

République française

Département de l'Isère

Communauté de Communes du Pays des Couleurs

**ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE RELATIVE AU PARC D'ACTIVITES (2^{ème}
tranche) DU PAYS DES COULEURS A ARANDON DU 7 AU 22 DECEMBRE 2015**

Arrêté préfectoral du 20 novembre 2015

RAPPORT D'ENQUÊTE

décembre 2015

commissaire enquêteur : Guy POTELLE, conservateur des hypothèques honoraire

SOMMAIRE

RAPPORT	p. 1 à 6
CONCLUSIONS	p. 7 et 8

Le rapport et les conclusions motivées sont paginées dans une même suite continue évitant une dispersion. Ils constituent néanmoins deux documents distincts.

PIECES JOINTES

- 1) Dossier de l'enquête ;
- 2) Registre d'enquête ;
- 3) Procès verbal des opérations ;
- 4) Avis dans le Dauphiné libéré des 27/11 et 14/12/2015 ;
- 5) Certificat d'affichage de l'avis d'enquête à ARANDON;
- 6) Certificat d'affichage de l'avis d'enquête à la Communauté de Communes ;
- 7) Accusé de réception du courrier de la Communauté par Mme GALLAY ;
- 8) Lettre de la Communauté à Mme GALLAY ;
- 9) PV de signification par huissier.
- 10) Fiche de renseignements servie par Mme GALLAY

PREAMBULE :

La Communauté de Communes du Pays des Couleurs regroupe 19 communes sur une surface de près de 28000 ha. Parmi ses actions visant le développement économique de la zone, elle a constitué une réserve foncière dans le cadre de la ZAD "Arandon Courtenay" pour créer un parc d'activités. Sans revenir sur la première phase du projet, l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique s'est achevée par l'arrêté préfectoral n° 2009-06042 du 9 juillet 2009 par lequel le Préfet a déclaré d'utilité publique l'aménagement de la seconde tranche du Parc d'Activités du Pays des Couleurs. L'utilité publique a été prorogée de 5 ans par arrêté préfectoral du 14 mars 2014.

OBJET DE L'ENQUÊTE :

L'utilité publique ayant été déclarée, la Communauté de communes a procédé aux acquisitions amiables de terrains sur les communes d'ARANDON et de COURTENAY mais toute la superficie n'a pu être acquise. Par délibération n° 118-2014 du 6 octobre 2014, la Communauté a demandé au Préfet l'ouverture d'une enquête parcellaire pour pouvoir ensuite engager la procédure d'expropriation de ce qui restait. Cette enquête a été prescrite par arrêté n° 2014311-0049 et l'enquête a eu lieu du 1er au 16 décembre 2014. Le commissaire enquêteur a remis son rapport le 28 janvier 2015 avec avis favorable mais ses conclusions comportaient 3 réserves et deux recommandations. Ce rapport a été transmis à la Communauté le 9 février 2015, le Préfet priant le Président de la Communauté de lever les réserves en l'absence de quoi l'avis serait réputé défavorable.

Par délibération n°33-2015 du 4 mars 2015, le Conseil communautaire a levé les réserves et répondu aux recommandations. En situation normale, l'arrêté de cessibilité aurait pu être pris par le Préfet.

Par délibération n° 90-2015 du 25 juin 2015 entachée d'une erreur matérielle et reprise sous le n°106-2015 du 27 août 2015, le Conseil communautaire a considéré :

"Il est ainsi apparu à l'analyse de ce rapport et de ses conclusions que le commissaire enquêteur a manifestement confondu enquête parcellaire et enquête préalable à la déclaration d'utilité publique dans la mesure où il ne s'est absolument pas prononcé sur la nécessité des parcelles objet de l'enquête parcellaire pour la mise en œuvre du parc d'activités."

Il a poursuivi : *" Une telle illégalité constitue un vice de procédure substantiel de nature à affecter la légalité de l'arrêté de cessibilité qui serait pris sur son fondement et qui justifie, compte tenu de recours que pourrait exercer l'unique propriétaire concerné par cette enquête parcellaire, la tenue d'une nouvelle enquête parcellaire sous l'égide d'un autre commissaire enquêteur"*.

