

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
1. Généralités	4
1.1. Objet de l'enquête publique	4
1.2. Objectifs du projet d'aménagement	4
1.3. Cadre juridique	4
1.4. Nature et caractéristiques du projet	5
1.4.1. Le contexte	5
1.4.2. Le projet d'aménagement	6
1.4.3. Etude d'impact	9
1.4.4. Maîtrise foncière du projet	9
1.4.5. Appréciation sommaire des dépenses	9
1.5. Composition des dossiers mis à la disposition du public	10
2. Organisation et déroulement de l'enquête	11
2.1. Désignation du Commissaire-enquêteur	11
2.2. Modalités de l'enquête	11
2.2.1. Préparation et organisation de l'enquête	11
2.2.1.1. Présentation et étude du projet	11
2.2.1.2. Organisation et consultation du dossier	12
2.2.1.3. Publicité de l'enquête publique	12
2.2.2. Notifications	13
2.2.3. Climat de l'enquête	13
2.2.4. Clôture de l'enquête et transfert des Dossiers et des Registres	13
3. Synthèse des observations et courrier en réponse	14
4. Analyse des observations	14
AVIS MOTIVE concernant l'enquête publique DUP	20
AVIS MOTIVE concernant l'enquête parcellaire	25
ANNEXES	29
• Procès-verbal de synthèse des observations.	30
• Courrier en réponse de la commune d'Albertville.	35
• Protocole d'accord transactionnel du 6 avril 2019 entre les deux administrateurs provisoires des indivisions successorales et Monsieur Francesco BARBUTO en présence de l'EPFL de la Savoie.	37
• Courrier du 12 mars 2019 de Monsieur le Maire d'Albertville autorisant Monsieur Yilmaz GUNAY à « <i>se maintenir dans les locaux, le temps que sa nouvelle installation</i> ».	46
• Courriel de l'EPFL de la Savoie du 25 novembre 2016 indiquant être « <i>en capacité de proposer le rachat</i> » du Terminus « <u>libre de toute occupation</u> ».	47

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête publique

L'enquête a pour objet la déclaration d'utilité publique conjointement à l'enquête parcellaire concernant le projet de restructuration du quartier de la gare

1.2. Objectifs du projet d'aménagement

Le projet, tel qu'indiqué dans la délibération du Conseil municipal du 25 janvier 2021, vise à :

- améliorer les accès à la gare SNCF et à la gare routière ;
- articuler le fonctionnement du parvis avec celui de la gare routière et la gare SNCF en intégrant les cheminements cycles et piétons et notamment les pistes cyclables structurantes identifiées au Schéma directeur cycle d'Arlysère ;
- organiser et optimiser le stationnement ;
- réduire les espaces de trafic et d'insécurité ;
- créer un lieu convivial et apaisé ;
- identifier et marquer les services liés au Pôle d'échange ;
- conserver les arbres existants ;
- rendre lisible l'offre de déplacement ;
- valoriser le carrefour Jaurès / Général de Gaulle, axes traversants de la commune se croisant devant la gare ;
- permettre l'élargissement de la terrasse du commerce situé dans le bâtiment de la gare ;
- Préserver la mémoire du quartier.

1.3. Cadre juridique

Notamment :

- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L.1, L.110-1, R.111-1, R.112-1 à R.112-24, et R.131-1 à R.131-14 visant le déroulement des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire .;
- la loi n°2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire, prorogée par la loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021 portant diverses dispositions de vigilance sanitaire ;
- le décret n°2021-699 du 1 juin 2021 modifié, prescrivant les mesures générales nécessaires à la gestion de la sortie de crise sanitaire ;

- l'arrêté préfectoral en date du 28 juin 2021 portant délégation de signature à Monsieur Christophe HERIARD, sous-préfet d'Albertville pour la phase administrative de la procédure d'expropriation ;
- l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2021 portant désignation des journaux susceptibles de recevoir les annonces judiciaires et légales pour l'année 2022;
- le projet de requalification du quartier de la gare sur le territoire de la commune d'Albertville ;
- la délibération du 25 janvier 2021 par laquelle le conseil municipal de la commune d'Albertville sollicite l'ouverture d'une enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire sur le projet susvisé ;
- le PLU (Plan local d'urbanisme) approuvé le 17 novembre 2013, avec trois modifications approuvées les 6 juillet 2014, 17 novembre 2014 et 23 septembre 2019 ainsi qu'une révision approuvée le 12 septembre 2016 ;
- l'OAP n°2 (Orientation d'aménagement et de programmation) du PLU concernant le secteur de la gare ;
- le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) Arlysère approuvé le 9 mai 2012 ;
- le PLH (programme local de l'habitat) approuvé le 20 novembre 2014 ;
- la décision du 22 décembre 2021 du président du tribunal administratif de Grenoble portant désignation de Monsieur Jean-Louis PRESSE, en qualité de commissaire-enquêteur ;
- les pièces du dossier comprenant notamment la délibération précitée, la notice explicative, le plan. de situation, le périmètre de l'opération, l'estimation sommaire des dépenses, ainsi que le plan et l'état parcellaire.

1.4. Nature et caractéristiques du projet

1.4.1. Le contexte

Albertville, sous-préfecture, ville olympique, est la troisième commune de la Savoie avec près de 20 000 habitants.

La commune est en position de carrefour au confluent des voies vers Chambéry et Grenoble, Annecy et Genève, la Tarentaise et Turin.

Albertville fait partie de la communauté d'agglomération Arlysère qui a été créée le 1er janvier 2017 par la fusion de quatre intercommunalités, les communautés de communes : du Beaufortain (CCB), du Val d'Arly (Com'Arly), de la région d'Albertville (Co.RAL) et de la Haute Combe de Savoie (CCHCS).

La communauté d'agglomération est composée de 39 communes.

