

**COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE**  
**VILLE DE SAINT JOSEPH**



**Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire pour le projet d'aménagement de l'entrée principale du bourg, sur le territoire de la commune de Saint-Joseph, au lieu-dit "La Croix Mission"**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Enquête Publique du 17 Septembre 2023 au 17 Octobre 2023 – N° E23000006/97

**Destinataires**

M. Le Préfet de Martinique

Mme La Présidente du Tribunal Administratif de Martinique

Commissaire Enquêteur : Mme Joelle FRANCIL

Novembre 2023

## **SOMMAIRE**

### **I° - PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE**

#### **1 – PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

##### **1-1 – Objet de l'enquête**

##### **1-2 Cadre juridique de l'enquête**

##### **1-3 Composition du dossier d'enquête**

###### **1-3.1 Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)**

###### **1-3.2 Dossier d'enquête parcellaire**

#### **2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE**

##### **2-1 Modalités de l'enquête**

##### **2-2 Publicité de l'enquête**

##### **2-3 Déroulement des permanences**

##### **2-4 Recueil des registres d'enquête**

##### **2-5 Procès-verbal de synthèse**

##### **2-6 courrier en réponse du maître d'ouvrage au Procès-Verbal de Synthèse**

#### **3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES EN COURS D' ENQUETE**

##### **3-1 Examen des observations recueillies au cours de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**

##### **3-2 Examen des observations recueillies dans le cadre de l'enquête parcellaire**

- **Sur le Registre d'enquête**

- **courriers et documents recueillis par mail sur l'adresse électronique de la DEAL de Martinique**

### **II° PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET SOUMIS A DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

### **III° PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE**

**IV° PARTIE - LES ANNEXES**

- 1 - Décision de désignation du commissaire enquêteur par la présidente du tribunal administratif
- 2 - Arrêté préfectoral R02-2023-08-02-00001 du 02 /08/2023, portant ouverture de l'enquête publique
- 3 - Avis d'enquête publique du 03 aout 2023 pris par M. le Préfet de Martinique
- 4 - Certificat d'affichage pris le 31 Aout 2023 par M. Le Maire de la commune de Saint Joseph
- 5 - Publications dans le journal « France Antilles » - 01/09/2023 et 21/09/2023
- 6 - Publication dans le journal « LE LEGIS » - 01/09/2023 et 21/09/2023
- 7 - Délibération n°05/2022 du 10 janvier 2022 du conseil municipal de la commune de Saint Joseph
- 8 - Délibération n°01/2023 du 20 janvier 2023 du conseil municipal de la commune de Saint Joseph
- 9 – Procès-verbal de l'enquête publique conjointe du 24/10/2023
- 10 – Mémoire en réponse de M. Le Maire
  - ➔ **Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**
- 11 - Copie des observations sur le registre d'enquête « papier »
- 12 - Dossier d'enquête préalable à la DUP
  - ➔ **Enquête Parcellaire (EP)**
- 13 - Copie des observations sur le registre d'enquête « papier »
- 14 – Dossier d'enquête parcellaire
- 15 - Copie des envois (courriers et pièces jointes) sur le registre d'enquête électronique de la DEAL
- 16 – Envoi des courriers en RAR aux propriétaires présumés
- 17 – Avis du Domaine sur la valeur vénale du bien

# I° - PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

La commune de Saint Joseph est à dominante rurale et fait partie de la Communauté Agglomération de du centre de la Martinique (CACEM)

Elle regroupait 16883 habitants avec une superficie de 4329 ha (*INSEE 2019*)

Afin de redonner de l'attractivité au centre historique, la municipalité a défini un programme opérationnel dans lequel se situe l'aménagement de l'entrée du bourg.

## 1 – PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 1.1 Objet de l'enquête

Le projet d'aménagement de l'entrée principale du bourg de la commune de Saint Joseph, au lieu-dit "La Croix Mission", a fait l'objet d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) en même temps que l'enquête parcellaire.

La mise en œuvre de ce projet nécessite la maîtrise foncière par la commune, des parcelles cadastrées A24 (terrain nu de 280 m<sup>2</sup>) et section A25 (terrain bâti de 430 m<sup>2</sup>), incluses dans le périmètre de l'opération. Cet aménagement s'intègre dans un vaste programme de restructuration et de requalification du centre bourg historique.

L'acquisition amiable de ces terrains n'ayant pu aboutir, M. le Maire de la commune de Saint Joseph est autorisé par une délibération de son conseil municipal du 30 janvier 2023, à demander à M. le Préfet de prescrire l'ouverture de l'enquête publique conjointe devant aboutir à l'utilité publique du projet et l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles précitées.

En fonction des résultats de l'enquête, M. Le Préfet prendra un arrêté déclarant l'utilité publique du projet et se prononcera par arrêté sur la cessibilité des parcelles permettant à M. Le Maire la commune de Saint Joseph d'engager la procédure d'expropriation

### 1.2 Cadre juridique de l'enquête publique conjointe

L'enquête publique conjointe s'est déroulée suivant :

- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique en particulier les articles L.110-1 et suivants ; R.111-1 et suivants, R.131-1 et suivants, relatifs aux enquêtes publiques préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire.
- La délibération du conseil municipal de Saint Joseph n°05/22 du 10/01/2022 et celle n°01/2023 du 30 janvier 2023.
- La décision du tribunal administratif de Martinique n°E23000006/97 du 07/06/2023 pour la nomination d'un commissaire enquêteur
- L'arrêté n° R02-2023-08-02-00001 du 02/08/2023 de M. Le Préfet portant ouverture de l'enquête publique conjointe

### 1.3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à enquête publique se compose de 2 dossiers distincts comportant chacun un registre d'enquête.

- **Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)**
- **Le dossier d'enquête parcellaire**

### 1-3.1 L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Elle vise à faire connaître le projet d'aménagement de l'opération au Public et à recueillir des avis et observations. Elle est menée conjointement à l'enquête parcellaire.

- Le périmètre de la DUP constitue une emprise totale de 1700 m<sup>2</sup>, intégrant de la voirie publique appartenant déjà à la commune et les parcelles A24 et A25, propriété des héritiers BAPTISTIN.

A défaut d'aboutissement d'un accord amiable pour l'acquisition de ces terrains avec les ayants droits, le conseil municipal du 30 janvier 2023, a autorisé M. le Maire à saisir M. Le Préfet aux fins de prescrire conjointement l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire.



