

Le :

11 MAI 2012



DRCL N° 21

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE CHATEAU DU LOIR – 72500

RAPPORT ENQUETE PUBLIQUE

Enquête n° 2 – ENQUÊTE PARCELLAIRE

1 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1 -1- Cadre Juridique –

- Code de l'expropriation pour cause utilité publique et notamment ses articles L 11-1 à L 11-5, R 11-4 à R 11-14 et R 11-19 à R 11.27
- Plan local urbanisme de la commune de Château du loir
- Délibération du conseil municipal de Château du loir en date du 19 avril 2011 autorisant Monsieur Le Maire à demander l'ouverture des enquêtes publiques conjointes
- Dossiers enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire
- Liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie pour l'année 2012
- Décision du tribunal administratif de Nantes en date du 3 février 2012 désignant Monsieur Albert GERARD comme commissaire enquêteur

1.2 – Présentation du Projet

- Le contexte

La commune de Château du Loir, en vallée du Loir, est située à 40 kms du Mans et de Tours sur l'axe Calais Bayonne, et se revendique pôle économique du sud-est de la Sarthe et du nord de l'Indre et Loire.

Cette commune a une population de 4730 habitants en 2007 contre 5148 habitants en 1990 soit un solde migratoire négatif de 418 habitants pour cette période. Dans le même temps le solde migratoire du canton de Château du Loir a été positif de 538 habitants. Ces chiffres corrigés par les données naturelles (naissances moins décès) font passer le solde négatif de 131 habitants en moins contre un solde positif de 372 pour le canton.

Le conseil municipal a considéré que pour attirer de nouveaux habitants à Château du loir et particulièrement des jeunes ménages il était nécessaire de proposer des terrains à bâtir bien situés et à un prix raisonnable.

En effet la vente des terrains du lotissement de la Lizardière (40 lots) s'est effectuée relativement rapidement et la commune n'a plus de nouveaux terrains à proposer.

1-3- L'historique

La commune de Château du Loir a identifié à proximité du centre ville un secteur d'environ 4 ha 500 de terrains non bâtis appelé « les rognouses » composé de plusieurs parcelles, dont un certain nombre n'ont pas été entretenues depuis plusieurs années et sur lesquelles une végétation sauvage s'est installée.

Ces terres incultes sont envahies de broussailles et de ronces. La plupart des parcelles ne possède pas d'arbres de haute tige.

Cet espace est situé à proximité des services communautaire (mairie, centre ville, gare SNCF, hopital, écoles) et au niveau du PLU est classée en zone AUh donc constructible.

La commune dans le cadre de son développement et dans l'esprit de la Loi SRU : *gestion économe de l'espace, maîtrise du foncier et de l'habitat en comblant notamment les « dents creuses » en milieu urbain, développement de la mixité sociale, diversification de l'offre de logements, respect de l'environnement limitation des déplacements automobiles*, a envisagé de créer dans cet espace un lotissement destiné à proposer 63 logements dont 23 en locatifs sociaux, 9 en accession sociale et 31 en accession directe.

Le projet de lotissement est constitué de parcelles cadastrales bien identifiées quant à leur situation et à leur surface.

Cependant ce même projet de lotissement tel qu'il est établi empiète pour partie sur deux parcelles attenantes à des propriétés bâties. Ces parcelles contiennent des grands arbres (chênes, hêtres).

A la suite de concertations entre les élus et les propriétaires concernées le plan a été modifié (conseils municipaux des 19 /04 et 24 /05/2011) et la décision a été prise d'exclure du plan de lotissement une majeure partie des parcelles 110 (M et Mme Fell) et 238 (M et Mme Richard) deux parcelles attenantes à des maisons d'habitation en raison de leur caractère boisé prenant ainsi en compte la protection de l'environnement. Néanmoins elles restent amputées d'une partie de leur surface.

Le projet a pris naissance lors de la réunion du conseil municipal du 30 juin 2009 au cours de laquelle il a été indiqué que des courriers comportant des propositions d'achat avaient été envoyés aux propriétaires de ce secteur.

Une lettre d'information du 3 janvier 2010 présentait la première version du projet du lotissement des « rognouses ».

Les propriétaires ont été ainsi informés du souhait de la commune de trouver un accord amiable pour l'acquisition de la parcelle leur appartenant.

A la suite un certain nombre d'accords amiables ont été conclus mais certains propriétaires ont refusé l'offre provoquant ainsi une délibération du conseil municipal de Château du loir demandant au préfet de la sarthe l'ouverture d'enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire afin de dresser le plan parcellaire, de déterminer les emprises nécessaires et d'identifier les titulaires des droits réels sur ces biens ,

Les éléments concernant l'enquête parcellaire seront traités dans le rapport n°2.- ci-joint.

1-4 – Procédure

1 -Décision du conseil municipal de Château du Loir en date du 19 avril 2011

Objet – évolution du projet des rognouses –lancement d'une procédure d'utilité publique

« le conseil municipal, conformément aux engagements pris en décembre 2010, a décidé de remodeler le projet des rognouses afin de tenir compte des suggestions qui ont semblé être bénéfiques au programme. Un nouveau plan intégrant les nouvelles dispositions des logements et des espaces verts est donc soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante, cette acceptation devant permettre au préfet le lancement d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Subséquentement, la totalité des parcelles n'étant pas encore acquise, il est nécessaire de procéder à une enquête parcellaire afin de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires en vue de déterminer les éventuelles futures expropriations.