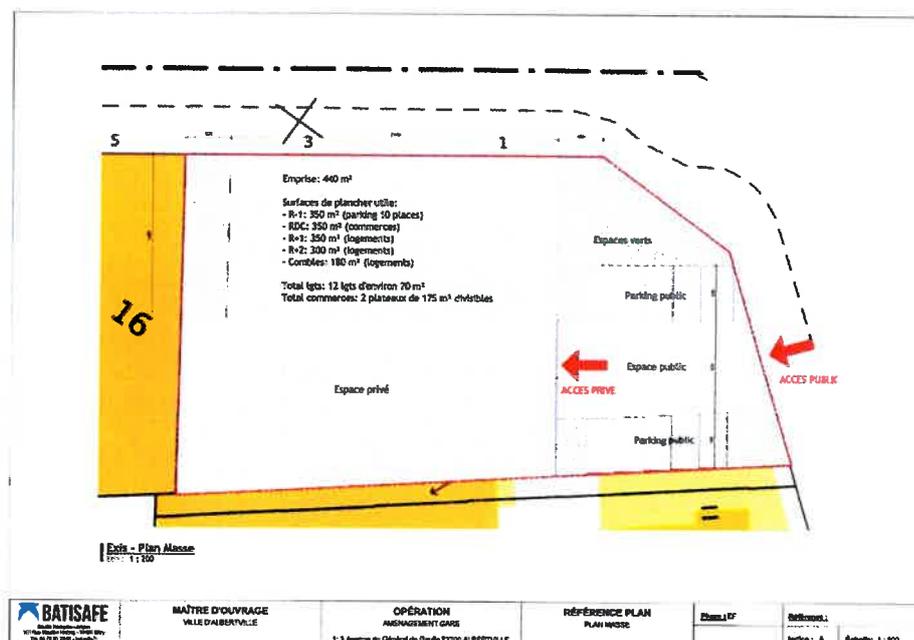


ensemble immobilier dit « Le Terminus »

La maîtrise de l'unité foncière du Terminus permettrait l'intégration de cet espace dans le programme d'aménagement du secteur, ce bâtiment est actuellement dans un état tel, que la commission de sécurité a conclu à une non-conformité et a demandé la fermeture de l'établissement.

De plus ce bâtiment contient de l'amiante.

Une partie du ténement serait vendu par la commune à un promoteur pour une opération de logements et de commerces, en accession à la propriété et une autre partie resterait publique pour l'aménagement d'un parking.



Caractéristiques des aménagements prévus sur le ténement du Terminus

Commentaire du Commissaire-enquêteur

Lors de mes visites sur le site, j'ai constaté qu'une partie de ce bâtiment est occupé par une restauration rapide en activité depuis plusieurs années, le « Kebab de la Gare ».

Cet état de fait n'est pas mentionné dans le dossier d'enquête, notamment dans les évaluations faites par le Pôle évaluation domaniale de la Direction départementale des finances publiques de la Savoie.

Il est cependant indiqué, dans la notice explicative, que « la situation actuelle est conflictuelle avec le titulaire du bail » et l'existence de « conditions non conformes, voire illégales d'usage de ces locaux ».

1.4.3. Etude d'impact,

Compte tenu de sa nature, de sa consistance et de ses caractéristiques, le projet n'est pas soumis à l'obligation d'établir une demande d'examen au cas par cas, conformément au code de l'Environnement,

1.4.4. Maîtrise foncière du projet

L'emprise du projet s'exerce sur des parcelles communales à l'exception de deux parcelles appartenant à la succession « *Daras-Martinez/Beupoil* ».

C'est sur ce tènement que se trouve le bâtiment dit « *Le terminus* ».

Ces deux parcelles, AE 17 et AE 18, représentent 1 453 m² et sont l'objet de l'enquête parcellaire conjointe à l'enquête DUP.

1.4.5. Appréciation sommaire des dépenses TTC

○ Démolition	373 296 €
○ Aménagement parking et logements	3 332 400 €
Total :	3 705 696 €
○ Acquisitions foncières	386 480 €
<u>Soit un coût global de</u>	<u>4 092 176 €</u>

Commentaire du Commissaire-enquêteur

L'Avis émis par le Pôle évaluation domaniale de la Direction départementale des finances publiques de la Savoie, repris dans l'Estimation sommaire des dépenses qui m'a été présenté avant l'enquête daté du 8 janvier 2021, avec une validité d'un an.

J'ai donc demandé à la commune de faire établir une nouvelle estimation.

Celle-ci a été établie le 11 février 2022 et jointe au dossier d'enquête, elle ne mentionne pas de durée de validité.

Il est cependant indiqué que l'estimation est « à renouveler obligatoirement avant la notification des offres indemnitaires ».

Le Pôle évaluation domaniale signale dans ses deux avis mentionnées ci-dessus que le bâtiment est « libre » de toute occupation et base donc son évaluation en tenant compte de cette indication.

Or, selon des informations reçues en cours d'enquête, il semblerait qu'il existe un fonds de commerce en cours et de plus, il est certain qu'une activité commerciale de restauration rapide s'exerce dans les locaux depuis de nombreuses années comme j'ai pu le constater.