Annexe 12 - dossier de DUP

Les objectifs poursuivis par la commune pour ce projet visent à :

- rendre plus confortable l'entrée du Bourg par l'aménagement d'un giratoire paysager
- améliorer l'image d'accueil de la ville et la sécurisation de cette intersection
- renforcer l'attractivité du cœur de ville et valoriser son patrimoine
- améliorer la lisibilité de la circulation dans le bourg et les déplacements
- conserver les repères urbains historiques tels que la croix
- favoriser la fluidité du trafic automobile
- offrir une offre de stationnement complémentaire
- dégager une perspective visuelle depuis la N4 en supprimant les volumes bâtis

L'appréciation sommaire des dépenses porte le coût total de l'opération à un million sept cent vingt trois mille quatre cent soixante quatre euros (1 723 464 €)

Par ailleurs, le projet est conforme au Plan Local d'Urbanisme de la commune. Il est situé en zone U1 qui correspond au centre ancien et inclut un emplacement réservé au bénéfice de la commune.

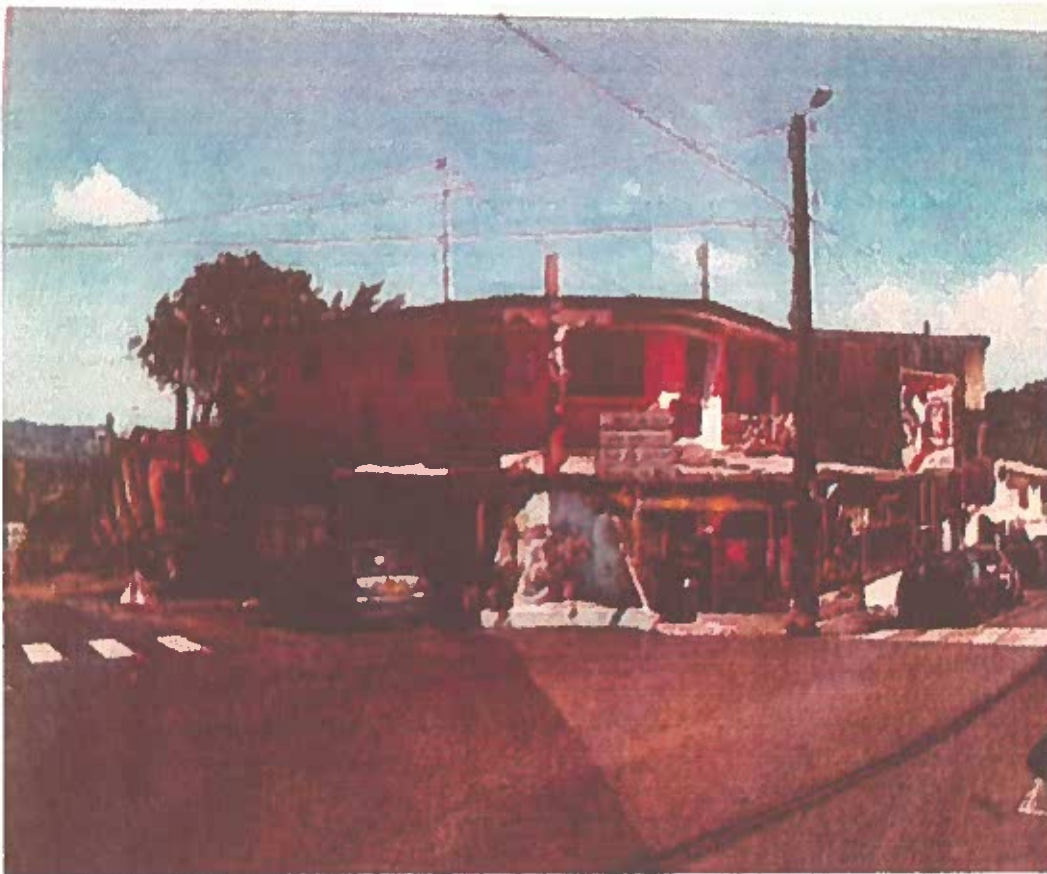
Il s'intègre aux enjeux du Schéma de Cohérence Territoriale de la CACEM avec qui la commune a signé le 16 septembre 2021 une convention de partenariat pour la revitalisation de son centre bourg.

● - **Composition du dossier de DUP**

- Délibération du conseil municipal du 30 janvier 2023
- Notice explicative
- Plan de situation
- Périmètre de DUP
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Appréciation sommaire des dépenses
- Cadre juridique et administratif de la procédure
- Annexes : délibération du conseil municipal du 10 janvier 2022 – lancement de la procédure d'expropriation
- Un registre d'enquête

● **PHOTOS ACTUELLES ET FUTURES DE L'ENTREE DU BOURG DE SAINT JOSEPH**

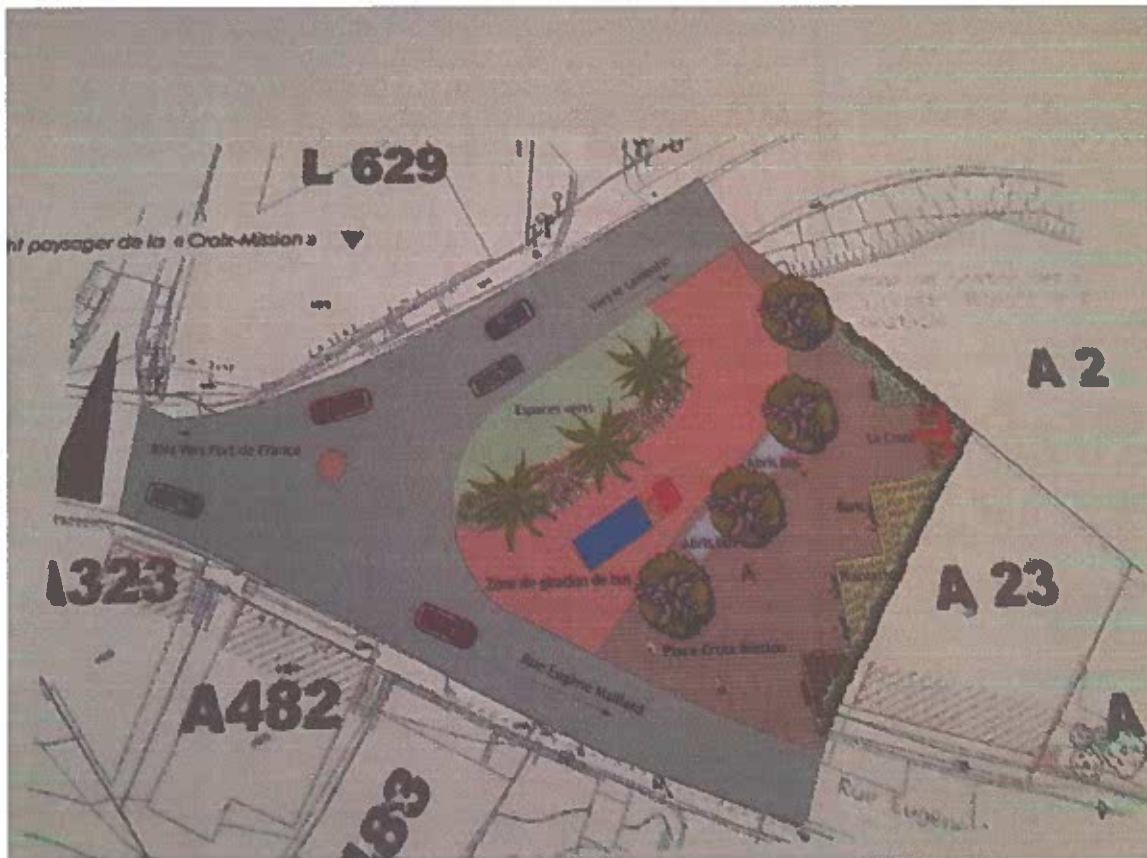
*(Reproduction -annexes 4 dossier de DUP)*



