

DEPARTEMENT DE MEURTHE ET MOSELLE

Préfecture de Meurthe et Moselle

ENQUETES préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire

Relatif au :

**Projet de déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux nécessaires au
projet de démolition et de requalification du site de l'actuel centre commercial
"les Provinces" situé sur la commune de Laxou (54520)**

Enquête publique du 11 janvier au 28 janvier 2022
Ordonnance TA n° E21000071/54 du 19 novembre 2021
Arrêté préfectoral du 7 décembre 2021

RAPPORT D'ENQUETE

Commissaire enquêteur
Christian ZAMBONI

Sommaire :

1- RAPPORT D'ENQUETE

1-Généralités

- 1-1 Préambule
- 1-2 Objet de l'enquête
- 1-3 Cadre juridique
- 1-4 Caractéristiques du projet
- 1-5 Composition du dossier :
 - 1-5.1 Dossier de déclaration d'utilité publique (DUP)
 - 1-5.2 Dossier d'enquête parcellaire
- 1-6 Dossiers mis en enquête

2- Organisation et déroulement de l'enquête

- 2-1 Désignation du CE
- 2-2 Modalités de l'enquête publique
 - 2-2-1 L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête
 - 2-2-2 Contact préalable et visite du site
 - 2-2-3 Concertation préalable et des propriétaires
 - 2-2-4 Information du public

3- Déroulement de l'enquête

- 3-1 Rôle du CE
- 3-2 Climat de l'enquête et incidents relevés en cours d'enquête
- 3-3 Relation comptable des observations
- 3-4 Clôture de l'enquête et transfert des dossiers et registres

4-Analyses des observations

- 4-1 Avis du public
- 4-2 Avis du CE

5- Conclusion

2-ANNEXES

- Annexe 1 : Ordonnance du TA (Tribunal Administratif)
- Annexe 2 : Arrête préfectoral
- Annexe 3 : Publications journaux et revue communale
- Annexe 4 : Certificat d'affichage
- Annexe 5 : Article L'Est Républicain "Fermeture des services"

1. Généralités

1.1. Préambule

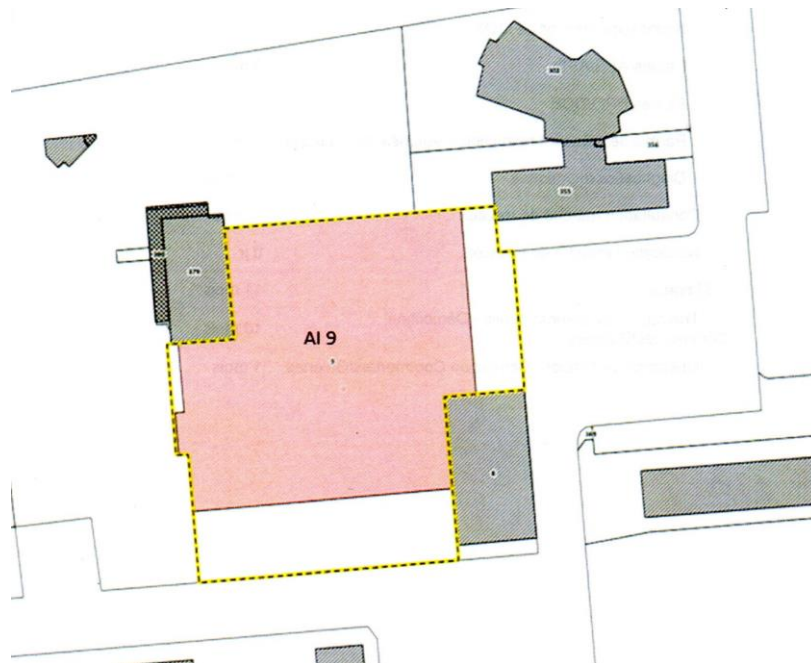
Le quartier "les Provinces" construit entre 1956 et 1963 se compose aujourd'hui presque uniquement d'habitats collectifs sous forme de barres et de tours et fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine. Ce projet consiste en la démolition, la rénovation, la requalification des bâtis existants avec aménagement d'espaces publics.

