



# Procédure de déclaration de deux parcelles en état d'abandon manifeste

## Projet simplifié d'acquisition publique

Expropriation pour cause d'abandon manifeste

*Parcelles cadastrées D 565 et D 588, 29 rue du Mont Inculte, Avesnelles*

Dossier de mise à disposition du public

# Table des matières

Objet de la mise à disposition du public.....	4
1. Le dossier de mise à disposition .....	4
2. Les modalités de mise à disposition .....	5
Notice explicative .....	6
1. Contexte général.....	6
1.1. Localisation de la Commune .....	6
1.2. Localisation du site à l'échelle communale.....	8
1.3. Contexte .....	9
1.4. Chronologie du dossier .....	11
1.5. Règles d'urbanisme applicables.....	13
1.6. Descriptif de l'état du bien son état .....	17
2. La procédure de déclaration d'abandon manifeste.....	17
2.1. Objet de la procédure de déclaration d'abandon manifeste .....	17
2.2. Cadre législatif de la procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste.....	18
2.3. Mise en œuvre de la procédure de déclaration d'abandon manifeste à l'égard des parcelles cadastrées D 565 et D 588, sises 29 rue du Mont Inculte à Avesnelles.....	20
3. La procédure d'expropriation menée dans la continuité de la déclaration d'abandon manifeste du bien .....	22

3.1.	Cadre législatif de la procédure d'expropriation d'un bien déclaré en état d'abandon manifeste .....	22
3.2.	Présentation de la procédure d'expropriation d'un bien en état d'abandon manifeste .....	24
	✓ La phase administrative de la procédure d'expropriation.....	24
	✓ La phase judiciaire de la procédure d'expropriation.....	25
3.3.	Mise en œuvre de la procédure d'expropriation des parcelles cadastrées D 565 et D 588 .....	26
	✓ Périmètre du projet simplifié d'acquisition publique.....	29
	✓ Evaluation sommaire du coût du projet simplifié d'acquisition publique .....	30
	✓ Destination du bien exproprié.....	30
	✓ Utilité publique du projet .....	32
	✓ Demande au Préfet de déclarer d'utilité publique le projet simplifié d'acquisition publique .....	33
	Etat et plans parcellaires .....	34
1.	Etat parcellaire .....	34
2.	Plan parcellaire .....	34
	Annexes.....	35

## Objet de la mise à disposition du public

Les parcelles cadastrées D 565 et D 588, situées 29, rue du Mont Inculte à Avesnelles ont été déclarées en état d'abandon manifeste par le Conseil Municipal.

La déclaration d'abandon manifeste d'un bien ouvre la possibilité de mettre en œuvre, à l'égard de ce bien, une procédure dérogatoire d'expropriation prévue aux articles L. 2243-3 et L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales. Cette acquisition publique permet alors de pallier la carence du propriétaire, lequel n'a pas réalisé les travaux nécessaires pour mettre fin à l'abandon de son bien.

L'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit dans ce cas la possibilité de solliciter, auprès du Préfet, la déclaration d'utilité publique du projet simplifié d'acquisition publique, lequel est présenté au public dans le cadre d'une mise à disposition.

Ce dossier a pour but de détailler cette procédure.

### 1. Le dossier de mise à disposition

En application de l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire d'Avesnelles a constitué le présent dossier. Celui-ci vise à porter à la connaissance du public :

- La présentation du projet simplifié d'acquisition publique et l'évaluation sommaire de son coût sur la base de l'évaluation réalisée par la Direction de l'Immobilier de l'État
- L'état parcellaire, précisant la parcelle à exproprier et l'identité du propriétaire, accompagné du plan parcellaire
- Les annexes, notamment :

- Le procès-verbal provisoire de constat d'état d'abandon manifeste du 20 avril 2023
- Le procès-verbal définitif de constat d'état d'abandon manifeste du 30 janvier 2024
- La délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Avesnelles du 12 février 2024 décidant de déclarer les parcelles cadastrées D 565 et D 588 en état d'abandon manifeste et décidant l'engagement d'une procédure d'expropriation de celle-ci ;
- La délibération n°2024/0113 du Conseil Municipal de la Ville d'Avesnelles du 12/02/2024 décidant de poursuivre l'engagement de la procédure d'expropriation, validant le contenu du présent dossier et autorisant Monsieur le Maire, ou son représentant, à saisir le Préfet ;
- L'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

## **2. Les modalités de mise à disposition**

Par une délibération en date du 05/07/2024 le Conseil Municipal de la Commune d'Avesnelles a approuvé les modalités de mise à disposition du présent dossier, à savoir :

- Le dossier du projet simplifié d'acquisition publique contenant l'évaluation sommaire de son coût, sera tenu à la disposition du public aux horaires d'ouverture au public des locaux de la Mairie (lundi – mardi - vendredi : de 09h à 12h et de 13h00 à 17h, mercredi : de 09h à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le jeudi : de 10h à 12h00 et de 13h00 à 17h00). Le dossier sera consultable du **24/07/2024 au 24/08/2024**.
- Les observations du public seront consignées dans un registre disponible en Mairie (aux jours et heures d'ouverture au public), par courrier ou par message électronique pendant toute la durée de la consultation. Un inventaire des courriers et messages électroniques reçus sera actualisé quotidiennement et reporté dans le registre.
- Une version numérisée du dossier sera disponible sur le site internet de la Commune.