*Vue initiale de l'Entrée de ville (source dossier DUP)*

Le projet prévoit la démolition de cette construction située sur la parcelle A25.





Projet du plan d'Aménagement paysager de la « Croix Mission » (source dossier DUP)



Projet d'Aménagement du giratoire d'entrée de ville (source dossier DUP)

### 1-3.2 Dossier d'enquête parcellaire

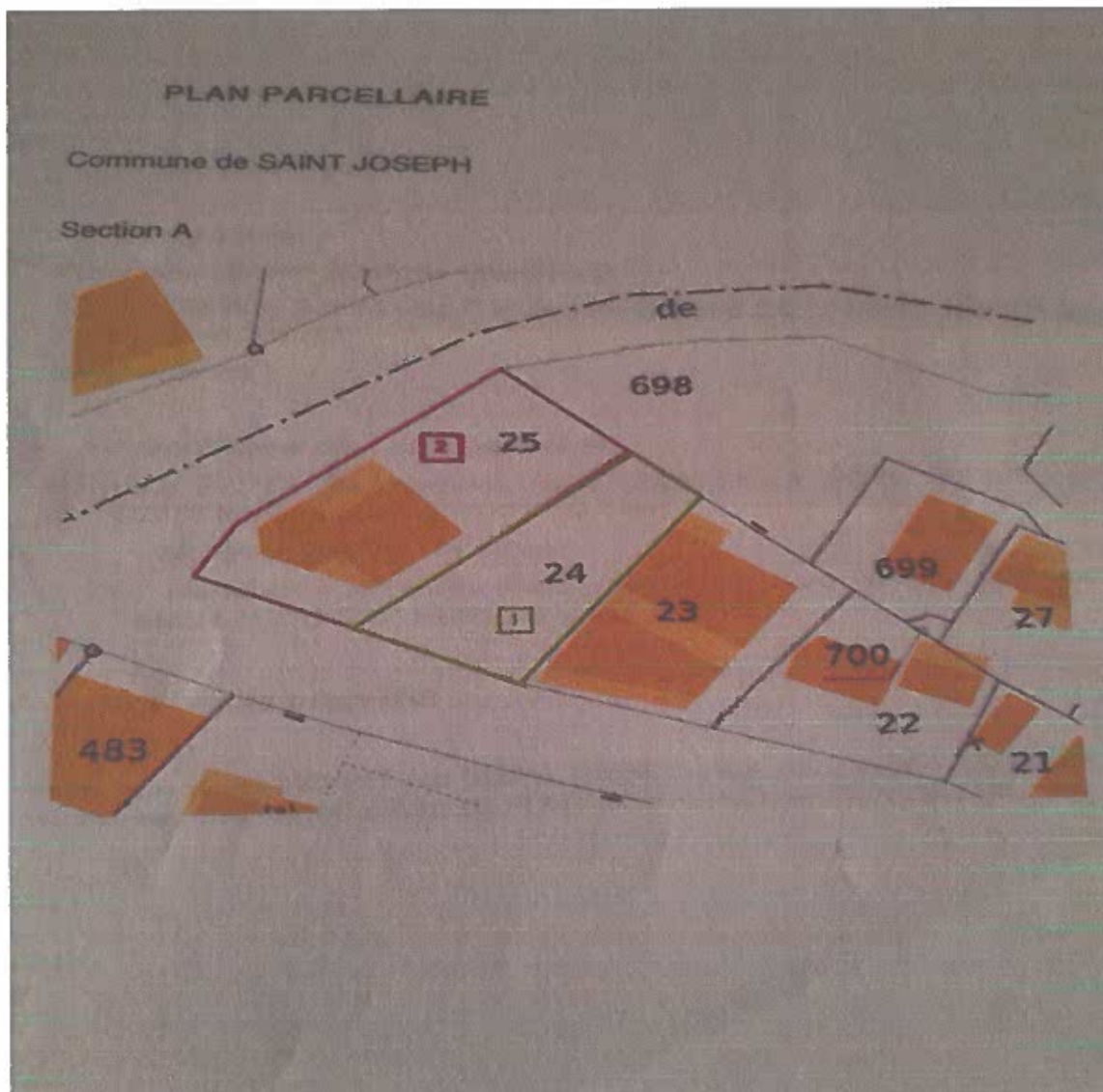
Cette enquête concerne 2 parcelles référencées A24 (terrain nu de 280 m<sup>2</sup>) et section A25 (terrain bâti de 430 m<sup>2</sup>). Les intéressés sont invités à faire valoir leurs droits.

A l'issue de l'enquête, conjointement menée avec la DUP et à défaut d'accord amiable, ces parcelles sont susceptibles d'être déclarées cessibles par arrêté préfectoral dans le cadre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### • Composition du dossier d'enquête parcellaire

Le dossier d'enquête parcellaire comporte :

- Le registre d'enquête parcellaire
- Une notice explicative
- Le plan parcellaire



*Plan parcellaire (source dossier d'Enquête parcellaire)*

#### - L'Avis du Domaine sur la valeur vénale du bien

La valeur vénale de ces parcelles est estimée à cent quatre vingt cinq mille euros (185 000 €), Soit 60 000 € pour la parcelle A24 et 124 500 € la parcelle A25.