1.5. Composition des dossiers mis à la disposition du public

Dossier DUP :

- Pièce 1 : Registre d'enquête publique ;
- Pièce 2 : Notice explicative ;
- Pièce 3 : Plan de situation ;
- Pièce 4 : Plan périmétrique de la DUP ;
- Pièce 5 : Caractéristiques du projet concernant les parcelles à acquérir ;
- Pièce 6 : Aménagement du parvis de la gare ;
- Pièce 7 : Schéma général du programme immobilier;
- Pièce 8 : Avis du domaine – Estimation sommaire et globale ;
- Pièce 9 : Estimation sommaire des dépenses°;
- Pièce 10 : Délibération du Conseil municipal d'Albertville du 25 janvier 2021 ;
- Pièce 11 : Arrêté préfectoral n°2022/ 18/SPA du 31 janvier 2022 ;
- Pièce 12 : Avis d'enquête publique et avis d'enquête parcellaire ;
- Pièce 13 : Décision du Tribunal administratif désignant le Commissaire-enquêteur ;
- Pièce 14 : Publication de l'avis d'enquête dans Le Dauphiné libéré du 17 février 2022 ;
- Pièce 15 : Publication de l'avis d'enquête dans La Savoie du 17 février 2022 ;

- Pièce 19 : Publication de l'avis d'enquête dans La Savoie du 3 mars 2022 ;
- Pièce 20 : Publication de l'avis d'enquête dans Le Dauphiné libéré du 3 mars 2022 ;

Dossier Parcellaire :

- Pièce 16 : Dossier d'enquête parcellaire°;
- Pièce 17 : Plan parcellaire°;
- Pièce 18 : État Parcellaire ;

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Désignation du Commissaire-enquêteur

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble, le 22 décembre 2021, désigne Jean-Louis PRESSE en qualité de commissaire-enquêteur.

2.2. Modalités de l'enquête

2.2.1. Préparation et organisation de l'enquête

2.2.1.1. Présentation et étude du projet

Plusieurs contacts téléphoniques avec la sous-préfecture d'Albertville et la mairie d'Albertville ont eu lieu pour établir les dates de l'enquête et des permanences.

Le 14 janvier 2022 je me suis rendu à la sous-préfecture où Madame Gislaïne NOIRAY du service Utilité publique du Pôle animation du territoire m'a remis les dossiers DUP et Parcellaire.

Le même jour, une réunion s'est tenue à la direction des Services techniques de la mairie d'Albertville afin de me présenter le projet de restructuration, ses objectifs et les ouvrages projetés.

La question de la propriété du bâtiment Le Terminus a été longuement évoquée, notamment la difficulté concernant l'acquisition de ce bâti lourdement grevé d'hypothèques au profit du Trésor public ainsi que la complexité des héritages de Madame Juliette BEAUPOIL et de Monsieur José DARAZ-MARTINEZ

Ont participé à cette réunion de travail : Monsieur Damien MEIGNAN, Directeur des services techniques et Madame Bénédicte CROZET du cabinet A & f (Aménagement et Foncier) de Chambéry.

A l'issue de cette réunion nous avons effectué une visite sur le site du projet soumis à enquête qui a permis notamment de se rendre compte de la présence d'un établissement de restauration rapide en activité dans le bâtiment du terminus.

Une seconde rencontre s'est tenue en mairie le 31 janvier 2022 avec Monsieur Frédéric BURNIER FRAMBORET, maire d'Albertville, Monsieur Damien MEIGNAN, Directeur des services techniques et Madame Géraldine GRAND Chargée des Affaires Foncières, celle-ci a permis d'aborder les questions de l'établissement de restauration rapide présent sur le site et la recherche des héritiers potentiels.

A l'issue de cette rencontre, j'ai signé les pièces du dossiers DUP et parcellaire ainsi que le registre DUP.

2.2.1.2. Organisation et consultation des dossiers

Le public a pu prendre connaissance des dossiers DUP et parcellaire en mairie d'Albertville.

Il a pu formuler ses observations sur les Registres d'enquête ouverts à cet effet, du lundi 28 février au mardi 15 mars 2022, aux heures habituelles d'ouverture au public de la mairie.

Le dossier d'enquête DUP complet est resté consultable tout au long de l'enquête publique en mairie, sur les sites internet de la Préfecture de la Savoie et d'Albertville.

Les permanences ont été fixées :

- lundi 28 février 2022 de 9 à 12 heures ;
- jeudi 10 mars 2022 de 9 à 12 heures ;
- mardi 15 mars 2022 de 14 heures 30 à 17 heures 30.

Le déroulement de l'enquête a été facilitée par la bonne organisation matérielle, la disponibilité, la réactivité et la discrétion du personnel communal.

2.2.1.3. Publicité de l'enquête publique

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique unique a fait l'objet de deux publications dans deux journaux à couverture régionale :

- 1^{ère} publication dans « *Le Dauphiné Libéré* » du 11 juin 2021 ;
- 1^{ère} publication dans « *La Vie Nouvelle / Les Affiches de Savoie* » du 11 juin 2021
- 2nde publication dans « *Le Dauphiné Libéré* » du 7 juillet 2021 ;
- 2nde publication dans « *La Vie Nouvelle / Les Affiches de Savoie* » du 9 juillet 2021

J'ai vérifié que l'avis d'enquête était bien affiché en mairie et sur le parvis de la gare dans les conditions prévues par les textes.

Une vérification a été faite à plusieurs reprises, tout au long de l'enquête.

2.2.2. Notifications

Les notifications ont été faites par le cabinet A & f (Aménagement et Foncier), par lettres recommandées avec avis de réception entre le 8 au 18 février 2022.

Les notifications ont été établies, envoyées et contrôlées, conformément aux procédures réglementaires comme j'ai pu les vérifier auprès de Madame Bénédicte CROZET.

L'affichage en mairie de trois notifications a été effectué :

- le 8 février 2022 :
 - les héritiers de Monsieur DARAS-MARTINEZ José Maria ;
 - les héritiers de Madame BEAUPOIL Juliette Augustine épouse DARAS-MARTINEZ ;
- le 18 février 2022 :
 - Madame ALLEMOZ Thérèse née DARAS.

2.2.3. Climat de l'enquête

L'histoire mouvementée du bâtiment « *Le Terminus* » et la complexité de la succession ont généré des entretiens parfois tendus durant les permanences mais le climat général de cette enquête publique est resté serein.