Le conseil municipal décide :

- *de valider le nouveau projet de lotissement des « rognouses » et d'autoriser la demande de lancement en vue de la DUP (déclaration d'utilité publique)*
- *d'autoriser également la demande d'enquête parcellaire*
- *d'autoriser monsieur Le Maire ou l'un de ses adjoints à signer les documents à intervenir »*

2 - Courier préfecture (direction relations collectivités locales) adressé au Maire en date du 5 octobre 2011 (extraits)

« Vous m'avez demandé de déclarer d'utilité publique l'aménagement du lotissement des rognouses en vue de l'expropriation de certaines parcelles comprises dans le périmètre de ce projet. Je vous serai gré de me faire savoir dans quelle mesure les observations émises (par la DDT voir ci-dessous) pourraient être prises en compte avant que je ne décide d'organiser les enquêtes publiques préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire. J'attire notamment votre attention sur la question des espaces boisés à préserver soulevée par la direction départementale des territoires. Ce point a en effet été également évoqué dans les courriers de Monsieur Fell et de l'association pour la protection et l'information sur l'environnement (ASPIE) qui me sont parvenus »

Il est à noter que le dossier de demande de DUP a été jugé conforme à la réglementation en vigueur par la direction départementale des territoires relevant par ailleurs que les parcelles 110 pour partie 238,81,82,83,53,56,et 571 pour partie ne sont pas incluses dans l'opération alors qu'elles sont dans le périmètre de la zone Auh, et que des arbres adultes ont été repérés sur les parcelles AM 110 AM 263 et 266 qui méritent d'être conservés.

Le 2 novembre 2011 Monsieur le Maire de Château du loir a informé Monsieur le Préfet des décisions suivantes :

« le conseil municipal a décidé de réduire le périmètre de cette zone Auh afin de le faire coïncider avec le périmètre du projet de lotissement des rognouses. Cette réduction est incluse dans le projet de modification n°2 du PLU qui a été décidé par une délibération du 24 mai 2011 et qui a été notifiée aux personnes publiques associées en juillet 2011. Cette modification sera soumise à enquête publique du 18 octobre 2011 au 19 novembre 2011....Le plus grand pourcentage de la parcelle 110, incluse dans le périmètre du lotissement, sera un espace vert de ce projet. En outre la partie sud de la parcelle 263 sera aménagée en bassin de rétention des eaux pluviales, ce qui permettra dans les deux cas de sauvegarder les arbres. De plus aucune habitation ne sera installée le long de la « falaise » la commune n'ayant pas acquis les terrains présentant un fort dénivelé. »

1 -5 – Objet de l'enquête

L'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.

Le projet soumis à l'enquête a pour objet l'aménagement d'un lotissement destiné à recevoir 63 habitations comprenant 23 logements locatifs sociaux, 9 logements en accession sociale et 31 logements en accession directe.

Cet aménagement comprend :

- la réalisation d'une voirie de desserte avec éclairage public
- la réalisation des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'électricité, de gaz, et de téléphone reliés aux réseaux existants
- la réalisation d'un réseau d'assainissement eaux pluviales relié à deux bassins de rétention puis évacuation du débit de fuite dans le réseau existant.

Les accès principaux se feront par la rue St Jacques à l'est, par la rue Laurentine Proust à l'ouest. Un accès piétonnier se fera par le chemin des rognouses au nord.

Le projet de ce lotissement n'est pas situé dans le périmètre du plan de prévention de risque inondation ni dans celui du Plan de prévention de risque de mouvement de terrain selon le dernier plan de risques (PPRMT) ayant fait l'objet d'une enquête publique à l'automne 2011
Ce dossier est consultable en mairie de Château du Loir.

Pour pouvoir réaliser ce projet le conseil municipal, n'ayant pu obtenir l'acquisition de tous les terrains à l'amiable, a demandé à Monsieur le Préfet de la Sarthe de déclarer cette opération d'utilité publique et de procéder à enquête correspondante ainsi qu'à une enquête parcellaire permettant de déterminer les emprises nécessaires et d'identifier les titulaires des droits réels sur ces biens.

- 1-6 - Le dossier

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire a été réalisé par le cabinet Dewailly, urbaniste qualifié, au Mans conjointement avec les élus de la commune de Château du Loir. Il comprend les pièces suivantes :

- l'arrêté préfectoral
- la délibération du conseil municipal de Château du Loir en date du 19 avril 2011
- Une notice explicative indiquant l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement le projet soumis à l'enquête a été retenu.
- Un plan de situation
- Les plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- L'appréciation sommaire des dépenses
- Plan des parcelles exproprier
- Etat parcellaire

J'ai été amené à compléter de dossier par :

- un extrait du plan cadastral informatisé
- un nouveau plan de délimitation du périmètre plus précis notamment en ce qui concerne les accès routiers
- un extrait du plan local d'urbanisme / modification N°2 après la révision n° 3/ permettant de visualiser la nouvelle zone AUh après approbation par le conseil municipal en date du 31 janvier 2012
- un plan plus étendu permettant de situer le secteur des « rognouses » dans son environnement urbain. En effet, il est regrettable que toutes les planches cartographiques aient été éditées en format A4 ,
- les relevés de propriété des parcelles à exproprier éventuellement
- une carte du Plan de Prévention des risques de mouvement de terrain établie en juin 2011 par le laboratoire régional des Ponts et chaussées d'Angers dans le cadre de l'étude du PPRMT ayant fait l'objet d'une enquête publique en 2011. En effet, les zones à risques existant sur l'ancien POS et reprises dans le PLU sont beaucoup moins précises que celles figurant dans le PPRMT et permettent de formuler son avis.

- 2- Organisation et déroulement de l'enquête

2.1- organisation de l'enquête

Le 28 février 2012, Monsieur le Préfet de la Sarthe a pris, sous le numéro 2012 059 -0001, L'arrêté suivant :

-Article 1- Il sera procédé aux enquêtes publiques conjointes relatives au projet d'aménagement du lotissement communal à usage d'habitation « des rognouses » à Château du Loir :

- 1 – Préalable à la déclaration d'utilité publique du projet
- 2 – parcellaire afin de permettre de dresser, dans l'arrêté de cessibilité, le plan parcellaire, de déterminer les emprises nécessaires et d'identifier les titulaires des droits réels sur ces biens.