L'évaluation datant du 09 juin 2021 est valable 24 mois et devra être réactualisée



**- Un état parcellaire indiquant les propriétaires présumés des parcelles A24 et A25**

Les propriétaires de ces parcelles étant décédés, les copropriétaires ci-dessous ont été identifiés dans l'état parcellaire.

Identification des parcelles	Héritiers présumés	Total des Héritiers présumés
A24 Propriétaire décédé : M. BAPTISTIN Raymond	M. BAPTISTIN Ronald M. BAPTISTIN Patrice	2
A25 Propriétaires décédés M. BAPTISTIN François M. BAPTISTIN Raymond	M. BAPTISTIN Ronald M. BAPTISTIN Patrice	6
Mme BAPTISTIN Délice	M. BAPTISTIN Jocelyn Mme BAPTISTIN Sylviane Mme BAPTISTIN Hugue tte (Guetty) M. BAPTISTIN Michel	

**Il est à noter que BAPTISTIN Ronald et Patrice, ayants droits de M. BAPTISTIN Raymond décédé, sont les seuls héritiers de la parcelle A24. Ils sont également co-propriétaires de la parcelle A25.**

Par ailleurs, la ville de SAINT Joseph a donné mandat à la société MODALE/SEGAT le 31 juillet 2023 pour accomplir pour son compte et l'assister dans toutes les formalités relatives à l'enquête publique conjointe DUP et parcellaire, notamment la notification de l'ouverture de l'enquête aux co-propriétaires présumés mentionnés sur l'état parcellaire (*annexe 14*).

**- Copies des notifications sous plis recommandés adressées aux ayants droits par la société MODALE/SEGAT mandatée par la ville de Saint Joseph**

Conformément aux dispositions de l'article R 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la société MODALE/SEGAT a notifié l'enquête parcellaire aux propriétaires présumés par pli recommandé avec Accusé de Réception.

Chaque pli transmis comportait :

- Un courrier d'envoi expliquant les modalités de l'enquête. Les propriétaires présumés ont été invités à fournir tous renseignements en leur possession sur l'identité des propriétaires
- Une copie de l'arrêté préfectoral n° 02-2023-08-02-00001, en date du 02/08/2023 de l'ouverture de l'Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire pour le projet d'aménagement de l'entrée principale du bourg, sur le territoire de la commune de Saint-Joseph, au lieu-dit "La Croix Mission".
- Un questionnaire à compléter et à renvoyer
- Un extrait d'état parcellaire
- Une enveloppe en retour

Sur les 6 plis transmis aux propriétaires des parcelles A24 et A25 le 30 Aout 2023, M. BATISTIN Patrice, M. BAPTISTIN Michel, Mme BAPTISTIN Huguette ont accusé réception du courrier d'envoi.

Identification des propriétaires présumés	Date de dépôt	Avis de Réception avec signature	Retour à l'expéditeur
BAPTISTIN Patrice	30 /10/2023	01 /09/2023	
BAPTISTIN Michel	30 /10/2023	05/09/22023	
BAPTISTIN Huguette	30 /10/2023	07/09/2023	
BAPTISTIN Ronald	30 /10/2023		Non réceptionné
BAPTISTIN Sylviane	30 /10/2023		Non réceptionné
BAPTISTIN Huguette	30 /10/2023		Non réceptionné

La commune a procédé à l'affichage des notifications aux propriétaires présumés

**MODALE**

Bouchecher, le 31 août 2023

vous réf. :  
 notre réf. : vga/  
 objet : Enquête DUP/Parcelaire  
 aménagement entrée de bourg  
 Croix Misdon  
 p. jointes :

Monsieur le Maire  
 Service Urbanisme  
 Mairie de Saint Joseph  
 8 rue de la République  
 97212 SAINT JOSEPH

A l'attention de Monsieur José SOUNDOUROM

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative à la réalisation de l'opération d'aménagement de l'entrée principale du bourg nous vous adressons sous ce pli, en double exemplaire, les courriers destinés aux 6 propriétaires présumés des parcelles A 24 et A 25, afin que vous procédiez à leur affichage en Mairie. Leur adresse n'ayant pu être confirmée suite au refus de ces derniers de coopérer.

Selon l'article R11-22 du code de l'expropriation pour d'utilité publique :  
 « Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis 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 ».

Vous en souhaitant bonne réception,  
 Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à nos sentiments respectueux.

Valéry GŪAMS

FONCIER URBANISME AMÉNAGEMENT ENVIRONNEMENT CONSTRUCTION HABITAT TRANSACTIONS

MODALE SARL au capital de 35 420 Euros - RCS 408 690 352 Paris et Fort de France - APE 7111Z - Carte professionnelle T 9450 (Paris)  
 siège social : 15 rue Bouchardoo 75010 PARIS - tél. : 01 42 02 42 09 - E mail : modale@wanadoo.fr  
 Passarelle de la Réunion, Baseline Sud 97293 SCHÉCHER - tél. : 0598 61 78 51 - fax : 0596 61 57 03

## **2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE**

### **2-1 Modalités de l'enquête**

Des contacts et des vérifications préalables ont eu lieu avec les services de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du logement (DEAL) sur les procédures et les modalités d'ouverture préalable à l'enquête :

- Décision n° E 230000006/97 du 07 juin 2023 de Mme la Présidente du Tribunal administratif de Martinique désignant Mme Joëlle FRANCIL, en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique conjointe
- Arrêté préfectoral R022023080200001 du 02 aout 2023, portant ouverture de l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire pour le projet d'aménagement de l'entrée principale du bourg, sur le territoire de la commune de Saint Joseph, au lieu-dit « La Croix Mission ».
- Vérification du dossier d'enquête et des annexes et la fixation des dates des permanences en mairie de Saint Joseph
- Avis d'enquête public le 03 aout 2023 pris par M. le Préfet de Martinique
- Visite sur le site avec le responsable de l'urbanisme de la commune et vérification de la conformité de l'affichage
- Affichage en Mairie de l'avis d'ouverture de l'enquête sur le panneau d'affichage légal
- Certificat d'affichage pris le 31 Aout 2023 par M. Le Maire de la commune de Saint Joseph
- Parution dans les rubriques « annonces légales » de 2 journaux : Journal Frances Antilles et LEGIS, de l'avis d'ouverture de l'enquête publique
- Insertion par voie électronique sur le site de la DEAL du dossier d'enquête ainsi que d'une adresse e.mail : « [enquetes-publiques.deal972@developpement-durable.gouv.fr](mailto:enquetes-publiques.deal972@developpement-durable.gouv.fr) »  
« <http://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr> »

### **2-2 Publicité de l'enquête**

Conformément à l'arrêté préfectoral précité portant ouverture de l'enquête publique, l'information du Public s'est déroulée comme suit :

- Presse écrite et numérique : France Antilles et LEGIS : le 1° septembre 2023 et le 21 septembre 2023
- Site Internet de la commune de Saint Joseph
- Site internet de la DEAL
- En Mairie sur les panneaux d'affichage

### **2-3 Déroulement des permanences**

- - L'enquête publique conjointe DUP et Parcellaire, s'est déroulée pendant 30 jours, du lundi 18 septembre 2023 au mardi 17 octobre 2023 inclus, selon les dispositions définies dans l'arrêté préfectoral de Martinique N° R02-2023-08-02-00001 du 02 Aout 2023.