Dans ce cadre, la revitalisation commerciale représente un volet important du projet, projet qui depuis l'arrêté du 29 avril 2015 listant le quartier des provinces parmi les quartiers pouvant bénéficier du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) et du travail mené avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU).

Le protocole de la préfiguration du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain multisites de la Métropole du Grand Nancy comprenant le quartier d'intérêt général des Provinces à Laxou a été signé le 19 décembre 2016.

1.2. Objet de l'enquête

Les présentes enquêtes à la déclaration d'utilité publique et parcellaire concernent le projet de démolition et de transfert du centre commercial du quartier "les Provinces". Le périmètre de l'intervention foncière est l'acquisition de la parcelle AI 9 de 43a48ca.



Ce projet s'inscrit dans une opération urbaine globale constituée de nombreuses intentions d'aménagements qui se déclineront sur un temps relativement long : fin des travaux prévue en 2030.

1.3. Cadre juridique

Cette enquête publique est engagée en référence aux textes réglementaires suivants :

- le Code de l'Expropriation articles L1, L110-1, L131-1,
- le Code de l'Expropriation articles R111-1, R112-1 à R112-23, R.131-1 à R.132-4 et R 131.14
- l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2021 prescrivant l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire relatives au projet d'acquisition d'une parcelle AI9 de 43a48ca, zone Ur du PLU de Laxou, ainsi que l'acquisition des murs et des lots commerciaux du centre commercial des Provinces.

1.4. Caractéristique du projet

Ce projet repense le quartier afin de répondre aux enjeux suivants :

- changer durablement l'image du quartier par une modification du bâti favorisant son ouverture sur le reste de l'agglomération,
- maintenir un même niveau de population sur le quartier tout en favorisant sa diversité et améliorer son cadre de vie,
- faciliter la fréquentation et la circulation des populations au sein du quartier,
- renforcer l'attractivité du quartier en créant un véritable cœur de vie et en renouvelant l'offre commerciale.

Le projet de déconstruction du centre commercial existant et de réaménagement du site ainsi libéré s'inscrit dans ce vaste programme de renouvellement urbain au sein de l'îlot n°4. Le projet implique que le centre commercial disparaisse et qu'un nouveau centre commercial d'hyper proximité soit créé en front de rue avec des cellules commerciales.

Cette démolition de l'actuel centre commercial nécessite que la collectivité maîtrise la propriété foncière ce qui implique d'obtenir du préfet la déclaration d'utilité publique de l'acquisition du bâtiment du centre commercial de " la cité des Provinces.



Centre commercial dans le projet final

1.5. Composition du dossier unique de 213 pages comprenant 2 volets :

1.5.1 Volet 1 : dossier de déclaration d'utilité publique comprenant :

- l'**arrêté préfectoral** du 7 décembre 2021 prescrivant l'ouverture conjointe d'une enquête parcellaire et d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaire au projet de requalification de l'actuel centre commercial du quartier "les Provinces" (acquisition/démolition) situé sur le territoire de la commune de Laxou.

- **un dossier comprenant :**

- une notice de présentation,
- des plans de situation,
- un plan général des travaux,
- l'appréciation sommaire et globale des dépenses,
- les procédures complémentaires engagées simultanément ou à la suite de l'enquête,
- le mention des textes qui régissent l'enquête publique,
- neuf annexes :
 - annexe 1 : contrat cadre d'études commandées,
 - annexe 2 : mission de maîtrise d'œuvre urbaine dans le cadre du projet d'aménagement politique de la ville "les provinces" à Laxou,
 - annexe 3 : règlement applicable à la zone UR,
 - annexe 4 : délibération du conseil municipal de Laxou du 27 septembre 2007,
 - annexe 5 : *epfl* lorraine, CA du 18 avril 2007,
 - annexe 6 : *epfl*, CA avenant n°1 à la convention cadre Grand Nancy du 25 avril 2012
 - annexe 7 : *epfl*, CA avenant à diverses conventions cadres du 8 mars 2014,
 - annexe 8 : *epfl*, programme pluriannuel d'intervention 2015-2019, avenant à une convention cadre,
 - annexe 9 : *epfl*, programme pluriannuel d'intervention 2015-2019, avenant à une convention cadre convention foncière Laxou centre commercial "les Provinces" du 16 octobre 2019.

