

Préfecture de Haute-Loire

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
PRÉCÉDANT LA PROCÉDURE
D'EXPROPRIATION DE BIENS EXPOSÉS À UN
RISQUE NATUREL MAJEUR

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-EYNAC

PROPRIÉTÉ HERLAUD



Rapport d'enquête Conclusions – Avis motivé

15 décembre 2021

Commissaire-enquêteur : Jean-Luc GACHE

1 Rapport d'enquête publique

1.1 Objet de l'enquête

À la suite du glissement de terrain du 18 mai 1999 et recensé dans la base nationale BD-MVT, la commune de Saint Pierre Eynac a pris un arrêté municipal de péril le 27 mai 1999 pour la parcelle cadastrée sous le n° D584, en raison des dommages observés sur la maison construite sur cette parcelle, dommages qui ont motivé l'évacuation de l'occupant de cette habitation.

En 2014, une expertise réalisée par le BRGM à la demande de l'Etat confirme le maintien de la situation de péril de la maison concernée, le risque de réactivation du glissement étant toujours présent. En revanche, aucune autre construction n'est menacée.

Le coût des mesures de sécurisation a été évaluée à 15 000 € pour l'étude géotechnique et 50 000 € minimum pour les travaux de stabilisation. Ces sommes n'englobent pas les travaux nécessaires à l'expertise et à la consolidation de la bâtisse. Le montant de l'acquisition pour ce bien, calculée à partir de l'évaluation réalisée par les services de France Domaine, est de l'ordre de 29 600 €.

1.2 Cadre juridique

Dans l'impossibilité de réaliser une acquisition amiable, la commune de Saint Pierre Eynac a mis en œuvre la procédure d'expropriation conformément à l'article L-561 du Code de l'Environnement. Cette procédure est motivée :

- Par le risque naturel auquel est toujours exposée la propriété bâtie des Bastides,
- Par les menaces graves pouvant peser sur les vies humaines,
- Par l'absence de solutions alternatives moins coûteuses pour la collectivité que l'acquisition de ce bien en vue de sa démolition.

Le code de l'expropriation précise le cadre dans lequel se déroule l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, en particulier dans ses articles L. 110-1 à L. 112-1 et R. 111-1 à R. 112 - 24

1.3 Composition du dossier

Le dossier de DUP est composé d'une note explicative de 5 pages présentant le contexte et les motivations de la demande. Un plan de situation accompagne cette note. Le rapport d'expertise réalisé par le BRGM en août 2014 présente de façon claire et illustrée un diagnostic assorti de recommandations (15 pages)

L'arrêté municipal de péril pris en 1999 par le maire de Saint Pierre Eynac est joint au dossier.

Le dossier est suffisant pour bien appréhender le contexte et les justifications de la demande d'expropriation.

Le dossier d'enquête parcellaire en vue de la cessibilité du bien considéré (6 pages) permet de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique et d'identifier exactement leurs propriétaires.

1.4 Publicité – affichage

L'information du public a été réalisée par affichage d'un avis placé en mairie et également sur la parcelle concernée. L'annonce de l'enquête publique est présentée sur le panneau lumineux de la ville ; l'avis d'enquête a été placé sur le site internet de la commune.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Samedi 6 novembre 2021 à 10:55 AM

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE SAINT PIERRE EYNAC

Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral N° BCTE 2021/125 en date du 21 octobre 2021, il sera procédé à une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier pour l'expropriation d'un bien exposé à un risque naturel majeur (glissement de terrain rapide) situé au lieu-dit "Les Bastides".

Cette enquête publique se déroulera du **15 novembre 2021 à 9 heures au 29 novembre 2021 à 16 heures**, soit pendant une durée de 15 jours.

Pendant cette période, le dossier de l'enquête sera déposé en mairie de Saint Pierre Eynac, où il pourra être consulté, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Le dossier ainsi que l'avis d'enquête peuvent être consultés sur le site internet de la préfecture : Publication - Enquêtes publiques Etat - Autres Enquêtes publiques.

M Jean-Luc GACHE, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Clermont-Ferrand pour conduire cette enquête. Il recevra les observations du public en mairie de Saint Pierre Eynac, les :

- Lundi 15 novembre 2021 de 09h à 11 heures
- Lundi 29 novembre 2021 de 14h à 16 heures

L'avis d'enquête a été publié dans la presse locale :

- Éveil de la Haute-Loire : 1^{er} avis le 5 novembre 2021 puis 2^{ème} avis le 19 novembre
- Tribune – Le Progrès : 1^{er} avis le 5 novembre 2021 puis 2^{ème} avis le 19 novembre

Le commissaire enquêteur considère que l'information du public a été réalisée de façon satisfaisante.

1.5 Permanences effectuées

Conformément à l'arrêté préfectoral, le commissaire enquêteur a tenu 2 permanences en mairie : le lundi 15 novembre de 9h à 11 h et le lundi 29 novembre entre 14h et 16 h.

Aucune personne ne s'est présentée.

1.6 Observations recueillies

Le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Saint Pierre Eynac pendant toute la durée de l'enquête est resté vierge ; aucune observation n'a été émise par courrier ni verbalement à l'occasion des 2 permanences tenues par le commissaire enquêteur.

La propriétaire de la parcelle visée par l'expropriation ne s'est pas manifestée.

