



Code de l'Expropriation

Arrêté préfectoral n°2021-246-003 du 3 septembre 2021

Décision Tribunal Administratif de Marseille E21000092/13
du 17 août 2021

Enquêtes publiques conjointes :

- Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de résorption de l'habitat insalubre en centre-ville en vue de sa réhabilitation
- Enquête parcellaire

Avis du Commissaire-Enquêteur

Destinataires:

Madame la Préfète des Alpes de Haute-Provence (1 exemplaire n° 1/3)

Madame la Présidente du Tribunal Administratif (1 exemplaire n°2/3)

Monsieur le Commissaire Enquêteur (1 exemplaire n° 3/3)

SOMMAIRE

1	RAPPEL DES MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
2	CONCLUSIONS	3
2.1	AVIS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	3
2.2	AVIS SUR LES OBSERVATIONS ET LES REPNSES	4
3	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	4
3.1	MOTIVATIONS SUR LES BASES DES ENQUETES CONJOINTES	4
3.2	MOTIVATIONS SUR L'ENQUETE PREALABLE A LA DEMANDE DE DUP	4
3.3	MOTIVATIONS SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE	5

1 Rappel des modalités des enquêtes conjointes

Les enquêtes publiques conjointes (enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de résorption de l'habitat insalubre en vue de sa réhabilitation et l'enquête parcellaire) se sont déroulées sur la commune de Riez du 15 novembre au 2 décembre 2021 sur un période de 18 jours consécutifs.

Le Commissaire-Enquêteur, désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille, a recueilli les avis du public aux heures et dates publiées dans la presse et affichées en mairies, dans les locaux mis à sa disposition par la commune de Riez. Chaque propriétaire concerné a été informé personnellement par l'EPF PACA, par courrier recommandé avec accusé de réception ou par notification d'huissier, de la tenue des enquêtes conjointes.

Chargé de recueillir les observations écrites du public, le Commissaire-Enquêteur a établi un rapport de 19 pages (+ annexes) adressé sous 1 mois à Madame la Préfète des Alpes de Haute-Provence conformément à son arrêté préfectoral.

Le Commissaire-Enquêteur donne alors ses avis séparés pour chacune des deux enquêtes.

2 Conclusions

2.1 Avis sur le déroulement de l'enquête

Après ma désignation en date du 17 août 2021, le Bureau des Affaires Juridiques et du Droit de l'Environnement de la Préfecture des Alpes de Haute-Provence m'a contacté. D'un commun accord, nous avons fixé les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, ainsi que les dates des permanences. Le dossier d'enquête et un registre pour la DUP ont été envoyés par courrier à mon domicile. Un second dossier et le registre d'enquête parcellaire ont été envoyés directement en Mairie. Le registre parcellaire a été ouvert et clos par Monsieur le Maire. Le registre DUP a été ouvert et clos par le commissaire-enquêteur. Une adresse mail gérée par la Préfecture était également disponible. Le dossier était disponible en ligne sur le site Internet de la Préfecture.

Le dossier fourni (Tome 1 – DUP & Tome 2 – parcellaire) est complet, parfaitement lisible et conforme au Code de l'Expropriation.

La publicité relative à cette enquête a été réalisée de manière conforme à la réglementation, par affichage en mairie et sur les lieux du projet. Des publications légales ont été réalisées en 2 temps dans 2 journaux locaux. Chaque propriétaire a été avisé par l'EPF PACA par notification d'huissier ou par courrier recommandé avec accusé de réception de l'organisation des enquêtes conjointes.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

Il y a eu une réelle et très bonne coopération de la Mairie et de l'EPF PACA afin que tout se déroule correctement et, notamment de la part de Monsieur le Maire de Riez, du personnel municipal et du personnel de l'EPF PACA.

A l'issue de l'enquête Monsieur le Maire a clos le registre parcellaire et me l'a remis. Simultanément

j'ai clos le registre DUP. J'ai ainsi pu repartir avec les deux registres à l'issue de la dernière permanence le 2 décembre 2021 à 17h30.

J'ai pu m'entretenir tout au long des enquêtes conjointes, avec Monsieur le Maire de Riez et avec les personnes en charge du dossier à la mairie et à l'EPF PACA, sur mes questions relatives au projet et aux observations du public.

Les enquêtes publiques conjointes se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et selon les modalités définies par l'Arrêté Préfectoral. La population a pu être informée correctement et s'exprimer sur le projet.

2.2 Avis sur les observations et les réponses

Dans le corps du rapport, pour chaque point, je précise les observations du public et mon avis après m'être entretenu avec la Mairie de Riez et l'EPF PACA.

3 Avis du Commissaire-Enquêteur

Mes motivations découlent du déroulement des enquêtes conjointes, de l'étude approfondie du dossier, de l'analyse des observations du public, des différents entretiens avec la Mairie de Riez et l'EPF PACA ainsi que de mes propres convictions. Elles figurent ci-après.

