

**OUVERTURE CONJOINTE
D'UNE ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT
ET
D'UNE ENQUETE PARCELLAIRE
DE LA ZAC DES « HAUTS DE MOSELLE »
SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DE
CHALIGNY ET NEUVES-MAISONS 54**

du 31 août au 2 octobre 2021

**ENQUETE PARCELLAIRE
RAPPORT
CONCLUSIONS MOTIVEES
AVIS**

Commissaire Enquêteur
Michèle Heitz

1 OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE RELATIF A la ZAC DES « HAUTS DE MOSELLE »

L'enquête parcellaire a pour but

- de déterminer les parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet, c'est à dire l'emprise foncière du projet de la ZAC des « hauts de Moselle »
- de rechercher les propriétaires en vérifiant leur identité, celle des titulaires de droits réels et autres détenteurs d'usufruit, bénéficiaires de servitude, preneurs à bail, directement concernés par le projet, en application de l'article R. 131-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- de permettre aux propriétaires de prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à maîtriser pour chacune des parcelles les concernant.

2 FONDEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE ET TEXTES APPLICABLES

L'expropriation ne pourra être prononcée par une ordonnance judiciaire seulement si elle est précédée d'un arrêté préfectoral déclarant le projet d'utilité publique et d'un arrêté préfectoral de cessibilité.

L'examen de cette utilité publique fait l'objet du rapport et des conclusions de l'enquête conjointe.

Les textes applicables sont les suivants :

- L'article 545 du Code civil
- Les articles L11-1 à L11-8, L12-1 et L13-2, R11-18 et 19 et suivants du Code de l'expropriation

3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

La réalisation du dossier a été sous-traité par l'EPFGE au cabinet SYSTRA qui emploie un géomètre.

Conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- Un plan parcellaire des terrains et bâtiments : qui permet de visualiser par couleur les parcelles : appartenant à l'EPFGE (couleur orange), à la commune de Chaligny (couleur jaune) et les parcelles de couleur rouge correspondent aux parcelles qui doivent être expropriées car nécessaires à la réalisation du projet.

Ce plan permet aussi de visualiser, d'une part le périmètre de la ZAC et d'autre part celui de la DUP qui comprend les terrains prévus en compensation.

- La liste des propriétaires est établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés le cas échéant par les services des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

- Une notice explicative,
- Un plan de situation à l'échelle du 2/1000.

La liste des propriétaires telle qu'exigée par l'article R.131-3 du code de l'expropriation cause d'utilité publique, a pris la forme de tableaux format paysage. Ces tableaux répertorient par propriétaire, les éléments du cadastre, l'identité des propriétaires réels, les surfaces des terrains, l'emprise et la surface restant des parcelles concernées. Pour chaque propriétaire, le tableau regroupe l'ensemble des parcelles utiles à la réalisation de la ZAC.

Pour une lecture plus aisée, il a semblé utile d'établir un tableau pour chaque commune permettant la corrélation entre la section cadastrale et le numéro du plan parcellaire. Pour la commune de Chaligny, il s'agit de la PJ 1 contenant 2 feuillets et pour Neuves Maisons de la PJ 4 contenant 1 feuillet.

4 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire a été effectuée dans les conditions prévues aux articles R. 131-1 à R. 131-13 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête parcellaire a été menée simultanément à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Les dispositions de l'article R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique s'appliquent car l'expropriant a été en mesure de déterminer les parcelles à exproprier lors du dépôt de la DUP. Ces parcelles sont toutes situées dans le même département : la liste des propriétaires et le plan parcellaire ont donc pu être finalisés en même temps que la demande de DUP.

Cette enquête parcellaire a fait l'objet de la même publicité que celle de l'enquête publique pour la DUP, à savoir :

- dans le quotidien « L'Est Républicain » le 8 juillet 2021 et le 31 août 2021
- dans l'hebdomadaire « Le Paysan Lorrain » des 9 juillet 2021 et 3 septembre 2021.

