

Commune de JOEUF

RAPPORT D'ENQUÊTES

CONCERNANT

Enquête publique relative à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des travaux nécessaires à la réalisation de l'opération de reconversion urbaine du secteur Franchepré – Cœur de ville situé sur la commune de Joeuf, présentée par l'Établissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE) ;

Enquête publique parcellaire présentant les travaux nécessaires à la réalisation de l'opération de reconversion du secteur Franchepré – Cœur de ville sur la commune de Joeuf et servant à déterminer les limites des biens à exproprier et identifier les propriétaires de ces parcelles.

DU 28 NOVEMBRE AU 14 DÉCEMBRE 2023 INCLUS

Ordonnance n° E23000082 / 54 du tribunal administratif de Nancy en date du 09 octobre 2023.

Arrêté préfectoral du 27 octobre 2023.

SOMMAIRE

GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DES ENQUETES	-	3
I - préambule	- - - - -	3
II – objet de l'enquête	- - - - -	3
III – cadre juridique	- - - - -	3
IV – caractéristiques du projet	- - - - -	4
V – composition du dossier	- - - - -	5
VI - dossier mis à enquêtes	- - - - -	7
ORGANISATION DES ENQUETES PUBLIQUES	- -	8
I - désignation du commissaire-enquêteur	- - - -	8
II - modalités des enquêtes publiques	- - - -	8
1 – contacts préalables	- - - -	9
2 – visite des lieux	- - - -	9
III - information effective du public	- - - -	9
1- Affichage et publicité légale	- - - -	9
2 – autres actions d'information du public	- - - -	10
DÉROULEMENT DES ENQUETES PUBLIQUES	- -	11
I - incident relevé au cours des enquêtes	- - - -	11
II - climat des enquêtes	- - - -	11
III - clôture des enquêtes et modalité de transfert des registres	- - - -	11
IV - relation comptable des observations	- - - -	11
V - procès-verbal des observations et mémoire en réponse	- - - -	12
VI - analyse des observations	- - - -	12
LES ANNEXES :		
1 – affichage en mairie des courriers non remis aux propriétaires		
2 – publicité extra-légale		
3 – affichage concernant la fermeture de la Maison du projet		
4 – procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse		

GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DES ENQUETES :

I – PRÉAMBULE :

Pour ce projet, deux enquêtes publiques concomitantes ont été prescrites :

- Enquête publique relative à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
- Enquête publique parcellaire.

Les textes prévoient la rédaction d'un rapport d'enquête, par le commissaire-enquêteur, pour chaque enquête.

Il en est de même pour les conclusions et avis motivés. J'ai effectivement rédigé un tel document pour chacune des enquêtes.

En revanche, j'ai formulé un rapport commun aux deux enquêtes afin d'éviter les redondances. Néanmoins, lorsque cela s'est avéré nécessaire, j'ai détaillé les éléments pour chaque enquête.

II - OBJET DES ENQUÊTES :

Enquête publique relative à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des travaux nécessaires à la réalisation de l'opération de reconversion urbaine du secteur Franchepré – Cœur de ville situé sur la commune de Joeuf, présentée par l'Établissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE).

Enquête publique parcellaire présentant les travaux nécessaires à la réalisation de l'opération de reconversion du secteur Franchepré – Cœur de ville sur la commune de Joeuf et servant à déterminer les limites des biens à exproprier et identifier les propriétaires de ces parcelles.

III – CADRE JURIDIQUE :

Ces enquêtes publiques sont engagées en référence aux textes réglementaires suivants :

Enquête publique relative à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) :
code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L.1 ; L.110-1 ; L.112-1 et suivants ; R.111-1 ; R112-1 et suivants.

Enquête publique parcellaire :
code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles R.131-1 et suivants.

IV – CARACTÉRISTIQUES DU PROJET :

La commune de Joeuf, ancienne cité minière et sidérurgique, fait partie de la Communauté de Communes Orne Lorraine Confluence (OLC). C'est une ville située sur le sillon mosellan, proche de Metz, non loin du Luxembourg. Mais c'est aussi une commune extrêmement contrainte de par son PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers) et son enclavement entre les villes de Montois-la-Montagne, Homécourt, Moyeuvre-Grande.