A la demande de la Communauté, le Préfet m'a désigné pour conduire cette nouvelle enquête qui ne porte plus que sur 3 parcelles appartenant à un même propriétaire et sur la seule commune d'ARANDON.

Il m'est enjoint notamment de "délimiter exactement les immeubles à acquérir par expropriation dans le cadre du périmètre déclaré d'utilité publique" par l'arrêté préfectoral précité du 9 juillet 2009 L'objet de l'enquête est réduit à la situation de 3 parcelles appartenant à Mme. GALLAY et portant les n° 54, 55 et 295 de la section AE sur la commune d'ARANDON pour une superficie totale de 14110m².

TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES :

Sont applicables aux enquêtes parcellaires les textes suivants :

art. 545 du Code civil ;

art. R. 131-1 et suivants du Code de l'expropriation ;

art L. 1321-2, R. 1321-8 à 1321-13 du Code de la Santé publique ;

Décrets 55-22 et 55-1350 des 4/1 et 14/10/1955 portant réforme de la publicité foncière.

ASPECT JURIDIQUE :

En dehors des règles issues des textes susvisés, il m'était difficile de ne pas me poser la question de l'illégalité possible - et en toute hypothèse affirmée par le maître d'ouvrage - de la précédente enquête.

Certes, il existe des indices montrant une certaine confusion sur la signification de l'enquête parcellaire. En effet, après avoir nommé cette enquête "préalable" en entête, page 8 de son rapport, mon confrère indique avoir été désigné pour conduire "une enquête parcellaire sur l'utilité du projet". Toutefois, l'entête des conclusions est sans ambiguïté, il s'agit bien de la définition de l'enquête parcellaire mais les conclusions elles mêmes remettent pourtant en cause l'utilité publique avérée du projet. La liberté d'expression du commissaire enquêteur peut être une explication mais, à mon avis, s'il ne s'agit pas vraiment d'une illégalité, je rejoins la Communauté de commune sur le risque pour un arrêté de cessibilité pris sur la base d'une enquête aux conclusions inhabituelles et anormales pour une parcellaire.

Recommencer une enquête n'est pas évident car la première produit ses effets. Il serait trop facile de rechercher l'avis favorable manquant en recommençant une procédure. Nous ne sommes pas dans cette hypothèse puisque, par délibération n°33-2015 du 4 mars 2015, la Communauté a levé, autant que faire se peut, les 3 réserves et a même répondu aux recommandations. Dès lors ne subsiste plus que l'avis favorable, mais sur un objet qui n'est pas celui envisagé. C'est ainsi qu'une nouvelle enquête permettra de se prononcer sans conteste sur l'objet même de l'enquête parcellaire sans que l'on puisse subodorer une tactique elle aussi critiquable.

Je dois d'ailleurs dire que, dans cette affaire, la Communauté fait preuve de beaucoup de prudence et d'un grand souci de régularité.

CONTENU DU DOSSIER :

Le dossier comporte les pièces nécessaires suivantes :

- délibération n°106-2015 du 27 août 2015 ;
- arrêté préfectoral du 20 novembre 2015 ;
- avis d'ouverture de l'enquête publique ;
- état parcellaire des terrains de Mme GALLAY ;
- plan parcellaire de la DUP au 1/1000ème ;
- documents de publicité foncière concernant les 3 parcelles de Mme GALLAY.

ORGANISATION DE L'ENQUÊTE :

A sa demande, j'ai rencontré Mme GENTILHOMME au bureau du droit des sols de la préfecture de l'ISERE à GRENOBLE le 17 novembre 2015. Les conditions dans lesquelles il a été décidé de recommencer l'enquête parcellaire antérieure m'ont été expliquées avec la remise du dossier que j'ai immédiatement paraphé. Les dates de l'enquête (7 au 22 décembre 2015) et celles des permanences (7/12 de 14h30 à 16h30 et le 22/12 de 15h à 17h) ont été décidées. L'arrêté et l'avis ont été rédigés par les services préfectoraux et j'ai pris rendez-vous avec les services de la Communauté de Communes du Pays des Couleurs pour mettre au point les détails et visiter le site concerné.

