

Préfecture de la Loire

**Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône Alpes
(E.P.O.R.A.)**

Projet d'aménagement de la ZAC Cote Granger sur la commune de Lorette - Acquisition par voie d'expropriation des immeubles compris dans le périmètre de l'opération

ENQUETE PARCELLAIRE

Document 1 – Procès - verbal des opérations

Commissaire- enquêteur : Gérard Fontbonne

E23-068

Document 1 – Procès- verbal des opérations

1/ Présentation de l'enquête

Une demande de déclaration d'utilité publique a été présentée par EPORA en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des immeubles compris dans le périmètre du projet d'aménagement de la ZAC Cote Granger sur la commune de Lorette.

Par arrêté du 12 juillet 2023 le Préfet de la Loire a prescrit des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire se déroulant sur la même période du 11 septembre au 12 octobre 2023.

Par ordonnance de Mme la Présidente du Tribunal administratif du 31 mai 2023, j'ai été désigné comme commissaire-enquêteur.

La présente enquête parcellaire ainsi organisée parallèlement à l'enquête sur l'utilité publique du projet a pour objet de délimiter à l'intérieur du périmètre proposé dans la demande de déclaration d'utilité publique, les emprises exactement nécessaires à la réalisation de l'aménagement. Elle permet également de s'assurer de l'identité des propriétaires.

A l'issue de l'enquête, le Préfet de la Loire sera amené à se prononcer sur l'utilité publique du projet et à prendre un arrêté portant déclaration d'utilité publique définissant un périmètre.

La déclaration d'utilité publique étant prononcée, le Préfet de la Loire sera amené, au vu des résultats de l'enquête parcellaire (procès-verbal des opérations et avis motivé du commissaire-enquêteur), à édicter un arrêté de cessibilité définissant, à l'intérieur du périmètre fixé par la déclaration d'utilité publique, les emprises exactes à exproprier.

L'enquête est régie par les dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Préparation de l'enquête – Visite des lieux

A la suite de ma désignation, j'ai pris contact avec Mme Chenel chargée de l'organisation des enquêtes à la Préfecture de la Loire. Nous avons fixé la période d'enquête et les dates et heures de permanences.

J'ai effectué une visite des lieux le 4 septembre de 8 heures 30 à 10 heures.

2.2 Mesures de publicité

Les avis annonçant l'ouverture de l'enquête publique dans la presse ont été publiés de la façon suivante :

Le premier avis dans le quotidien La Tribune Le Progrès le vendredi 25 août et dans l'hebdomadaire l'Essor Affiches Loire parution également du vendredi 25 août.

Le second avis dans le Progrès le vendredi 15 septembre et dans l'Essor parution également du vendredi 15 septembre

Comme j'ai pu le constater, l'avis d'enquête a été affiché à la porte de la mairie de Lorette. Un affichage sur les lieux a également été effectué.

L'enquête a également été annoncée sur les sites Internet de la Préfecture de la Loire et de la mairie de Lorette.

Comme annoncé dans l'avis d'enquête, le dossier a été mis à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture des bureaux de la mairie de Lorette pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête a également été disponible pendant toute la durée de l'enquête sur le registre dématérialisé à l'adresse: <https://www.registre-numerique.fr/dup-parcellaire-lorette>.

2.3 Tenue des permanences

La mairie de Lorette a été désignée comme siège de l'enquête. 5 permanences de 3 heures y ont été prévues.

Ces permanences ont été fixées au lundi 11 septembre de 9 à 12 heures, au mercredi 20 septembre de 14 à 17 heures, au jeudi 28 septembre de 14 heures 30 à 17 heures 30, au vendredi 6 octobre de 9 heures à 12 heures et au jeudi 12 octobre de 14 heures 30 à 17 heures 30 avant la clôture de l'enquête.

Comme annoncé dans l'avis d'enquête, le registre « papier » permettant aux personnes intéressées de consigner leurs observations, a été mis à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture des bureaux de la mairie de Lorette.

Les observations et propositions pouvaient être déposées sur le registre dématérialisé et par courriel à l'adresse : dup-parcellaire-lorette@mail.registre-numérique.fr. Le public avait aussi la possibilité de présenter des observations par courrier adressé au commissaire-enquêteur en mairie de Lorette.

J'ai reçu au cours des permanences 8 observations orales. 6 observations ont été présentées sur le registre dématérialisé. Aucune observation n'a été portée sur le registre « papier » ouvert en mairie. Aucun courrier postal ne m'a été adressé.

2.4 Notifications individuelles

Parallèlement à l'information générale du public, des notifications individuelles de l'arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête, ont été effectuées aux propriétaires concernés, comme il est prévu à l'article R 131-6 du Code de l'expropriation. Les emprises restant à acquérir représentent 39 704 mètres carrés répartis en 25 parcelles et 11 comptes de propriété.