1.5.2 Volet 2 : enquête parcellaire comprenant :

- un état parcellaire indiquant le propriétaire de la parcelle AI9,
- un plan parcellaire périmètre des biens et droits immobiliers à acquérir, auquel, il a été ajouté à l'ouverture de l'enquête les documents suivants :
 - *epfge* : CA, délégation au Directeur général, mise en œuvre des procédures d'expropriation du 10 mars 2021,
 - avis des Domaines, estimation sommaire et globale du 24 février 2021.

Les dossiers ont été déposés en mairie de Laxou avec un registre d'enquête parcellaire émarginé par monsieur le Maire et un registre d'enquête de déclaration d'utilité publique émarginé par le commissaire enquêteur pour la durée de l'enquête. Tous les documents ont été émarginés par moi-même.

1.6. Dossiers mis en enquête publique

Les dossiers mis en enquête publique ont été réalisés par la métropole Grand Nancy et *epfge* (Etablissement Public Foncier de Grand Est).

Ces dossiers m'ont été remis lors de la réunion de prise de contact le 30 novembre 2021 en préfecture de Meurthe et Moselle par monsieur Mickaël ARNOLD et madame Sylviane BILOT, bureau des procédures environnementales

Les dossiers ont été mis en enquête publique lors de l'ouverture de celle-ci le 11 janvier 2021 dans la commune de Laxou.

Sur le contenu du dossier :

L'ensemble des dossiers étaient conformes à la réglementation avec une notice explicative accessible au public. L'ensemble des documents mis à disposition, après une analyse détaillée, m'a permis de bien comprendre l'objet de l'enquête et de mener à bien cette enquête publique.

La liste des potentiels ayants droits contactés par l'*epfge* m'a été remise en cours d'enquête publique et une mise à jour lors d'une réunion à l'*epfge* (Pont a Mousson) le 16 février 2022 par madame Vinciane BENIMEDDOURENE, négociatrice financière.

2. Organisation de l'enquête publique

2.1. Désignation du CE

Vu la demande de Monsieur le Préfet de Meurthe et Moselle pour la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique pour le projet ci-dessus, Madame la Présidente du Tribunal Administratif a désigné monsieur Christian ZAMBONI comme commissaire enquêteur par ordonnance N° E 21000071/54 du 19 novembre 2021.

2.2. Modalité de l'enquête publique

2.2.1. Arrêté d'ouverture d'enquête de Monsieur le Préfet du 7 décembre 2021.

Cet arrêté précise :

- il est procédé conjointement à une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire au projet de requalification du site de l'actuel centre commercial "les Provinces",

- fixe le calendrier de ces enquêtes conjointes du mardi 11 janvier au vendredi 28 janvier 2022,

- précise que monsieur Christian ZAMBONI, retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Nancy,

- précise que les dossiers peuvent être consultés pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture habituels au public en mairie de Laxou, lors des permanences assurées par le CE, sur le site de la préfecture à l'adresse <http://w.w.w.meurthe-et-moselle.gouv.fr>, rubrique "politiques publiques" "enquêtes et consultations publique" "enquêtes publiques" "liste

des enquêtes en cours", sur un poste informatique disponible en préfecture du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h00. Les demandes de rendez-vous devront être formulées ; soit par mail : pref-enquetepublique@meurthe-et-moselle.gouv.fr, soit par téléphone au 03 83 34 22 39.

- précise que l'avis d'ouverture d'enquêtes sera rendu public par voies d'affichage et par tout autre procédés dans la commune de Laxou,

- précise que le public et les personnes intéressées pourront présenter leurs observations par correspondance adressée au CE mairie de Laxou ou directement auprès du CE lors de ses permanences,

- rappelle la possibilité pour le public d'utiliser les registres d'enquête ouverts aux jours et heures d'ouverture habituels au public en mairie de Laxou pendant toute la durée de l'enquête,

- précise aussi que chacun pourra faire parvenir un mail à l'attention du CE à l'adresse : pref-enquetepublique@meurthe-et-moselle.gouv.fr.