J'ai donc rencontré M. CHAMPIER, vice-président en charge de l'économie, Mme DOUSSON, Directrice du développement et Mme SANCHEZ du même service le 25 novembre 2015. Mme DOUSSON m'a emmené sur le terrain.

A noter qu'un second dossier a été mis à la disposition du public pour consultation au siège de la Communauté. Un seul registre d'enquête a été constitué et déposé en mairie d'ARANDON.

INFORMATION DU PUBLIC :

La préfecture a fait paraître dans le Dauphiné libéré l'avis d'enquête les 27 novembre et 14 décembre 2015 et donc dans les délai et fréquence prévus par le code de l'expropriation. Cet avis a également été publié sur le panneau d'affichage de la mairie d'ARANDON, celui de la Communauté et sur le terrain comme en attestent les certificats d'affichage du Maire (annexe 5) et de la

Communauté (annexe 6). Un huissier de justice a également procédé à la constatation de l'affichage. Bien entendu, Mme GALLAY a été avisée par lettre recommandée avec accusé de réception mais aussi par signification d'huissier (annexes 7, 8 et 9). Le courrier comportait, outre l'arrêté et l'avis d'enquête, un questionnaire par parcelle, à charge pour Mme GALLAY de me le faire parvenir servi. On peut donc dire que l'information a été largement plus que suffisante, la seule personne a priori concernée par l'enquête étant Mme GALLAY.

Il n'était absolument pas besoin de prévoir une réunion publique, c'est évident.

DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident. Les permanences ont été tenues aux jours et heures prévus en mairie d'ARANDON et les dossiers ont été tenus à la disposition du public.

CLOTURE DE L'ENQUÊTE :

L'enquête a été clôturée par M. le Maire d'ARANDON le 22 décembre 2015 à 17h. Le registre et le dossier m'ont été remis ce jour là. J'ai rédigé le procès verbal d'enquête (annexe n°3) sur place et l'ai remis à Mme DOUSSON qui en a accusé réception. Je l'ai envoyé à la Préfecture le 23 décembre.. Concomitamment, j'ai rédigé le présent rapport.

EXAMEN DU DOSSIER :

Le dossier n'est pas épais mais largement suffisant. En effet, le plan très précis permet de constater que les parcelles AE54, AE55 (contiguës) et AE 295 se trouvent bien dans le périmètre de la 2ème tranche de travaux du parc d'activités. Il est tout aussi visible qu'elles sont nécessaires aux installations et à la voirie.

Les documents cadastraux montrent que Mme GALLAY Michèle Thérèse née le 9/3/1946 à ARANDON, domiciliée 11 HLM des Primevères à 38300 ECLOSE est bien considérée propriétaire des parcelles susvisées.

Les documents hypothécaires délivrés par le service de la publicité foncière de BOURGOIN-JALLIEU le 25/6/2015 attestent que les parcelles AE54, AE295 et AE55 ont été attribuées à Mme GALLAY précitée lors du partage du 24/11/1986 en l'étude de Me RIVAL publié au bureau des hypothèques de BOURGOIN-JALLIEU le 16/1/1987 (volume 6242 n°6).

La parcelle AE295 provient de la parcelle AE201 attribuée par le partage précité à Mme GALLAY Michèle mais qui a été divisée en AE295 et AE296 selon Procès verbal du Cadastre du 3 juin 1991 (volume 1991P n°3197), la parcelle AE296 ayant été cédée à la Commune d'ARANDON le 18/1/2000.

Par ailleurs, ces mêmes documents montrent qu'il n'existe et n'a existé depuis 1956 aucune charge, privilège ou servitude sur ces parcelles. Mme GALLAY est donc seule concernée par une procédure d'appréhension. La visite sur place confirme que rien ne montre une quelconque activité sur les parcelles apparemment abandonnées.