Une copie du courrier de notification est jointe en annexe.

Copies des accusés de réception postaux et des actes d'huissier justifiant de la réception des notifications, sont également jointes en annexe.

L'enquête n'a pas révélé par rapport aux énonciations de l'état parcellaire des erreurs ou omissions sur l'identité des propriétaires et locataires.

2.5. Composition du dossier

A l'ouverture de l'enquête les pièces suivantes que j'ai paraphées étaient à la disposition du public :

- Arrêté préfectoral du 12 juillet 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête.
- Notice explicative (document de 3 pages)
- Plan parcellaire (document sur une page)
- Fascicule relié de 21 pages Etat parcellaire
- Liste des propriétaires (3 pages)

2.6 Résultats de l'enquête

A/ Permanence du lundi 11 septembre

1/ Observations de M Daniel Chamoux 36 rue Antoine Durafour Lorette

Il est propriétaire des parcelles 152 et 192 de respectivement 125 et 60 mètres carrés à usage de jardin, et titulaire d'un droit de passage pour y accéder. Il n'est absolument pas vendeur et veut continuer à cultiver ces parcelles proches de son domicile, sur lesquelles il a effectué au fil des années un patient travail de mise en valeur avec plantation d'arbres fruitiers.

Il conteste l'utilité de l'appréhension de ces parcelles pour la réalisation du projet. La délimitation du périmètre du projet ne procède d'aucune logique. Pourquoi la parcelle voisine 147 de M. Aubrier n'est pas comprise dans ce périmètre ?

Il produit la réponse à une demande de renseignements d'urbanisme annexée à l'acte notarié par lequel il a acquis ces parcelles en 1999. Ce document ne fait apparaître aucune servitude d'urbanisme.

2/ M. Yassine Dilmi 75 rue Edouard Vaillant Rive de Gier

M. Dilmi, copropriétaire de l'immeuble 120 rue Jean Jaurès s'inquiète du projet de transformation en passage public piétonnier du passage privé formant un porche sous l'immeuble, et apparaissant constituer une partie commune de la copropriété.

Il prend acte que cela n'entraînera aucune appréhension par la collectivité publique des lots privatifs détenus par chacun des copropriétaires, le sol et le volume sous le porche étant seulement concernés.

Il s'inquiète cependant de la perte de tranquillité qui en résultera et appellera une indemnisation. Il observe que l'accès en voiture devra être maintenu pour les copropriétaires qui pourraient en contrepartie se voir attribuer des places de stationnement en bordure du périmètre du projet.

3/ M. Lirony représentant la SCI JJMS 185 route du Nivollet L'Abergement de Varey (Ain).

Copropriétaire de l'immeuble 120 rue Jean Jaurès, M Lirony s'inquiète également de la transformation en passage public du passage sous le porche.

Il prend acte avec satisfaction que cette opération n'entraînera aucune démolition et aucune appréhension par la collectivité publique de lots privatifs

4/ M. Brahim Aïdel 104 bis rue Jean Jaurès Lorette

M Brahim est propriétaire indivis des parcelles 103 (3925 mètres carrés) et 426 (390 mètres carrés) comprises dans le périmètre de déclaration d'utilité publique.

Il est également propriétaire indivis de la parcelle 101 correspondant à sa résidence principale 104 bis rue Jean Jaurès, et de la parcelle 111, ces deux parcelles étant placées hors périmètre de déclaration d'utilité publique (cf. plan en annexe).

En ce qui concerne la parcelle 103 contiguë à la parcelle 101, il souhaite pouvoir conserver une surface de 200 à 300 mètres carrés afin de disposer d'une dépendance à l'arrière de sa maison. (cf. schéma de principe sur le plan joint en annexe). Il pense que la création prévue d'un verger sur la totalité de la parcelle 103 ne peut être regardée comme d'utilité publique.

En ce qui concerne la parcelle 426, il souhaite pouvoir conserver une bande d'une largeur de 7 mètres le long de la parcelle 425, afin que la parcelle 111 (constructible en zone UB au PLU) ne soit pas enclavée et bénéficie d'un accès direct en pleine propriété (et non pas un droit de passage toujours source de difficultés) sur la future voie de desserte de la ZAC. Il demande une largeur de 7 mètres correspondant au portail et au portillon existant qui seraient réemployés après avoir été déplacés.

Il joint à ses observations copie d'un courrier de son avocat qui avait pris contact avec EPORA en 2019. Il joint également une photo de la parcelle avec portail et portillon.

5/ M Joseph Siracusa 66 lotissement Les Tulipes Rue des Vignes Farnay

M. Siracusa constate que les parcelles 302,316 et 322 dont il est propriétaire ne sont pas comprises dans le périmètre de déclaration d'utilité publique.