2.2.2. Contacts préalables et visite du site

Une réunion de présentation s'est déroulée le 30 novembre 2021 à 14h45 en préfecture de Meurthe et Moselle, bureau des procédures environnementales avec monsieur Mickaël ARNOLD et madame Sylviane BILOT.

Au cours de cette réunion, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire m'a été remis et les principaux éléments du projet m'ont été présentés. Il a été convenu de la durée de l'enquête, du nombre, des dates et durée des permanences ainsi que des modalités de la publicité de l'enquête publique à mettre en place.

Une visite des lieux avec un technicien municipal a été effectuée le 11 janvier 2022 avant ma première permanence. Lors de cette visite des lieux, j'ai pu constater que le centre commercial était dans un état de délabrement avancé avec des parties incendiées, de nombreuses cellules commerciales inoccupées (volet métallique fermé). De ce fait, ce centre subit une forte désaffectation qui se traduit par un nombre croissant de cellules vides ou à l'abandon (15 cellules occupées en 2009, 9 en 2017 et moins en 2022).

J'ai également constaté le manque d'entretien de la partie inférieure du centre, partie occupée par un garage d'entretien de véhicules, si on peut appeler cela garage, et par une installation de lavage de véhicules.



Affichage et cellules commerciales vides - Garage sans publicités

Le 16 février, je me suis rendu à l'**epfge** à Pont à Mousson pour rencontrer madame Vinciane BENIMEDDOURENE, négociatrice financière en charge du dossier du centre commercial "les Provinces" à Laxou. Nous avons échangé sur les observations déposées sur les registres, sur la SCI du centre commercial de la cité des Provinces et sur l'étalement dans le temps du projet. Je lui ai remis par écrit les observations reçues et lui ai demandé d'y apporter une réponse, réponse parvenue le 21 février 2022.

Le 18 février, je me suis rendu à la maison du projet pour rencontrer monsieur Marc ORDITZ, chef de projet rénovation urbaine pour Laxou. Nous avons échangé sur le planning des travaux, sur la liste des occupants des cellules commerciales en place et sur leur désir. Il m'a informé que chacun a été reçu individuellement à partir du 20 mars 2019.

Le 18 février, par téléphone, j'ai échangé avec monsieur Yannis METTAUER, chef de projet renouvellement urbain pour la Métropole du Grand Nancy. L'échange a porté sur le devenir des commerçants en place dans le centre commercial "les Provinces". Pour l'instant, à priori, s'il y a déplacement, le déplacement des commerces se fera par l'intermédiaire de bâtiments provisoires type "Algeco". Les propositions de reclassement sont à venir.

2.2.3. Concertation préalable et des propriétaires

Une consultation des habitants du quartier "les provinces" a eu lieu par une présentation du projet le 14 novembre 2018 et en 2019 par des différents ateliers et itinéraire guidé dans le quartier permettant concertation et échange avec les habitants.

Puis, en ce qui concerne les occupants des cellules commerciales, le projet a été présenté à tous les commerçants et propriétaires lors d'une réunion le 20 novembre 2018. Cette réunion a été suivie par des rencontres individuelles le mars 2020 pour connaître le souhait de chacun. De ces entretiens, il en sort que la plupart des commerçants souhaitent être relogé à la seule condition que le nouveau loyer soit compatible avec leur activité, mais c'est la société immo-mousquetaire qui est le maître d'ouvrage de la reconstruction du nouveau centre commercial qui définira le montant des loyers des cellules proposées.

Par une convention cadre signée entre la Métropole du Grand Nancy et epfge (Etablissement Public Foncier du Grand Est) le 23 mai 2007, la Métropole du Grand Nancy confie à l'epfge l'acquisition des bâtiments et terrain.

De ce fait, l'epfge, étant l'expropriant, a notifié le 16 décembre 2021 par courrier adressé à la Société du Centre Commercial de la Cité des Provinces représenté par monsieur Jean Pierre WEBER, lequel a accusé réception, la notification d'ouverture d'enquête parcellaire et d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Ce courrier comprenait le formulaire de notification de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires au projet de requalification du site de l'actuel centre commercial "les Provinces" et de l'enquête parcellaire conformément à l'article R.132.6 du code de l'expropriation.