Depuis plusieurs années, la commune souhaite continuer la reconversion de la rue commerciale de Franchepré, la requalification ayant déjà été réalisée en amont et en aval de l'ancien leader-price. Pour ce faire, la commune, porteur de projet, a chargé l'Établissement Public Foncier Grand Est (EPFGE) de procéder à l'acquisition des parcelles en vue de reconvertir la friche urbaine, dite ancien leader-price, située à l'angle des rue du Sâ, de Franchepré et de la gare. Diverses négociations amiables n'ayant pu aboutir, notamment l'achat de l'ancien leader-price et différents bâtiments appartenant au même propriétaire, il a été décidé de recourir à la procédure d'expropriation. Il est à noter que l'EPFGE, autorité expropriante, s'est déjà portée acquéreur de divers parcelles et garages. Le périmètre de 01ha 12a 24 ca comprend 65 parcelles appartenant à 36 comptes de propriétés, soit 108 propriétaires identifiés.

En réhabilitant l'ancien leader-price et les bâtiments proches, la commune souhaite créer :

- 8 logements de type T4/T5,
- 16 logements de type T2/T4,
- 1 tiers-lieu à vocation de services, restauration,
- 1 cabinet médical et paramédical,
- 45 places de stationnement en sous-sol de l'ancien leader-price,
- plus de 100 places de parking en aérien réparties sur l'ensemble du périmètre concerné,
- 1 place centrale ouverte et paysagée,
- 1 square,
- la démolition des garages actuels et la reconstruction mais en moindre nombre.

Le projet prévoit aussi la désimperméabilisation et la végétalisation d'une partie du parking de l'ancien leader-price, ce qui devrait créer un îlot de fraîcheur en centre ville.

Cette partie de la rue de Franchepré se situe près de la gare.

Ce projet pourrait bénéficier de divers financements provenant de Département, État, Préfecture, Agence de l'eau, Banque des territoires, programme Petites Villes de Demain (PVD), Orne Lorraine Confluence, fonds européens FEDER.

Dans ce type de dossier, deux enquêtes publiques sont organisées : une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et une enquête parcellaire.

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique poursuit divers objectifs :

- *informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération projetée ;*
- *montrer la nécessité de la DUP permettant à l'EPFGE, autorité expropriante, d'acquérir les immeubles utiles à la réalisation du projet ;*
- *exposer en quoi le bilan de l'opération est positif pour le quartier et ses habitants en dépit des atteintes qui seront portées à la propriété privée.*

(page 9 du dossier d'utilité publique).

L'enquête parcellaire précède la déclaration de cessibilité des parcelles par le préfet (Art. L. 132-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) et a pour but :

- *de déterminer avec précision les immeubles nécessaires à la réalisation du projet déclaré d'utilité publique,*
- *d'identifier les propriétaires et titulaires de droits réels sur les immeubles inclus dans le périmètre du projet,*
- *de permettre auxdits propriétaires et ayants-droits de faire valoir leurs droits et de prendre connaissance des limites d'emprise du projet, des parcelles à acquérir par voie amiable, ou par voie d'expropriation,*
- *de permettre aux propriétaires et titulaires de droits réels de communiquer à l'autorité expropriante, ainsi que l'article R.131-7 du code de l'expropriation leur en fait l'obligation, toutes les informations relatives à leur identité, à l'état d'occupation de l'immeuble et aux éventuels ayants-droits non mentionnés à l'état parcellaire, le cas échéant de corriger les informations détenues par l'autorité expropriante.*

(page 4 du dossier d'enquête parcellaire).

Les propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires ayant des biens situés dans le périmètre du projet doivent être avisés de l'ouverture de ces enquêtes publiques. Ces notifications ont été réalisées et envoyées dans les formes et les délais réglementaires.

L'EPFGE a mandaté plusieurs commissaires de justice afin de remettre les notifications aux propriétaires qui n'ont pu être prévenus par courrier recommandé avec accusé de réception.

Les notifications n'ayant pu être remises aux propriétaires ont été affichées en mairie (annexe 1 : 4 certificats d'affichage).

L'autorité environnementale a été saisie en date du 07/04/2023 afin de savoir si une évaluation environnementale devait être réalisée (procédure au cas par cas). Par décision du 12/05/2023, la préfète de la région Grand Est a décidé de ne pas soumettre ce projet à évaluation environnementale.