Les enquêtes conjointes se dérouleront pendant 23 jours consécutifs. Elles seront ouvertes le mercredi 21 mars 2012 et s'achèveront le jeudi 12 avril 2012 inclus.

La mairie de Château du Loir est désignée siège des enquêtes publiques conjointes.

- Article 2 – En application de la décision de Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes en date du 6 février 2012, Monsieur Albert GERARD, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

- Article 3 – Les dossiers d'enquêtes publiques conjointes préalable à déclaration d'utilité publique et parcellaire ainsi que les registres ouverts par le maire de Château du Loir, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés en mairie de Château du Loir pendant 23 jours consécutifs du mercredi 21 mars au jeudi 12 avril 2012 inclus.

Chacun pourra en prendre connaissance aux heures habituelles d'ouverture au public de la mairie de château du loir siège de l'enquête, et le cas échéant, consigner ses observations sur les registres prévus à cet effet.

Pendant la durée des enquêtes publiques conjointes les observations pourront également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse postale du siège des enquêtes conjointes.

- Article 4 – le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Château du Loir et recevra en personne afin de recueillir les observations selon le calendrier suivant :

- mercredi 21 mars 2012 de 9 h à 12 h
- samedi 31 mars 2012 de 9 h à 12 h
- jeudi 12 avril 2012 de 14 à 17 h.

- Article 5 – un avis au public informant de l'ouverture des enquêtes conjointes sera affiché de manière visible de l'extérieur, 8 jours au moins avant le début des enquêtes et pendant toute leur durée en mairie de Château du loir.

Cet avis sera également publié par tous autres procédés en usage dans ladite commune. Ces formalités devront être justifiées par une certificat du maire de Château du Loir qui sera adressé à la préfecture dès la fin des enquêtes conjointes.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, il sera procédé par les soins du maître d'ouvrage à l'affichage de l'avis sur les lieux des aménagements projetés, visibles de la voie publique et en tout lieu de façon à permettre l'information effective du public sur l'ouverture des enquêtes publiques pour l'aménagement projeté.

L'avis sera également inséré en caractères apparents 8 jours avant le début des enquêtes publiques conjointes et rappelé dans les 8 premiers jours des enquêtes dans deux journaux locaux diffusés dans tout le département au titre des annonces légales. Les frais de publication seront à la charge de la commune de Château du Loir.

-Article 6 – Conformément aux dispositions de l'article R 11-22 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête à la mairie sera faite par la commune de Château du Loir, maître d'ouvrage des travaux :

« Notification individuelle du dépôt de dossier d'enquête à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie en application de l'article R 11-19 lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics ; en cas de domicile inconnu la notification est faite en double copie au maire qui en fait afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural. »

- Article 7 – A l'expiration du délai d'enquête, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur conformément aux dispositions de l'article R 11-13 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le commissaire enquêteur examinera les observations consignées et entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter. Il établira ses rapports, conclusions motivées et avis en précisant si elles sont ou non favorables à l'opération. Il fera parvenir l'ensemble des dossiers registres, rapports, conclusions et documents annexés à Monsieur le Sous-préfet de La Flèche qui transmettra le dossier accompagné de son avis au Préfet. Ces opérations devant être terminées dans un délai d'un mois à compter de la clôture des enquêtes.

- Article 8 – Toute personne concernée pourra, à l'issue des enquêtes publiques, demander communication des conclusions du commissaire enquêteur. Les demandes devront adressées à Monsieur le préfet de la Sarthe.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Château du Loir, à la sous-préfecture de la Flèche et de la préfecture de la Sarthe pour y être tenu à la disposition du public pendant un an.

-Article 9 – La publication du présent arrêté est faite notamment en vue de l'application de l'article L 13-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ci-après reproduit :

« En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité ou soit l'ordonnance d'expropriation.

Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, eux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés seront en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant à défaut de quoi ils seront déchus de tous droits à l'indemnité »

-2.2 - désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E12000035/44 du 03/02/2012 le président du tribunal administratif de Nantes a désigné Monsieur Albert GERARD en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objets :

- la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement d'un lotissement communal à usage d'habitation situé sur le territoire de la commune de Château du Loir

2.3 - organisation enquête

Le 17 février 2012 j'ai rencontré Monsieur DEWAILLY, urbaniste qualifié, réalisateur du dossier. Afin d'éclairer un certain nombre de point techniques.

Le 21 février 2012 à la mairie de Château du Loir avec un groupe de M. Auville maire, M Potin adjoint chargé de l'urbanisme, Mme Guimier et M. Zwick directeurs des services, nous avons fait un large tour d'horizon de l'environnement économique, social de la commune. Nous avons évoqué les problèmes liés à l'éventuelle expropriation de quelques parcelles, au climat d'opposition à ce projet, à l'évolution du projet face aux demandes de certains propriétaires, à la situation de l'habitat dans la commune etc...

Le 22 février 2012 j'ai rencontré Monsieur Cholet chargé du dossier à la direction des relations avec les collectivités locales – bureau de l'utilité publique à la préfecture pour déterminer les conditions de déroulement de l'enquête et notamment le nombre et les dates des permanences.

Le 7 mars 2012 j'ai remis pour compléter le dossier le plan parcellaire que j'avais demandé de compléter et que j'avais pris au cabinet Dewailly au Mans. Nous avons également défini les lieux d'affichage.

Le 14 mars 2012 en compagnie de Monsieur Potin adjoint en charge de l'urbanisme et de Monsieur Zwick directeur adjoint des services nous avons effectué une visite complète des lieux et ainsi donner réponse à un certain nombre d'interrogations.