# Notice explicative

Intégrant l'évaluation sommaire du coût du projet simplifié d'acquisition publique

## 1. Contexte général

### 1.1. Localisation de la Commune

La Commune d'Avesnelles est située dans le département du Nord, en région Hauts-de-France. Elle fait partie de l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe.



En 2020, d'après les données de l'Insee, la ville d'Avesnelles compte 2 309 habitants avec une densité de 181,7 hab/km<sup>2</sup>.

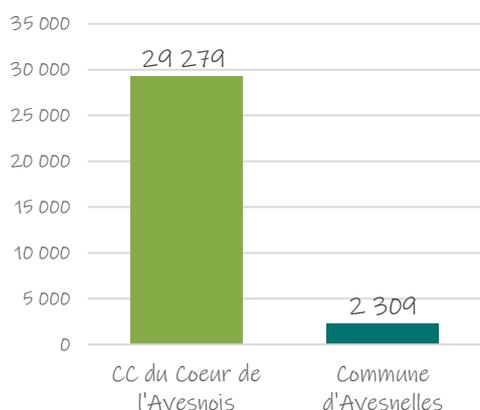


**2 309 habitants**

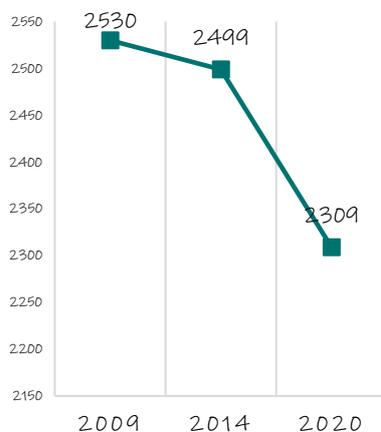


**1 211 logements**

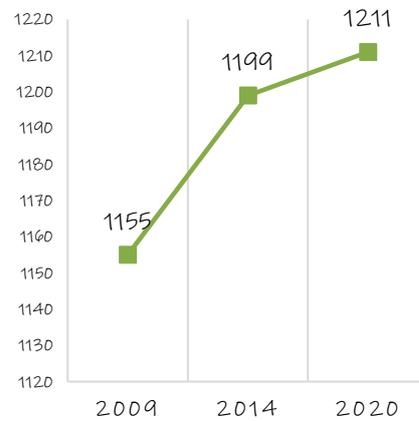
Entre 2009 et 2020, la Commune d'Avesnelles a connu une perte de population (moins de 221 habitants). En revanche, le nombre de logements a connu une augmentation (plus 56 logements entre 2009 et 2020).



Nombre d'habitants  
(Insee 2020)



Evolution de la population  
(Insee 2009-2020)



Evolution du nombre de logements  
(Insee 2009-2020)

Afin d'assurer l'attractivité territoriale de nouveaux habitants ainsi que répondre aux besoins des habitants de la Commune notamment en termes de logements locatifs sociaux, logements pour les jeunes en décohabitation, la Commune d'Avesnelles accompagne la mise en œuvre de nouveaux projets de logements à travers notamment une stratégie de recyclage foncier et de réutilisation des espaces délaissés et abandonnés au sein de son enveloppe urbaine.

L'objectif est de satisfaire la demande en logements, d'attirer de nouveaux ménages tout en répondant aux enjeux actuels de la zéro artificialisation nette visant entre autres limiter l'étalement urbain.

### 1.2. Localisation du site à l'échelle communale

Les parcelles cadastrées D 565 et D 588 et concernées par la procédure d'expropriation pour cause d'état d'abandon manifeste sont localisées au nord-ouest de la Commune d'Avesnelles.

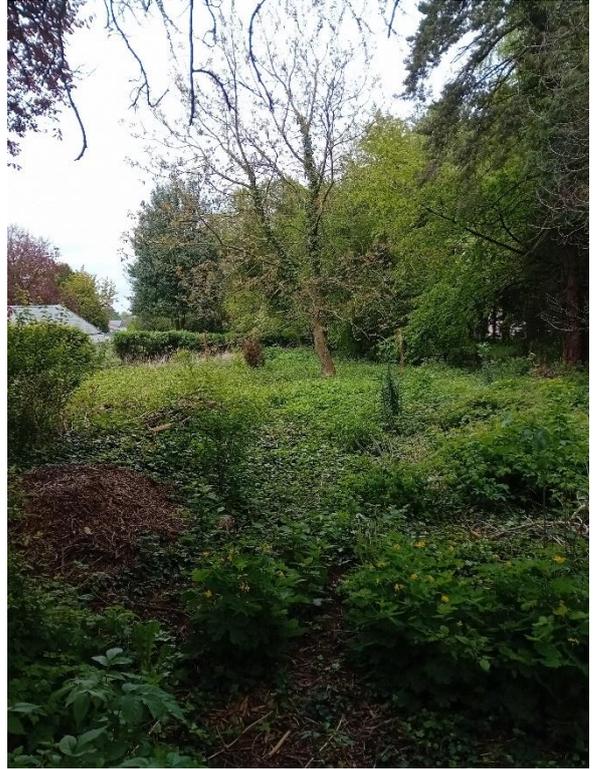
Localisées 29 rue du Mont Inculte à Avesnelles, ces parcelles sont à proximité de :

- Supermarché Match, Aldi
- Gamm Vert
- Pizzerias
- Vétérinaire
- Cardiologue
- Station d'essence...