2.2.4. Information du public

● **Publicité légale** : l'avis de l'enquête publique a fait l'objet d'insertions dans deux journaux différents avec une 1^{ère} insertion quinze jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête fixée le 11 janvier 2022,

- dans l'EST REPUBLICAIN, le 13 décembre 2021,
- dans LA SEMAINE, le 16 décembre 2021

puis une 2^{ème} insertion dans les huit premiers jours de l'enquête après la date d'ouverture de l'enquête soit :

- dans l'EST REPUBLICAIN, le 11 janvier 2022,
- dans LA SEMAINE, le 13 janvier 2022.

Les délais fixés par les termes de l'article R 112-14 du Code de l'Expropriation ont été respectés en ce qui concerne les deux parutions légales.

Dans la commune désignée par Monsieur le Préfet à savoir Laxou, l'avis portant à la connaissance du public les informations de l'enquête publique a été publié par voie d'affichage à différents endroits. Cet affichage a été certifié par monsieur le maire de Laxou, certificat du 28 janvier 2022.

L'avis d'enquête publique blanche a aussi été affiché sur le site même en trois emplacements différents, à la maison du projet & concertation et en mairie.

Il était aussi affiché à la maison du projet & concertation, maison inaugurée le 30 juin 2018. C'est un espace dédié aux habitants où on y trouve toutes les informations relatives à l'avancement du projet. Cet espace est ouvert au public du lundi au vendredi de 13h00 à 16h30 et sur demande de rendez-vous.

L'information des modalités de l'enquête publique se trouvait aussi dans la revue communale "LAXOUACTU" n°213 janvier-février. De plus, sur le site de la commune *laxou.fr*, à Actualité par clic sur "enquête publique centre commercial du quartier des Provinces" on avait accès aux modalités de l'enquête.

Un article "Rénovation du centre commercial des Provinces : d'abord les enquêtes" dans l'EST REPUBLICAIN du 27 décembre 2021, rubrique Laxou, informait les lecteurs sur les modalités de l'enquête publique.

3. Déroulement de l'enquête

3.1. Rôle du commissaire enquêteur

Cette enquête s'est déroulée du mardi 11 janvier au vendredi 28 janvier 2022 inclus soit durant 18 jours consécutifs.

Les jours et horaires des permanences du commissaire enquêteur ont été fixés comme suit :

- 1^{ère} permanence : mardi 11 janvier de 10h00 à 12h00,
- 2^{ème} permanence : samedi 22 janvier de 10h00 à 12h00,
- 3^{ème} permanence : vendredi 28 janvier de 16h00 à 18h00.

Le public a pu consulter le dossier et a eu accès aux registres en dehors des trois permanences, en mairie de Laxou.

De plus, le dossier était consultable sur le site de la préfecture à l'adresse suivante : <http://w.w.w.meurthe-et-moselle.gouv.fr>, rubrique "politiques publiques" "enquêtes et consultations publique" "enquêtes publiques" "liste des enquêtes en cours".

3.2. Climat de l'enquête et Incidents relevés au cours de l'enquête

Cette enquête s'est déroulée dans un climat excellent, tant par la qualité de l'accueil qui me fut réservé, que par les facilités qui m'ont été données d'accéder à l'information par les personnes de la préfecture, de la mairie ou de la société **epfge**.

Les permanences ont connu une affluence négligeable malgré toute l'information émise pendant cette enquête. Le peu de contact avec les visiteurs ont été cordiaux.

Il est à noter qu'un incident est venu perturber l'enquête publique. En raison de l'épidémie de COVID, la ville a dû fermer l'accueil du public à partir du lundi 24 janvier. L'accueil était assuré par une prise de rendez-vous. Suite à ce problème, j'ai pris contact avec la préfecture qui après contact auprès de la ville de Laxou, m'a confirmé la continuation de l'enquête et la troisième permanence du vendredi 28 janvier a été maintenue, la population ayant la possibilité de s'exprimer.