2.2.4. Clôture de l'enquête et transfert des dossiers et des registres

L'enquête publique, ouverte le lundi 28 février 2022 a été clôturée le mardi 15 mars 2022 par mes soins pour la DUP et par Monsieur le Maire d'Albertville pour la parcellaire.

A l'issue de ces clôtures, les dossiers et les registres d'enquête m'ont été remis.

Je me suis entretenu avec dix-huit personnes lors de mes permanences :

- 13 physiquement ;
- 5 par téléphone ne pouvant se rendre disponibles durant mes permanences en mairie d'Albertville :
 - Maître Vincent ROUSSEAU, administrateur judiciaire, représentant la Selarl AJ UP, administrateur provisoire de l'indivision successorale de Madame BEAUPOIL Juliette Augustine épouse DARAS-MARTINEZ ;
 - Maître André SALAUN, avocat, conseil de Monsieur Francesco BARBUTO ;
 - Monsieur Francesco BARBUTO ;
 - Monsieur Arron BARTUTO, fils de Monsieur Francesco BARBUTO ;
 - Monsieur Michel BERNARD administrateur provisoire de l'indivision successorale de Monsieur José DARAS-MARTINEZ ;

9 observations sont enregistrées :

- 1 observation écrite sur un registre d'enquête ;
- 2 courriers ;
- 6 courriels ;

Le certificat d'affichage de l'avis d'enquête sera transmis directement à la sous-préfecture d'Albertville par la commune.

Le certificat d'affichage des notifications concernant les courriers non réceptionnés sera également transmis directement.

3. Synthèse des observations et courrier en réponse

3.1. Procès-verbal de synthèse des observations

Lors d'une réunion à la Direction de l'urbanisme et des services techniques d'Albertville, le 23 mars 2022, j'ai remis à Monsieur Damien MEIGNAN, Directeur, le Procès-verbal de synthèse des observations, adressé à Monsieur le Maire d'Albertville (**voir en annexe**).

Étaient également présentes : Madame Géraldine GRAND, Chargée des Affaires Foncières et Madame Bénédicte CROZET du cabinet A & f (Aménagement et Foncier).

Cette réunion de travail a permis de faire un point approfondi sur les observations émises et sur mes questions.

3.2. Courrier en réponse de Monsieur le Président de Grand Chambéry

Le 14 avril 2022, j'ai reçu de Monsieur le Maire d'Albertville le courrier en réponse au procès-verbal de synthèse des observations (**voir en annexe**).

4. Analyse des observations

4.1 Monsieur Claude BESEVAL, observation manuscrite sur le Registre parcellaire le 4 mars 2022 [n°1]

Estime qu'il faudrait « *intégrer dans cette enquête la parcelle16 "garage Tissot"* », afin de permettre « *la réalisation d'un bel ensemble immobilier* » avec les parcelles contigües du bâtiment Le Terminus.

Avis du Commissaire-enquêteur

Cette idée me semble judicieuse et sera certainement étudiée, dans la mesure où le propriétaire du « garage Tissot » semble également intéressé, comme il me l'a confirmé oralement.

4.2 Monsieur Yilmaz GUNAY, lettre du 15 mars 2022 agrafée au registre parcellaire [n°2]

Indique que « *la ville d'Albertville souhaite (...) raser le bâtiment où (il) exerce (son) activité de restauration* » et ce « *depuis janvier 2010* ».

Précise avoir « *signer un contrat de location gérance avec Monsieur Francesco BARBUTO* » alors que celui-ci « *n'avait pas de fonds de commerce exploité* » et que c'est donc lui qui a créé celui-ci « *en entrant dans les lieux* ».

« *Précise avoir toujours réglé le loyer et exploité (son) fonds de commerce* », avoir payé ses « *impôts et (ses) taxes* » et employé « *deux salariés* ».

Précise que « *Monsieur le Maire (lui) a laissé entendre* » qu'il « *aurait priorité pour acheter les futures commerces à la fin des projets de constructions* » et souhaite obtenir une « *promesse écrite, noir sur blanc* ».

« *Sollicite une indemnisation pour préjudices liés aux travaux de démolition du bâtiment et à la perte de (son) fonds de commerce* ».

Éléments de réponse de la commune d'Albertville

. En principe, le locataire-gérant ne bénéficie d'aucun droit au renouvellement du bail et ne peut prétendre à une indemnité d'éviction ni à une indemnité compensatrice ("*Location-gérance de fonds de commerce*" - Juin 2021 - Fiche DALLOZ) dès lors qu'il n'est pas propriétaire du fonds de commerce exploité (celui-ci appartenant au titulaire du bail commercial et non au locataire-gérant). Dans ce contexte Mr Gunay est, selon ses propres dires, locataire-gérant du fonds de commerce détenu par M. Barbuto, il n'est pas fondé à réclamer une indemnité d'éviction

. De plus, le bien étant vendu libre de toute occupation, le dossier soumis à l'enquête publique n'avait donc pas à faire figurer le montant d'une indemnité d'éviction mise à la charge de la ville.

En tout état de cause, l'omission de cette indemnité dans le coût de l'opération n'a pu impacter l'information du public.

Avis du Commissaire-enquêteur

Pour moi, l'estimation sommaire des dépenses devrait indiquer le coût réel de la transaction foncière projetée, qui d'après le courriel de l'EPFL est de 750 000 €.

Il ne m'appartient pas de déterminer si Monsieur Yilmaz GUNAY doit recevoir une indemnité en cas d'expropriation.

Cependant la mairie a autorisé la poursuite de l'activité de restauration dans le bâtiment malgré la fermeture du Terminus.

Le Kebab de la Gare est devenu, en 10 ans d'existence, un établissement fréquenté et reconnu qui participe à l'animation du parvis de la gare.

J'estime qu'il serait judicieux de donner une priorité à Monsieur Yilmaz GUNAY lors des attributions des commerces qui seront créés dans le bâtiment devant être édifié en remplacement du Terminus.

