

Commune de CHAUNY  
Département de l' AISNE

---

ENQUETE PUBLIQUE PARCELLAIRE  
en vue de l' acquisition de terrains nécessaires  
à la réalisation de l' aménagement de l' ilot Saint-Martin  
sur le territoire de la commune de Chauny .

---

Conclusions et Avis  
du commissaire  
enquêteur

---

Enquête réalisée du mercredi 27 mars 2019  
au mercredi 10 avril 2019.

---

Siège de l' enquête en mairie de Chauny  
Dossier n° E18000182/80

---

# 1. Le projet d'aménagement de l'ilot Saint Martin

## 1.1 Généralités sur le projet :

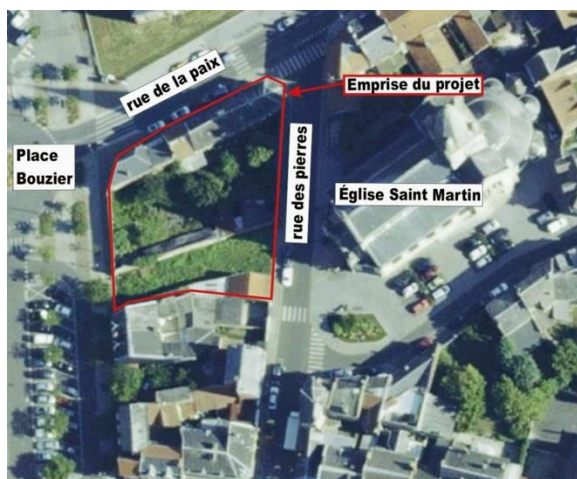
La ville de Chauny envisage l'aménagement d'un espace de vie aménagé, la construction d'un parvis en sortie de l'église Saint-Martin et la création d'une artothèque sur un terrain situé délimité par la place Bouzier, la rue de la Paix et la rue des Pierres, constitué de 5 parcelles cadastrales occupées partiellement par un garage, un bâtiment commercial connexe à un logement, un ancien presbytère à l'état d'abandon et un espace constitué de jardins laissés à l'état de friche. Cet aménagement urbain de l'ilot Saint-Martin a fait l'objet d'un emplacement réservé au Plan Local d'urbanisme approuvé le 17 décembre 2015 (ER N°9).

La ville de Chauny a confié au bureau d'études Merchez d'Arras une étude sur le réaménagement du secteur de l'ilot Saint-Martin afin de répondre à plusieurs objectifs :

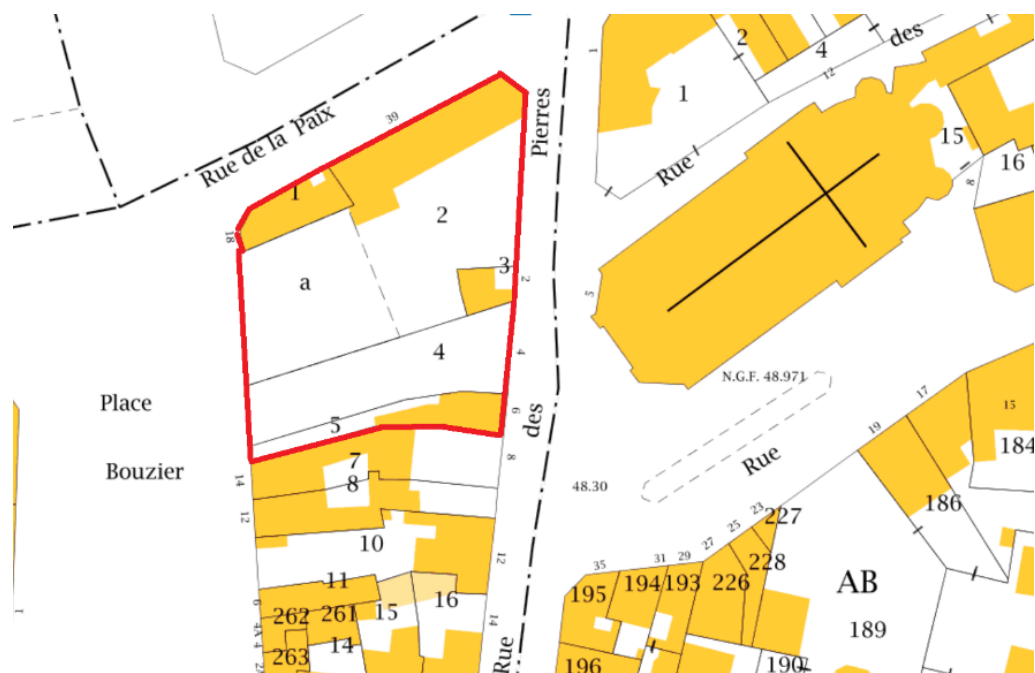
- Poursuivre la stratégie de requalification du quartier amorcée depuis de nombreuses années en ouvrant de nouvelles perspectives sur l'église Saint-Martin,
- Améliorer le cadre urbain de l'entrée ouest de la ville,
- Donner une identité à ce secteur dégradé et en état d'abandon manifeste,
- Créer une relation privilégiée avec les installations culturelles municipales situées à proximité (médiathèque, école de musique et musée),
- Remédier à l'absence de parvis devant l'église Saint-Martin et assurer ainsi une meilleure sécurité de l'ensemble des usagers et améliorer la fluidité des participants aux cérémonies et offices religieux,
- Favoriser la fluidité visuelle et physique vers le cœur de l'ilot,
- Améliorer les conditions d'accès de la population scolaire au lycée Gay Lussac,
- Créer une artothèque permettant la connaissance et la diffusion de l'art contemporain,
- Implanter un bosquet urbain

