

Département de LOT-ET-GARONNE

Commune de LAFITTE-SUR-LOT (47320)



ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
Préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire
relative au projet de réhabilitation de la rue des Caves.

Du 24 janvier au 9 février 2017

2^{ÈME} PARTIE

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Destinataires :

- Madame le Préfet du Lot-et-Garonne
- Madame le Maire de Lafitte-sur-Lot

M. Daniel MARTET
Commissaire enquêteur
dmartet@orange.fr

Enquête publique unique DUP et Parcellaire
Rue des caves Lafitte/Lot

Dossier E16000213/33
Daniel MARTET

Rappel sur l'objet et le déroulement de l'enquête

La municipalité de Lafitte-sur-Lot a décidé d'aménager la rue des caves, d'une part pour y rendre la circulation plus aisée en élargissant l'emprise de la rue au droit de la parcelle concernée, et d'autre part en créant cinq emplacements de parking. Pour cela elle comptait acheter une parcelle dont l'habitation à l'abandon a été détruite. Devant la difficulté d'avoir un contact direct avec le propriétaire M. Gularek, madame le maire a adressé différents courriers qui sont restés sans suite. C'est ainsi que, dans l'impossibilité d'entrer en relation avec lui, le conseil municipal a décidé d'engager une procédure d'expropriation par une délibération prise le 2 Septembre 2016.

A cet effet, en relation avec les services de la préfecture, il a été décidé de procéder à une enquête publique unique de déclaration d'utilité publique assortie d'une enquête parcellaire.

Cette enquête unique prévoit :

- une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique qui justifie de l'utilité publique des travaux envisagés, et qui autorise, dans l'intérêt général, le transfert forcé de la propriété d'un bien immobilier, par un arrêté de cessibilité prononcé par le préfet de Lot-et-Garonne.
- Une enquête parcellaire qui permet de déterminer avec précision les parcelles à exproprier. Elle s'adresse aux propriétaires connus, afin qu'ils puissent individuellement prendre connaissance du dossier en mairie, et discuter la localisation, et l'étendue de l'emprise.

Dans la mesure où la collectivité est en mesure d'identifier les parcelles à exproprier, conformément à l'article R131-14 du code de l'expropriation, les deux enquêtes peuvent être menées conjointement. Dans ce cas, l'acte déclaratif d'utilité publique vaut arrêté de cessibilité.

Cette enquête a pour objet de présenter à la population, le projet d'aménagement, ainsi que ses principales caractéristiques, son impact sur le site et sur l'environnement, afin de recueillir ses remarques, observations ou contre-projet.

Elle s'est déroulée sur une période de dix-sept jours soit du 24 janvier au 9 février 2017 inclus, conformément à l'arrêté préfectoral N° 47-2016-12-22-014 signé le 22 décembre par monsieur le secrétaire général de la préfecture.

La parcelle concernée est clairement identifiée sur le cadastre. Elle porte le N° AA63 pour une contenance 142 m².

Autrefois une maison était implantée sur cette parcelle. Elle a été abandonnée puis détruite. Aujourd'hui c'est un terrain en nature de friche recouvert de gravats et déchets divers, pouvant être pris pour un dépotoir.

J'ai été désigné commissaire enquêteur et M. Jacques Sauvage commissaire enquêteur suppléant, par décision du président du tribunal administratif en date du 25 novembre 2016 (décision N° E16000213/33).

L'information du public a été réalisée, par affichage de l'arrêté en mairie et des avis d'information en mairie et sur le site concerné. Une annonce légale d'avis d'enquête reprenant les principales modalités de l'arrêté, a été publiée dans deux journaux du département à savoir Sud-Ouest et La Dépêche du Midi.

Deux courriers séparés pour informer les propriétaires ont été adressés à deux adresses différentes car les époux Gularek n'ont pas la même adresse.

J'ai visité les lieux concernés le mardi 6 décembre 2016 accompagné de madame le maire.