4.3 Maître André SALUN, courriel du 10 mars 2022 agrafée au registre parcellaire [n°3] accompagné de cinq documents joints

Avocat de Monsieur Francesco BARBUTO indique que son client « est titulaire de la propriété commerciale au sein (du) bâtiment et (qu'il) appartient naturellement à la commune expropriante (...) de verser (...) l'indemnité d'éviction qui a été arrêté à 350 000€ ».

Explique que cette somme a été confirmé par « un arrêt de la Cours d'appel de Chambéry »

Fait l'historique complet des relations entretenues entre les

Joint à son courriel :

- « les Conclusions prises devant la Cour d'appel de Chambéry » du 9 février 2021 ;
- « l'Arrêt rendu par la Cour d'appel de Chambéry le 6 avril 2021 ;
- « le Protocole d'accord transactionnel valant résiliation amiable d'un bail commercial contre versement d'une indemnité d'éviction », du 6 avril 2019, entre les administrateurs provisoires des indivisions successorales et Monsieur Francesco BARBUTO « en présence de l'EPFL (Établissement public foncier) de la Savoie ». Précise que ce « protocole d'accord avait été régularisé avec le concours (...) de la ville d'Albertville et de l'EPFL de la Savoie » et que celui-ci prévoyait le versement à Monsieur Francesco BARBUTO « une somme de 350 000€ au titre de l'indemnité d'éviction » ;
- un courrier de la Mairie d'Albertville, aux avocats de Monsieur Francesco BARBUTO, du 12 mars 2019, indiquant que « Monsieur Yilmaz GUNAY exploitant du fonds de commerce de petite restauration » est autorisé « à se maintenir dans les locaux le temps de sa nouvelle installation ».
- un courriel de l'EPFL de la Savoie à Monsieur Michel BERNARD administrateurs provisoires de l'indivision successorale de Monsieur José DARAZ-MARTINEZ, du 25 novembre 2016 indiquant être « en capacité de proposer pour le rachat de cette établissement la somme de 750 000€ qui s'entend libre de toute occupation ».

Éléments de réponse de la commune d'Albertville

. Aucune disposition du Code de l'expropriation n'impose de préciser au sein de l'estimation sommaire du coût des acquisitions le montant de l'indemnité d'éviction à supposer qu'elle soit due par la commune.

. Le bien est acquis libre de toute occupation compte tenu des termes du protocole et de la résiliation du bail commercial, ce qui explique que le dossier soumis à l'enquête ne mentionne pas le coût relatif à d'éventuelles indemnités d'éviction .

. Compte tenu de la résiliation amiable du bail commercial actée par le protocole, le versement d'une indemnité d'éviction a été mise à la charge de la seule indivision successorale, ce qui a été confirmé par la Cour d'appel de Chambéry ».

Avis du Commissaire-enquêteur

J'ai bien pris connaissance des pièces transmises par Maître André SALUN et notamment du protocole d'accord qui n'a pu aboutir du fait des difficultés de règlement des deux indivisions successorales.

Il ne m'appartient pas de déterminer si Monsieur Francesco BARBUTO doit recevoir une indemnité en cas d'expropriation.

Le courriel de l'EPFL de la Savoie du 25 novembre 2016 indique une offre de rachat de 750 000 €, libre de toute occupation, déterminée « après concertation avec la commune d'Albertville ».

Or, dans le dossier d'enquête DUP, le coût foncier est estimé à 382 640 €.

Il y a bien un hiatus entre ces deux chiffres et le différentiel correspond approximativement au montant de l'indemnisation prévue.

Pour moi, l'estimation sommaire des dépenses devrait indiquer le coût réel de la transaction foncière projetée.

4.4 Maître Vincent ROUSSEAU, Administrateur provisoire de l'indivision de Madame Juliette BEAUPOIL, épouse DARAS-MARTINEZ courriel du 15 mars 2022 agrafé au registre parcellaire [n°4] accompagné de trois documents joints

Administrateur judiciaire, indique qu'un « *protocole d'accord transactionnel* » a été signé « *le 6 avril 2019* » entre les deux indivisions successorales et Monsieur Francesco BARBUTO et que celui-ci prévoit une « *indemnité d'éviction (de) 350 000 €* ».

Signale en outre « *que la Mairie d'Albertville proposait le rachat du site pour une valeur de 750 000€* », et que « *cette opération (était) portée par LEPFL* ».

Joint à son courriel :

- un courrier de la Mairie d'Albertville, aux avocats de Monsieur Francesco BARBUTO, du 12 mars 2019, indiquant que « *Monsieur Yilmaz GUNAY exploitant du fonds de commerce de petite restauration* » est autorisé « *à se maintenir dans les locaux le temps de sa nouvelle installation* ».
- un courriel de l'EPFL de la Savoie à Monsieur Michel BERNARD administrateurs provisoires de l'indivision successorale de Monsieur José DARAZ-MARTINEZ, du 25 novembre 2016 indiquant être « *en capacité de proposer pour le rachat de cette établissement la somme de 750 000€ qui s'entend libre de toute occupation* ».

Éléments de réponse de la commune d'Albertville

Cf. § 4.3

Avis du Commissaire-enquêteur

|| Cf. § 4.3

4.5 Monsieur Arron BARBUTO courriel du 15 mars 2022 agrafé au registre parcellaire [n°5]

Fils de Monsieur Francesco BARBUTO « *confirme* » que celui-ci est « *bien le propriétaire du fond de commerce du Terminus, ce qui inclus donc les appartements, le kèbab, le restaurant et le bar* ».

Éléments de réponse de la commune d'Albertville

Cf. § 4.3

Avis du Commissaire-enquêteur

| Cf. § 4.3

4.6 Monsieur Francesco BARBUTO courriel du 15 mars 2022 agrafé au registre parcellaire [n°6]

« *Précise (qu'il est) bien le propriétaire du fonds de commerce le Terminus* ».

