

# Commune de Cavagnac (46)

**Projet d'acquisition d'une propriété en état d'abandon manifeste dans l'objectif de construire 3 logements sociaux et de sécuriser un carrefour**



## **Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et Enquête parcellaire**

---

### **Document n°1: Rapport d'enquête**

Auteur : Sabine Nascinguerra  
Cuzance  
nasci@free.fr

Membre de :

**cnce**

COMPAGNIE NATIONALE DES COMMISSAIRES-ENQUÊTEURS

Version du 14 juillet 2013

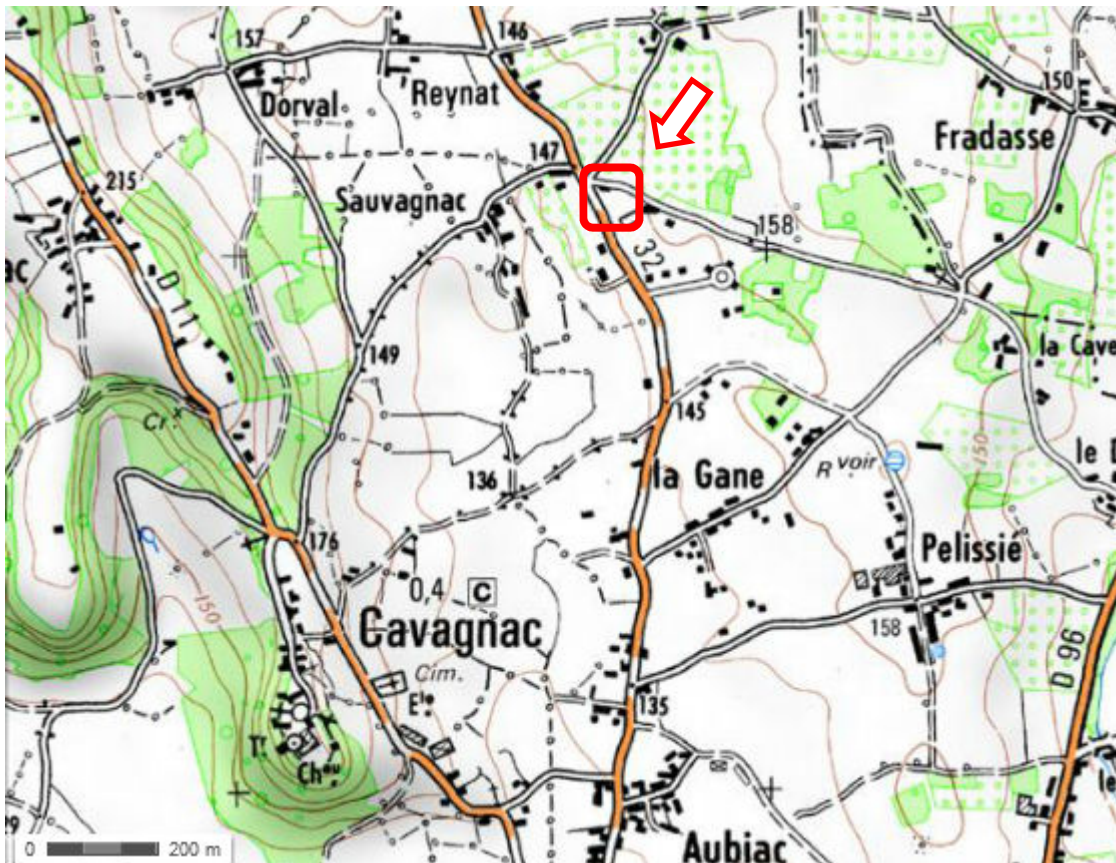
# Sommaire

<b>1</b>	<b>GENERALITES.....</b>	<b>3</b>
1.1	CONTEXTE .....	3
1.2	OBJET DE L'ENQUETE.....	4
1.3	PROCEDURES ANTERIEURES .....	4
1.4	COMPOSITION DES DOSSIERS.....	5
1.4.1	<i>Dossier d'enquête préalable DUP.....</i>	<i>5</i>
1.4.2	<i>Dossier d'enquête parcellaire.....</i>	<i>5</i>
1.4.3	<i>Informations supplémentaires présentes dans le dossier consultable lors de l'enquête.....</i>	<i>5</i>
<b>2</b>	<b>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>6</b>
2.1	INFORMATIONS RELATIVES A LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	6
2.2	PREPARATION DE L'ENQUETE.....	6
2.3	IDENTIFICATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	6
2.4	CLIMAT DANS LEQUEL S'EST DEROULE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	7
2.5	RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS .....	7
<b>3</b>	<b>EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>8</b>

# 1 Généralités

## 1.1 Contexte

Cette enquête publique concernait une parcelle de 0,3 ha située au bord de la RD32 qui est abandonnée par ses propriétaires depuis 2007 :



Ce terrain pose des problèmes récurrents à la municipalité pour les raisons suivantes :

### - Sécurité :

- L'ancienne maison d'habitation avait été squattée pendant un certain temps. Les occupants s'étaient branchés clandestinement au réseau électrique qui longe la voirie, et un incendie s'est finalement déclenché début 2011. La gendarmerie avait alors réquisitionnée une entreprise locale de travaux publics pour réaliser des opérations de déblaiement afin de s'assurer qu'il n'y avait personne sous les gravats. Puis, la mairie a été obligée à faire démolir le mur de la maison qui longeait la voie communale car le tout risquait de s'écouler.