J'ai d'ailleurs effectué une deuxième visite des lieux, seul, le 12 avril 2012 avant la dernière permanence

2.4 -Vérification de l'affichage

L'affichage a été vérifié par mes soins le 14 mars 2012 et une seconde fois le 12 avril 2012.

2.5- Information du public

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché 8 jours avant le début de l'enquête (vérification le 12 avril 2012)

- A la mairie de Château du Loir
- Rue St jacques à l'entrée du chemin des « rognouses »
- Rue laurentine Proust
- Faubourg des « rognouses »
- Ecole laurentine Proust
- Entrée future du lotissement près des ateliers municipaux
- A proximité de l'hôpital

La préfecture a également procédé à l'information du public par voie de presse auprès de deux journaux locaux par insertion d'un avis sous la rubrique « annonces légales » .

Une première parution a eu lieu 15 jours avant le début de l'enquête le mercredi 7 mars 2012 et une seconde le jeudi 22 mars 2012 dans les journaux Ouest France et le Maine Libre

2.6 – Concertation avec le public

Le projet a pris naissance au cours de la **réunion du conseil municipal du 30 juin 2009** au cours de laquelle il a été indiqué que des courriers avec des propositions d'achat avaient été envoyés aux propriétaires du secteur des « rognouses »

Enquête Publique n° 12000035/44- DUP et Parcellaire – 21 mars au 12 avril 2012- Albert GERARD commissaire enquêteur

Une lettre d'information du 3 janvier 2010 destinée à tous les citoyens de Château du Loir présentait la première version du projet du lotissement des « rognouses. »

A la suite d'entretiens entre le Maire et les propriétaires concernés ce plan a été modifié (réunions du conseil municipal des 19 avril et 24 mai 2011) le conseil municipal décidant d'exclure du plan une majeure partie des parcelles 110 et 238 en raison de leur caractère boisé.

Une lettre d'information municipale du 7 mai 2011 informait la population de la tenue d'une réunion publique le 6 juin 2011. Celle-ci a bien été réalisée et le projet des « rognouses » a été évoqué.

En effet, l'association ASPIE 72 dans son blog du jeudi 22 mars 2012 dit, je cite, « *le plan que nous publions est celui joint au dossier d'enquête présenté l'été dernier à l'issue d'une réunion de conseil municipal emportant uniquement le déplacement d'un espace vert pour sauvegarder les chênes mais en y ajoutant une construction supplémentaire* »

Depuis il apparaît que les élus ont été à la disposition des personnes qui le souhaitent pour échanger sur ce projet.

Il faut noter que toutes les réunions du conseil municipal sont **publiques**, que les comptes rendus sont à la disposition de ceux qui le souhaitent sur le site internet de la commune depuis 2009 au moins.

Que toutes les décisions concernant ce projet ont été prises à l'unanimité.

Les publications informant de l'enquête publique ont été réalisées (journaux, affichage sur site Etc)

Quatre registres d'enquête ont été à la disposition du public qui souhaitait s'exprimer aux jours et heures d'ouverture de la mairie,

Le commissaire enquêteur a été à la disposition du public les 21 mars et 31 mars 2012 de 9 à 12 heures et le 12 avril 2012 de 14 à 17 heures.

Toutes les remarques, suggestions et autres déposées sur les registres d'enquête sont reprises dans le présent rapport du commissaire enquêteur

Il me semble que l'information et la concertation ont été suffisantes pour tenir informée la population Et qu'une nouvelle réunion publique ne se justifiait pas.

2.7 – Permanences

Conformément à l'arrêté préfectoral j'ai effectué les permanences suivantes :

- le mercredi 21 mars 2012 de 9 à 12 heures
- le samedi 31 mars 2012 de 9 à 12 heures
- le jeudi 12 avril 2012 de 14 à 17 heures

2.8 – Clôture de l'enquête

Conformément à l'arrêté préfectoral dans son article 7, j'ai procédé à la signature et à la clôture des registres d'enquête.

Historique de la demande d'enquête parcellaire en vue d'une décision d'expropriation

En janvier 2009 la commune a sollicité l'estimation du service des domaines pour l'ensemble des terrains.

Dans un premier temps une proposition d'acquisition amiable a été faite aux différents propriétaires. Les parcelles suivantes ont été acquises. Une parcelle était propriété de la commune :

N° Parcelle	Superficie en m ²	Propriétaire	Date délibération conseil municipal	
AM 45/46/47/49	9224 m ² dont 6185 dans La zone	Mme Piquet	29/04/2010	
AM 48	1690 m ²	Mme Pénard	29/09/2010	
AM 50	1790 m ²	Mmes Clinclin/ Guillier Consorts Rangeard	30/06/2009	
AM 84	3042 m ²	M /Mme Chollet	27/10/2009	
AM 86/87/88	4098 m ²	Mme Dusautoir	30/06/2009	
AM 89	3673 m ²	Propriété de la commune		
Sous-total	20478 m ²			

Le 30 mars 2010 un budget annexe a été créé pour la réalisation de cette opération et un budget voté. Lors de la séance du 29 avril 2010, le conseil municipal a décidé du lancement d'une enquête publique et parcellaire préalable à la déclaration d'utilité publique.

En effet compte tenu de l'échec des discussions amiables menées avec les propriétaires de certaines parcelles, considérant que la commune n'était propriétaire que de 50 % des surfaces requises, l'expropriation a semblé la solution appropriée pour mener à bien le projet de réalisation du lotissement.

Le tableau page suivante reprend la liste des parcelles sujettes a expropriation et l'identification des propriétaires.