Indique avoir tenu « *ce commerce depuis le mois d'août 1999* » puis qu'il est « *devenu propriétaire du fonds de commerce en 2004* ».

Déclare avoir « *créé en 2006* » le kèbab « *encore en activité aujourd'hui* » qu'il l'a « *mis en gérance* ».

Estime que Monsieur GUNAY n'a « *aucune raison de demander la propriété d'un fonds qui ne lui appartient pas* » et dont il est « *le seul propriétaire* ».

Rappelle qu'il a « *signé un protocole d'accord le 4 avril 2019 avec l'EPFL de la Savoie avec la participation de la ville d'Albertville* » et que « *jamais ils n'ont payé (son) indemnité d'éviction...* ».

Éléments de réponse de la commune d'Albertville

Cf. § 4.3

Avis du Commissaire-enquêteur

| Cf. § 4.3

4.7 Monsieur Robert PAVIOL représentant **Foncia Cimes de Savoie, Syndic de la copropriété Le Victoria**, courrier du 2 mars 2022 agrafé au registre DUP [n°7]

Indique que l'ensemble du Conseil syndical émet un avis favorable pour la construction du nouveau bâtiment (...) à l'unique condition du respect strict des éléments suivants » :

- « *respect de l'alignement (...) par rapport aux autres bâtiments* ;
- « *respect de l'emprise au sol* » à 440 m² ;
- « *respect de la création de l'espace appelé "espace privé"* » ;

- « respect du nombre d'étages proposé sur le plan (soit R+2+combles) »

Avis du Commissaire-enquêteur

Les indications concernant le bâtiment devant être édifié sont claires et conformes au PLU de la commune.

Le descriptif est de nature à rassurer les résidents à proximité et à assurer un ensemble architectural cohérent.

Il conviendra de se référer au permis de construire.

4.8 Messieurs Hugues ASPORD, Lucien CARREL et Gilles COINTY représentants la section Arlysère du PCF (Partie communiste français), courrier du 15 mars 2022 et contribution déposée lors de ma permanence du 15 mars 2022, agrafés au registre DUP [n°8]

Se réjouissent de la réalisation de 12 logements mais trouveraient « plus opportun de prévoir des logements locatifs ».

Trouveraient « important de veiller (...) à offrir la possibilité d'être prioritaires » pour l'attribution des commerces à venir « aux commerçants (du quartier) fidèles et très fréquentés de longue date ».

Demandent que « les nouveaux emplacements de stationnement soient en mode "ECO VEGETAL" ».

Réclament « d'avantage d'espace » verts sur le projet.

Concernant la circulation, jugent « les idées émises dans le projet (...) intéressantes », mais demandent des équipements pour que la « circulation automobile soit limitée et ralentie » ; pour que « les pistes cyclables (soient) sécurisées », ainsi que les « lieux réservés aux piétons ».

Repèrent « plusieurs édifices qui s'inscrivent dans l'histoire de la ville », notamment la façade du « garage TISSOT AUTO », « la villa VIANEY, au 7 de l'avenue Charles de Gaulle comme celle du numéro 9 », et demandent que « l'architecture du future immeuble d'habitation (s'insère) favorablement dans cet environnement ».

Avis du Commissaire-enquêteur

Pour en avoir discuté avec les services techniques, les aménagements projetés pourront être améliorés pour tenir compte des remarques des riverains et des usagers (cf. § 4.1).



Jean-Louis PRESSE
Commissaire-enquêteur

AVIS MOTIVE SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

AVIS MOTIVE SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

L'arrêté préfectoral n° 2022 /18 /SPA du 31 janvier 2022 prescrit l'ouverture de l'enquête.

Le dossier d'enquête concerne le projet de DUP pour la restructuration du quartier de la Gare et l'acquisition de l'ensemble immobilier « *Le Terminus* ».

Le projet prévoit :

- la requalification des avenues du Général de Gaulle, Victor Hugo, Jean Jaurès et de la rue Victor Hugo en faisant une large place aux modes doux de circulation et aux alignements d'arbres ;
- l'aménagement du parvis de la gare comme espace essentiellement piétonnier, intégrant un « *dépose minute* » et un arrêt des transports en commun urbains ;
- la restructuration du secteur de la gare ferroviaire située à l'Ouest du bâtiment « *voyageur* », pour accueillir au sein du même bâtiment la gare routière en rez-de-chaussée, surmontée d'un parking de 200 places environ sur deux niveaux et lui faisant face, des bâtiments d'activités tertiaires implantés le long de l'avenue du Général de Gaulle ;
- l'acquisition de l'ensemble immobilier dénommé « *Le Terminus* » qui serait démoli afin de :
 - supprimer une situation d'insalubrité et un lieu de trafics ;
 - favoriser la restructuration du parvis de la gare ;
 - créer un parking public ;
 - créer des logements en accession à la propriété, pour favoriser le dynamisme du quartier ;
 - renforcer l'attractivité de cet espace en proposant des surfaces commerciales en rez-de-chaussée.

La restructuration et la réhabilitation du quartier de la gare doit permettre un aménagement du site afin de concentrer dans l'environnement immédiat de la gare ferroviaire, une gare routière, des services pour l'écomobilité (location de vélos, bornes de recharge pour voitures électriques...) et un espace de stationnement mutualisé.

L'acquisition de l'ensemble immobilier dit « *Le Terminus* », permettrait de démolir cet immeuble vétuste et de réaliser sur le terrain une opération immobilière de qualité architecturale, afin de rehausser l'image de cette zone urbaine, telle que le préconise notamment l'OAP du quartier de la gare.

Le bâtiment est actuellement dans un état tel, que la commission de sécurité a conclu à une non-conformité et a demandé la fermeture de l'établissement.

