

## CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

concernant l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux nécessaires à l'opération de reconversion urbaine du secteur Franchepré – Cœur de ville situé sur le territoire de la commune de Joeuf.

---

En application de l'arrêté préfectoral du 27 octobre 2023, cette enquête publique s'est déroulée en mairie et à la Maison du projet de Joeuf du mardi 28 novembre au jeudi 14 décembre 2023 soit 17 jours consécutifs, et selon toutes apparences, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires.

Elle a été marquée par un incident, la Maison du projet a fermé inopinément à partir du mercredi 13 décembre. Mais une affiche apposée sur la porte renvoyait le public vers la mairie.

La durée de l'enquête (17 jours), le nombre d'heures permanences (4 permanences de 2 heures), la mise en ligne du dossier ainsi que l'ouverture d'un registre dématérialisé ont permis au public de faire part de ses observations, remarques, propositions.

Lors de cette enquête publique, aucune personne ne s'est déclarée défavorable au projet mais chacun s'est montré inquiet en ce qui concerne les conditions financières de vente et reconstruction des garages.

Vu les pièces constituant le dossier soumis à enquête,  
Vu le registre d'enquête publique,  
Vu le rapport d'enquête,

**J'émet un AVIS FAVORABLE à ce projet**

pour les raisons suivantes :

1 – le déroulement de l'enquête publique :

- Le public a bien été informé de la tenue de cette enquête publique.
- Un dossier de mise à enquête publique conforme à la réglementation dans sa composition et son contenu.

- Le dossier soumis à enquête publique contient les informations réglementaires exigées et les éléments essentiels à la bonne compréhension du projet par le public.
- Chacun a pu consulter le dossier durant toute la durée de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, de la Maison du projet et durant mes permanences, ainsi que sur le site internet du prestataire registredemat.

## 2 – la pertinence du projet :

- Il est probable que le faste d'antan de cette rue ne sera pas retrouvé mais une requalification est nécessaire. L'ancien leader-price, le parking attenant, la série de garages et les bâtiments proches situés dans le périmètre du projet sont une véritable verrue au centre de la rue de Franchepré, l'ensemble de ces biens étant fortement dégradé.
- Le projet prévoit la création de 8 logements de type T4/T5 et 16 T2/T4. La ville de Joeuf est en pénurie de ce type de logements. Et pour rappel, la commune étant doublement contrainte par son PPRM ainsi que son enclavement au sein de la conurbation, elle ne dispose pas d'autres parcelles pouvant accueillir de nouveaux immeubles.
- La création de ces nouveaux logements se fera par la réhabilitation de l'ancien leader-price, c'est donc un aménagement plus vertueux qu'une construction de nouveaux bâtiments et ayant un impact moindre sur l'environnement.
- Bien qu'aucune évaluation environnementale n'ait été réalisée, ce dossier en ayant été dispensé, il me semble évident que ce projet ne porte pas atteinte à l'environnement. De plus, le projet prévoit la désimperméabilisation puis la végétalisation d'une grande partie du parking de l'ancien leader-price et donc la création d'un îlot de fraîcheur en centre ville.

## 3 – la justification de la Déclaration d'Utilité Publique :

- Le périmètre projeté dans ce dossier d'enquête publique est conforme au périmètre présenté dans le dossier d'enquête parcellaire.
- Après plusieurs années de négociation entre le Maire et, notamment le plus important propriétaire, en nombre et en valeur de biens immobiliers, aucun accord amiable n'a été trouvé. La commune a donc été dans l'obligation de recourir à une procédure d'expropriation.
- L'acquisition des parcelles répond aux besoins identifiés sur ce secteur.
- La population ne s'est pas opposée au projet.

- Le bilan avantages (éléments repris ci-dessus) / inconvénients (atteinte à la propriété privée) est en faveur des avantages du projet.

- **l'intérêt général justifie l'expropriation des parcelles et des biens en dépit des atteintes portées à la propriété privée.**

**Cet avis favorable est assorti de la RECOMMANDATION FORTE suivante :**

La mairie et l'EPFGE rencontrent les propriétaires de garage(s) / box, qui lors de l'enquête publique ont déclaré ne pas vouloir subir de perte financière et/ou ne pas vouloir réinvestir, afin de **trouver un accord financier en ce qui concerne le rachat, la démolition et la reconstruction de leur(s) garage(s) mais aussi un accord en ce qui concerne l'emplacement de ces boxes.**

**Ceci est aussi valable pour les garages mis en location.**

**Si d'autres propriétaires se présentent, la mairie et l'EPFGE seront aussi fortement invités à les recevoir et trouver un accord.**

Ces accords pourront se faire au cas par cas.

L'argent public ne doit pas être dilapidé. Néanmoins, et même si je conçois que les garages actuels sont anciens, je trouve juste que les propriétaires soient aidés financièrement afin de limiter leurs pertes financières.

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