Localisation du site







#### 1.4. Chronologie du dossier

- **Le 21 juin 2022, la mise en demeure a été adressée** au propriétaire dont l'adresse est inconnue, en lettre recommandée avec A/R.
- La police Rurale a constaté par écrit que la mise en demeure adressée par lettre recommandée au propriétaire des parcelles concernées, afin qu'il procède à l'entretien desdites parcelles avant le 25/07/2022, **est restée sans suite.**
- **Le 08 mars 2023, un rapport d'information** concernant les parcelles suscitées a été rédigé par la Police Rurale. Ce dernier comporte des relevés photographiques, l'extrait cadastral et le titre de propriété. Il fait apparaître qu'aucun entretien n'a été effectué depuis des années et donc l'envahissement de ces parcelles par la végétation ainsi qu'une prolifération de rats.
- **Le 09 mars 2023, un arrêté municipal a été pris** mettant en demeure le propriétaire des parcelles concernées à réaliser l'entretien de son terrain en zone d'habitation.
- **Le 14 avril 2023, la Commune d'Avesnelles a délibéré afin de demander au maire d'engager** pour les parcelles concernées, la procédure de déclaration d'abandon manifeste.
- **Le 19 avril 2023, un rapport de constatation** sur les parcelles concernées, a été dressé par la Police Rurale.
- **Le 20 avril 2023, un procès-verbal provisoire** d'abandon manifeste a été dressé. Il est précisé que les parcelles cadastrées D 565 et D 588, sises 29 rue du Mont Inculte

appartenant à Monsieur Alain KRAWEZYK ne sont plus manifestement entretenues depuis des années et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante : parcelles envahies par la végétation, aucun signe d'entretien.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en un débroussaillage complet des parcelles, en l'élagage ou l'abatage d'arbre surplombant les fonds voisins et en dératisation du site.

- **Du 24 avril 2023 au 31 janvier 2024 : affichage / notification** du PV en mairie ainsi qu'un affichage sur les lieux concernés.
- **Le 27 avril 2023, la publicité** du PV a été faite dans le journal La voix du Nord et **le 28 avril 2023**, dans le journal l'Observateur de l'Avesnois.
- Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par Monsieur Alain KRAWEZYK, propriétaire, à la jonction pour remédier à l'état d'abandon manifeste de son bien situé 29 rue du Mont Inculte, parcelles D 565 et D 588 et que le délai de trois mois prévus à l'article L.2243-3 du CGCT est expiré, l'état d'abandon manifeste de ce bien a été constaté **par un procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste le 30 janvier 2024.**
- **Le 12 février 2024, le conseil municipal de la Commune d'Avesnelles a délibéré pour la déclaration définitive** d'état d'abandon manifeste des parcelles cadastrées D 565 et D 588, sises 29 rue du Mont Inculte à Avesnelles.

Considérant que les procès-verbaux dressés à titre provisoire et définitif (20 avril 2023 et 30 janvier 2024) relatifs aux parcelles concernées n'ont fait l'objet d'aucune suite de la part du propriétaire.

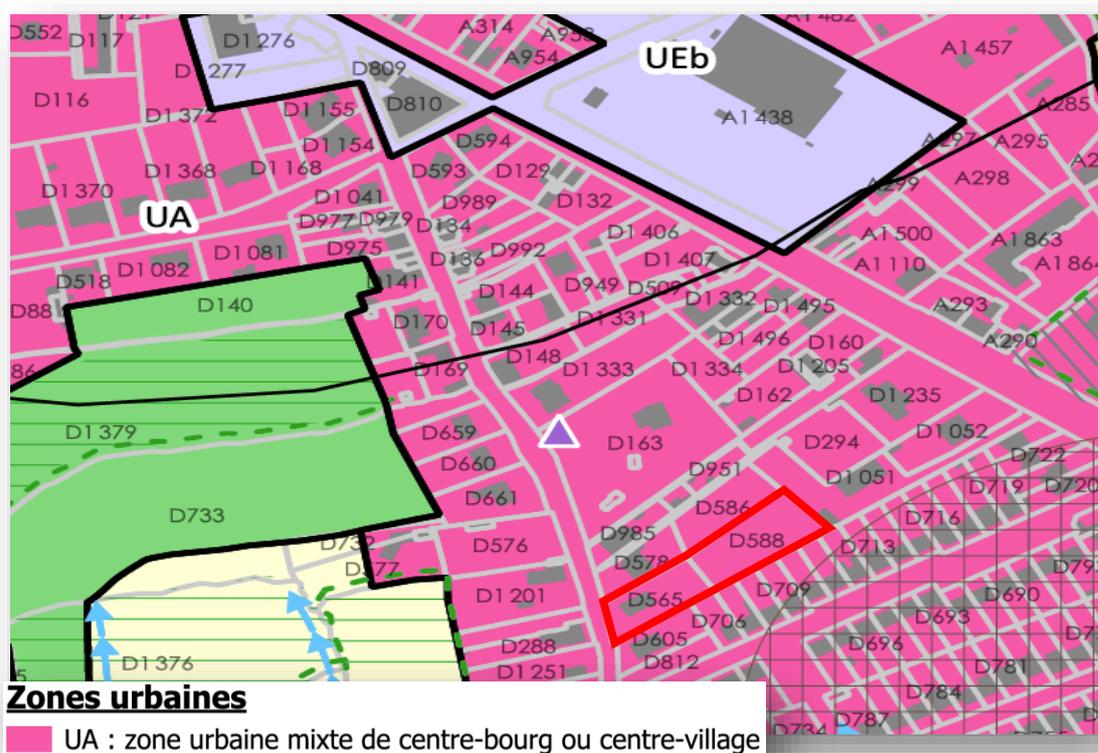
En effet, le propriétaire n'a exécuté aucun des travaux prescrits dans les trois mois suivant la notification et publication du procès-verbal provisoire, ni depuis l'intervention du procès-verbal définitif.