Le protocole sanitaire a été respecté lors de trois permanences du commissaire enquêteur, le masque était obligatoire au sein de la mairie et dans la salle de permanence, un gel hydroalcoolique était à la disposition du public et du CE.

3.3. Relation comptable des observations

- 1^{ère} permanence de 10h00 à 12h00 : visite de 2 personnes,
- 2^{ème} permanence de 10h00 à 12h00 : visite de 0 personne
- 3^{ème} permanence de 16h00 à 18h00 : visite de 0 personne
- visite hors permanence : 0
- nombre de courriers reçus : 1
- nombre de pétitions reçues : 0
- nombre d'observations sur les registres d'enquête : 0
- nombre d'observations non inscrites sur les registres d'enquête : 1 reçue verbalement par le CE
- nombre d'observations sur le registre hors permanence : 0
- nombre d'observations sur le site de la préfecture : 2

3.4. Clôture de l'enquête et transfert du dossier et registre

L'enquête a duré 18 jours et a expiré le 28 janvier 2022 à 18h00, soit à la fin de la 3^{ème} et dernière permanence. Les registres d'enquête ont été déclarés clos par Monsieur le Maire de Laxou pour le parcellaire et par le commissaire enquêteur pour la déclaration d'utilité publique (DUP).

J'ai pris possession des deux registres et du dossier mis en enquête dès la fin de la 3^{ème} permanence.

Nota : cette enquête de déclaration d'utilité publique ne portant pas atteinte à l'environnement, n'a pas engendré de procès-verbal de synthèse.

4. Analyse des observations

Les observations du public, oralement ou par courrier ou par mail, ont été examinées avec toute l'attention qu'elles méritaient et analysées en rapport avec le dossier mis en enquête.

Avis du public

1 - Observation de Mr J.C. CHARPIGNON, observation transmise par mail en préfecture et transmise au CE par mail, mail enregistré sur le registre le 22 janvier 2022, courrier n°1 :

Monsieur CHARPIGNON, gérant et détenteur de 373/10000 de parts de la SCA centre commercial des provinces pose la question ;

- le centre devant être dans un premier temps racheté par l'investisseur, sur quelles bases pouvons-nous attendre d'être indemnisé tant au niveau de la propriété des parts que du préjudice de location ?

Réponse *epfge* :

Les règles d'indemnisation du propriétaire comme du locataire sont fixées par le code de l'expropriation.

L'indemnité versée au propriétaire comprend deux éléments :

- *L'indemnité principale qui couvre le préjudice direct, matériel et certain. Elle est basée sur la valeur vénale du bien*
- *L'indemnité de emploi qui représente un pourcentage de l'indemnité principale : elle représente le montant des frais et droits que devrait supporter l'exproprié pour reconstituer en nature son patrimoine*

Le locataire pourra bénéficier d'une indemnité d'éviction ou d'une indemnité de transfert d'activité si cette activité peut être exercée ailleurs sans perte de clientèle.

J'invite Monsieur CHARPIGNON à prendre conseil auprès d'un avocat, procédure obligatoire dès lors que l'affaire est ouverte après le 1^{er} janvier 2020 (article R. 311-9 du code de l'expropriation)

Avis du CE

La société civile du centre commercial de la cité des Provinces est une société civile immobilière d'attribution (SCIA) ce qui veut dire que seule la SCIA est propriétaire de murs de l'actuel centre commercial. En conséquence, les indemnisations ne se feront qu'à la SCIA et non aux propriétaires de parts.

2- Observation de Mr J.P. MUSCAR, courrier déposé en mairie et inscrit sur le registre le 22 janvier, courrier n°2 :

Propriétaire de 423 parts, propriétaire du salon de coiffure dont le fond a été cédé à madame THOMAS-MULLER avec établissement d'un bail et d'un contrat de franchise qui se terminera le 29 août 2029. Ils posent les questions suivantes :

Nous aimerions connaître les tenants et aboutissants de cette enquête à savoir :

- les bases d'indemnités par l'investisseur au propriétaire concernant la reprise du droit de propriété, le bail, le contrat de franchise ...
- les bases de reclassement de madame THOMAS-MULLER dans le nouveau centre, les conditions du nouveau bail, qui prendra en charge la création et les investissements de ce nouveau salon de coiffure ?
- la continuité d'activité pendant les travaux pour ne pas voir partir la clientèle en d'autres lieux ?