V – COMPOSITION DU DOSSIER :

Le dossier de mise à enquêtes publiques comporte :

- arrêté préfectoral d'ouverture d'enquêtes ;
- avis d'ouverture d'enquêtes ;

- concernant l'enquête DUP suivant l'article R.112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- notice explicative comportant :
 - objet de la procédure,
 - informations juridiques et administratives,
 - présentation du contexte du projet et des enjeux communaux,
 - description de l'état actuel du site et de son environnement,
 - présentation du projet dont l'utilité publique est demandée,
 - objectifs et justifications de l'utilité publique de l'opération,
 - le budget et le planning prévisionnels,
 - conclusion,
 - les annexes dont :
 - convention de projet « Joeuf – secteur de Franchepré - reconversion » du 21/06/2022 ,
 - avenant à cette convention datant d'octobre 2022,
 - décision préfectorale en date du 12 mai 2023 de ne pas soumettre ce projet à évaluation environnementale,
 - 35 figures présentant le projet dont :
 - un plan de situation au 1 / 15 000ème,
 - plan périmétral des travaux au 1 / 1 000ème ;
- 2 registres papier : un placé en mairie et l'autre à la Maison du projet,
- 1 registre dématérialisé commun aux 2 enquêtes et géré par le prestataire « registredemat ».

- concernant l'enquête parcellaire et suivant l'article R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- dossier d'enquête parcellaire :
 - préambule,
 - composition du dossier d'enquête parcellaire,
 - dispositions réglementaires applicables à la présente enquête parcellaire
 - plan de situation au 1/20 000ème,
 - état parcellaire,
 - plan parcellaire global au 1/1 000ème,

- 2 registres papier : un placé en mairie et l'autre à la Maison du projet,
- 1 registre dématérialisé commun aux 2 enquêtes et géré par le prestataire « registredemat ».

VI – DOSSIER DE MISE A ENQUÊTES PUBLIQUES :

Le dossier est conforme aux prescriptions des articles R.112-4 et R.131-3 du code de l'expropriation pour cause de Déclaration d'Utilité Publique.

La notice explicative est particulièrement bien rédigée et apporte toutes les informations nécessaires à la compréhension du dossier. Il est rare que les dossiers présentés au public soient aussi qualitatifs.

Néanmoins, le préambule du dossier lié à la DUP comporte une erreur rédactionnelle en page 6. Il est noté que le périmètre du projet est symbolisé par des pointillés jaunes alors qu'en page 7, le plan présente le périmètre sous un trait rouge. Il en est de même pour les pages 2 et 3 du dossier d'enquête parcellaire. Cette erreur n'a pu être corrigée avant le début des permanences, mais elle n'a pas nui à la bonne compréhension du dossier.

ORGANISATION DES ENQUETES PUBLIQUES :

I – DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

Par ordonnance E23000082 / 54 du 09 octobre 2023, le Président du tribunal administratif de Nancy m'a désignée en tant que commissaire-enquêteur.

Par arrêté du 27 octobre 2023, le Préfet de Meurthe-et-Moselle a ordonné l'ouverture de ces enquêtes publiques et en a organisé les conditions de déroulement, et à cet effet a :

- fixé le calendrier de ces enquêtes du 28 novembre au 14 décembre soit 17 jours consécutifs,
- rappelé la désignation de la commissaire-enquêteur,
- précisé les conditions de consultation du dossier.

II – MODALITÉS DES ENQUETES PUBLIQUES :

Le siège de l'enquête a été fixé en mairie de Joeuf située place de l'hôtel de ville. Néanmoins, un deuxième lieu de permanences a été ouvert à la Maison du projet située au 46 rue de Franchepré face à l'ancien leader-price. Par conséquent, il a été déposé une version papier du dossier et des registres d'enquêtes dans ces deux locaux.

Un poste informatique a été mis à la disposition du public en sous-préfecture de Val-de-Briey afin de permettre à chacun de prendre connaissance du dossier lors des heures d'ouverture de cette administration.

L'ensemble du dossier ainsi qu'un registre dématérialisé ont été mis en place par le prestataire Registredemat et étaient accessibles via le site www.registredemat.fr/joeuf-coeur-de-ville et par courrier électronique joeuf-coeur-de-ville@registredemat.fr

J'ai tenu 4 permanences en mairie de Joeuf et à la Maison du projet, dont une le jour de l'ouverture et la dernière le jour de la clôture :

- mardi 28 novembre de 16h30 à 18h30 en mairie,
- samedi 02 décembre de 10h00 à 12h00 à la Maison du projet,
- samedi 09 décembre de 10h00 à 12h00 à la Maison du projet,
- jeudi 14 décembre de 16h30 à 18h30 en mairie.

Le dossier était consultable lors des heures d'ouverture de la mairie et de la Maison du projet.

Chacun a pu déposer ses observations, propositions, questions :

- par correspondance en envoyant un courrier à mon attention en mairie de Joeuf ;
- sur les registres d'enquêtes disponibles en mairie et à la Maison du projet lors des heures d'ouverture de ces locaux,

- sur le registre dématérialisé,
- sur l'adresse courriel dédiée,
- en me rencontrant lors des permanences.