3.1 Motivations sur les bases des enquêtes conjointes

- Le dossier d'enquêtes publiques conjointes est complet et a été mis à disposition du public dans de bonnes conditions de consultation. La composition et le contenu du dossier sont conformes aux textes en vigueur.
- Sur la forme, ce dossier est clair et compréhensible. Il inclut les plans parcellaires.
- Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation (code de l'Expropriation et arrêté préfectoral) concernant la publicité dans la presse et l'affichage dans la commune. Cet affichage a été maintenu tout au long de l'enquête comme j'ai pu le constater lors des permanences.
- Le public a été informé selon les conditions prévues par l'Arrêté Préfectoral. De plus, chaque propriétaire a bien reçu de la part de l'EPF PACA la notification de l'enquête parcellaire par huissier ou par courrier recommandé avec accusé de réception. Il a pu exprimer ses observations écrites (sur registre, par courrier ou internet). Uniquement deux propriétaires (en indivision) ont déposé des observations concernant leur parcelle G518 et la salubrité du logement.
- La Mairie et l'EPF PACA ont été disponibles tout au long de l'enquête pour répondre à mes questions.

3.2 Motivations sur l'enquête préalable à la demande de DUP

- Depuis 2013, 3 immeubles de l'ilot sont concernés par des arrêtés d'insalubrité avec interdiction d'y habiter. Les travaux prescrits aux propriétaires par ces arrêtés n'ont pas été réalisés.

- Les expertises menées par les services de l'état et par des bureaux d'études techniques ont constaté des désordres structurels importants sur les structures porteuses (façades, murs porteurs et planchers).
- Les observations et attestations déposées par le public concerne la salubrité du logement situé dans l'immeuble de la parcelle G518. Mais cet immeuble se retrouve mitoyen sur 2 faces avec des immeubles sous arrêtés d'insalubrité irrémédiable.
- L'intégration d'immeubles salubres à un périmètre de DUP pour lutter contre l'habitat insalubre est possible en cas de nécessité d'après l'article L511-1 du Code de l'Expropriation.
- En effet, les immeubles de l'îlot sont imbriqués et partagent en mitoyenneté des éléments de structures porteuses nécessitant d'être fortement confortées. Il y a donc une nécessité pour la Mairie de préserver la sécurité et la santé des personnes (habitants ou usagers circulant dans les rues du centre-ville) en limitant les risques de chutes d'éléments (tuiles ou éléments de façade), risque incendie lié aux équipements électriques, risque d'affaissement...
- Le projet de résorption de l'habitat insalubre vise à répondre aux objectifs définis dans le SCOT de l'agglomération Durance Lubéron Verdon et aux objectifs des Plans Locaux de l'Habitat pour les périodes 2014-2020 et 2021-2026 avec plus de logements sociaux et des interventions spécifiques sur le centre ancien pour requalifier des logements existants.
- La production de logements réhabilités (type T1/T2) permettra de faire revenir des habitants en centre-ville à proximité des commerces et services, tout en limitant l'étalement urbain. La commune manque actuellement de ce type de logements très demandés par des personnes âgées ou par des jeunes.
- La ville proposera après enquête sociale des solutions de relogement pour les locataires actuels.
- Le projet comprend 15 logements sociaux, ce qui permettra à la commune de Riez de rattraper son retard. Actuellement elle ne compte que 6% de son parc de résidences principales en logement social.
- La création de locaux associatifs répond également à un besoin de la collectivité. Les locaux actuels ne sont plus adaptés aux usages modernes et ils sont inaccessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Le projet prévoit le maintien d'un local commercial sur l'îlot pour renforcer l'attractivité du centre ancien.
- Le projet prévoit la préservation des éléments architecturaux remarquables de ces immeubles du centre ancien, situés dans des périmètres de protection de monuments historiques classés ou inscrits.
- Le projet me paraît aller dans le sens d'une revitalisation nécessaire du centre ancien de la commune de Riez grâce à une attractivité renforcée.
- Lors de la précédente enquête de 2018, un avis favorable avait déjà été rendu par le commissaire-enquêteur concernant la demande de DUP de ce projet.

J'émet donc un AVIS FAVORABLE à la demande de Déclaration d'Utilité Publique du projet de résorption de l'habitat insalubre du centre ville.

3.3 Motivations sur l'enquête parcellaire

- L'emprise demandée figurant dans le plan parcellaire correspond bien avec l'emprise nécessaire au projet soumis à la Déclaration d'Utilité Publique.
- Les parcelles et propriétaires concernés ont été correctement identifiés et prévenus conformément au Code de l'Expropriation.

- Les négociations à l'amiable, entamées avec les propriétaires pour obtenir la maîtrise foncière nécessaire à la DUP, n'ont pas abouti.

J'émet donc un AVIS FAVORABLE au projet d'arrêté de cessibilité sur la commune de Riez au profit de l'EPF PACA dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique du projet de résorption de l'habitat insalubre du centre ville.

Ces conclusions seront déposées en Préfecture des Alpes de Haute-Provence et en Mairie pour y être tenues à la disposition du Public pendant un an.

Fait le 22 décembre 2021, le Commissaire-Enquêteur, Jérôme NICOLAS.

Jérôme NICOLAS
Commissaire - Enquêteur