Etabli par la mairie de Lafitte-sur-Lot, avec l'appui du service voirie de la communauté d'agglomération de VGA (Val de Garonne Agglomération) pour la partie technique, un dossier d'enquête unique ainsi que les registres d'enquête publique, côtés et paraphés par mes soins, ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Lafitte-sur-Lot, c'est-à-dire du mardi 24 janvier 2017 au jeudi 9 février inclus, aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Je me suis assuré que ce dossier était complet, clair, et tout à fait compréhensible par le public.

Je me suis tenu à la disposition du public lors de deux permanences aux dates et heures fixées par l'arrêté municipal, soit :

- le Mardi 24 janvier 2016 de 9h00 à 12h00.
- le Jeudi 9 février 2017 de 9h00 à 12h00.

Ces permanences se sont tenues à la mairie dans salle du conseil municipal.

Traitement des observations recueillies

Dans la période du 24 janvier au 9 février inclus et au cours de mes deux permanences, j'ai reçu quatre personnes et cinq courriers m'ont été adressés.

Les observations proviennent des riverains qui tout en reconnaissant que l'aspect visuel de cette parcelle mérite une amélioration sont plutôt opposés au projet de la mairie. Soit parce qu'ils ont un projet à titre privé, mais sans être sûr que le propriétaire est prêt à vendre, soit parce qu'ils redoutent qu'une fois aménagé ce coin devienne une zone de rendez-vous douteux ou que des voitures y stationnent de façon définitive. Enfin un courrier est signé de M. Gularek et il se déclare opposé à l'expropriation.

Conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral N° 47-2016-12-22-014 du 22 décembre 2016, j'ai clos le registre d'enquête, le jeudi 9 février à 12h00.

J'ai établi un procès-verbal des observations recueillies que j'ai remis à madame le maire de Lafitte-sur-Lot le jeudi 16 février 2017.

Aux cinq observations reçues, j'ai souhaité rajouter une question afin que madame le maire précise bien les contours du projet concerné. En effet, sur le plan du projet présenté au dossier, l'aménagement empiète sur la parcelle AA43, en particulier une

place de parking. Or cette partie de parcelle n'est pas à ce jour propriété de la commune.

Réponse de madame le maire reçue le 22 février par thème :

- Nuisances pour le voisinage : pour sa part madame le maire estime que l'aménagement de la rue accompagné d'un éclairage public apportera un entretien régulier du secteur
- Vente à un voisin : concernant le projet de M. Leroy elle envisage toujours le refus de vendre de M. Gularek. De plus le terrain est trop exigu et il gêne la stabilisation du mur de soutènement du cimetière.
- Aspect financier : c'est une opération qui représente 0,87% du budget communal annuel.
- Emprise du projet : le projet sera modifié pour ne pas empiéter sur le terrain voisin.

Synthèse de mes commentaires aux observations du public :

- Aux trois courriers (M. Noly, et Mme Mathieu et Lopes) exprimant des craintes sur la mauvaise fréquentation de la rue, j'indique que son aménagement doit au contraire apporter une amélioration, un confort, dont ils vont bénéficier et que de ce fait, elle ne devrait pas être mal fréquentée.
- Pour M. Gularek je note qu'il est opposé à l'expropriation, et qu'il ne donne pas son accord à la proposition d'achat de M. Leroy.
- Pour M. Leroy qui a fait une proposition d'achat à M. Gularek, pour construire un garage j'indique que dans sa réponse M. Gularek ne donne pas son accord, et j'envisage le droit de préemption que pourrait faire valoir la mairie.

Analyse Bilancielle

L'analyse bilancielle permet de peser les différents éléments qui ont émergé au cours de l'enquête. Présentée sous forme de tableaux elle permet de se prononcer plus facilement sur l'utilité publique du projet mis à l'enquête. Les trois principales questions qu'il convient d'examiner sont :

- intérêt public de l'opération
- nécessité d'exproprier
- bilan coûts-avantages

Mes avis face aux différents thèmes vont de « très défavorable » à « très favorable ». Cette présentation facilite et motive l'avis que je donnerai.