1 - Contacts préalables :

L'enquête a été organisée, par téléphone et courriel, avec les services de la Préfecture de Meurthe-et-Moselle - Bureau des procédures environnementales et foncières.

Une réunion préparatoire s'est tenue en mairie de Joeuf le 16 novembre avec Messieurs CORZANI, maire de la commune et MIGLIADO, conseiller municipal, FIUMARA, négociateur foncier EPFGE, ainsi que Mesdames FISCHER, Directrice générale des services, LACOSTE, chargée d'opération EPFGE, MOREL, négociatrice foncière EPFG. Nous avons abordé les points concernant la publicité extra-légale, la distribution des registres, la dématérialisation de l'enquête, ainsi que le dossier d'enquête. A l'issue de cette réunion, nous avons effectué une visite du site.

Je suis restée en contact, téléphone et courriel, avec les services de la préfecture, de la mairie et de l'EPFGE tout au long de cette enquête publique.

2 - Visite des lieux :

A l'issue de la réunion préparatoire du 16 novembre, nous avons effectué une visite du site et vérifié les lieux d'affichage.

III – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC :

1 – affichage et publicité légale :

Suivant l'article R112-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique l'avis d'ouverture d'enquêtes publiques a bien été affiché et était visible depuis l'extérieur de la mairie (affichage sur la porte) et sur la porte de la Maison du projet à partir du 02 novembre soit plus de huit jours avant le début de l'enquête. J'ai pu vérifier cet affichage lors de chacune de mes permanences. Cet avis a été imprimé sur fond jaune et au format A2. Il a aussi été placardé sur 6 points différents aux alentours du site.

L'EPFGE a aussi mandaté un commissaire de justice afin d'attester cet affichage les 17, 28 novembre et 14 décembre.

Et suivant l'article R.112-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, cet avis a fait l'objet de deux parutions dans deux journaux différents, à savoir :

- le 14 novembre dans le Républicain Lorrain
 - le 14 novembre dans l'Est Républicain,
- soit plus de huit jours avant le début des enquêtes publiques ;
- le 30 novembre dans le Républicain Lorrain,
 - le 30 novembre dans l'Est Républicain,
- soit dans les huit jours suivant le début des enquêtes.

Cet avis a aussi été publié sur le site du prestataire registredemat.

2 - Autres actions d'information du public:

La municipalité de Joeuf a informé la population de la tenue de ces enquêtes publiques par l'intermédiaire de :

- le site internet de la mairie,
- l'application panneau-pocket.

La municipalité a fait preuve d'une réelle volonté d'informer ses administrés (annexe 2).

DÉROULEMENT DES ENQUÊTES PUBLIQUES :

I – INCIDENT RELEVÉ AU COURS DES ENQUÊTES :

J'ai tenu 2 permanences à la Maison du projet, les samedis 02 et 09 décembre de 10h00 à 12h00. Les documents expliquant ce projet ainsi que les deux registres étaient consultables en dehors de mes permanences. Or, ce bureau a été fermé, inopinément, à partir du 13 décembre, la personne en charge de recevoir le public étant en arrêt maladie. Une affiche, renvoyant les personnes désireuses de s'informer vers le service urbanisme de la mairie, a été apposée sur la porte (annexe 3).

II – CLIMAT DES ENQUÊTES :

Les enquêtes se sont déroulées dans un climat parfois tendu. Quelques intervenants ont fait preuve d'une certaine nervosité au début de nos entretiens, d'autres, en revanche, me semblaient affolés à la lecture des notifications envoyées par l'EPFGE. Bien évidemment, il est tout-à-fait compréhensible que le mot « expropriation » irrite ou fasse peur....

Je n'ai pas rencontré et échangé avec le propriétaire de l'ancien leader-price et je déplore que ce propriétaire ne se soit pas manifesté. Pourtant il aurait été très intéressant de connaître son point de vue.

Chaque intervenant a pu faire part de ses observations et questions.

L'EPFGE, la commune de Joeuf, le service de la Préfecture ont toujours répondu favorablement et très rapidement à mes diverses demandes.

III – CLÔTURE DES ENQUÊTES ET MODALITÉ DE TRANSFERT DES REGISTRES :

Les enquêtes se sont terminées le 14 décembre à 18h30 lors de ma dernière permanence en mairie. A cette heure, les cinq registres, papier et dématérialisé ont été clos. Les quatre registres papier (mairie et Maison du projet) m'ont été remis par les services de la mairie.