- La ruine et la végétation qui a envahi tout le site empêchent une visibilité satisfaisante au carrefour, qui est de ce fait très dangereux.

### - Impact paysager et environnemental :

- des épaves de véhicules ainsi que de nombreux déchets ont été abandonnés sur la parcelle, et il y a aussi tous les gravats et restes de la maison en ruine : l'ensemble est visible depuis la voie publique ;
- l'état d'insalubrité de la parcelle incite à des dépôts sauvages.

## 1.2 **Objet de l'enquête**

Afin de mettre fin aux différents problèmes liés à cette parcelle, la commune souhaite :

- acquérir le terrain,
- supprimer la ruine et la végétation à côté du carrefour, afin de créer une visibilité suffisante permettant de sécuriser le carrefour,
- effectuer tous les nettoyages nécessaires,
- y réaliser une opération d'intérêt collectif en faisant construire trois logements à loyer modéré.

Etant donné qu'aucun accord n'a pu être trouvé avec les propriétaires de la parcelle visée (qui ne semblent plus s'intéresser à leur bien), le conseil municipal de Cavagnac a demandé par délibération du 18 septembre 2012 qu'une enquête préalable à la DUP soit réalisée en vue de l'acquisition de cette parcelle.

En application du Code de l'expropriation, deux enquêtes ont été prescrites conjointement par arrêté préfectoral du 4 juin 2013.

Deux dossiers ont été ainsi soumis à enquête publique :

- un dossier d'enquête préalable à une déclaration d'utilité publique,
- et un dossier d'enquête parcellaire.

Le présent rapport traite du déroulement de ces deux enquêtes.

Les conclusions pour chaque enquête sont présentées dans deux dossiers séparés.

- Parcelle concernée : terrain « Champ deG » parcelle 142, section AH.
- Propriétaires : Claude Laussac et Marie-Pascale Perette, divorcés depuis 1999.
- La maison a été habitée par Mme. Perette et ses 3 enfants jusqu'en 2007, elle a ensuite déménagé dans le Tarn.