La réception du public a eu lieu de façon satisfaisante, au rez-de-chaussée d'une salle de réunion de l'hôtel de ville. Aucun incident n'a été relevé au cours de cette enquête.

Le dossier complet en version papier de l'enquête ainsi que les 2 registres à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire ont été mis à la disposition du public en mairie durant toute la durée de l'enquête en dehors des permanences et aux jours et dates d'ouverture des services municipaux.

Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet de la DEAL de Martinique et les observations du public transmissibles par courrier électronique.

● - L'enquête publique a fait l'objet de 5 permanences du commissaire enquêteur, aux jours et heures suivants.

<b>Date des Permanences</b>	<b>Horaires</b>
Lundi 18 septembre 2023	8H00 /12H00 Ouverture de l'enquête
Jeudi 28 septembre 2023	14H30/17H30
Mardi 03 octobre 2023	8H00/12H30
Lundi 09 octobre 2023	8H00/12H00
Mardi 17 octobre 2023	8H00/12H00 Clôture de l'enquête

#### **2-4 Recueil des registres d'enquête**

Les registres d'enquêtes « DUP et Parcellaire » ont été clos et signés par M. Yann MONPLAISIR, Maire de la commune de Saint Joseph le 17/10/2023 et remis à cette date au commissaire enquêteur avec le dossier d'enquête.

#### **● Participation du Public et des Ayants droits**

Compte tenu de la faible affluence physique constaté au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a répertorié dans un tableau les motifs de toutes les demandes, courriers et observations des héritiers et du Public.

23 contributions ont été formulées soit directement sur les registres d'enquête, lors des permanences du commissaire enquêteur ou transmis par courrier électronique sur le site de la DEAL.

Le commissaire enquêteur n'a recensé aucune contribution sur les registres d'enquête en dehors des permanences.

Elles se décomposent comme suit :

- 2 observations écrites sur le registre d'enquête DUP et 3 visites

- 2 observations écrites sur le registre d'enquête parcellaire et 3 visites

- 19 contributions concernant l'enquête parcellaire transmises par courrier électronique au commissaire-enquêteur à l'adresse dédiée spécialement à cette enquête pendant toute la durée de celle-ci sur le site de la DEAL : [enquetespubliquesdeal972@developpement-durable.gouv.fr](mailto:enquetespubliquesdeal972@developpement-durable.gouv.fr)

Observations en présence du Commissaire Enquêteur lors des permanences	ENQUETE DUP	ENQUETE PARCELLAIRE	
	Registre d'enquête de Déclaration d'utilité publique du projet	Registre d'enquête parcellaire	Envois par courrier électronique sur le site de la DEAL
Le 18/09/2023	0	0	Transmission par e.mail de 19 courriers et pièces jointes
Le 28/09/2023	0	0	
Le 03/10/2023	1	0	
Le 09/10/2023	1 (2 visites)	1 (2 visites)	
Le 17/10/2023	0	1	
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>19</b>

## 2-5 Notification du Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse de M. le Maire

Le procès-verbal de synthèse a été remis par le commissaire enquêteur à M Claude ADELE, 1° Adjoint au Maire, à l'occasion d'une rencontre avec ce dernier dans son bureau le 24 octobre 2023.

Il a été fait état du déroulement de l'enquête et des observations du Public concernant l'enquête de DUP du projet, ainsi que des retours des ayants droits dans le cadre de l'enquête parcellaire (*annexe 9*).

Compte tenu de la faible affluence du Public, le commissaire enquêteur a répertorié dans un tableau les motifs de toutes les demandes, courriers et observations des ayants droits et du Public, au cours de cette enquête.

Le mémoire en réponse de M. le Maire de Saint Joseph, au procès-verbal de synthèse, a été réceptionné par le commissaire enquêteur par courriel du 27 octobre 2023.

-----





Saint-Joseph, le 26 octobre 2023

0000 - COMMUNES DU TERRITOIRE  
URBAINISME/PROTECTIONS  
OPÉRATEUR GUYOT SAS - 55, Avenue de la  
Vie - 05060 SAINT-JOSEPH

A

Madame Joëlle FRANCIL  
Commissaire Enquêteur

Nos n°s : V10/DES/AB/25/33/25/22  
Objet : Enquête DUP et permis de construire  
Entrée du bourg « LA CROIX MISSION »

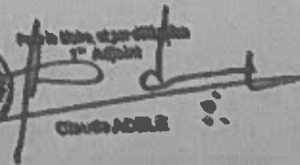
Madame,

J'accuse réception de votre procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique conjointe visée en objet, intéressant le projet d'aménagement de l'entrée principale du centre bourg dit « LA CROIX MISSION ».

Je note le bon déroulement général de la procédure, hormis la faible réaction de la population, s'agissant d'un projet pourtant essentiel pour la restructuration du bourg et plus largement le projet de ville. A ce titre, je porte à votre connaissance qu'il est d'ores et déjà prévu dans le cadre de la concertation de la révision générale du PLU en cours, une réunion publique sur le thème spécifique de la redynamisation du cœur de ville historique.

Conformément aux formalités à suivre, je demeure dans l'attente de votre rapport définitif par transmission de monsieur le Préfet.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

  
 Claude ADRIE  
 1<sup>er</sup> Adjoint

### 3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES EN COURS D'ENQUETE

#### 3-1 Examen des observations recueillies au cours de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

La fréquentation du public reste faible.