Le conseil municipal a déclaré l'état d'abandon manifeste définitif suite à ce dernier par PV et a approuvé la poursuite de la procédure.

- **La prochaine étape est une poursuite par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique** motivant l'objet de la démarche (pour cela, le Conseil Municipal devra se prononcer ultérieurement).

### 1.5. Règles d'urbanisme applicables

Les parcelles D 565 et D 588 sont classées en zone UA (Zone urbaine mixte de centre-bourg ou centre-village) du PLUi de la 3CA.



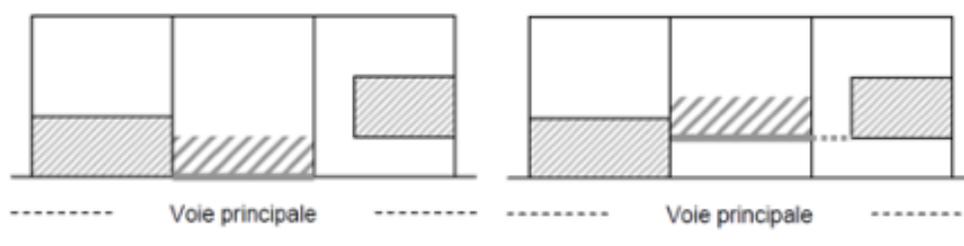
Implantation par rapport aux voies et emprise publique

En sus des dispositions générales, les nouvelles constructions doivent respecter les principes suivants :

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.
- Avec un retrait similaire à l'une des constructions voisines.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront admises lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment existant : dans ce cas, le bâtiment à construire pourra être édifié avec un recul sur l'alignement identique à celui du bâtiment existant.



Sur le secteur UA2, les constructions principales doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.

Sur le secteur UA3, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 10m de l'axe des voies, sauf en cas d'aménagement des bâtiments existants.

Pour les terrains enclavés avec accès, l'implantation des bâtiments sera étudiée en fonction de l'environnement et du projet architectural ou à créer.

D'autres retraits par rapport à l'alignement sont possibles dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup> nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Les constructions en second rideau sont possibles dans une profondeur de 50m à partir de l'emprise publique et sous réserve de disposer sur la parcelle concernée :

- D'une largeur de parcelle de minimum 15 mètres.
- D'un accès d'au minimum 4 mètres de large.



Réalisation VONDF

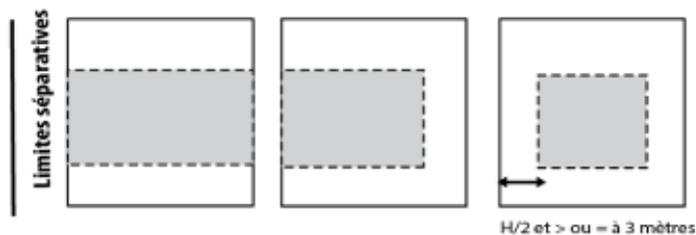
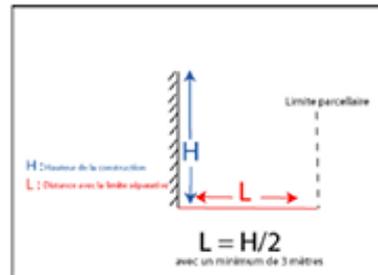
Principes pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises): Cf. dispositions générales.

Implantation par rapport aux limites séparatives

En sus des dispositions générales, les nouvelles constructions doivent respecter les principes suivants :

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ ).



A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de voie de desserte, la construction en limite séparative est autorisée

Dans le secteur UA1, les constructions principales doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre au front-à-rue (dans le cas d'opérations groupées les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines).

Dans le secteur UA3, les constructions doivent observées un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives, sauf en cas d'aménagement de bâtiments existants et d'adjonction d'une construction en prolongement de ceux-ci.

Principes pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) : Cf. dispositions générales.

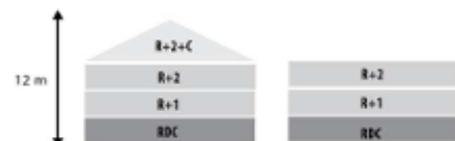
Au-delà d'une bande de 25 mètres, les annexes n'excédant pas 3.20 mètres de hauteur au faitage peuvent être implantés en limite séparative ou avec un recul d'un mètre minimum.

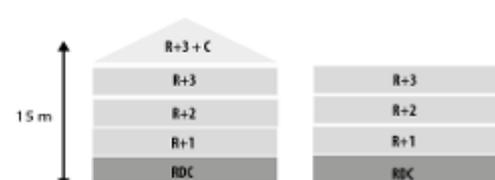
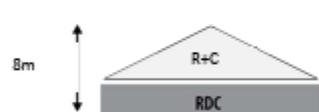
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup> nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Hauteur

En sus des dispositions générales, les nouvelles constructions doivent respecter les principes suivants :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).