Les impératifs de parution ont été respectés

Le projet d'enquêtes conjointe a été mis en ligne sur le site de la Préfecture de Meurthe et Moselle <https://www.meurthe-et-moselle.gouv.fr> : rubrique « politiques publiques/enquêtes publiques » : liste des enquêtes publiques en cours.

Il a été possible au public de saisir ses remarques par mail adressé au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : pref-enquetepublique@meurthe-et-moselle.gouv.fr

Le dossier papier et les registres de l'enquête parcellaire ont été tenus à disposition du public dans les mairies de Neuves-Maisons et de Chaligny : ce dernier pouvait ainsi faire valoir ses remarques sur les registres déposés à l'accueil durant les heures d'ouverture des mairies et le public pouvait aussi adresser un courrier au Commissaire Enquêteur dans les mairies.

5 DEROULEMENT DES PERMANENCES

L'arrêté préfectoral du 6 juillet 2021 a fixé les dates de déroulement de l'enquête à savoir du 31 août au 2 octobre 2021 soit 33 jours consécutifs.

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à disposition du public lors de 5 permanences :

- le mardi 31 août 2021 de 15h15 à 17h15 à Neuves Maisons

- le samedi 11 septembre 2021 de 10h à 12h à Chaligny
- le samedi 18 septembre 2021 de 9h30 à 11h30 à Neuves Maisons
- le mercredi 22 septembre 2021 de 16 h à 18 h à Chaligny
- le samedi 2 octobre 2021 de 9h30 à 11h30 à Neuves Maisons.

6 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

L'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire a été notifié par courrier recommandé avec accusé réception, aux propriétaires et ayants-droits concernés par l'opération (cf. article R.131-6 du Code de l'Expropriation). Un questionnaire était joint à la notification, qui devait être retourné au porteur de projet après l'avoir complété de leur identité précise, coordonnées, qualité d'ayant-droit et avoir précisé la présence de leur(s) éventuel(s) locataire(s).

La PJ 2 pour Neuves Maisons et la PJ 3 pour Chaligny permettent de connaître les adresses d'envoi des LAR, leur date d'envoi et leur la date de retour de l'AR chez le porteur de projet. Ces pièces certifient donc la réalisation de la procédure.

Ces PJ permettent en fin d'enquête de repérer les courriers qui n'ont pas été distribués pour différents motifs (l'adresse n'est pas exacte, alors on trouve NPAI, soit le destinataire avisé n'a pas été réclamé le pli)

Les courriers non distribués et ceux qui concernaient des propriétaires décédés ou de domicile inconnu font l'objet de la PJ 6 pour Chaligny et PJ 7 pour Neuves Maisons.

Ces PJ 6 et 7 ont été affichées à l'extérieur des mairies sur les tableaux habituels d'affichage. J'atteste les avoir vues toute la durée de l'enquête ainsi que la mise à disposition à l'accueil des courriers correspondants.

7 LES REGISTRES PARCELLAIRES

Les maires de chaque commune ont paraphé les registres avant la première permanence.

Par mégarde des observations « DUP » ont été portées dans les registres « dossier parcellaires », elles ont fait l'objet de photocopies dans les dossiers « DUP »

L'enquête parcellaire s'est terminée le 2 octobre 2021 à minuit.

Les clôtures des registres ont été faites par les maires de chaque commune.

Le retour des registres en LAR à mon domicile s'est effectué le 4 octobre pour Neuves Maisons et le 6 octobre pour Chaligny.

8 LES REMARQUES PORTEES SUR LES REGISTRES PARCELLAIRES :

Pour CHALIGNY :

Lors de la permanence du 11/09/2021 :

3 personnes sont venues repérer leur propriété sur le plan parcellaire.

Lors de la permanence du 22/09/2021 :

Mr Godfrin s'est dit disposé à vendre sa parcelle cadastrée AD 272 (la Planchelle) et les époux Harmand qui cultivent la parcelle 266 attenante à leur habitation se sont dits opposés à une cession.