On dénombre 2 observations sur le registre d'enquête de la DUP durant les permanences, aucune transmission par courrier électronique et hors permanence

<p>Mme Nathalie CESTOR Gérante de l'Auto-école située sur la RN4, en amont du périmètre de la DUP</p>	<p>Est venue se renseigner sur le projet de DUP et savoir si son auto-école et les entreprises mitoyennes sont impactées par le projet (ALCP, médecin, SP Ambulance) Elle évoque le problème de stationnement pour ces services et demande si les places de parking prévues seront publiques Elle signale par ailleurs, que compte tenu que la majorité des services du bourg historique se situe à l'entrée de la ville, la problématique du stationnement est à étudier et à améliorer dans le but d'harmoniser le projet et fluidifier la circulation sur la RN4.</p> <hr/> <p>Le commissaire enquêteur : Il existe quelques services, qui par leur implantation proche de l'entrée du Bourg, subissent directement les disfonctionnements d'accès à cet entrée de ville, mais aussi les problèmes de fluidité du trafic et de stationnement en amont du projet. Ce réaménagement leur sera bénéfique en terme de sécurité et favorisera les déplacements pour les clients. Il est prévu par ailleurs dans le projet un parking public de 7 places</p>
<p>M. JEANNE ROSE Romuald et Mme JEANNE ROSE Monique</p>	<p>Signalent que l'aménagement de l'entrée du bourg est nécessaire et permettra de moderniser l'accès au bourg Souhaitent que la croix soit maintenue dans ce carrefour ou repositionner sur le site, car l'authenticité du lieu-dit doit son nom à cette croix.</p> <hr/> <p>Le commissaire enquêteur indique qu'il est prévu le maintien de la croix dans le projet</p>

Dans le délai d'un an maximum après la fin de l'enquête publique, le Préfet, représentant l'Etat, est habilité à déclarer l'utilité publique du projet.

### 3-2 Examen des observations, recueillies dans le cadre de l'enquête parcellaire

On dénote :

- 2 observations durant les permanences du commissaire enquêteur sur le registre d'enquête
- 8 envois par courrier électronique sur le site internet de la DEAL, comportant 19 courriers et pièces annexes (*Les doublons n'ont pas été répertoriés dans le tableau*)
- Aucune observation en dehors des permanences sur le registre d'enquête

<p>M. JEANNE ROSE Romuald et Mme JEANNE ROSE Monique (le 09/10/2023)</p>	<p>Sont les riverains de longue date du secteur et connaissent bien les héritiers. Ils confirment les renseignements connus sur l'identification des propriétaires présumés et des ayants droits des parcelles A24 et A25 inscrits dans le dossier d'enquête parcellaire</p> <p>-----</p> <p>Le commissaire prend acte des renseignements fournis</p>
<p>M. BAPTISTIN Patrice Jean Baptiste (17/10/2023)</p>	<p>Propriétaire présumé de la parcelle A24, propriété de son père M. BAPTISTIN Raymond décédé. Il est aussi co-proprétaire de la parcelle A25 Il représente ses cousins : Mme BAPTISTIN Huguette et Monsieur BAPTISTIN Jocelyn vivant actuellement en Métropole pour des soins</p> <p>Il informe que des courriers ont été envoyé en Mairie, mais aussi sur le site de la DEAL contestant l'évaluation des parcelles. 2 courriers non signés sont remis ce jour au commissaire enquêteur et annexés au registre d'enquête.</p> <p>Il conteste au nom des héritiers l'évaluation de la parcelle A25 et celle de la parcelle A24 pour lui et son frère BAPTISTIN Ronald</p> <p>Il demande que les estimations soient distinctes car elles n'appartiennent pas au même propriétaire</p> <p>Il évoque des courriers transmis par la famille BAPTISTIN sur l'évaluation du Fond de commerce à partir du pas de porte</p> <p>Il indique que la construction n'est pas à l'abandon car leur projet initial a toujours été de réouvrir ce commerce</p> <p>Il signale que les canalisations d'alimentation en eau de la maison ont été sectionnées par 2 fois</p> <p>Il informe que la maison n'est pas inhabitée : M. BAPTISTIN Jocelyn, son cousin, actuellement en Métropole pour sa santé y habite.</p> <p>Il dit par ailleurs que ce bâtiment constitue le siège de sa société « MULTI-SERTVICE » et lui sert de dépôt.</p>

Le Commissaire enquêteur retient de toutes ces affirmations :

- une opposition ferme des héritiers à toute vente
- les parcelles ont été évaluées distinctement soit 65 000 € pour la A24 et 124500€ pour la A25. Soit une estimation totale de 185 000 €. Cependant, la durée de validité de l'évaluation étant valable 2 ans, elle devra être refaite.
- M. BAPTISTIN devra apporter la preuve d'une activité dans cette construction qui apparemment lors de 3 passages sur les lieux du commissaire enquêteur, semblait inoccupée et non entretenue
- le commissaire enquêteur confirme que l'ancienne activité n'existe plus et que les locaux sont fermés
- Prend acte de l'information donnée que M. BAPTISTIN Jocelyn, son cousin, actuellement en Métropole pour sa santé habite la maison

● **courriers et documents recueillis par e.mail sur l'adresse électronique de la DEAL de Martinique** - [enquetes-publiques.deal972@developpement-durable.gouv.fr](mailto:enquetes-publiques.deal972@developpement-durable.gouv.fr)

Le tableau ci-après fait état du contenu des envois transmis par ces derniers par courrier électronique sur le l'adresse internet de la DEAL Martinique.

Date d'envoi	Identification de l'expéditeur	Contenu des courriers électroniques
17/10/2023	BAPTISTIN Patrice	1 - <b>Famille BAPTISTIN</b> : courrier du 01/07/2022 à M. Le Maire ayant pour objet l'expropriation des parcelles A24 et A25 demande l'envoi de la délibération du conseil municipal du 10/01/2022
	BAPTISTIN Patrice	2 - <b>Famille BAPTISTIN</b> : courrier du 02/09/2022 Objet : Expropriation parcelle E25 -recours gracieux Les propriétaires ne souhaitent pas vendre. Indique que les parcelles A24 et A25 ayant des propriétaires différents, les parcelles doivent être évaluer séparément
	BAPTISTIN Patrice	3 - <b>Sylviane BAPTISTIN</b> : courrier du 01/07/2022 Objet : explique sa situation suite au courrier reçu par la mairie de Saint Joseph pour la demande de rachat Confirme qu'elle ne souhaite pas vendre, ainsi que la famille. cette maison est un point de repère pour la famille et qu'ils ont des projets sur ce bien.
	BAPTISTIN Patrice	4 – <b>Huguette BAPTISTIN</b> : courrier du 01/07/2022 Souhaite reprendre la maison familiale et faire revivre le commerce. Ne comprends pas