Intérêt public de l'opération

Appréciation critères	Avis				
	Très défavorable	Défavorable	neutre	Favorable	Très favorable
Amélioration de la circulation					
Amélioration du stationnement					
Suppression d'un dépôt sauvage de divers objets					
Embellissement du quartier					
Observations des riverains					
Consolidation mur de soutènement du cimetière					
Compatibilité avec document d'urbanisme PLU					

Nul ne contestera que ce projet s'inscrit dans la continuité de l'amélioration du centre bourg. Il participe à donner des meilleures conditions de circulation et de stationnement, pour les visiteurs comme pour les riverains.

C'est un projet structurant et durable. Cet aménagement est tout à fait compatible avec le PLU de la commune.

Tout en reconnaissant l'intérêt de réaliser un aménagement permettant de supprimer l'aspect de dépotoir de cette parcelle à l'abandon, les riverains ont apporté des observations plutôt défavorables. Soit parce qu'ils ont imaginé faire des projets personnels sur cette parcelle, (sauf que M. Gularek jusqu'à ce jour n'a pas souhaité vendre), soit en argumentant que le fait de la rendre publique, et d'y prévoir des stationnements, favoriserait l'utilisation de cette zone pour « des opérations douteuses. » En termes de stationnement, ils considèrent que le centre du village est déjà suffisamment doté.

Nécessité d'exproprier

Appréciation critères	Avis				
	Très défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
Volonté de trouver une solution négociée de la part de la mairie					
Occupation par le propriétaire de sa parcelle					
Amélioration de l'emprise de la rue					
Création emplacements parking					

La parcelle en état d'abandon, se trouve dans une courbe de la rue, à l'endroit où elle est la plus étroite. Elle est donc idéalement située pour mener à bien le projet d'aménagement de la rue.

Au moment d'en faire l'acquisition, la mairie a souhaité rencontrer le propriétaire. Après plusieurs tentatives de prises de contact et après plusieurs courriers infructueux, elle n'a jamais pu engager un échange avec le propriétaire, pour envisager une transaction. C'est cette situation qui a amené la procédure de DUP.

Bilan coûts-avantages

Appréciation critères	Avis				
	Très défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
Atteinte à la propriété privée					
Coût financier de l'opération					
Intérêts environnementaux					

Le propriétaire, M, Gularek, confirme dans son courrier être opposé à l'expropriation. Dans ce même courrier il cite une offre d'achat d'un riverain sans toutefois indiquer la suite qu'il y donnera.

Le coût estimé du projet (environ 12 775€ TTC) est tout à fait compatible avec le budget d'investissement disponible de la commune de Lafitte-sur-Lot. Dans sa réponse aux observations recueillies, madame le maire indique que ce montant représente 0,87% du budget annuel de la commune. Il s'agit d'un investissement d'un très bon rapport qualité/prix pour améliorer le cœur du bourg.

CONCLUSIONS et AVIS

En s'appuyant sur les tableaux de l'analyse bilancielle on retiendra :

Comme inconvénients

1. L'expropriation étape ultime, qui génère contrariété, rancœur et dépenses supplémentaires.
2. Les riverains qui sont plutôt défavorables au projet.

Comme avantages

1. Amélioration de la circulation dans le bourg.
2. Amélioration du stationnement pour les riverains et pour les visiteurs, le tout situé à deux pas de la mairie.
3. Amélioration esthétique du quartier avec la suppression de ce qui aujourd'hui est devenu un dépotoir.
4. Création d'un espace vert autour du parking, améliorant ainsi l'aspect paysager de ce quartier.
5. Maintien voire renforcement de l'assise du mur du cimetière.
6. Investissement négligeable par rapport au résultat attendu.
7. Aménagement compatible avec le PLU en vigueur.

Considérant que ce projet apportera une nette amélioration en terme de circulation, de sécurité routière, de stationnement et sur le plan de l'aménagement paysager,

Je recommande que soit prise en compte une solution pour que les places de stationnement puissent bénéficier en priorité aux riverains,

Et je donne un avis favorable à la déclaration d'utilité publique pour un projet de réhabilitation de la rue des caves sur le territoire de la commune de Lafitte-sur-Lot.

Fait à Hautsvignes le 6 mars 2017

Le Commissaire enquêteur
Daniel MARTET