	Réalisation VONDF
	<p>Sur le secteur UA1, la hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 15 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).</p>  <p>Sur le secteur UA2, la hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).</p>  <p>Sur le secteur UA3, la hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 8 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).</p>  <p style="text-align: right;">Réalisation VONDF</p> <p>Toutefois, sur l'ensemble de la zone, la hauteur au faîtiage des nouvelles constructions peut être identique à l'une des deux constructions voisines.</p> <p>La hauteur des constructions et extensions des exploitations agricoles existantes, est limitée à la hauteur des constructions existantes sur l'unité foncière sous réserve de contraintes techniques. Toutefois, des hauteurs différentes sont admises lorsqu'elles sont édictées par un expert ou qu'elles s'appuient sur une note technique.</p> <p>La hauteur des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.</p> <p>Principe pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) : cf. dispositions générales.</p> <p><u>Principes pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) : cf. Dispositions réglementaires générales.</u></p>

## 2.2 SECTION C : STATIONNEMENT

Toutes destinations	<p><u>Principes pour les nouvelles constructions</u></p> <p>Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par logement (garage compris).</p> <p>Sur le secteur UA1, il est exigé une place de stationnement (garage compris) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A partir du troisième logement créé (exonération de création de place de stationnement pour les deux premiers logements).</li> <li>- par logement à partir de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p>Le changement de vocation d'un garage doit engendrer la création obligatoire d'une nouvelle place de stationnement sur la parcelle.</p> <p>Ces dispositifs ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.</p> <p><u>Réhabilitation ou changement de destination.</u></p> <p>Il doit être aménagé une place de stationnement par logements nouvellement créés.</p> <p>Il doit être aménagé une place de stationnement supplémentaire dédié aux visiteurs par tranche de cinq logements nouvellement créés.</p>
---------------------	---

## 1.6. Descriptif de l'état du bien son état

Les parcelles cadastrées D 565 et D 588, sises 29 rue du Mont Inculte à Avesnelles objet du présent projet simplifié d'acquisition publique sont envahies par la végétation, aucun signe d'entretien, avec une prolifération de rats.

Le surcroît de verdure non contrôlée pose non seulement un risque pour la sécurité publique, mais favorise également la prolifération de nuisibles et de rats, compromettant ainsi la salubrité de l'environnement immédiat.

L'absence d'entretien porte atteinte au bon ordre, à la sécurité et à la salubrité publiques. La situation ainsi décrite présente un risque important (par exemple d'incendie en été et/ou prolifération des animaux nuisibles).

## 2. La procédure de déclaration d'abandon manifeste

### 2.1. Objet de la procédure de déclaration d'abandon manifeste

Le présent projet simplifié d'acquisition publique s'inscrit dans le cadre d'une procédure de déclaration de bien en état d'abandon manifeste, mise en œuvre en application des articles L. 2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Ce dispositif permet au Maire d'une Commune d'engager une telle procédure lorsque des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage publique, installations et terrains situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la Commune n'ont pas d'occupant à titre habituel et se trouvent en état d'abandon. Il vise, face à ce type de biens, à amener leurs propriétaires à faire cesser cet état et à favoriser leur revalorisation. En cas d'inaction des propriétaires concernés, il peut être procédé à une acquisition des biens par voie d'expropriation au bénéfice de la Commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un

cessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme. L'acquisition publique permet ainsi de pallier la carence du propriétaire.

L'acquisition par voie d'expropriation permet à terme, soit la construction ou la réhabilitation des biens aux fins d'habitat, soit la réalisation de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.

## 2.2. Cadre législatif de la procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste

La procédure de déclaration d'abandon manifeste d'un bien est visée aux articles L. 2243-1 à L. 2243 3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

### Article L. 2243-1 du Code Général des Collectivités Territoriales

*« Lorsque, dans une Commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le Maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste. »*

### Article L. 2243-1-1 du même Code

*« Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. La procédure prévue aux articles L. 2243-2 à L. 2243-4 est applicable. »*

### Article L. 2243-2 du même Code

*« Le Maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal indique la nature*

*des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.*

*Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la Mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la Mairie. »*

### **Article L. 2243-3 du même Code**

*« A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le Maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le Maire saisit le Conseil Municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la Commune, d'un établissement public de coopération intercommunale ou de tout autre organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.*

*La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le Maire, dans un délai fixé par cette dernière.*

*La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à*

*l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.*

*Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien. »*

### **2.3. Mise en œuvre de la procédure de déclaration d'abandon manifeste à l'égard des parcelles cadastrées D 565 et D 588, sises 29 rue du Mont Inculte à Avesnelles**

#### **La déclaration d'abandon manifeste des parcelles cadastrées D 565 et D 588**

Depuis 2022, les demandes de la Commune d'Avesnelles à l'égard du propriétaire tendant à la mise en œuvre des mesures nécessaires à la sécurisation et entretien du site sont restées vaines.

- ✓ *Le procès-verbal provisoire de déclaration d'abandon manifeste des parcelles cadastrées D 565 et D 588*

Le 20 avril 2023, Monsieur le Maire a dressé un procès-verbal provisoire constatant l'état d'abandon manifeste des parcelles cadastrées D 565 et D 588.

Le procès-verbal constatait l'ensemble des désordres auxquels il convenait de remédier :

- Les parcelles cadastrées D 565 et D 588, sises 29 rue du Mont Inculte appartenant à Monsieur Alain KRAWEZYK ne sont plus manifestement entretenues depuis des années et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.
- L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante : parcelles envahies par la végétation, aucun signe d'entretien.
- Prolifération de nuisibles.

Ce procès-verbal provisoire prescrivait les mesures nécessaires pour mettre fin à l'état d'abandon manifeste :

- Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en un débroussaillage complet des parcelles, en l'élagage ou l'abatage d'arbre surplombant les fonds voisins.
- Dératisation du site.