		l'acharnement de la mairie de la déposséder de son héritage
	BAPTISTIN Patrice	5 – Jocelyn BAPTISTIN : courrier du 01/07/2022 courrier d'explication de sa situation Il habite en France et est en attente d'une greffe de la hanche. Rentrera une fois guérie dans la maison familiale. Il envisage d'aider la famille à relancer le commerce.
	BAPTISTIN Patrice	6 – Famille BAPTISTIN : courrier du 21/08/2023 Contestation de l'évaluation de la parcelle A24, propriété de M. Baptistin Raymond Demande de réévaluation de cette parcelle séparément de la A25, propriété de M. Baptistin François
<b>Date d'envoi</b>	<b>Identification de l'expéditeur</b>	<b>Contenu des courriers électroniques</b>
17/10/2023	BAPTISTIN Patrice	7 – Famille BAPTISTIN : courrier du 21/08/2023 Contestation de l'évaluation de la parcelle A25, propriété de M. Baptistin François Demande de réévaluation de cette parcelle séparément de la A24
	BAPTISTIN Patrice	8 – Famille BAPTISTIN : courrier du 21/08/2023 Demande d'évaluation du local commercial et du fond de commerce à partir du pas de porte, car cela n'a pas été pris en compte lors de la première expertise
	BAPTISTIN Patrice	9 – Transmission copie de l'acte de propriété de la parcelle A24, propriété de M. Baptistin Raymond
	BAPTISTIN Patrice	10 – Transmission documents attestant de l'implantation du siège social de l'entreprise artisanal de M. Baptistin Patrice : N° 4 Croix Mission - 6 rue Eugène Maillard
	BAPTISTIN Patrice	11 – Famille Baptistin : transmission d'une estimation de la construction (127 m2), sise sur la parcelle A25 (430 m2) par une agence privée « La Forêt »
17/10/2023	BAPTISTIN Huguette	12 – Famille Baptistin : expose par mail les soucis de santé de M. Baptistin Jocelyn et Mme Baptistin Huguette et leur incapacité d'entrer dans leur maison dans l'immédiat. Elle indique que la famille envisage de rouvrir le commerce. Refuse la vente
	BAPTISTIN Huguette	13 – BAPTISTIN Huguette : courrier non daté Expose son souhait une fois ses soins terminés de rentrer habiter la maison et rouvrir le commerce avec son cousin Patrice Baptistin et le reste de la famille Refuse la vente
	BAPTISTIN Huguette	14 – Famille BAPTISTIN : courrier du 21/08/2023 Contestation de l'évaluation de la parcelle A24 et demande de réévaluation



	BAPTISTIN Huguette	15 – contestation de l'évaluation de la parcelle A25 et demande de réévaluation
	BAPTISTIN Huguette	16 – Famille BAPTISTIN : demande de prise en compte de l'évaluation du local commercial et du fond de commerce à partir du pas de porte
	BAPTISTIN Huguette	17 – Famille BAPTISTIN : autre proposition Elle indique que M. le Maire propose une somme dérisoire, en sachant que cette somme ne pourra pas permettre de se loger. Elle propose cette somme plus un logement à tous.
	BAPTISTIN Huguette	18 – Famille BAPTISTIN : envoi courrier du 02/09/2022 Objet : Expropriation parcelle A25 R1a notification ecours gracieux Fait état de 2 courriers restés sans réponse Demande l'annulation de la procédure d'expropriation. Indique que M. Baptistin Jocelyn, Baptistin, Huguette, retournerons vivre dans cette maison Elle indique avoir installé un cousin et sa femme enceinte dans la maison pour surveiller les travaux
17/08/2023	Baptistin Patrice	19 – transmission de la copie du courrier du 03/10/2022 de M. Le Maire – offre amiable d'acquisition de la parcelle A25

**Observations du Commissaire enquêteur à toutes ces correspondances :**

-Les co-propriétaires qui se sont exprimés sont opposés à la cession de leur bien.  
Ils manifestent tous leurs désaccords sur les indemnités proposés et la vente des parcelles.

- Le commissaire enquêteur prend acte du contenu de ces 19 courriers : Il indique cependant que la notification adressée le 30 aout 2023 aux propriétaires présumés par la société Modale mandatée par la ville, notamment ceux ayant accusé réception du courrier d'envoi, détiennent une explication précise du déroulement de la procédure. Il s'agit de M. BATISTIN Patrice, M. BAPTISTIN Michel, Mme BAPTISTIN Huguette.

- Il y a lieu de se pencher humainement sur la situation de M.Baptistin Jocelyn, actuellement en soin en Métropole en cas de retour de ce dernier.

- Comme précédemment indiquée l'estimation du service du Domaine réalisée il y a plus de 24 mois, nécessite d'être réévaluée

- Des documents complémentaires ont été transmis par mail par M BAPTISTIN Patrice au nom des héritiers de la Famille BAPTISTIN : (annexes 17) :

- Courrier du 21/08/2023 : il demande l'évaluation du local commercial et du fond de commerce à partir du pas de porte, car cela n'a pas été pris en compte lors de la première expertise

- Copie de l'acte de propriété de la parcelle A24, propriété de M. Baptistin Raymond

- documents attestant de l'implantation du siège social de l'entreprise artisanal de M. Baptistin Patrice : N° 4 Croix Mission - 6 rue Eugène Maillard

- Transmission d'une estimation sommaire de la construction (127 m2), sise sur la parcelle A25 (430 m2) par une agence privée pour un montant s'élevant entre 260 000 € et 275 000 €

Le commissaire enquêteur est en mesure après le rapport d'enquête publique conjointe, d'émettre séparément ses conclusions et un avis :

- sur le projet d'aménagement de l'entrée principale du bourg, de la commune de Saint-Joseph, au lieu-dit La « Croix Mission », dans le cadre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique par M. le Préfet de Martinique
- sur l'enquête parcellaire, en vue de la cessibilité des parcelles A24 et A25 nécessaire à la réalisation de ce projet.

-----



**II° PARTIE****ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR  
LE PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ENTREE PRINCIPALE DU BOURG,  
DE LA COMMUNE DE SAINT JOSEPH AU LIEU DIT « LA CROIX »**

## II° PARTIE

### ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

#### CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ENTREE PRINCIPALE DU BOURG, DE LA COMMUNE DE SAINT JOSEPH AU LIEU DIT « LA CROIX »

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28 septembre au 17 octobre 2023, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a été menée conjointement à l'enquête parcellaire.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour but de vérifier, en recueillant les observations du public, si le projet envisagé présente un caractère d'utilité publique. Si la procédure est menée à son terme, une fois le projet définitivement arrêté, cette enquête devrait aboutir à la prise d'un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique du projet et l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles nécessaires à sa réalisation.