De plus ce bâtiment contient de l'amiante.

Une partie du ténement serait vendue par la commune à un promoteur pour une opération de logements et de commerces en accession à la propriété et une autre partie resterait publique pour l'aménagement d'un parking.

L'enquête publique, s'est tenue du lundi 28 février au mardi 15 mars 2022 en mairie d'Albertville.

Dix-huit personnes se sont entretenues avec le Commissaire-enquêteur lors des permanences :

- treize physiquement ;
- cinq par téléphone, ne pouvant se rendre disponibles durant les permanences en mairie d'Albertville.

Commentaire du Commissaire-enquêteur

Dans ce type d'enquête publique, avec la présence de deux dossiers, DUP et Parcellaire, il est parfois difficile aux personnes souhaitant porter des observations de différencier les deux registres.

J'indique donc ici la totalité des observations reçues sur les deux registres.

Neuf observations sont enregistrées :

- une observation écrite sur un registre d'enquête ;
- deux reçues par courriers ;
- six reçues par courriels.

Je conclus cette enquête DUP, en l'état actuel du dossier, de l'examen des observations présentées ainsi que des informations reçues.

Je constate que :

- L'emprise de la DUP est de nature à assurer la mise en œuvre du projet sur sa totalité, sans mettre en péril les propriétés riveraines.
- La justification du projet est clairement démontrée et les documents présentés sont cohérents par rapport aux enjeux et aux objectifs.
- Le PLU d'Albertville présente une OAP concernant le quartier de la Gare, le projet correspond bien aux objectifs de celle-ci ;
- Les modes de circulation pédestre et des deux-roues seront privilégiés par cette restructuration, tout en facilitant la circulation et le stationnement des véhicules motorisés ainsi que les « *déposes minute* », l'accessibilité aux taxis, aux transports urbains et aux loueurs de voitures ;
- L'accès à la gare routière sera facilité et le nombre de places de parking substantiellement amélioré.
- le parvis de la gare et toute la surface délimitée par la DUP feront une large place aux espaces verts et aux alignements d'arbres ;
- l'acquisition du bâtiment vétuste dit « *Le Terminus* » est essentiel pour permettre aux usagers de la gare et aux résidents du quartier une plus grande tranquillité et pour favoriser la restructuration du parvis ;
- la création de commerces en rez-de-chaussée du nouveau bâtiment sera un facteur stimulant pour la vie de quartier et renforcera son image de pôle d'animation urbaine ;
- compte tenu de la pression immobilière actuelle sur Albertville, la réalisation de douze logements en accession à la propriété sera la bienvenue ;

- la présence d'un garage désaffecté, contigu à l'immeuble Le Terminus permettrait de réaliser, en associant ces deux ensembles immobiliers, un projet plus ambitieux en termes de logements en pouvant éventuellement favoriser la mixité sociale.
Il faut noter que la façade de ce garage ancien est remarquable et typique des constructions industrielles des années 50, il me semble qu'il faudrait le préserver. Le propriétaire du garage serait potentiellement vendeur, comme il me l'a exprimé oralement ;
- La commune d'Albertville doit disposer de la maîtrise foncière de l'ensemble du projet ;
- Le coût financier pour les aménagements est en rapport avec les avantages attendus et ne met pas les finances d'Albertville en difficulté ;
- Le dossier d'enquête, aussi bien dans sa partie administrative que dans sa partie technique, est complet et permet une bonne compréhension du projet et de sa mise en œuvre ;
- La publicité de l'enquête a été faite selon les dispositions légales et réglementaires, notamment par affichage sur le site ;
- La disponibilité des élus et du personnel de la mairie d'Albertville, ont permis aux personnes intéressées d'avoir un large accès au projet.

Cependant :

- Le dossier d'enquête mentionne au chapitre « *Estimation sommaire des dépenses* », un coût pour l'acquisition immobilière qui ne tient pas compte d'éventuelles indemnités d'éviction concernant :
 - l'ancien occupant de ce bâtiment Monsieur Francesco BARBUTO ;
 - l'exploitant du restaurant « *Le Kebab de la Gare* », Monsieur Yilmaz GUNAY, qui est toujours dans les murs.

Un protocole a été signé en 2019 pour l'acquisition du bien, par l'EPFL 73, Monsieur Francesco BARBUTO et les mandataires des deux indivisions successorales,

Dans ce document, il est inscrit que le bailleur s'engage à verser 350 000 € d'indemnités d'éviction.

Cette somme était déjà prise en compte dans l'offre d'achat émise en 2016 par EPFL73 qui proposait aux héritiers un prix de 750 000 € avec l'accord de la commune, libre de toute occupation (**document en annexe**).

Cette acquisition n'a pu aller à son terme, car les successions de Monsieur DARAS-MARTINEZ et Madame BEAUPOIL, son épouse, n'ont pu être réglées. Messieurs Francesco BARBUTO et Yilmaz GUNAY revendiquent tous deux être propriétaires d'un fonds de commerce sur ce bien immobilier.

J'estime, après analyse que :

- Le projet présente concrètement un caractère d'intérêt public majeur pour la commune d'Albertville, ses habitants et les usagers des gares ferroviaire et routière ;
- Les expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ;
- L'estimation sommaire des dépenses devait indiquer le coût réel de la transaction foncière projetée.
- L'absence des éventuels coûts d'éviction dans l'estimation sommaire des dépenses ne me semble pas de nature à mettre en cause la DUP.
Bien que la différence soit importante entre l'estimation des domaines de 2022 et la proposition d'offre d'achat de l'EPFL73 avec accord de la mairie d'Albertville, je ne considère pas que le montant de l'offre soit disproportionné et de toutes façons, il ne pourrait mettre en difficulté, ni les finances, ni la trésorerie de la commune.
Ce coût sera répercuté à l'aménageur (cf. § 4.3).
- Le bilan coût-avantage penche nettement en faveur de la mise en œuvre du projet, les avantages qu'il présente l'emportent sur les inconvénients qu'il génère.

