

Département de l'Eure

## **ENQUETE PUBLIQUE**

organisée du 02 novembre 2022 au 17 novembre 2022

relative à

### **enquête parcellaire**

de la commune de

**PITRES**

### **CONCLUSIONS ET AVIS**

#### **du commissaire enquêteur**

(le rapport d'enquête est joint dans un document séparé)

**Décision de M. le Président du Tribunal administratif de Rouen en date du 02/09/2022**

(dossier n° E22000066/76)

**Arrêté préfectoral n° DCAT/SJIPE/MEA/22/048 en date du 30/09/2022**

**Commissaire enquêteur : Serge DE SAINTE MARESVILLE**

Dans le cadre des articles L123-1 et R123-1 et suivants du code de l'environnement, du 02 novembre 2022 au 17 novembre 2022, une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement de voirie et d'espaces verts a été menée au sein de la commune de Pîtres. Cette enquête publique a été conduite conjointement avec **une enquête parcellaire**.

La présentation du projet, et le déroulement de l'enquête publique font l'objet d'un rapport établi par le commissaire enquêteur. Un seul rapport a été établi concernant l'instruction de la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire. Deux conclusions séparées sont établies, l'une pour la déclaration d'utilité publique, **l'autre pour l'enquête parcellaire**.

Le rapport, qui fait l'objet d'un document séparé, est indissociable des deux conclusions.

Depuis quelques temps, la commune de Pîtres aménage ses voiries, épaulée par la communauté de commune de l'Agglomération Seine Eure et le Département de l'Eure. Ainsi, la rue du Bosc a été sécurisée pour les usagers par la création de trottoirs, d'une piste cyclable et la mise en place d'un sens unique.

Ces aménagements n'ont pas permis une sécurisation complète du carrefour de l'intersection de la rue du Bosc et de la rue Lucas. Ils n'ont pas non plus permis la création de places de stationnement dans la rue du Bosc. Une étude a montré un manque évident de stationnement dans la partie haute de la rue du Bosc. Plusieurs logements ne peuvent accueillir des stationnements visiteurs.

La commune de Pîtres souhaite entrer en possession d'un terrain privé de 1452 m<sup>2</sup>, par la voie de l'expropriation, pour permettre la sécurisation de l'intersection de la rue du Bosc et la rue Lucas, aménager la rue Lucas, de créer des places de stationnement accompagnées d'un aménagement d'espace paysagé.

Le terrain, cadastré, C1316 se situe en zone constructible UC. Il est répertorié en tant qu'Emplacement Réservé n° 4 (ER 4) de la commune de Pitres au règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme intercommunal volet Habitat de la communauté de communes de L'Agglomération Seine Eure. Il a pour objet « *élargissement de voirie et création de parking* ».

Le terrain convoité par la municipalité se situe à l'adresse du 5 rue du Bosc. Aucune habitation n'est présente sur ce terrain qui comprend des bâtiments de stockage et atelier notamment le long de la rue Lucas et une cour.

L'estimation de la valeur vénale du terrain convoité a été effectuée par la Direction régionale des Finances Publiques – pôle d'évaluation Domaniale à Rouen, le 03 octobre 2019 et actualisée le 26 avril 2021. La valeur du terrain est estimée à 29 040 € et la valeur de l'indemnité de remploi (expropriation) est estimée à 3 904 €.

Avant tous travaux d'aménagement, le terrain devra être dépollué en raison de la structure des bâtiments (amiante) et de l'occupation antérieure (garage) et actuelle (stockage de véhicule, bidons, gravats...).

==--==--==--==--

### **L'enquête publique a été menée conformément à la réglementation en vigueur.**

L'information du public sur le déroulement de l'enquête a été parfaitement mise en œuvre.

L'affichage de l'avis d'enquête publique (affiche lettres noires sur fond jaune) a été effectué sur le site concerné. L'arrêté préfectoral a été affiché aux endroits habituels pour le public.

Le dossier d'enquête publique était consultable en version papier ou numérique en mairie de Pîtres ou en préfecture de l'Eure à Evreux. Les documents composant le dossier étaient consultables sur le site Internet de la Préfecture de l'Eure.

Un **courrier recommandé** AR n° 1A 200 592 3711 O daté du 11 octobre 2022 a été adressée au propriétaire privé, M. LEGUEN Jean-Michel. Ce courrier a été distribué au destinataire le 21 octobre 2022.

De ce qui précède, je constate que le propriétaire de la parcelle cadastrée C1316 a été régulièrement prévenu de la mise en œuvre de l'enquête publique. Il avait tout le loisir de prendre connaissance du dossier et de pouvoir s'exprimer.