IV – RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS :

-1^{ère} permanence : mairie le mardi 28 novembre de 16h30 à 18h30 :
06 personnes ;

- 2^{ème} permanence : Maison du projet le samedi 02 décembre de 10h00 à 12h00 :
05 personnes ;

- 3^{ème} permanence : Maison du projet le samedi 09 décembre de 10h00 à 12h00 :
02 personnes ;

- 4ème permanence : Mairie le jeudi 14 décembre de 16h30 à 18h30 :
01 personne.

Les observations d'une personne m'ont été remises, par courriel, et par l'intermédiaire de la Directrice du CCAS.

Deux remarques ont été déposées dans le registre dématérialisé. 87 visiteurs uniques ont été comptabilisés ainsi que 6 téléchargements et 8 visionnages ont été effectués sur ce site.

V – PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET MÉMOIRE EN RÉPONSE :

Pour ces types d'enquêtes publiques, la rédaction d'un procès-verbal de synthèse n'est pas obligatoire. Néanmoins, il m'a paru plus commode d'avoir recours à cette procédure. Ainsi, j'ai pu rencontrer les porteur de projet et expropriant, Mairie et EPFGE, leur remettre les doléances, observations, questions des propriétaires devant être expropriés et aussi, en retour, recevoir leurs commentaires, réponses.

Le mardi 19 décembre, en mairie de Joeuf j'ai donc remis à Mesdames FISCHER, mairie, MOREL, EPFGE et Monsieur FIUMARA, EPFGE un procès-verbal de synthèse. Le mémoire en réponse m'a été envoyé par courriel le vendredi 05 janvier et j'ai reçu ce document par voie postale mercredi 10 janvier.

Le délai imparti pour remettre le mémoire en réponse est de 15 jours, soit pour le mardi 02 janvier. Ce délai n'a pas été respecté. Néanmoins, compte tenu de la période des fêtes et donc de congés et surtout de la « non obligation » de rédiger un tel document pour ces types d'enquêtes publiques, j'ai accepté que l'EPFGE déroge à cette contrainte.

VI – ANALYSE DES OBSERVATIONS :

Les observations du public, notées par date de permanence, sont reprises ci-dessous :

-1^{ère} permanence : mairie le mardi 28 novembre de 16h30 à 18h30 :

- passage de 02 personnes venues se renseigner ;
- passage de M. MANSUY, propriétaire d'un garage qui signale :
 - avoir besoin de ce garage,
 - ne pas vouloir subir de pertes financières,
 - accepter un échange et notamment un garage situé dans le quartier d'Arly ;
- passage de Mme LAMBERT qui déclare être d'accord pour vendre son garage
- passage de Mme KLOPP, représentant M. Rémy KLOPP propriétaire d'un garage et qui déclare :

- louer ce garage à une personne handicapée qui a besoin de ce local pour abriter son véhicule même lors de la phase de déconstruction-reconstruction des garages,
- ne pas vouloir subir de pertes financières ;
- passage de Mme Christelle KLOPP, propriétaire d'un garage qui précise verbalement puis par écrit avec un dépôt de documents en mairie :
 - être en situation de handicap et avoir besoin de ce garage même en phase de travaux,
 - ne pas vouloir subir de pertes financières,
 - demande la création de 2 emplacements « PMR » proches du 18 Bis rue du Sâ.

- 2^{ème} permanence : Maison du projet le samedi 02 décembre de 10h00 à 12h00

- passage d'une personne propriétaire d'un garage qui me signale **oralement** :
 - avoir besoin de ce garage,
 - ne pas vouloir subir de pertes financières ;
- passage d'une fratrie propriétaire de 3 garages non utilisés qui déclare **oralement** :
 - être d'accord pour vendre mais sans pertes financières ;
- passage de Melle et M. DI PASQUALI Michel, propriétaire d'un garage ainsi que d'un logement situé 18 ter rue du Sâ qui note sur le registre papier ainsi que dans le registre dématérialisé :
 - vouloir récupérer un garage de taille et localisation similaires sous forme d'échange et non d'expropriation et nouvel achat,
 - être intéressé par l'achat d'un second garage,
 - s'interroge sur la pertinence de créer des commerces dans le bâtiment leader price ainsi que la création de logements près de la voie ferrée.

- 3^{ème} permanence : Maison du projet le samedi 09 décembre de 10h00 à 12h00 :

- passage d'une personne venue consulter le projet sans dépôt d'observations ;
- passage de Mme Danièle RICHTER propriétaires de 2 garages situés sur les parcelles AD1952 et AD1800 qui déclare :
 - vouloir la construction de 2 nouveaux garages de taille et localisation identiques,
 - vouloir conserver le mur de séparation entre les parcelles AD2145 et 540 ou que ce mur soit reconstruit,
 - vouloir conserver le mur de séparation érigé sur la parcelle 1800,
 - vouloir conserver le mur situé entre les 2 garages et la parcelle 2145,
 - conserver le passage situé dans la parcelle 1800 et menant au domicile familial.