Le procès-verbal provisoire a été notifié à la propriétaire, aux personnes intéressées et publié selon les modalités fixées par l'article L. 2243-2 du CGCT.

✓ *Le procès-verbal définitif de constat d'abandon manifeste*

Le propriétaire n'ayant pas mis en œuvre, dans le délai qui lui était imparti, les travaux propres à remédier à l'état d'abandon manifeste mentionnés dans le procès-verbal provisoire précité, un procès-verbal définitif de constat a été dressé par Monsieur le Maire le 30 janvier 2024.

✓ *La déclaration d'abandon manifeste par le conseil municipal*

Enfin, par une délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2024, celui-ci a déclaré Les parcelles cadastrées D 565 et D 588, sises 29 rue du Mont Inculte à Avesnelles, en état d'abandon manifeste et a décidé de l'engagement de la procédure dérogatoire d'expropriation prévue par l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales au profit de la Commune d'Avesnelles à l'égard de l'emprise précitée.

### 3. La procédure d'expropriation menée dans la continuité de la déclaration d'abandon manifeste du bien

#### 3.1. Cadre législatif de la procédure d'expropriation d'un bien déclaré en état d'abandon manifeste

L'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit la faculté de recourir à une procédure spécifique d'expropriation pour les biens ayant fait l'objet d'une déclaration d'abandon manifeste :

*« L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut-être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.*

*Le Maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.*

*Sur demande du Maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre ou du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département.*

*Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'Etat dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :*

*1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième ou troisième alinéas et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels.*

*2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés.*

*3° Indique le bénéficiaire au profit duquel est poursuivie l'expropriation.*

*4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines.*

*5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.*

*Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.*

*Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

*L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

*Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »*

### *3.2. Présentation de la procédure d'expropriation d'un bien en état d'abandon manifeste*

#### *✓ La phase administrative de la procédure d'expropriation*

Lorsqu'un bien est déclaré en état d'abandon manifeste, le Conseil Municipal décide de poursuivre l'expropriation du bien concerné au profit de la Commune, d'un établissement public de coopération intercommunale ou de tout autre organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.

Le Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que le projet simplifié d'acquisition publique est porté à la connaissance du public dans la cadre d'une procédure de mise à disposition.

Le dossier, constitué par le Maire, présente le projet simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût.

Le dossier est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois. Le public est appelé à formuler ses observations dans les conditions précisées par la délibération préalable du Conseil Municipal.

À l'issue du délai d'un mois, au vu du dossier et des observations du public, et par dérogation aux dispositions du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, le Préfet du Département est compétent pour prendre un arrêté visant à :

- Déclarer d'utilité publique le projet d'acquisition publique et déterminer la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels
- Déclarer cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés
- Indiquer la Collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation
- Fixer le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par la Direction de l'Immobilier de l'État
- Fixer la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

Cet arrêté sera publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la Mairie.

Il sera notifié au propriétaire, tiers intéressés et titulaires de droits réels immobiliers.

✓ *La phase judiciaire de la procédure d'expropriation*

Dans le mois qui suit la prise de possession – si elle intervient sur la base du paiement ou de la consignation de l'indemnité provisionnelle – l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu à l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales produit les effets visés à l'article L. 222-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des copropriétaires sont régies par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ainsi, à défaut d'accord amiable entre l'ensemble des propriétaires et l'autorité expropriante, le transfert de propriété et la fixation des indemnités d'expropriation seront prononcés par le juge de l'expropriation.

### **3.3. Mise en œuvre de la procédure d'expropriation des parcelles cadastrées D 565 et D**

**588**

Ainsi que développé ci-avant, le propriétaire des parcelles cadastrées D 565 et D 588, sises 29 rue du Mont Inculte à Avesnelles, fait preuve d'inertie et carence dans l'entretien de sa propriété depuis de nombreuses années.

Cette situation apparaît préjudiciable à plusieurs titres : d'une part, le bien fait peser un risque réel pour la sécurité publique et d'autre part, la prolifération de nuisibles représente un risque à la salubrité publique.

Dans ces conditions, faute pour le propriétaire d'avoir réalisé les travaux prescrits par Monsieur le Maire dans son procès-verbal provisoire, la Commune a été contrainte de déclarer le bien en état d'abandon manifeste et est désormais contrainte de poursuivre une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ainsi, **par une première délibération en date du 12 février 2024**, le Conseil Municipal de la Commune d'Avesnelles a décidé de :

- DE DECLARER l'emprise des parcelles cadastrées D 565 et D588, sises 29 rue du Mont Inculte à Avesnelles, en état d'abandon manifeste, conformément aux dispositions des articles L. 2243-1 à 4 du code général des collectivités territoriales
- DE DECIDER D'EN POURSUIVRE L'EXPROPRIATION

**La prochaine étape est une poursuite par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique** motivant l'objet de la démarche (pour cela, le Conseil Municipal devra se prononcer ultérieurement).

- D'AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant, à constituer aux fins d'expropriation le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, conformément à l'article L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales
- D'AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les actes et documents liés à la procédure d'expropriation visée.