## 1.2 Contexte du projet

L'emprise du projet s'étend sur une surface totale de 1387 m<sup>2</sup> située entre la place Bouzier, la rue de la Paix et la rue des pierres, au centre de Chauny et à proximité immédiate de l'église Saint Martin.



Cette emprise est constituée de cinq parcelles cadastrales référencés AK1 à AK5, comme indiqué sur l'extrait du cadastre ci-dessous :



La majorité de l'emprise est constitué de jardins en friche et les constructions sont principalement situées sur la rue de la Paix et constituées d'une bâtisse ancienne inoccupée et d'un bâtiment constitué d'un local commercial inoccupé en rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage.



Un autre bâtiment, également intégré dans l'emprise, est situé rue des pierres ; c'est un garage utilisé actuellement par les propriétaires pour y stocker du matériel nécessaire à l'exercice de leur activité commerciale.



Trois des parcelles incluses dans le périmètre du projet appartiennent à des propriétaires privés répertoriés dans le tableau ci-dessous :

Référence cadastrale	Adresse	Propriétaire	Nature	Superficie à acquérir
AK1	18, place Bouzier	M. KAPLAN Ali et Mme AKKAYA Emine	bâti	74 m <sup>2</sup>
AK4	4, rue des Pierres	SCI BERNASCONI	Sol	305 m <sup>2</sup>
AK5	6, rue des Pierres	M. Elio BERNASCONI et Antonia MONTI	Garage et sol	872 m <sup>2</sup>

Les autres parcelles concernées par le projet sont la propriété de la commune de Chauny depuis le 23 décembre 2014 :

Référence cadastrale	Adresse	Nature	Superficie
AK2	39, rue de la Paix	bâti et sol	863 m <sup>2</sup>
AK3	2, rue des Pierres	bâti	38 m <sup>2</sup>

La réalisation de l'aménagement nécessite une maîtrise foncière complète de l'ilot : la commune de Chauny a mené des négociations amiables avec les propriétaires des parcelles AK 1, 4 et 5 mais n'ont pu aboutir malgré les propositions de rachat supérieures à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Afin de mener son projet, la commune de Chauny a la possibilité de décider d'une procédure d'expropriation.

### **1.3 Objet de l'enquête**

La procédure d'enquête parcellaire poursuit un double objet :

- La détermination des emprises des terrains concernés par l'opération projetée qui feront l'objet d'une acquisition amiable ou forcée par l'autorité expropriante.
- L'identification des propriétaires réels et autres titulaires de droits réels et personnels intéressés. Au cours de cette enquête parcellaire, seuls les propriétaires, les titulaires de droits réels et les locataires concernés sont appelés à se faire connaître et faire valoir leurs droits.