- 4^{ème} permanence : Mairie le jeudi 14 décembre de 16h30 à 18h30 : Passage de

- M.Patrick ZASKORSKI propriétaire de 3 garages qui souhaite conserver 3 garages, près de la rue du Sâ ou à un autre endroit de la ville, sans subir une importante perte financière.

Un anonyme, sur le registre dématérialisé, s'est déclaré favorable au projet.

Une personne handicapée a demandé à ce que je me rende à son domicile afin de me faire part de ses observations. Cette procédure étant tout-à-fait inhabituelle, j'ai préféré prendre conseil auprès des services de la Préfecture et nous avons donc décidé de demander aux services de la mairie de rencontrer cette personne puis de me faire suivre les observations de cette habitante. La Directrice du CCAS s'est donc rendue chez Mme PARISI Vittoria et la mairie m'a ensuite retransmis ses questions orales par mail, à savoir :

- « après avoir donné tous les papiers en février, elle voudrait maintenant savoir ce qui va se passer et dans quels délais ?
- Pour vendre, elle a fait un contrat avec son mari pour qu'ils aient la même chose et elle veut savoir quand la vente aura lieu ? ».

Les réponses de l'EPFGE sont reprises ci dessous. Elles apparaissent en *italiques*, mon analyse est notée ensuite.

Rappel du contexte

L'EPFGE, Établissement Public Foncier de Grand Est, a été chargé par la commune de JOEUF de procéder à l'acquisition d'un ensemble de parcelles en vue de reconvertir la friche urbaine située à l'angle des rues de la Gare, de Franchepré et du Sâ. Ainsi, une convention de projet intitulée « JOEUF – Secteur Franchepré – Reconversion » a été signée le 21 juin 2022 et un avenant modifiant le périmètre d'intervention a été régularisé en octobre 2022.

La maîtrise foncière de ce périmètre (symbolisé en pointillés noirs sur le plan joint en annexe) va permettre la mise en œuvre d'un projet d'aménagement ciblé sur le territoire communal : par la reconquête des espaces occupés par la friche urbaine (ancien supermarché à l'enseigne LEADER PRICE et ses aires de stationnement, biens délaissés aux alentours), il s'agit de créer un nouveau lieu de vie et de rencontre dans la ville, mêlant plusieurs usages, en réponse aux besoins identifiés pour ce secteur, ainsi que d'améliorer la fonctionnalité urbaine et la physionomie de ce quartier central de Joeuf. Qui plus est, le projet permettra de répondre aux défis du changement climatique en désimperméabilisant une grande part des stationnements, en redonnant des usages à un lieu urbain délaissé et en rapportant des végétaux en ville afin de lutter contre les îlots de chaleur.

• Concernant l'utilité publique du projet :

L'EPFGE et la ville de JOEUF souhaitent souligner que le projet de reconversion de la friche urbaine n'est pas interrogé dans son utilité publique par le public à une exception près (M. DI PASQUALI, mais sans produire d'éléments objectivés), et au contraire est bien accueilli.

Aucune opposition de principe n'est formulée, notamment de la part du principal propriétaire immobilier concerné par le projet. Les inquiétudes concernent essentiellement les services rendus par les garages existants inclus dans le périmètre mais non leur propriété.

Ce point mérite d'être souligné.

Analyse de la commissaire-enquêtrice : effectivement, personne ne s'est réellement opposé au projet. Les inquiétudes sont essentiellement liées au devenir des garages et notamment le reste-à-charge des propriétaires quant à la reconstruction de leurs biens.

- **Concernant les observations portant sur les garages**

Au plan quantitatif, les garages concernés par le projet implantés rue du Sâ sont au nombre de 49 dont 12 sont d'ores et déjà la propriété de la ville de JOEUF ; les observations formulées portent sur 10 garages détenus par des propriétaires privés individuels. Parmi ces propriétaires, une seule personne s'oppose à la cession (Mme Danièle RICHTER) ; les autres propriétaires soulignent le besoin de disposer d'un espace de stationnement, à proximité ou dans un autre quartier de la ville selon les usages qui en sont fait mais ne s'opposent pas sur le principe à la cession des garages.

Les élus et l'EPFGE ont conscience de l'utilisation quotidienne des garages pour les habitants du quartier pour garer un véhicule et faire du stockage dans un espace clos.