**Par une seconde délibération en date du 05/07/2024**, le Conseil Municipal de la Commune d'Avesnelles a décidé de :

- De confirmer la délibération du 12 février 2024 en ce qu'elle déclarait l'emprise des parcelles cadastrées D 565 et D588, sises 29 rue du Mont Inculte à Avesnelles, en état d'abandon manifeste et décidait l'engagement de la procédure dérogatoire

*d'expropriation prévue par l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, au profit de la Commune d'Avesnelles, du site précité*

- *D'arrêter les conditions de mise à disposition du dossier simplifié de présentation du projet d'acquisition publique suivantes :*

*Le dossier, constitué par Monsieur le maire, présentant le projet simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût et l'état parcellaire sera laissé à la disposition du public à la mairie, Place Marcel Hardy - BP5, 59440 Avesnelles, aux heures et jours habituels d'ouverture, sauf fermeture exceptionnelle et jours fériés :*

*Les dates de consultation seront du **24/07/2024 au 24/08/2024 inclus***

*Les observations du public seront consignées dans un registre disponible en mairie aux jours et heures d'ouverture au public, par courrier ou par message électronique pendant toute la durée de la mise à disposition.*

- *D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à solliciter de Monsieur le Préfet pour la déclaration d'utilité publique et la cessibilité des parcelles cadastrées D 565 et D 588 ainsi que la désignation de la Commune d'Avesnelles comme bénéficiaire de l'expropriation, du montant de l'indemnité provisionnelle et de la date à laquelle il pourra être pris possession de la parcelle précitée.*
- *D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes et documents liés à la procédure d'expropriation visée.*

✓ *Périmètre du projet simplifié d'acquisition publique*

Pour rappel, la présente procédure s'inscrit dans le prolongement de la procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste des parcelles cadastrées D 565 et D588, sises 29 rue du Mont Inculte à Avesnelles.

Le projet simplifié d'acquisition publique porte sur les parcelles cadastrées D 565 et D588, sises 29 rue du Mont Inculte à Avesnelles, déclarées en état d'abandon manifeste (figurée en orange ci-après).

Localisation du site



✓ *Evaluation sommaire du coût du projet simplifié d'acquisition publique*

La présente estimation est réalisée sur la base de l'avis rendu par les services de la Direction Générale des Finances Publiques

Evaluation des travaux ? - Evaluation du foncier - Frais de procédure

✓ *Destination du bien exproprié*

La destination du bien exproprié est prévue pour la réalisation d'un projet de logements composé de cinq maisons individuelles (3 T2 et 2 T3). Chaque maison sera dotée d'un jardin privé, offrant un espace extérieur agréable et verdoyant, idéal pour la détente des résidents. En plus des jardins, des places de stationnement seront prévues pour chaque maison, garantissant un stationnement facile et sécurisé pour les véhicules des occupants.



### Mixité de logements en RDC :

- 3 T<sub>2</sub>
- 2 T<sub>3</sub>
- 2 place de stationnement par logement

### Dimensions:

- Place de stationnement : 2,50m x 5m
- Trottoir : largeur : 2 m
- Voirie : largeur : 6 m

	SCÉNARIO		
	nb	surface	total
T <sub>2</sub>	3	40	120
T <sub>3</sub>	2	68	136
Place de parking	12	12,5	150
Trottoir		200	200
Voirie		203	203
Espaces verts		963	963
	TOTAL		1772

✓ *Utilité publique du projet*

Analyse des demandes en logement social

L'analyse des demandes de logements sociaux permet d'identifier la typologie de logement recherché. D'après les données du SNE (système national d'enregistrement de la demande), parmi les 37 demandes actives de logements locatifs sociaux, 22 recherchent des logements de type T3 et T4.

Ce projet vise à répondre à la demande croissante de logements de type T2 et T3 tout en améliorant la qualité de vie des habitants par la création d'un environnement résidentiel attractif et bien aménagé.

Le recyclage de ce foncier en dent creuse contribuera à la valorisation de la zone expropriée, tout en favorisant un cadre de vie agréable du quartier parce qu'avec ce projet, la problématique de prolifération de nuisibles va être réglée et le paysage urbain de cette zone va être requalifié.

L'expropriation de ce terrain non entretenu pour y réaliser un projet de logements T2 et T3 répond à une nécessité d'utilité publique claire. Ce projet vise à pallier un déficit identifié en logements adaptés aux petites familles, aux jeunes couples et aux personnes âgées contribuant ainsi à répondre aux besoins croissants en habitation de cette typologie. La transformation du terrain en un espace résidentiel avec une mixité de typologie de logements permettra non seulement d'améliorer le cadre de vie des futurs occupants, mais aussi de revitaliser une zone actuellement dégradée et sous-utilisée. L'utilité publique de cette expropriation réside dans la double dimension sociale et urbanistique, visant à fournir des logements adéquats tout en valorisant et en réaménageant un terrain aujourd'hui négligé.

✓ *Demande au Préfet de déclarer d'utilité publique le projet simplifié d'acquisition publique*

En application des dispositions de l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est demandé au Préfet, dans un même arrêté de :