### **1.4 Notification aux propriétaires concernés par l'enquête :**

Conformément aux dispositions de l'article R 131-6 du code de l'expropriation, les propriétaires des parcelles concernées par la procédure d'expropriation doivent être informés de la tenue d'une enquête publique parcellaire par lettre recommandée.

Les copies des lettres et avis de réception figurent en document annexe de ce rapport.

## **2. Bilan de l'enquête :**

Je considère que les dispositions réglementaires énoncées dans l'arrêté préfectoral du 14 mars 2019 concernant cette enquête parcellaire ont été respectées :

- l'information du public par voie de presse a été correctement réalisée,
- l'avis d'enquête a été affiché 8 jours avant le début de l'enquête et jusqu'à sa clôture,
- le dossier d'enquête comportait tous les éléments requis,
- les propriétaires des parcelles concernées par les procédures d'expropriation ont été informés de l'enquête par lettre recommandée avec avis de réception.

### 3. Conclusions du commissaire-enquêteur :

Cette enquête, qui s'est déroulée du 27 mars au 10 avril, est conjointe à l'enquête préalable à la demande à la déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition de terrains nécessaires à la réalisation de l'aménagement de l'ilot Saint-Martin qui s'est déroulée du 25 février au 27 mars 2019.

Cette enquête a respecté la réglementation, notamment les des articles R. 131-3 et suivants du code de l'expropriation.

Elle s'est déroulée conformément à l'arrêté de Monsieur le préfet de l'Aisne du 14 mars 2019.

Le dossier d'enquête est constitué conformément aux dispositions de l'article R 131-4 du code de l'expropriation.

Les propriétaires de parcelles concernées par la procédure ont été informés par la mairie de Chauny par l'intermédiaire de lettres recommandées avec accusé de réception dont les accusés ont bien été retournés, dûment signés, à l'expéditeur.

Les mesures de publicité prescrites à l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 14 mars 2019.

Les deux permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées aux dates et lieu prescrits à l'article 1 de l'arrêté préfectoral du 14 mars 2019.

Le dossier d'enquête et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public au siège de l'enquête durant toute la durée de l'enquête.

Les exigences financières irréalistes et hors de proportion avec le marché chaunois de M. et Mme Kaplan ont pour conséquence le recours à une procédure d'expropriation.

Comparée à l'estimation de 22 500€ de France domaine pour les parcelles AK4 et AK5 (garage et jardin), je juge raisonnable et cohérente la proposition de la ville de Chauny d'une acquisition pour 25 000€. Mme Marie-Ange Bernasconi utilisant le garage pour son activité professionnelle, il serait souhaitable de lui en consentir la jouissance jusqu'à sa cessation d'activité : la faible surface de ce bâtiment dans l'emprise du projet pourrait placer sa reconversion (ou destruction) dans une phase d'attente jusqu'à ce que la ville de Chauny en obtienne la pleine jouissance.

#### 4. Avis du commissaire-enquêteur :

Pour les motifs et conclusions énoncés au chapitre précédent,

Je prononce **un Avis favorable** à la poursuite de la procédure d'expropriation dont cette enquête parcellaire est une des étapes de la phase administrative.

Néanmoins, compte-tenu des remarques et observations collectées lors de cette enquête publique, je préconise la recommandation suivante :

**Madame Marie-Ange Bernasconi souhaite conserver l'usage de son garage pour ses activités commerciales : il serait possible que la ville de Chauny acquière le local situé au 6, rue des Pierres en laissant, par voie contractuelle, à Mme Bernasconi son usage commercial jusqu'à la fin de son activité : la faible surface occupée par ce bâtiment par rapport à l'emprise totale du projet ne devrait pas sensiblement l'impacter et le projet pourrait, d'ores et déjà, inclure la future reconversion du bâtiment qui ne sera réalisée que lorsque la ville de Chauny en aura obtenu la pleine jouissance.**

Fait à Aguilcourt, le 24 avril 2019

Jean-Marc Le Gouellec, commissaire enquêteur