Ces services rendus actuellement par les garages seront partiellement restitués par le projet public : dans le cadre du projet, plusieurs places de stationnement dit « aérien » sont prévues au niveau des rues de Franchepré, de la Gare et du Sâ. De plus, une vingtaine de garages individuels vont être reconstruits au niveau de la Rue du Sâ.

Analyse de la commissaire-enquêtrice : il est essentiel de reconstruite des garages.

- **Sur les stationnements aériens dédiés aux personnes à mobilité réduite**

Il appartient au Maire de « réserver sur la voie publique ou dans tout autre lieu de stationnement ouvert au public des emplacements de stationnement aménagés aux véhicules utilisés par les personnes titulaires de la carte de stationnement » (article L 2213-2 du code général des collectivités territoriales). Le projet prévoyant de nombreuses places de stationnement publiques, plusieurs seront destinées aux personnes à mobilité réduite au niveau de l'ancien parking du Leader Price et au niveau de la Rue du Sâ (notamment à proximité du 18bis), à l'emplacement actuel des garages.

Analyse de la commissaire-enquêtrice : il est impératif que des places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite soient créées. En répartir sur l'ensemble du périmètre, et notamment proche du 18 bis rue du Sâ, est du bon sens.

- **Sur le maintien des occupants dans les garages le temps du démarrage des travaux par la commune**

Une fois les garages propriétés de l'EPFGE, il est proposé de mettre en place une convention d'occupation précaire pour les occupants des garages (anciens propriétaires ou locataires). Cette occupation pourra durer le temps du déroulement des études préalables au démarrage des travaux voire si c'est possible durant la phase de travaux. Ce temps sera mis à profit pour finaliser la recherche de solutions au profit des expropriés désireux de conserver un garage, étant précisé que le dialogue sur ce point sera engagé dès l'envoi des offres d'acquisition aux propriétaires.

Analyse de la commissaire-enquêteure : effectivement, le maintien de l'occupation des garages le plus longtemps possible est primordiale...tout autant que la recherche de solutions au profit des expropriés désireux de conserver un garage.

- **Sur la recherche de solutions pour retrouver des garages aux propriétaires et occupants**

Le projet comportant la création de garages neufs à usage privatif, il pourra être envisagé d'en proposer en priorité à l'acquisition aux expropriés.

Il convient cependant de rappeler qu'il existe nécessairement une différence de prix entre un garage ancien et un garage neuf. Dans un souci d'équité, des discussions avec l'ensemble des propriétaires et occupants se dérouleront afin de trouver une solution adaptée aux besoins de chacun.

Il faut également rappeler que le montant des indemnités d'expropriation qui sera proposé n'est pas librement défini par la Ville de JOEUF ou par l'EPFGE mais qu'il va être fixé par le pôle d'évaluation domanial de la DDFIP dans un avis qui va s'imposer à l'expropriant. Cependant cet avis ne porte que sur la valeur vénale des biens et ne tient pas compte des indemnités accessoires qui pourront être additionnées en fonction de l'état d'équipement des garages. Le montant qui figurera dans les offres constitue un minimum garanti pour les expropriés.

Ceci précisé et dans ce cadre, des accords amiables seront recherchés en priorité avec les expropriés.

Analyse de la commissaire-enquêteure : effectivement, l'expropriant est tenu de suivre l'expertise rendue par les services du Domaine. Il est donc essentiel que l'expropriant calcule au plus juste les indemnités accessoires et que le dialogue entre expropriés, expropriant (EPFGE) et porteur de projet (mairie) reste ouvert.

- **Concernant le maintien des murs de séparation et de l'accès à la propriété de Mme RICHTER Danièle**

Le maintien de l'accès à la propriété de Mme RICHTER ne saurait être remis en cause, sa propriété ne pouvant pas être enclavée : visible sur le plan du projet, il est donc maintenu dans des conditions techniques à définir.

Analyse de la commissaire-enquêteure : bien évidemment, aucune propriété ne doit être enclavée.