En l'absence d'observations recueillies, le commissaire-enquêteur n'a pas jugé nécessaire d'adresser au Maître d'ouvrage le procès-verbal de synthèse des observations.

1.7 Remise du rapport

Le jeudi 16 décembre 2021, j'ai remis mon rapport et mon avis motivé en Préfecture de la Haute-Loire. J'en ai adressé une copie au Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.

2 Conclusions – Avis motivé

Le commissaire enquêteur fait les constats suivants :

- L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions : dossiers complets tenus à la disposition du public, bonne information de la population, moyens mis en œuvre adaptés au recueil des remarques et avis éventuels,
- Aucune participation effective à l'enquête : pas de demande d'informations ni d'observations enregistrées,
- Le conseil municipal de Saint Pierre Eynac, par délibération du 22 janvier 2020, a voté à l'unanimité la décision de solliciter l'Etat pour la mise en œuvre de la procédure d'expropriation de l'habitation des Bastides pour cause de son exposition au risque de glissement de terrain et pour la prise en charge financière de cette acquisition par le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs.

S'agissant de la demande de DUP en vue de l'expropriation de la propriété Herlaud, le commissaire enquêteur considère qu'elle se justifie pleinement ;

- les études techniques attestent de la persistance du risque de glissement de terrain ; celui qui avait conduit en 1999 les autorités municipales à prononcer un arrêté d'évacuation des occupants de cette habitation est susceptible de se reproduire,
- le bâtiment, fragilisé, présente un danger d'effondrement,
- l'abandon de l'occupation de la bâtisse et l'absence de son entretien et de ses abords ont conduit à l'embroussaillage des lieux et leur utilisation en tant que décharge sauvage, ce qui a un impact visuel négatif,
- le coût des travaux nécessaires à la stabilisation du terrain paraît démesuré par rapport à la valeur du bâti considéré ; à ce coût, il conviendrait d'ailleurs d'ajouter les frais de réhabilitation du bâtiment lui-même (non chiffrés), les fissures observées dans ses murs pouvant laisser supposer une fragilisation de la structure,
- la démolition envisagée et le retour de la parcelle considérée en zone NA du PLU de la commune permettent de répondre efficacement à la nécessité de sécurisation des personnes.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE**, à la demande de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation des biens exposés à un risque naturel majeur.

S'agissant de l'étude parcellaire, le commissaire enquêteur prend acte de la simplicité et de la clarté de la présentation de l'opération envisagée.

Par courrier en date du 10 novembre 2021, (voir annexe) Madame Herlaut atteste qu'elle est actuellement la seule propriétaire de cette parcelle, reçue en héritage. Elle joint à son attestation l'acte de succession qui lui a permis d'en acquérir la propriété.

L'évaluation de la valeur vénale du bien à exproprier a été réalisée par France Domaine le 29 juin 2020 pour une période de validité d'une année. Cette évaluation paraît juste ; son montant n'a donné lieu à aucune observation de la part de Madame Herlaut, propriétaire de ces biens. Compte tenu de la date réelle de l'expropriation qui n'a pu s'effectuer avant le 29 juin 2021, il serait nécessaire de procéder à l'actualisation de l'évaluation de juin 2020.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** à la demande de cessibilité de la parcelle objet de l'enquête parcellaire à l'autorité expropriante.

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jean-Luc GACHE', written over a light blue circular stamp.

Jean-Luc GACHE

Le Puy en Velay

Le 15 décembre 2021

QUESTIONNAIRE
ENQUETE PARCELLAIRE - à renvoyer à
Commune de SAINT PIERRE EYNAC

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Nature (1): Bien exposé à un risque naturel majeur (glissement de terrain rapide)
Situation (1) : commune de SAINT-PIERRE-EYNAC
Adresse du bien (1) : Les Bastides
Références au cadastre (3) : Section 584
Emprise : Totale

A REMPLIR PAR LE PROPRIETAIRE :

Le propriétaire doit fournir toutes précisions utiles, d'une part, sur l'origine de propriété de l'immeuble et, d'autre part, sur son identité.

QUESTIONNAIRE RELATIF A L'ORIGINE DE PROPRIETE (2 et 3)

Date de l'acte de vente •

Nom du notaire qui a procédé à son établissement •

Ou précision sur le tribunal qui a rendu le jugement :

Mentions de publication ou de transcription :

Publié au Bureau des hypothèques de.....

Le..... Volume n° (référence d'enregistrement)

Faisant suite à la notification n°du.....

*bien appartenant à mes arrière-
grands parents ALBERT TALLET
et ALICE MARTIN épouse
TALLET*

Le (les) soussigné (s) déclare (nt), conformément à l'article 17 du décret n° 59-701 du 6 juin 1959 aux termes duquel les propriétaires expropriés sont tenus de fournir toutes indications relatives à leur identité.

- 1) Etre (~~ne pas être~~) (4) propriétaire de l'immeuble ci-dessus désigné
- 2) Connaître (~~ne pas connaître~~) (4) le propriétaire dudit immeuble (5)
- 3) Certifier l'exactitude des renseignements qui sont fournis ci-après :

Nom : *HERLAUD*

Prénom(s) *Marie Laure*

Fait à... *Levallois*

le *10 novembre 2021*

(Signature)

Herlaud