Commune de Château du Loir – Détermination des parcelles à exproprier, liste des parcelles et des propriétaires

N° Parcelle	superficie	Dans zone	superficie	Nom des propriétaires
AM 110	4093	Partie propriété	1514	M et Mme FELL 19 Rue Laurentine Proust Château du loir
AM 238	1442	Partie propriété	747	M et M me RICHARD 17 rue laurentine Proust Château du Loir
AM 85	3413	totalité indivision	3413	M. RENAISSON Ronald, 2 chemin des rognouses 72500 Château du Loir Mme GARCIA Paulette veuve FOUQUERAY, - 1 allée Emile Khan- 95100 Argenteuil M FOUQUERAY Christian, -3 allée du docteur lamaze - 95100Argenteuil M FOUQUERAY Alain, -31 lot chantepie- 60540 Fosseuse M FOUQUERAY Patrick – 4 allée des dauphinois- 95100 Argenteuil Mme GODALIER Sylvie Veuve FOUQUERAY- 18 rue des mimosas – 95100 Argenteuil Mme FOUQUERAY Lucie – 18 rue des mimosas – 95100 Argenteuil M FOUQUERAY James – 11 impasse de l'épinette – 60850 Le Coudray Saint Germer M FOUQUERAY Gilles – 5 rue de l'hôtel Dieu – 95100 Argenteuil Mme FOUQUERAY Maryse épouse FRANTZ 74 rue Maurice Rechsteiner 95100 Argenteuil
AM 52	4953	Totalité propriété	4953	M . HERVE jean claude 2 rue Beausoleil 37150 Ballan Miré
AM 51 AM 263 AM 266	1712 3936 804	Totalité Totalité Totalité Propriété pour 1/3 indivision	1712 3936 804	M et Mme GIRARD Jacques – 41 avenue Lénine- 94110 Arcueil Mme GIRARD Françoise épouse LUJAN 1 rue des rossignols – 31270 Villeneuve-Tolosane Mme GEORGET Germaine Andrée 20 ter bld du mail 89100 SENS
Total			17079 m²	

Le plan parcellaire est conforme au plan du projet de lotissement. La quasi-totalité des parcelles représentent chacune une unité cadastrale avec un numéro de section cadastrale et un numéro de parcelle. Seules les parcelles 110 et 238 font l'objet d'une emprise partielle.

Publicité et information

Le dossier de cette enquête parcellaire est établi conformément aux dispositions de l'article R 11-19 du code de l'expropriation.

En plus de l'information décrite au paragraphe 2-5 ci-avant, un courrier personnalisé (voir un modèle en annexe) a été établi pour chaque personne propriétaire d'une parcelle susceptible d'être expropriée. Ce courrier a été envoyé en recommandé avec accusé de réception .

N° Parcelle	superficie	Dans zone	superficie	Nom des propriétaires
AM 110	4093	Partie propriété	1514	M et Mme FELL 19 Rue Laurentine Proust Château du loir . Ont accusé réception du courrier .Le bornage de la zone est en cours.
AM 238	1442	Partie propriété	747	M et M me RICHARD 17 rue laurentine Proust Château du Loir . Ont accusé réception du courrier. Ont demandé un échange de terrain..
AM 85	3413	totalité	3413	<p>M. RENAISON Ronald, 2 chemin des rognouses 72500 Château du Loir N'a pas signé l'accusé de réception. Par contre il s'est manifesté par écrit (voir son courrier annexé au registre d'enquête) et par sa visite à la mairie.</p> <p>Mme GARCIA Paulette veuve FOUQUERAY, - 1 allée Emile Khan- 95100 Argenteuil A signé l'accusé de réception sans autre commentaire à ce jour.</p> <p>M FOUQUERAY Christian, -3 allée du docteur lamaze - 95100Argenteuil A signé l'accusé de réception sans autre commentaire à ce jour.</p> <p>M FOUQUERAY Alain, -31 lot chantepie- 60540 Fosseuse A signé l'accusé de réception sans autre commentaire à ce jour.</p> <p>M FOUQUERAY Patrick – 4 allée des dauphinois- 95100 Argenteuil A signé l'accusé de réception sans autre commentaire à ce jour.</p> <p>Mme GODALIER Sylvie Veuve FOUQUERAY- 18 rue des mimosas – 95100 Argenteuil A signé l'accusé de réception sans autre commentaire à ce jour.</p> <p>Mme FOUQUERAY Lucie – 18 rue des mimosas – 95100 Argenteuil A signé l'accusé de réception sans autre commentaire à ce jour.</p> <p>M FOUQUERAY James – 11 impasse de l'épinette – 60850 Le Coudray Saint Germer A signé l'accusé de réception sans autre commentaire à ce jour.</p> <p>M FOUQUERAY Gilles – 5 rue de l'hôtel Dieu – 95100 Argenteuil A signé l'accusé de réception sans autre commentaire à ce jour.</p>
		indivision		

				Mme FOUQUERAY Maryse épouse FRANTZ 74 rue Maurice Rechsteiner 95100 Argenteuil A signé l'accusé de réception sans autre commentaire à ce jour.
AM 52	4953	Totalité propriété	4953	M . HERVE jean claude 2 rue Beausoleil 37150 Ballan Miré A signé l'accusé de réception. A envoyé un courrier pour dire son opposition au projet tel qu'il est présenté, aux motifs, entre autres, que l'indemnisation est insuffisante. Il formule une contre proposition à 45.000 €
AM 51 AM 263 AM 266	1712 3936 804	Totalité Totalité Totalité Propriété pour 1/3 indivision	1712 3936 804	M et Mme GIRARD Jacques – 41 avenue Lénine- 94110 Arcueil Il apparaît, à ce jour, que M. Girard est décédé. Madame GIRARD bénéficie d'une communauté universelle et à ce jour elle aurait envoyé un courrier à la mairie pour donner son accord sur la transaction proposée. Mme GIRARD Françoise épouse LUJAN 1 rue des rossignols – 31270 Villeneuve-Tolosane A donné son accord pour la transaction proposée Mme GEORGET Germaine Andrée 20 ter bld du mail 89100 SENS A donné son accord pour la transaction proposée
Total			17079 m ²	

Les copies des courriers et les accusés de réception correspondants sont joints au dossier.