- **Concernant la suite de la procédure, demande de Mme PARISI Vittoria**

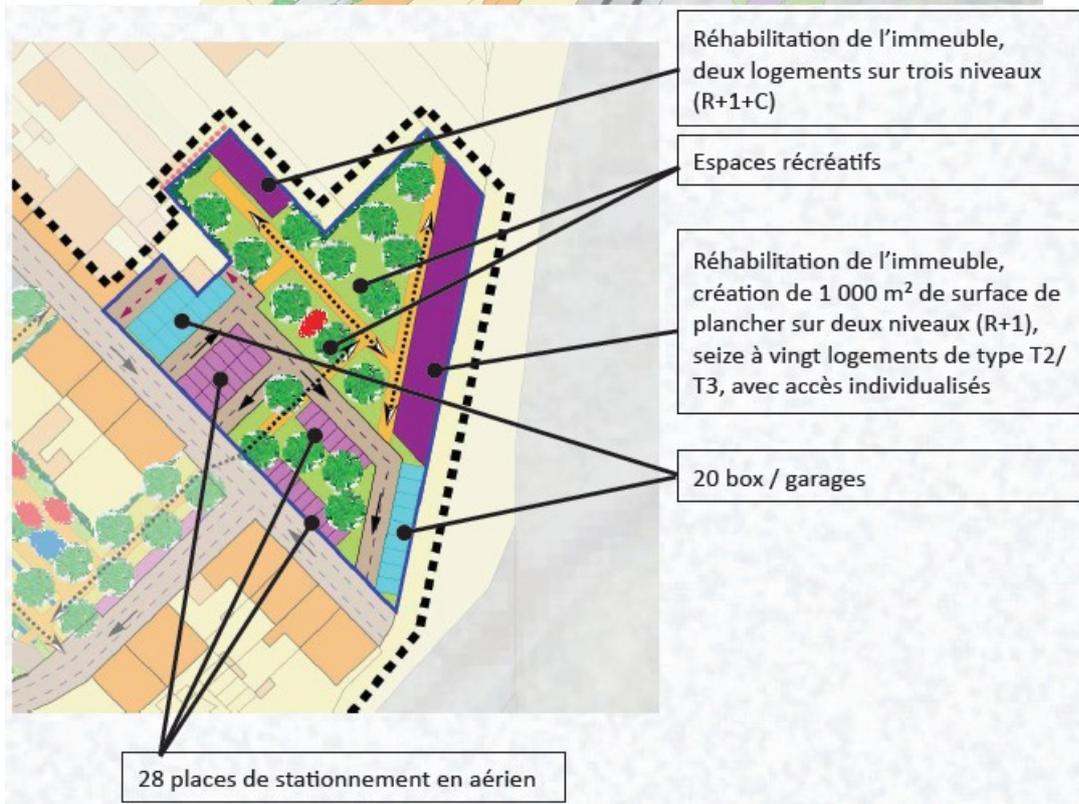
L'EPFGE, sur la base de l'avis de valeur rendu par les services du Domaine, notifiera une offre à chaque propriétaire. En cas d'acceptation de cette offre, un acte notarié peut être régularisé après la notification de l'arrêté d'utilité publique permettant ainsi aux expropriés de bénéficier également de l'indemnité de emploi. Une fois cet acte signé, les indemnités seront versées aux propriétaires. A ce stade de la procédure, il n'est pas possible d'indiquer un calendrier puisque son déroulement ne dépend pas que de l'EPFGE et de la Ville de JOEUF mais également des différents services de l'Etat et des expropriés. Il peut uniquement être indiqué que l'envoi des offres est envisagé courant 2024, postérieurement à la décision qui sera prise par le préfet sur la demande d'utilité publique et de cessibilité objet de la présente enquête.

Analyse de la commissaire-enquêteure : effectivement et chaque exproprié sera prévenu en temps et en heure

- **Concernant les interrogations sur la pertinence de créer des commerces dans le bâtiment Leader Price ainsi que la création de logements près de la voie ferrée**

L'EPFGE rappelle que le bâtiment Leader Price est situé en plein cœur de la commune de Joeuf qui s'est engagée dans un vaste programme de revitalisation de son centre-ville dans le cadre du programme Petites Villes de Demain. Dans un contexte urbain contraint par les risques miniers, la reconversion d'un tel site qui accueillait déjà un commerce est cohérente avec les orientations de la commune. Ainsi, il accueillera des logements et services afin de répondre aux besoins et attentes des habitants. Ainsi, des professionnels de santé et un café/petite restauration pourraient s'installer dans les locaux. L'ouverture de ce commerce sur une place publique et un parc urbain est un vrai atout pour attirer des consommateurs. La proximité de la gare est considérée comme une chance puisqu'elle permet d'accueillir de nouveaux résidents pouvant se déplacer plus aisément en transports en commun, ce qui va dans le sens des orientations nationales d'aménagement du territoire : principe de zéro artificialisation nette, valorisation des transports à faible émission notamment.

Analyse de la commissaire-enquêteure : effectivement, la ville de Joeuf étant fortement contrainte (enclavement de la ville et PPRM), la reconversion de cet espace proche de la gare, et en centre ville est une opportunité.



Fait à Cutry le 10 janvier 2024,
Guylène CAILLARD,
Commissaire-enquêteur.