Réponse epfge :

Les règles d'indemnisation du propriétaire comme du locataire sont fixées par le code de l'expropriation.

L'indemnité versée au propriétaire comprend deux éléments :

- *L'indemnité principale qui couvre le préjudice direct, matériel et certain. Elle est basée sur la valeur vénale du bien*
- *L'indemnité de emploi qui représente un pourcentage de l'indemnité principale : elle représente le montant des frais et droits que devrait supporter l'exproprié pour reconstituer en nature son patrimoine*

Le locataire pourra bénéficier d'une indemnité d'éviction ou d'une indemnité de transfert d'activité si cette activité peut être exercée ailleurs sans perte de clientèle.

J'invite Monsieur MUSCAR à prendre conseil auprès d'un avocat, procédure obligatoire dès lors que l'affaire est ouverte après le 1^{er} janvier 2020 (article R. 311-9 du code de l'expropriation)

Avis du CE

La société civile du centre commercial de la cité des Provinces est une société civile immobilière d'attribution (SCIA) ce qui veut dire que seule la SCIA est propriétaire de murs de l'actuel centre commercial. En conséquence, les indemnisations ne se feront qu'à la SCIA et non aux propriétaires de parts.

Concernant le reclassement du salon de coiffure, les discussions se feront au moment venu avec la Métropole du Grand Nancy, porteur du projet.

3- Observation de Mr D. ROUSSELOT, propriétaire du fond presse-tabac, les murs étant la propriété de la famille DORY (frère et sœur), question non inscrite sur le registre car transmise oralement au CE :

- il souhaite arrêter son activité car âgé de 70 ans et désire savoir quand il sera exproprié et indemnisé ?

Réponse epfge :

L'offre sera signifiée au locataire dès que l'EPFGE disposera de l'évaluation effectuée par le service du Domaine de l'Etat (dossier en cours de constitution). Le locataire disposera d'un mois pour nous faire part soit de son accord soit de son refus. En cas d'accord, une convention d'indemnité d'éviction sera signée avec l'EPFGE et un acte constatant la résiliation du bail sera signé devant notaire. En cas de refus de l'offre ou d'absence de réponse dans le délai imparti, ce sera le juge de l'expropriation qui fixera le montant de l'indemnité ; cette dernière procédure peut durer plusieurs mois.

J'invite Monsieur ROUSSELOT à prendre conseil auprès d'un avocat, procédure obligatoire dès lors que l'affaire est ouverte après le 1^{er} janvier 2020 (article R. 311-9 du code de l'expropriation)

Avis du CE

Sur le planning que m'a remis monsieur M. ORDITZ, les travaux de démolition du centre commercial ne se feront qu'en 2025-2026 après la construction du nouveau hyper- marché. Mais, l'epfge pourra effectuer les démarches après la déclaration d'utilité publique du projet et dès que l'arrêté de cessibilité sera pris.

4– Observation de Mr. D. MORLON, observation enregistrée sur le site de la préfecture et enregistrée le 28 janvier, courrier n°3 :

- l'hypothèse d'une installation provisoire des commerces sur le site de l'école Victor Hugo est-elle toujours d'actualité ? si c'est le cas, une information et concertation des habitants de la rue de Luxembourg est bien évidemment nécessaire.

Avis du CE

Cette remarque ne concerne pas la procédure de DUP et parcellaire mis en enquête. Je ne peux me prononcer sur un sujet qui dépend de l'organisation des travaux de rénovation du quartier et de la Métropole du Grand Nancy.

En conclusion :

L'ensemble des procédures concernant l'organisation et le déroulement de ces deux enquêtes publiques conjointes ont bien été respectées.

L'analyse des dossiers par le commissaire enquêteur, l'absence d'observations pertinentes du public ou ayant-droits, m'ont conduit à questionner la préfecture, la commune de Laxou, la Métropole du Grand Nancy et la société epfge.

Fait à Dombasle sur Meurthe, le 23 février 2022

Christian ZAMBONI
Commissaire enquêteur