Albert GERARD
Commissaire enquêteur

Le 2 mai 2012

CONCLUSION

La publicité de cette enquête a été faite conformément à l'arrêté préfectoral avec outre les parutions sur les journaux locaux un certain nombre d'affichage dans plusieurs endroits aux alentours du site des « rognouses »

La notification à chaque propriétaire de l'avis de dépôt du dossier d'enquête publique en mairie a été faite correctement par l'expropriant.

Ils ont tous sauf un, qui a néanmoins déposé un courrier, accusé réception de cette notification.

Il y a eu une très bonne coopération avec Monsieur Le Maire, Monsieur Zwick directeur adjoint des services, et l'ensemble des personnes avec lesquelles j'ai eu à travailler. Un bureau personnel a été mis à ma disposition, ce qui a rendu les entretiens discrets.

En conséquence j'estime que l'enquête parcellaire s'est parfaitement déroulée en conformité avec la réglementation.

Il reste néanmoins des désaccords qui ont été exprimés par certains propriétaires dans l'enquête de déclaration d'utilité publique, sur l'utilité de l'opération et sur le prix de l'indemnisation.

Il est à espérer que les parties en présence feront preuve de bons sens et de compréhension mutuelle pour arriver à trouver un accord.

Il est à noter qu'un courrier recommandé avec accusé de réception émanant de la ligue de protection des oiseaux est arrivé hors délai. Il est joint au présent dossier.

Albert GERARD
Commissaire enquêteur

Le 2 mai 2012

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

✕ Considérant :

✕ que le dossier est établi conformément aux dispositions de l'article R 11-19 du code de l'expropriation

✕ que l'enquête parcellaire du projet d'aménagement du lotissement « des rognouses » commune de Château du Loir s'est déroulée sans incident, conformément à la réglementation

✕ que l'information du public a été faite conformément à l'arrêté préfectoral

✕ que dans le cadre de cette enquête parcellaire chaque propriétaire concerné par l'expropriation d'une parcelle lui appartenant a été informé individuellement par lettre recommandée avec accusé de réception de l'ouverture des enquêtes conjointes, et que ce courrier faisait l'objet d'une proposition financière. Ces courriers ont été envoyés en date du 8 mars 2012. Tous les propriétaires concernés ont accusé réception du courrier sauf un. Ce dernier a néanmoins envoyé un courrier.

✕ que chaque propriétaire a pu s'exprimer par écrit sur les registres, par courrier ou par oral auprès du commissaire enquêteur.

✕ qu'environ 72 % des terrains concernés font l'objet d'un accord de vente à la commune soit d'accords passés précédemment soit d'accords en cours de réalisation.

✕ que l'emprise du plan général des travaux annexé à la DUP est compatible avec le plan parcellaire

✕ que l'atteinte à la propriété privée existe mais qu'elle sera négociée au mieux des intérêts de chacun, et notamment pour la parcelle 238 où une demande d'échange de terrain a été formulée.

✕ que l'aménagement du lotissement se fera dans le respect des normes en matière d'urbanisme

En conséquence j'émet un **AVIS FAVORABLE** à l'enquête parcellaire de ce projet d'aménagement d'un lotissement communal à usage d'habitation « les Rognouses »

Albert GERARD
Commissaire enquêteur

Le 2 mai 2012

ANNEXES au dossier principal préfecture Sarthe

- Projet de zonage règlementaire du plan de prévention des risques de mouvements de terrain sur la commune de Château du Loir établi par le laboratoire régional des Ponts et Chaussées d'Angers en juin 2011 et comportant la zone du projet signalée par un trait rouge.
- dans un dossier séparé les courriers envoyés aux propriétaires des terrains à exproprier accompagnés des accusés de réception
- dans un autre dossier séparé la pétition des 559 signatures remise par les époux Fell – parcelle 110
- décision nomination commissaire enquêteur tribunal administratif de Nantes
- extrait plan cadastral informatisé
- certificat affichage
- plan zone AUh réservée pour le lotissement « les rognouses » (signalée en rouge)
- copie du courrier envoyé aux propriétaires susceptibles d'être expropriés conforme au code de l'expropriation

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

03/02/2012

N° E12000035 /44

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire enquêteur

VU enregistrée le 26/01/12, la lettre par laquelle le Préfet de la Sarthe demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objets : *la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement d'un lotissement communal à usage d'habitation situé sur le territoire de la commune de Château du Loir* ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le Code de l'expropriation, et notamment son article L 11-1 ;

VU le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 modifié ;

VU la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité, et notamment son article 139 ;

VU les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2012 ;

DECIDE

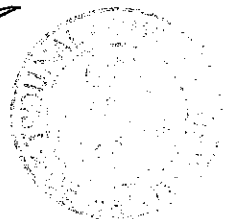
ARTICLE 1 : Monsieur Albert GERARD, directeur d'agence bancaire, demeurant 7 rue Roger Rivière, SARGE LÈS LE MANS (72190), est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour les enquêtes publiques mentionnées ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au Préfet de la Sarthe et à Monsieur Albert GERARD.