## 1.3 **Procédures antérieures**

- 2008 :
  - sur demande de la municipalité, la DDEA de Gourdon a rédigé un rapport attestant l'état avéré d'insalubrité du terrain,
  - la commune a ensuite envoyé un premier courrier aux 2 propriétaires leur demandant de mettre fin aux désordres constatés sur la parcelle.
- 2009 :
  - La réponse envoyée par Mme. Perette est restée sans suites.
  - La mairie a donc signé un PV provisoire attestant de l'état d'abandon manifeste de la parcelle.
- 2010 :
  - Plusieurs courriers envoyés par la mairie aux 2 propriétaires n'ont pas reçu de réponse.
  - Le PV définitif d'état d'abandon manifeste de la parcelle a donc été signé en avril.
  - Par une délibération en date du 6/9/10, le conseil municipal a acté l'état d'abandon manifeste et a décidé d'engager les procédures d'expropriation.
- 2011 :
  - Suite à l'incendie de la maison, M. le Maire a dû signer un arrêté relatif à la sécurisation de la voie publique en bordure de la maison Laussac-Perette.
- 2012 :
  - Par délibération du 18 septembre 2012, le conseil municipal a délibéré sur le lancement de la procédure d'expropriation / DUP.

## **1.4 Composition des dossiers**

### **1.4.1 Dossier d'enquête préalable DUP**

Le dossier soumis à enquête publique comportait les pièces suivantes :

- Délibération du Conseil municipal décidant une enquête préalable à la DUP
- Dossier technique avec historique et notice explicative de l'utilité publique du projet, appréciation sommaire des dépenses, documents annexes (plans et photographies), projet de construction de logement sociaux sur la parcelle à exproprier,
- Estimation du coût de l'opération : 10 k€ pour l'achat et le nettoyage du terrain et la sécurisation du carrefour ; 430 k€ pour l'opération de construction des 3 logements
- Procédure d'état d'abandon, comportant :
  - o Courrier du 6/11/2008 de la DDEA,
  - o PV provisoire d'état d'abandon du 15/6/2009,
  - o PV définitif en date du 30/4/2010,
  - o Déclaration en état d'abandon manifeste, délibération du conseil municipal en date du 6/9/2010
  - o Arrêté municipal relatif à la sécurisation de la voie publique en bordure de la maison suite à un sinistre en date du 23/4/11

### **1.4.2 Dossier d'enquête parcellaire**

- Extraits de matrice cadastrale propriétés bâties / non bâties
- Plan cadastral de localisation de la parcelle
- Estimations de la valeur de la parcelle par la Direction départementale des finances publiques:
  - o 3000 € en date du 6/7/12
  - o 500 € en date du 7/2/13
- Echanges avec les propriétaires (courrier recommandés avec accusé de réception) :
  - o Courriers de la Mairie du 25/11/2008
  - o Réponse de Mme. Perrette du 07/02/2009
  - o Courrier de la Mairie du 28/10/2010, avec proposition d'achat à 20 000 €
  - o Courrier de l'avocat Hadot-Maison du 21/03/2011, représentant M. Laussac.
  - o Courrier de la Mairie du 02/01/2012, avec proposition d'achat à 15 000 €

### **1.4.3 Informations supplémentaires présentes dans le dossier consultable lors de l'enquête**

- Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête
- Arrêté municipal fixant les modalités de l'enquête
- Certificat d'affichage
- 2 courriers de la mairie du 10/6/2013 de notification des dates de l'enquête publique aux 2 propriétaires, avec retour « destinataire inconnu à l'adresse indiquée » pour le courrier envoyé à Mme. Perrette et attestation de distribution du courrier pour M. Laussac du 12/6/13
- Publication des avis d'enquête dans 2 journaux

☞ **En ce qui concerne leur forme et leur contenu, les dossiers sont jugés complets.**

## 2 Organisation et déroulement de l'enquête

### 2.1 Informations relatives à la désignation du commissaire enquêteur

Date de désignation du commissaire-enquêteur par le TA : Décision du 26/03/2013  
N° d'identification du dossier auprès du TA : E 13000080/31  
Commissaire – enquêteur : Sabine NASCINGUERRA

### 2.2 Préparation de l'enquête

**Organisation des permanences** : Les 3 permanences ont été organisées au début, au milieu et à la fin de l'enquête.

**Entretien avec le maître d'ouvrage et visite des lieux** : afin de mieux connaître le contexte du projet, un entretien avec Monsieur le Maire a eu lieu le 26 juin, un peu avant le début de l'enquête. C'est à cette occasion que M. le Maire m'a fait visiter la parcelle concernée et ses abords, et que j'ai pu constater que la parcelle se trouve en effet en état d'abandon, avec de nombreux déchets qui y ont été déposés.