Ainsi est il absolument certain que Mme GALLAY Michèle est bien la propriétaire des parcelles AE 54, 55 et 295 et que c'est à bon droit qu'elle (et elle seule) a été appelée à formuler ses observations au cours de l'enquête susvisée. C'est aussi à bon droit que la Communauté de communes lui a proposé une acquisition amiable qui a été refusée, Mme GALLAY ayant préféré la voie juridictionnelle selon Me GALLETY, son représentant.

LES OBSERVATIONS :

Absolument personne ne s'est présenté aux permanences et personne n'a consulté les dossiers. Mme GALLAY n'a donné aucun signe de vie et, si j'ai pensé la joindre au téléphone, je n'ai pas suivi cette réflexion de crainte que l'intéressée ne s'estime harcelée dans une affaire qu'elle ne veut pas connaître. Cependant, elle a renvoyé les questionnaires qui lui ont été adressés et qui confirment en tous points l'analyse du dossier. (annexe n°10). Ce document m'a été remis alors que j'avais rédigé

le procès verbal. Il n'apporte rien au débat mais confirme ce qui a été dit hormis sur l'apparence d'inoccupation puisqu'un locataire est désigné sur les parcelles AE 54 et AE 295.

fait à Tèche le 23 décembre 2015

Guy POTELLE
commissaire enquêteur

République française

Département de l'Isère

Communauté de Communes du Pays des Couleurs

**ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE RELATIVE AU PARC D'ACTIVITES (2ème
tranche) DU PAYS DES COULEURS A ARANDON DU 7 AU 22 DECEMBRE 2015**

Arrêté préfectoral du 20 novembre 2015

CONCLUSIONS MOTIVEES

décembre 2015

commissaire enquêteur Guy POTELLE conservateur des hypothèques honoraire

CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVEES

A l'issue d'une enquête réduite à sa plus simple expression et n'ayant même pas suscité l'intérêt de la seule personne concernée, la conclusion est claire.

Il est d'abord évident qu'il était impossible de ne pas avoir recours à une nouvelle enquête dès lors que la précédente n'avait pas rempli son objet et ne pouvait permettre un arrêté de cessibilité incontestable . Les bases juridiques de la présente enquête sont nettement plus solides.

Après un examen attentif du dossier et d'une visite sur place, il est tout aussi évident que les **parcelles en cause cadastrées AE 54, 55 et 295 se situent bien dans l'emprise de l'aménagement de la phase n°2 du parc d'activités** ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique prorogée par arrêté n° 2014073-0012 du 14 mars 2014. Elles sont maintenant les seules dont l'acquisition est nécessaire à la bonne fin du projet.

Il est constaté que ;

- Les 3 parcelles sont absolument nécessaires à l'extension en cours car situées au cœur même du Parc ;
- Elles sont bien la propriété de Mme GALLAY Michèle qui a été informée de l'enquête et y a répondu;
- Ces mêmes parcelles ne sont grevées d'aucune charge, privilège ou servitude et sont libres de toute occupation en apparence ;
- Que Mme GALLAY a fait retour des questionnaires destinés à connaître d'éventuels ayants droit et que selon elle, les parcelles AE 54 et AE 295 sont louées à M. DUBOST, 813 route de ST Roch à COURTENAY;
- A l'instar de l'ensemble du périmètre maintenant acquis, ces parcelles ont fait l'objet d'une proposition d'acquisition par la Communauté de Communes du Pays des Couleurs, proposition qui est restée sans suite ;
- Que dès lors, les conditions sont remplies pour que l'expropriation pour cause d'utilité publique puisse être engagée et menée à terme.

Pour ces motifs, j'émet **un avis favorable** sans aucune réserve à la cessibilité, notamment par voie d'expropriation au profit de la Communauté de Communes du Pays des Couleurs, des parcelles AE 54, AE 55 et AE 295 appartenant à Mme GALLAY Michèle et situées dans le périmètre d'aménagement de la phase 2 du parc d'activités du Pays des Couleurs.

Toutefois, je recommande de prendre contact avec M. DUBOST afin de déterminer les droits d'éviction auxquels il pourrait éventuellement prétendre en fonction de ses titres de location, ceci ne modifiant en rien la procédure qui peut être engagée.

fait à Têche le 23 décembre 2015

Guy POTELLE
commissaire enquêteur