Le Président,

Bernard MADELAINE



CABINET DE GEOMETRE-EXPERT

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Commune :
Château-du-Loir

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : _____
Numéro d'ordre du registre de
constatation des droits : _____
Cachet du service d'origine :

CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)
a été établi (1) :

- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
- B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain;
- C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par M _____ géomètre à _____

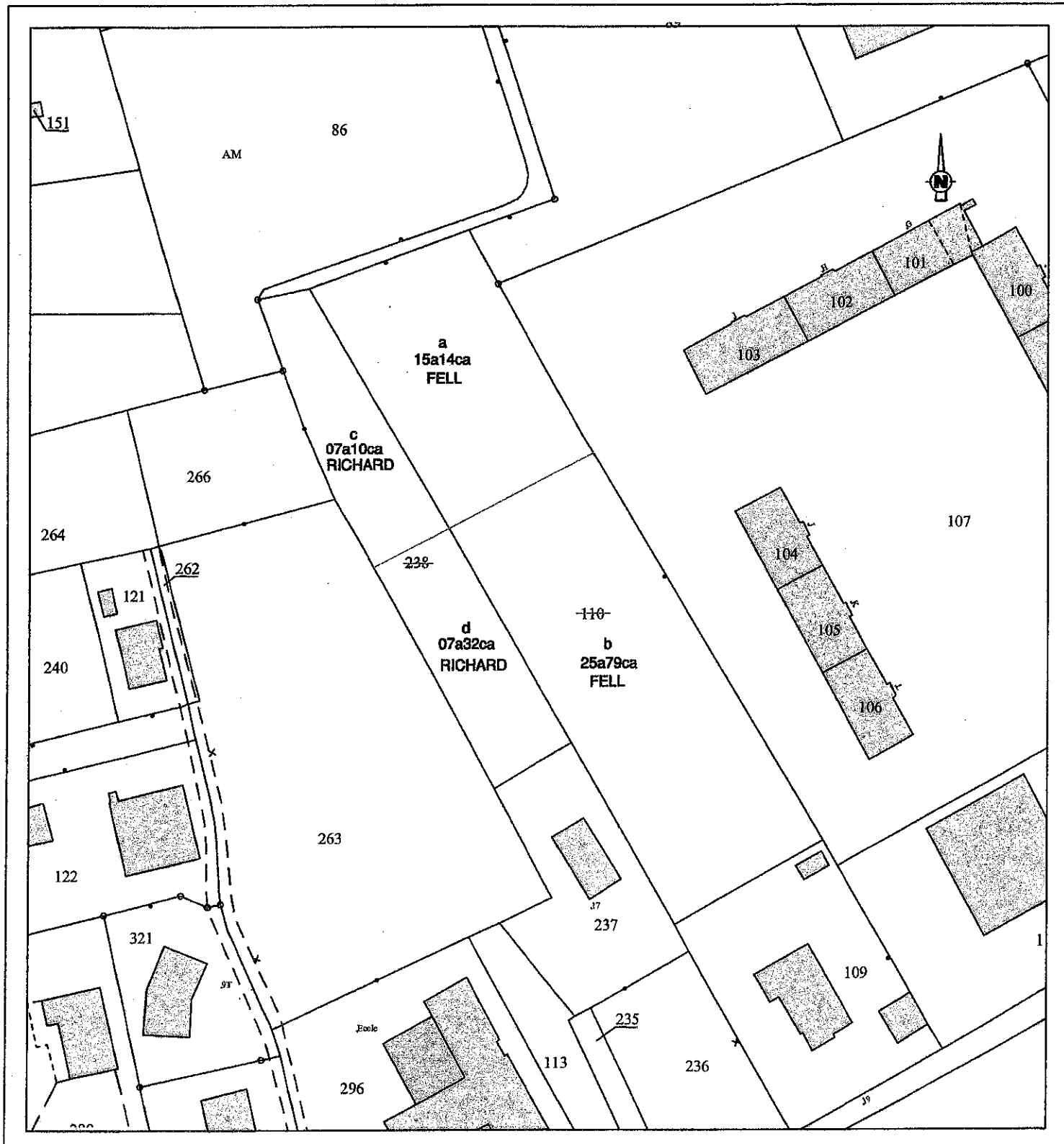
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la chemise 6463

A _____, le _____

Section : AM
Qualité du plan : _____
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 05/10/2010
Support numérique : _____

Document d'arpentage dressé
par M. SEARL de Géomètres Experts
à : CHATEAU DU LOIR
Date : 05/10/2010
Signature : _____

(1) Excepté les mentions inscrites. La formule A n'est applicable que dans et cas d'une ceptance (plan révisé par voie de mise à jour), dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux même le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat représentant qualité de l'autorité compétente).



DEPARTEMENT DE LA SARTHE
Commune de

CERTIFICAT D’AFFICHAGE



Le maire de la commune de : *Château du Loir*

certifie que l’avis d’information au public
relatif à (indiquer l’intégralité du titre de l’avis) :

*Ouverture de enquêtes conjuguées relatives à l’aménagement d’un
lotissement communal ^{publique} à usage d’habitation dit des “Regraves” à
Château du Loir.*

a été publié par voie d’affichage en mairie et sur les panneaux d’affichage
municipaux à la date du *13 mars 2012* et jusqu’ au *12 avril 2012* inclus