#### **Le commissaire enquêteur confirme :**

- Que les procédures administratives et de Publicité ont été correctement mise en œuvre conformément à l'arrêté R02262023608602600001 du 02 Aout 2023, pris par M. Le Préfet

- Les délais légaux de publicité et d'affichage respectés

- Le dossier est bien présenté et facilement accessible pour le public, quelque-soit le mode de consultation choisi.

- Le projet s'inscrit dans une politique de rénovation urbaine du centre historique de la commune et est conforme à son Plan Local d'Urbanisme

- L'entrée du Bourg, ne facilite pas dans sa configuration actuelle l'attractivité des usagers, et la fluidité du trafic routier.

- Par ailleurs, le commissaire enquêteur constate que sans l'accord des propriétaires des parcelles concernées, le projet n'est réalisable qu'à la condition exclusive de leur cessibilité.

- Il est à déplorer tout de même, la faible affluence du public lors des permanences (3 visites et 2 observations par mail).

De l'ensemble des critères justifiant l'utilité publique de cette opération, il apparaît que le projet présente un caractère d'intérêt public.

**Au vu de cette analyse, le commissaire enquêteur donne UN AVIS FAVORABLE sur le projet d'aménagement de l'entrée principale du bourg, sur le territoire de la commune de Saint-Joseph, au lieu-dit "La Croix Mission »**

Le Commissaire Enquêteur

Mme Joëlle FRANCIL





**III° PARTIE**  
**ENQUETE PARCELLAIRE**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**  
**DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE**

### III° PARTIE

## ENQUETE PARCELLAIRE

#### CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire concerne la détermination des parcelles à exproprier, la recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants-droits à indemnité.

La mise en œuvre du projet d'aménagement de l'entrée principale du Bourg de la commune de Saint Joseph, au lieu-dit « La Croix-Mission », nécessite la maîtrise foncière par la commune, des parcelles cadastrées A24 (terrain nu de 280 m<sup>2</sup>) et section A25 (terrain bâti de 430 m<sup>2</sup>), incluses dans le périmètre de l'opération.

L'acquisition amiable de ces terrains n'ayant pu aboutir, M. le Maire de la commune de Saint Joseph est autorisé par une délibération de son conseil municipal du 30 janvier 2023, à demander à M. le Préfet de prescrire l'ouverture de l'enquête publique conjointe devant aboutir à l'utilité publique du projet et l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles précitées.

#### **Le Commissaire enquêteur constate que :**

- L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, conformément à la réglementation en vigueur et à l'arrêté préfectoral l'arrêté R02262023608602600001 du 02 Aout 2023.

Il apparait que :

- L'analyse des dossiers soumis à l'enquête.
- Le déroulement régulier de celle-ci
- L'analyse des informations recueillies sur le registre d'enquête et par mail
- Les renseignements d'enquête recueillis
- les reconnaissances sur site effectuées par le commissaire enquêteur,
- Les règles de forme : de publication de l'avis d'enquête, de clôture des registres ont été respectés

Par ailleurs, le commissaire enquêteur confirme que :

- Les 6 propriétaires actuels ou présumés pour lesquelles les parcelles en cause ont été identifiés et ont été informés de la tenue d'une enquête conjointe d'utilité publique (DUP) donnant lieu à expropriation.
- La commune a procédé à l'affichage sur les panneaux en mairie des propriétaires n'ayant pas récupérés leur pli dans les délais réglementaires, aux fins de les informer de la procédure, et de les inviter à confirmer leur droit et faire connaître leur position.

- Les dits propriétaires ont eu toute latitude suite à la lettre recommandée avec accusé réception et via l'enquête parcellaire, pour faire valoir régulièrement leurs réserves éventuelles.
- Le public avait accès sur la plateforme dématérialisée de la DEAL de tous les documents relatifs à l'enquête y compris la possibilité d'échange par mail durant la durée de l'enquête
- Le plan parcellaire et l'état parcellaire identifient précisément les parcelles et les propriétaires concernés par l'emprise
- Le commissaire enquêteur demande de réactualiser la valeur vénale des 2 parcelles, datant du 9 juin 2021 (soit plus de 2 ans).

**Estimant que l'enquête parcellaire est conforme à la procédure légale, et faisant suite aux motifs exposés ci-dessus, j'émet **UN AVIS FAVORABLE** à la poursuite de l'acquisition par expropriation des parcelles privées A24 et A25 se trouvant dans le périmètre d'aménagement de l'entrée principale du Bourg de la commune de Saint Joseph, au lieu-dit « La Croix-Mission »**

Le Commissaire Enquêteur

Mme Joelle FRANCIL





## **IV° PARTIE - LES ANNEXES**

- 1 - Décision de désignation du commissaire enquêteur par la présidente du tribunal administratif
- 2 - Arrêté préfectoral R02-2023-08-02-00001 du 02 /08/2023, portant ouverture de l'enquête publique
- 3 - Avis d'enquête publique du 03 aout 2023 pris par M. le Préfet de Martinique
- 4 - Certificat d'affichage pris le 31 Aout 2023 par M. Le Maire de la commune de Saint Joseph
- 5 - Publications dans le journal « France Antilles » - 01/09/2023 et 21/09/2023
- 6 - Publication dans le journal « LE LEGIS » - 01/09/2023 et 21/09/2023
- 7 - Délibération n°05/2022 du 10 janvier 2022 du conseil municipal de la commune de Saint Joseph
- 8 - Délibération n°01/2023 du 20 janvier 2023 du conseil municipal de la commune de Saint Joseph
- 9 – Procès-verbal de l'enquête publique conjointe du 24/10/2023
- 10 – Mémoire en réponse de M. Le Maire
  - ➔ **Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**
- 11 - Copie des observations sur le registre d'enquête « papier »
- 12 - Dossier d'enquête préalable à la DUP
  - ➔ **Enquête Parcellaire (EP)**
- 13 - Copie des observations sur le registre d'enquête « papier »
- 14 – Dossier d'enquête parcellaire
- 15 - Copie des envois (courriers et pièces jointes) sur le registre d'enquête électronique de la DEAL
- 16 – Envoi des courriers en RAR aux propriétaires présumés
- 17 – Avis du Domaine sur la valeur vénale du bien