

Yves LE NORCY
Commissaire enquêteur
23 avenue Marie-Amélie
60500 CHANTILLY
y-lenorcy@wanadoo.fr

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX VALLEES



PROJET DE CREATION DE LA ZAC « PARC D'ACTIVITES DES DEUX VALLEES » par la Communauté de communes des Deux Vallées A LONGUEIL--ANNEL (Oise)

Enquête Publique Unique
préalable à la Déclaration d'Utilité publique et Parcellaire
du 26 août au 1^{er} octobre 2013

Rapport du Commissaire Enquêteur

**Conclusions motivées
sur la cessibilité des terrains**

TROISIEME PARTIE

9. AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA CESSIBILITE DES TERRAINS A ACQUERIR

La partie « enquête parcellaire » de l'enquête unique est régie par les articles L11-1, L11-2, L12-1 et R11-4 à R11-13 et R19 à R31 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le texte de référence est l'article L11-1-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

L'enquête parcellaire a pour objet de **déterminer avec précision** le bien à acquérir par procédure amiable ou par voie d'expropriation pour la réalisation du projet. Elle a également comme finalité la recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres personnes ayant droit à indemnité, qu'ils soient locataires ou fermiers. Le commissaire enquêteur doit donc vérifier que le maître d'ouvrage a bien procédé aux notifications d'ouverture de l'enquête publique parcellaire et du dépôt du dossier d'enquête en mairie, et notifié le dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie aux propriétaires dans les délais et les formes réglementaires.

L'enquête parcellaire a un **caractère contradictoire** en ce sens que les propriétaires présumés sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier. Ces propriétaires ont la possibilité de discuter la localisation et l'importance de l'emprise par écrit.

La procédure « d'enquête publique » a pour objet d'**informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions**, préalablement à certaines décisions, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

9.1 Observations sur le déroulement de l'enquête publique

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes a délibéré favorablement le 21 février 2012 sur le principe de mise en œuvre d'une procédure de ZAC sur le territoire de la commune de LONGUEIL -ANNEL afin de produire une nouvelle offre de parcelles pour des activités créatrices d'emplois. Il a délibéré positivement le 26 novembre 2012 aux fins d'approuver les dossiers d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, des solliciter auprès de Monsieur le Préfet de l'Oise l'ouverture de ces enquêtes en vue de procéder à la déclaration de cessibilité des propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

Le 6 mai 2013 Monsieur le Préfet de l'Oise a sollicité du tribunal administratif d'AMIENS la désignation d'un commissaire enquêteur. Le 24 mai 2013 Madame la Présidente du tribunal administratif d'AMIENS m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jean-Yves MAINECOURT en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le 19 juin 2013 a été pris l'arrêté préfectoral fixant les conditions de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'autorisation préfectorale.

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Oise en date du 19 juin 2013. Elle s'est déroulée une période de 37 jours consécutifs du lundi 26 août au mardi 1^{er} octobre 2013 inclus. Aucun incident n'est venu en perturber le bon déroulement.

L'avis d'enquête publique a été affiché du 22 juillet 2013 au 2 octobre 2013 dans les conditions fixées par l'arrêté préfectoral dans la mairie, à la communauté de communes et sur le site du projet de ZAC. Cet affichage a été vérifié par le commissaire enquêteur et a fait l'objet de deux constats d'huissier joints au rapport d'enquête.

La publicité de l'enquête par un avis au public de son ouverture a été effectuée sous la forme d'insertions dans « Le Parisien » (Edition Oise) et « Le Courrier Picard » le jeudi 1^{er} août – soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique - et le lundi 26 août 2013 – soit dans les huit premiers jours de l'enquête.

Le dossier technique établi par la CC2V et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public à la Mairie de LONGUEIL-ANNEL aux heures et jours habituels d'ouverture pendant toute la durée de l'enquête; ce dossier était conforme à la réglementation.

Les permanences se sont tenues aux dates et heures prévues par l'arrêté préfectoral ; elles n'ont donné lieu à aucun incident.

Le registre ouvert, coté et paraphé le lundi 26 août 2013 a été clos le mardi 1^{er} octobre, puis remis au commissaire-enquêteur.

Le 7 octobre 2013 a été remis au maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur ; la CC2V y a apporté réponse dans le délai réglementaire.

9.2 Observation sur l'identification des propriétaires et des titulaires de droits

J'ai constaté que l'état parcellaire contenu dans le dossier d'enquête publique faisait état de 13 propriétaires à raison d'un par parcelle cadastrée.

Ayant observé que l'état parcellaire n'avait pas été établi par un géomètre-expert, j'ai fait observer cette situation par la CC2V. Il m'a été répondu que « l'emprise de la ZAC n'entraîne pas de division cadastrale ; c'est pourquoi, nous (la CC2V) n'avons pas fait appel à un géomètre et avons utilisé le plan cadastral. Il semble que nous n'avons pas besoin de l'intervention d'un géomètre ». J'ai donné acte à la CC2V de sa réponse.

Le 1^{er} juillet 2013 la CC2V a adressé pour une notification individuelle, conformément à la réglementation, 23 lettres recommandées avec avis de réception (LRAR) aux propriétaires (seuls ou indivis) identifiées à partir des informations dont elle disposait avant l'ouverture de l'enquête.

24 notifications ont donc été adressées, dont 23 avant le 24 août 2013 conformément à l'article 13 de l'arrêté préfectoral et 1 postérieurement, l'identification de cette personne (Madame Dominique NATTIER) ayant été tardive.