M. LEGUEN Jean-Michel demeurant 18 rue Godefroy à Oissel (76) s'est présenté en mairie de Pîtres lors de la permanence du 17 novembre 2022. Il a déposé ses observations sur le registre d'enquête parcellaire prévu à cet effet.

Il fait un petit historique depuis qu'il est en possession de ce terrain acheté en 1992. Il ne conteste pas l'utilité publique pour l'élargissement de la voie. Il pense cependant que la volonté de la mairie est de le faire partir. Il souhaite que la promesse de vente signée le 4 novembre 2022 avec ACTMO de Oissel se fasse.

Il précise qu'il ne peut racheter l'équivalent avec la somme ridiculement basse estimée par les domaines.

La mairie a répondu aux arguments de M. LEGUEN dans son mémoire en réponse au procès-verbal du commissaire enquêteur.

-----

Le site convoité par la municipalité appartient à M. LEGUEN Jean-Michel possédant une adresse à Oissel (76) et une autre à Saint Etienne du Rouvray (76).

Il s'agit d'une seule unité foncière, d'une superficie de 1452 m<sup>2</sup>.

Aucune habitation n'est présente sur ce terrain qui comprend des bâtiments de stockage notamment le long de la rue Lucas et une cour.

Les bâtiments présentent un état vétuste. **Un arrêté de mise en sécurité ordonnant des mesures indispensables pour faire cesser le danger imminent résultant de l'état de l'immeuble a été pris par la mairie le 28 avril 2022 (arrêté n° 26 2022).**

Le dossier soumis à enquête publique répond aux exigences de l'article R. 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Sur la base de l'estimation d'une valeur de 29 040 € pour le terrain, le service des domaines évalue l'indemnité de emploi à 3 904 € en raison de l'application d'abattement : 20% jusqu'à 5 000€ ; 15% pour la tranche de 5 000 à 15 000 € ; 10% de 15 001 à 29 040 €.

Le terrain est pollué en raison de la structure des bâtiments (amiante) et de l'occupation antérieure (garage) et actuelle (stockage de véhicule, bidons, gravats...). Le coût de la dépollution est estimé à 83 987,54 € TTC par une entreprise spécialisée.

Pour l'heure, aucun accord amiable n'est intervenu entre M. LEGUEN Jean-Michel et les municipalités successives concernant l'achat du terrain par la mairie de Pîtres.

M. LEGUEN Jean-Michel s'est présenté lors de la dernière permanence du commissaire enquêteur en compagnie de M. MORISSE présenté comme potentiel acquéreur du terrain en vue de la construction de pavillon. La promesse de vente aurait été signée le 4 novembre 2022.

-----

Il paraît risqué aujourd'hui de vouloir construire des pavillons sur un terrain réputé pollué et dont le coût de dépollution est estimé à plus de 83 000 €.

Un projet d'amélioration de la voirie, de création d'un parking et d'un espace paysagé a été présenté par la municipalité de Pitres et pour lequel une demande de déclaration d'utilité publique a été formulée.

Le terrain de M. LEGUEN fait l'objet d'un emplacement réservé (ER4) au PLUiH de l'Agglomération Seine Eure ayant pour objet « *élargissement de voirie et création de parking* ».

L'état de vétusté des bâtiments présents sur le terrain a nécessité la prise d'un arrêté de mise en sécurité ordonnant des mesures indispensables pour faire cesser un danger imminent.

Le service des Domaines a estimé la valeur vénale du terrain à 29 040 €.

A cette valeur un abattement pour tenir compte des frais de dépollution et d'enlèvement des gravats peut être appliqué.

La valeur de l'indemnité de remploi (indemnité correspondant au coût des frais nécessaires à l'achat d'un bien identique à celui exproprié) a été estimé à 3 904 €.

**Je recommande** qu'une négociation soit menée entre la mairie et le propriétaire du terrain concernant le prix du terrain. Le montant de l'abattement pour tenir compte des frais de dépollution devra être étudié avec une grande attention, la pollution du site n'étant apparemment pas que le fait de M. LEGUEN.

En conclusion, après avoir étudié l'intégralité du dossier d'enquête publique et recueilli les avis nécessaires,

**j'émet un avis favorable à l'acquisition par la commune de Pitres de la parcelle C1316 par la voie de l'expropriation assorti de la recommandation ci-dessus.**

Fait à Les Andelys, le 06 décembre 2022

Serge DE SAINTE MARESVILLE  
commissaire enquêteur



Destinataire : M. le Préfet de l'Eure  
- 1 exemplaire papier  
- 1 copie informatique

Copies à : Tribunal Administratif de Rouen