A Château du Loir, le 12 avril 2012









Le Maire

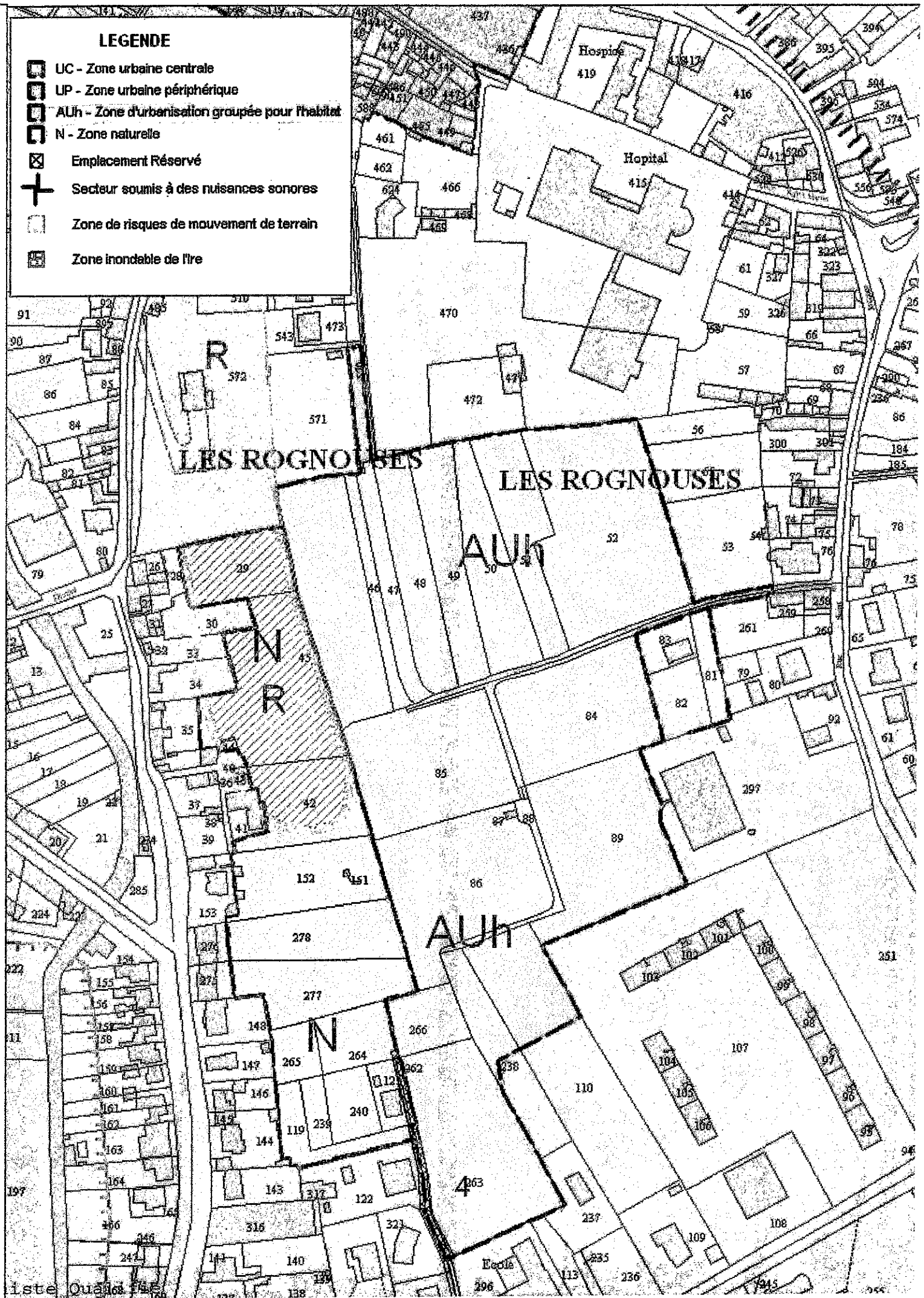


A retourner à

Préfecture de la Sarthe – DIRCOL - Bureau de l’Utilité Publique
1, Place Aristide Briand – 72041 LE MANS Cédex 9
ou jonathan.cholet@sarthe.gouv.fr

LEGENDE

-  UC - Zone urbaine centrale
-  UP - Zone urbaine périphérique
-  AUh - Zone d'urbanisation groupée pour l'habitat
-  N - Zone naturelle
-  Emplacement Réserve
-  Secteur soumis à des nuisances sonores
-  Zone de risques de mouvement de terrain
-  Zone inondable de l're



Château-du-Loir, le 8 mars 2012

Monsieur Michel AUVILLE
Maire de Château du Loir

A

 **COPIE**

Lettre recommandée avec accusé de réception

Nos réf. : MA/CZ

Vos réf. :

Objet : Enquêtes publiques conjointes relatives à l'aménagement communal à usage d'habitation dit « des Rognouses » à Château du Loir

Monsieur,

Suite à mes courriers des 20 mars, 4 juin et 6 octobre 2009 où je proposais une acquisition amiable de la parcelle ~~XXXX~~, je vous informe qu'en absence d'un accord le préfet a prescrit par arrêté n°2012059-301 du 28 février 2012 l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes :

- Préalable à la déclaration d'utilité publique du projet.
- Parcellaire afin de permettre de dresser dans l'arrêté de cessibilité le plan parcellaire, de déterminer les emprises nécessaires et d'identifier les titulaires des droits réels sur ces biens.

Les enquêtes conjointes se dérouleront pendant 23 jours consécutifs du 21 mars 2012 au 12 avril 2012 en mairie de Château du Loir siège des enquêtes publiques conjointes.

Les pièces du dossier d'enquêtes conjointes et les registres d'enquête seront déposés en mairie de Château du Loir pendant la durée intégrale des enquêtes conjointes.

Chacun pourra en prendre connaissance aux heures habituelles d'ouverture au public de la mairie, à savoir :

Lundi, mardi, mercredi et vendredi : de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

Jeudi : de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

Et, le cas échéance porter ses observations sur le registre d'enquête.

Durant la durée des enquêtes conjointes, les observations pourront être également adressées par écrit au commissaire enquêteur M. Albert Gérard à l'adresse postale du siège des enquêtes publiques conjointes : Hôtel de ville

Place de l'hôtel de ville

72500 Château du Loir

Toute demande de renseignement complémentaire sur le projet peut être adressée à la commune de Château du Loir porteuse du projet (voir ci-dessus).