### 2.3 Identification de l'enquête publique

Date de l'arrêté d'ouverture des enquêtes conjointes : 4 juin 2013  
Auteur de l'arrêté : M. le Préfet du Lot  
Maître d'ouvrage : Commune de Cavagnac  
Durée de l'enquête : 16 jours (26/6 – 11/7/13)  
Dossiers d'enquête déposés aux endroits suivants : Mairie de Cavagnac  
Permanences du commissaire – enquêteur :  
- Mercredi 26 juin 16<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup>  
- Lundi 1<sup>er</sup> juillet 14<sup>30</sup> – 18<sup>00</sup>  
- Jeudi 11 juillet 16<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup>  
Publicité de l'enquête : Annonces dans les délais prévus par la réglementation :  
- La Dépêche du Midi : 11/6/13 et 27/6/13  
- La Vie Quercynoise : 13/6/13 et 27/6/13  
+ affichages sur le lieu d'enquête et en mairie  
Enquête conjointe :  Oui  
Commission d'enquête :  Non  
Prolongation de l'enquête :  Non  
Réunions publiques :  Non  
Clôture de l'enquête : Registres clôturés le 11/07/13 par mes soins

## 2.4 Climat dans lequel s'est déroulé l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions : les riverains de la parcelle concernée étaient très bien informés du problème lié à cette propriété et se sont mobilisés pour faire connaître leur avis favorable à l'expropriation sur le registre d'enquête.

Les 2 propriétaires concernés par toute cette procédure d'expropriation ne se sont pas déplacées pour s'exprimer, ce qui m'a semblé peu étonnant vu leur absence d'intérêt pour cette parcelle depuis de nombreuses années.

Il n'y a pas eu d'incident particulier.

## 2.5 Relation comptable des observations

Au cours de cette enquête conjointe, j'ai rencontré pendant mes permanences en mairie et aussi sur le site du projet quatre personnes.

En tout, 19 personnes se sont déplacées en mairie pour indiquer leur avis favorable au projet sur le registre d'enquête préalable à la DUP.

Aucune remarque n'a été portée sur le registre de l'enquête parcellaire.

## 3 Examen des observations recueillies

Toutes les 19 observations portées sur le registre d'enquête DUP s'expriment en faveur de l'acquisition de la parcelle par la commune, essentiellement en raison de la dangerosité du carrefour et de l'impact paysager :

- « Etant donné l'état du terrain, il faudrait enlever les ruines et défricher pour éviter les risques d'incendie. Et ce terrain une fois assaini pourrait permettre la réalisation de logements. »
- « Vu l'état de cette ruine il paraît urgent de nettoyer le terrain ce qui permettrait de dégager le carrefour afin de l'aménager correctement. »
- « Pour sortir de notre chemin, il n'y a aucune visibilité ; c'est très dangereux, plusieurs fois nous avons manqué un accident et surtout nous avons plusieurs véhicules et 2 entreprises et des clients qui viennent chez nous : il est très urgent de modifier cette sortie. »
- « Carrefour très dangereux, à aménager impérativement !!! Acquisition de ce terrain pour construction de logements sociaux ! »
- « Tout à fait d'accord pour un bon nettoyage »
- « Idem pour retrouver un bon paysage »
- « Cette situation de terrain à l'abandon nécessite un aménagement plus agréable pour le voisinage. La ruine cache la visibilité et le carrefour en l'état est très dangereux ».
- « Terrain insalubre et dangereux pour les enfants qui mérite d'être réhabilité »
- 
- ...

Fait à Cuzance, le 14 juillet 2013



Sabine Nascinguerra

## 4 ANNEXES

Registres d'enquête publique : consultables en mairie.