Ces raisons me conduisent à émettre un **avis favorable**, à la demande de
Déclaration d'utilité publique avec une recommandation

RECOMMANDATION

- Le « *Kébab de la Gare* » est un établissement de restauration rapide qui possède une bonne clientèle et une notoriété certaine, il est référencé dans « *Le Petit Futé* ».
Cet établissement demeure en activité dans une partie des locaux du Terminus et Monsieur Yilmaz GUNAY, son exploitant, a été autorisé par la commune à rester sur place en attendant le règlement de ce dossier, par un courrier de Monsieur le Maire du 12 mars 2019.
Il me semblerait judicieux de garantir à Monsieur Yilmaz GUNAY une priorité de réinstallation dans les locaux commerciaux qui seront édifiés dans le cadre du projet DUP (cf. § 4.2).



Jean-Louis PRESSE
Commissaire enquêteur

AVIS MOTIVE SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE

AVIS MOTIVE SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE

L'objectif de l'enquête parcellaire est de :

- s'assurer que l'emprise indiquée pour la réalisation de l'opération est conforme à l'objet des travaux envisagés, tels qu'ils résultent de la procédure DUP ;
- s'assurer que les parcelles visées doivent bien recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux ;
- rechercher les propriétaires à indemniser.

L'arrêté préfectoral n° 2022 /18 /SPA du 31 janvier 2022 prescrit l'ouverture de l'enquête.

Le dossier d'enquête parcellaire concerne le projet de restructuration du quartier de la Gare et l'acquisition de l'ensemble immobilier « *Le Terminus* ».

Cette acquisition permettrait de démolir cet immeuble vétuste et de réaliser sur le terrain une opération immobilière de qualité architecturale, afin de rehausser l'image du quartier, telle que le préconise notamment l'OAP du quartier de la gare.

Le bâtiment est actuellement dans un état tel, que la commission de sécurité a conclu à une non-conformité et a demandé la fermeture de l'établissement.

De plus ce bâtiment contient de l'amiante.

Une partie du ténement serait vendue par la commune à un promoteur pour une opération de logements et de commerces, en accession à la propriété et une autre partie resterait publique pour l'aménagement d'un parking.

L'enquête parcellaire, s'est tenue du lundi 28 février au mardi 15 mars 2022 en mairie d'Albertville.

Dix-huit personnes se sont entretenues avec le Commissaire-enquêteur lors des permanences :

- treize physiquement ;
- cinq par téléphone, ne pouvant se rendre disponibles durant les permanences en mairie d'Albertville.

Commentaire du Commissaire-enquêteur

Dans ce type d'enquête publique, avec la présence de deux dossiers, DUP et Parcellaire, il est parfois difficile aux personnes souhaitant porter des observations de différencier les deux registres.

J'indique donc ici la totalité des observations reçues sur les deux registres.

Neuf observations sont enregistrées :

- une observation écrite sur un registre d'enquête ;
- deux reçues par courriers ;
- six reçues par courriels.

Je conclus cette enquête parcellaire, en l'état actuel du dossier, de l'examen des observations présentées ainsi que des informations reçues.

Je constate que :

- L'emprise de la DUP, est conforme à l'objet des travaux projetés ;

- Les parcelles cadastrées, désignées sur les documents fournis, correspondent bien à des parcelles à exproprier pour atteindre les objectifs de l'opération ;
- L'enquête parcellaire a été régulièrement menée ;
- Les pièces du dossier d'enquête publique préalable à la DUP complètent bien l'information des propriétaires ;
- Le dossier d'enquête parcellaire, est complet et comporte un plan parcellaire et un état parcellaire ;
- La publicité de l'enquête a été faite selon les dispositions légales et réglementaires, notamment par affichage sur le site ;
- Huit notifications ont été établies, envoyées et contrôlées, conformément aux procédures réglementaires, comme j'ai pu le vérifier ;
- Trois affichages ont été faits en mairie d'Albertville :
 - Les héritiers de Monsieur DARAS-MARTINEZ José Maria ;
 - Les héritiers de Madame BEAUPOIL Juliette Augustine, épouse DARAS-MARTINEZ ;
 - Madame ALLEMOZ Thérèse née DARAS ;
- Les deux successions sont très complexes à régler du fait de conflits familiaux anciens et de la découverte, par un généalogiste mandaté par un notaire, d'un nouvel héritier.
- Les deux mandataires des deux indivisions successorales se sont entretenus avec moi.
L'un d'eux a déposé un courrier accompagné de plusieurs pièces complémentaires (cf. § 4.4).
- Selon des informations reçues en cours d'enquête :
 - il existerait un fonds de commerce en cours pour l'ensemble du Terminus ;
 - une activité commerciale de restauration rapide s'exerce dans une partie du bâtiment Le Terminus, depuis de nombreuses années et le restaurateur revendique également un fonds de commerce.
- Une seule des personnes ayant reçu une notification s'est présentée lors de mes permanences sans souhaiter déposer d'observation.

J'estime que :

- L'emprise de la DUP est de nature à assurer la mise en œuvre du projet sur sa totalité, sans mettre en péril les propriétés riveraines.

- L'acquisition du bâtiment vétuste dit « *Le Terminus* » est essentielle pour permettre aux usagers de la gare et aux résidents du quartier une plus grande tranquillité et pour favoriser la restructuration du parvis.
- L'impossibilité constatée d'aboutir à une acquisition amiable depuis 2016 ainsi que l'éventualité de deux fonds de commerce, justifient la procédure de DUP.

Ces raisons me conduisent à émettre un **avis favorable** à l'enquête parcellaire



Jean-Louis PRESSE
Commissaire enquêteur