16 accusés de réception ont été retournés entre le 11 et le 17 juillet 2013 ; 8 envois n'ont pu être remis à leurs destinataires pour des raisons identifiées. Conformément à la réglementation dans ces 8 cas notification a été faite à Monsieur le Maire de LONGUEIL-ANNEL qui en a fait afficher copie sur les panneaux municipaux.

J'ai adressé le 9 septembre 2013 à trois propriétaires une invitation à me rencontrer à l'occasion de l'une des deux dernières permanences, à savoir la société SAINT GOBAIN, la SCI du Village et Monsieur Marc JUSTICE. Les trois propriétaires ont

donné suite à cette invitation et ont pu préciser leur position par inscription d'observations dans le registre et, pour l'un d'eux, par remise complémentaire d'un courrier.

8 propriétaires ayant reçu la notification du dépôt du dossier en mairie de LONGUEIL-ANNELE avaient, au 15 octobre 2013, fourni les indications relatives à leur identité et fait connaître à la CC2V l'identité des fermiers, locataires, ou personnes disposant de droits ou pouvant réclamer des servitudes. La situation est cependant clairement identifiée, car il n'y a que deux exploitants agricoles pour l'ensemble des parcelles cultivables. Monsieur Marc JUSTICE exploite toutes les parcelles à l'exclusion des parcelles AE11 et ZD52.

La parcelle AE11 de 6 300 m², propriété de Madame Georgette JUSTICE, est donnée à bail à la SCEA de la Ferme de l'église à MELICOQ (60) dont le cogérant est Monsieur Mathieu LAMBERT.

Enfin la parcelle ZD52 est utilisée pour le dépôt de matériaux de démolition par le propriétaire la SCI du Village qui a rédigé une observation et fait part de sa position à l'égard d'une éventuelle cession.

9.3 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Compte-tenu de ce qui précède, après avoir analysé le dossier d'enquête, examiné les observations et les documents remis et reçus, recueilli les explications complémentaires et les réponses de la CC2V, et fait part de mes avis et observations, après avoir rencontré les représentants de la commune de LONGUEIL-ANNELE et de la Communauté de communes des Deux Vallées,

- ***considérant l'avis favorable à la déclaration d'utilité publique de la création de la ZAC dite « Parc d'activités des Deux Vallées » que j'ai formulé sans réserve dans mes conclusions sur ce sujet, et les motivations de cet avis;***
- considérant que la procédure retenue par la CC2V est conforme aux prescriptions de la réglementation, et qu'aucune observation recueillie ne vise à la mettre en cause,
- considérant que l'information préalable du public a été satisfaisante tout au long du processus d'élaboration du projet de déclaration d'utilité publique et de cessibilité, qu'il lui a été donné l'accès à une documentation claire, et que sa participation a été encouragée,
- considérant que les conditions de l'enquête unique, pour sa partie parcellaire, ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage sur les panneaux administratifs de la commune de LONGUEIL-ANNELE et de la CC2V, lequel a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête, et un affichage réalisé à proximité de la parcelle concernée ; que le dossier mis à l'enquête était dans de bonnes conditions de consultation et que son contenu était conforme aux textes en vigueur,
- considérant qu'aucun incident susceptible de remettre en cause la légalité de la procédure n'est venu perturber le bon déroulement de l'enquête,

- considérant que toutes les observations et les avis recueillis au cours de l'enquête publique ont fait l'objet d'une étude et de réponses détaillées, et constatant qu'aucune observation n'a contesté l'arrêté préfectoral en date du 19 juin 2013 portant ouverture de l'enquête publique unique,
- considérant que l'emprise définie par l'expropriant est conforme à l'objet des travaux décrits dans la DUP et strictement limitée à ce qui est nécessaire,
- considérant que les propriétaires des terrains ont été identifiés, informés de la procédure en cours par la notification du dossier dans les formes et dans les délais prévus à l'article R 11-22 du Code de l'Expropriation et qu'à défaut un affichage public a été réalisé,
- après avoir constaté que toutes les personnes figurant sur la liste des personnes concernées avaient pu être contactées et qu'elles avaient retourné les avis de réception des lettres recommandées qui leur avaient été adressées, ou qu'à défaut l'affichage public de cette notification avait bien été réalisé à la Marie de LONGUEIL-ANNEL,
- que les propriétaires et ayant-droits ont pu être, et ont été pour ceux qui le souhaitent, reçus par le commissaire enquêteur, certains à deux reprises, qu'ils ont pu s'exprimer librement et sans contrainte, qu'à ce titre le caractère contradictoire de la procédure a bien été respecté ;
- considérant qu'aucune observation ne met en cause l'identité des propriétaires, la désignation des parcelles (références cadastrales et superficies), ni l'usage actuel qui en est fait,

je n'émet aucune observation ni réserve sur la procédure d'enquête publique parcellaire telle que mise en place par Monsieur le Préfet de l'Oise et je considère que la cession des propriétés ou parties de propriétés consignées sur le plan et l'état parcellaire, est bien nécessaire à la réalisation du projet ;

en conséquence j'émet un AVIS FAVORABLE SANS RESERVE à la prise, par Monsieur le Préfet de l'Oise, de l'arrêté de cessibilité des terrains concernés au profit de la Communauté de communes des Deux Vallées, en vue de la réalisation de la ZAC dite « Parc d'activités des Deux Vallées » sur le territoire de la commune de LONGUEIL-ANNEL, en conformité avec l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique correspondant.

Fait à CHANTILLY
Le 29 octobre 2013



Yves LE NORCY

Commissaire enquêteur
23 avenue Marie-Amélie
60500 CHANTILLY
Tél 06 80 07 50 19

Courriel : y-lenorcy@wanadoo.fr