B/ Permanence du 28 septembre**- Mme Assia Aïdel 160 B route du Fay 42152 L'Horme**

Mme Aïdel reprend les observations présentées par son père M Brahim Aïdel avec lequel elle est propriétaire indivis des parcelles 103 et 426.

En ce qui concerne la parcelle 103, elle demande que la surface conservée pour ménager une dépendance à l'arrière de la maison soit portée à 350 mètres carrés.

Elle confirme que sur la parcelle 426, une bande d'une largeur de 7 mètres doit être conservée en pleine propriété pour l'accès à la parcelle 111.

- M. Marion et Mme Guyot représentant les copropriétaires de l'immeuble 120 rue Jean Jaurès

Ils souhaitent que le passage en voute sous l'immeuble en copropriété soit intégré au domaine public rejetant l'idée que la collectivité publique entre dans la copropriété. La collectivité publique appréhenderait le sol (30 mètres carrés) et le volume correspondant au passage.

Le mur coté droit du passage en venant de la rue Jean Jaurès ainsi que le plafond de la voute, éléments porteurs, resteraient parties communes de la copropriété. Le mur coté gauche du passage dépend de l'immeuble 122 rue Jean Jaurès et ne relève pas de la copropriété.

Ils versent au dossier le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 15 septembre 2023 faisant notamment valoir le bouleversement de l'environnement de la copropriété qui résultera de la création d'un passage public au travers de l'immeuble.

Ils estiment nécessaire qu'intervienne une convention aux termes de laquelle la collectivité publique s'engagerait à assurer l'entretien des murs et du plafond de la voute.

Ils sont prêts à renoncer au versement d'indemnités dès lors que la collectivité publique opèrerait pour marquer l'entrée piétonnière de la ZAC une réfection des façades sur la rue Jean Jaurès.

Ils tiennent à souligner que le passage public à créer devra rester piétonnier, des bornes rétractables permettant seulement l'accès des véhicules des copropriétaires.

C/ Permanence du 12 octobre

- M. Manuel Glappier Président de la copropriété 28 rue Antoine Durafour

Il constate que la copropriété est hors périmètre de l'opération. Toutefois sa desserte – entrée principale, accès véhicules – se fait sur un chemin public inclus dans le périmètre de la ZAC.

Le projet (cf. plan général des travaux) prévoit que ce chemin devienne piétonnier. Les riverains doivent continuer à y avoir accès avec leurs véhicules. En plus de la copropriété du 28 rue Durafour, un autre riverain est concerné pour son accès véhicule.

D/ Observations sur le registre numérique

-Mme Massika Aïdel 91 rue de la Brosse Saint Chamond

Elle confirme les demandes des autres indivisaires des parcelles 103 et 426. Elle joint un plan précisant le contour des emprises qu'ils souhaitent conserver.

Par rapport aux demandes déjà exprimées, elle demande que l'emprise conservée sur la parcelle 103 pour assurer une dépendance à la maison occupée par son père s'étende non seulement au droit de la parcelle d'assiette de la maison mais assure également une communication avec la parcelle 111 qui est hors périmètre de la ZAC.

Quant au passage destiné à désenclaver la parcelle 111 à partir de la future voie de desserte de la ZAC, elle demande qu'il soit établi à partir du portail actuel, et non à l'autre extrémité de la parcelle le long de la parcelle contigüe 425.

- Mme Christelle Garon

En tant que copropriétaire de l'immeuble 120 rue Jean Jaurès, Mme Garon demande s'il y aura indemnisation dès lors que le passage sous l'immeuble deviendra public.

- M et Mme Djaafar Aïdel 761 route des Greffets 01340 Attignat

Ils confirment les demandes des autres indivisaires en ce qui concerne les emprises à réserver sur les parcelles 103 et 426.

- M Walid Aïdel

Il confirme les demandes des autres indivisaires en ce qui concerne les parcelles 103 et 426

- M Yassine Dilmi

Co propriétaire du 120 rue Jean Jaurès, il communique le procès verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 septembre 2023.

- Mme Assia Aïdel 160 route du Fay L'Horme

Confirmation de la position de l'indivision Aïdel.

2.6 Clôture de l'enquête

Comme il est prévu par l'article R. 131-9 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le registre d'enquête parcellaire a été clos le 12 octobre en fin d'après-midi par Monsieur le Maire de Lorette.

Le présent procès- verbal des opérations d'enquête accompagné de mon avis motivé établi sur un document séparé et de documents annexés est transmis ce jour à M le Préfet de la Loire.

Mme la Directrice générale de l'EPORA et Mme la Présidente du Tribunal administratif sont également destinataires d'un exemplaire du présent procès- verbal et de l'avis motivé.

Fait le 6 novembre 2023

Le Commissaire- enquêteur



Gérard Fontbonne