Courriers reçus :

Mme Sagnard Catherine parcelle AD32 et D 382 souhaite être prioritaire pour l'achat des parcelles expropriées aux fins d'une construction familiale, ; elle confirme le maintien du prix de vente demandé dans sa LAR du 12/10/2019.

Mme Leclere Isabelle conteste posséder la parcelle AD et joint une attestation notariale en date du 16/11/2012

Mme Leon Marie Laure est d'accord pour vendre sa parcelle AD 288 (La Planchelle)

Mr Sainte Croix Daniel souhaite vérifier que la parcelle D661 n'entre pas dans le projet.

Pour NEUVES-MAISONS :

Lors de la permanence du 31/8/2021 :

Les époux Sagnard François et consorts (propriétaires des parcelles AD29/AD32/Ad 382/ AD 383 à Chaligny et AP 73 à Neuves-Maisons ont informé le Commissaire Enquêteur qu'ils n'avaient pas reçu de réponse à leur proposition de vente faite par LAR du 12/10/2019. Le Commissaire Enquêteur leur a conseillé de relancer l'EPFGE par courrier.

Lors de la permanence du 2/10/2021 :

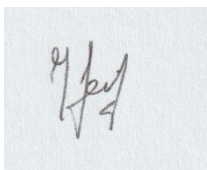
Mr Duval Cyril a déposé un courrier par lequel il demande l'exclusion du périmètre de la ZAC de la parcelle AD 25. Il joint un dossier de plusieurs pages relatant l'historique de ses différentes demandes faites tant lors de la création de la ZAC que lors de la révision du PLU de Chaligny.

Mme ORY Florence propriétaire de la parcelle AP 189 demande à conserver sa propriété.

Le 12 janvier 2022

Le Commissaire Enquêteur

Michèle Heitz



Pièces jointes : 1 - 2 - 3 - 4 - 6 - 7

**OUVERTURE CONJOINTE
D'UNE ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT
ET
D'UNE ENQUETE PARCELLAIRE
DE LA ZAC DES « HAUTS DE MOSELLE »
SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DE
CHALIGNY ET NEUVES-MAISONS 54**

du 31 août au 2 octobre 2021

**CONCLUSIONS MOTIVEES
ET AVIS
ENQUETE PARCELLAIRE**

Sur le plan de la forme

- La présente enquête s'est déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires qui ont été strictement respectées ; le dossier à disposition du public était complet.
- L'information a été faite dans la presse dans les formes et délais réglementaires : les obligations de publicité ont été respectées : le public a bénéficié d'une information suffisante.
- L'enquête s'est déroulée selon le calendrier prévu et le public a été accueilli dans de bonnes conditions.
- La liste des propriétaires établie par le porteur de projet était facilement exploitable par le public.
- Les propriétaires ont été légalement informés par le courrier en LAR reçu dans les délais légaux ; les courriers non distribués ont été affichés en mairie.
- Les 2 registres de cette enquête parcellaire ont fait l'objet en tout de 9 remarques déposées.

Sur le plan du fond :

- La demande de DUP, utile à la réalisation de la ZAC a été instruite dans le même temps que cette enquête parcellaire qui est nécessaire à l'acquisition des propriétés privées.
- Cette enquête a bien été réalisée sur le mode contradictoire et le Code de l'expropriation a été respecté.
- Le périmètre du Plan Parcellaire correspond au périmètre de la ZAC auquel s'ajoute la zone de compensation.

**AVIS du Commissaire Enquêteur
relatif à l'enquête parcellaire destinée
à la ZAC des « Hauts de Moselle »**

Compte tenu :

- de l'aspect réglementaire du dossier
- de la conformité de l'emprise parcellaire avec la DUP et le fait que les parcelles visées recevront une affectation telle que précisée dans le dossier de DUP.
- que l'enquête s'est déroulée sans incident notable.
- qu'il sera loisible au porteur de projet d'exploiter les informations concrètes portées sur le registre de chaque commune.

Je donne un avis favorable à cette enquête parcellaire à la condition que les réserves que j'ai posées à la DUP soit levées.

Le 12 janvier 2022

Le Commissaire Enquêteur
Michèle Heitz