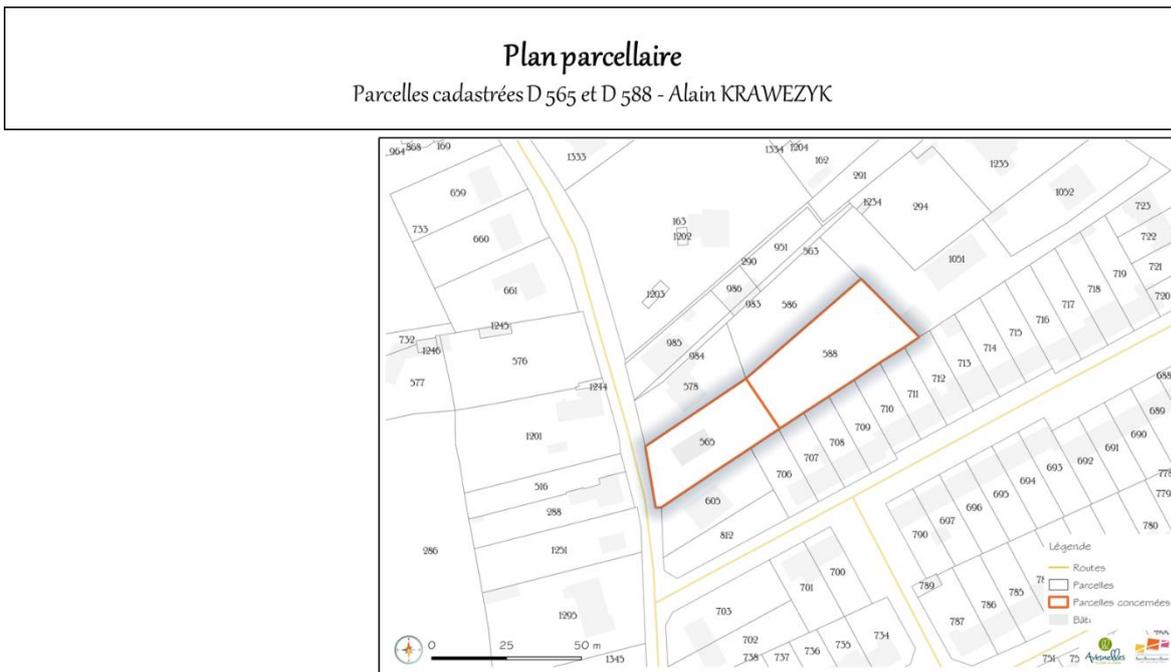
- Déclarer d'utilité publique le projet simplifié d'acquisition publique, au profit de la Commune d'Avesnelles, des parcelles cadastrées D 565 et D588, sises 29 rue du Mont Inculte à Avesnelles, après avoir constaté que celles-ci ont fait l'objet d'une déclaration d'abandon manifeste par le Conseil Municipal de la Commune d'Avesnelles ;
- Déclarer cessibles, au profit de la Commune d'Avesnelles, des parcelles cadastrées D 565 et D588, sises 29 rue du Mont Inculte à Avesnelles conformément à l'état et au plan parcellaire établis ;
- Fixer l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire, laquelle ne peut être inférieure à l'évaluation de l'autorité administrative compétente pour l'effectuer ;
- Déterminer la date à laquelle il pourra être pris possession du bien après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date devra être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'acte déclarant l'utilité publique.

# Etat et plans parcellaires

## 1. Etat parcellaire

Etat parcellaire				
Parcelles cadastrées D 565 et D 588				
<b>Adresse :</b> 29 rue du Mont Inculte 59440 Avesnelles				
<b>Nature :</b> Parcelles bâties / non bâties				
Cadastré		Emprise cessible		Hors emprise cessible
Section	Numéro	Surface en m <sup>2</sup>	Surface en m <sup>2</sup>	Surface en m <sup>2</sup>
D	D 565 et D 588	2 156	2 156	0
Propriétaire				
Nom - Prénom			Adresse	
Alain KRAWÉZYK			Inconnue	
Source des informations : Direction Générale des Finances Publiques				

## 2. Plan parcellaire



## Annexes

**2023/0071**  
**DÉPARTEMENT DU NORD**  
**ARRONDISSEMENT D'AVESNES-SUR-HELPE**  
**COMMUNE DE AVESNELLES**

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL  
MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'AVESNELLES**

L'an deux mille vingt-trois, le quatorze avril, à 18 heures, le Conseil Municipal de la Ville d'AVESNELLES, étant assemblé en session ordinaire au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de M. Antoine BADIDI, Maire.  
Nombre de conseillers en exercice : 19 - Présents : 14 - Votants : 15  
Etaient présents : M.BADIDI.SEGUIN.PETIT.COQUELET.CHRETIEN.CHATELAIN.  
WERY.RAVIDAT.

Mmes BLANDO.WAUCHER.CAFFIAU.

Absents ayant donné procuration : Mme MERCIER à M. PETIT.  
M. JOSSET à Mme WAUCHER.  
Mme BOURAINE à M. SEGUIN.  
M. ASCONE à M. RAVIDAT.

Absente excusée : Mme STALLA.

Absents : Mme DELPLANQUE-GABET, Mme MALINGRE et M. CHALDAUREILLE.

Secrétaire de séance : M. WERY.

**Objet : Délibération demandant au maire d'engager pour les parcelles concernées la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste.**

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales,  
Le Maire propose au conseil municipal de lancer une procédure de déclaration en état d'abandon manifeste concernant les parcelles cadastrées D 565 et D 588, sises 29 rue du Mont Inculte, dont l'absence d'entretien de ces parcelles porte atteinte au bon ordre, à la sécurité et à la salubrité publiques.

**Vu l'exposé de Monsieur le Maire, Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité,**

**Accepte** l'engagement de la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste concernant les parcelles D 565 et D 588, sises 29 rue du Mont Inculte,

**Autorise** Monsieur le Maire à parapher tout type de document nécessaire lié à cette procédure engagée.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits  
Pour extrait conforme,  
AVESNELLES, le 18 AVR. 2023  
Le Maire,



2024/0113

DÉPARTEMENT DU NORD

ARRONDISSEMENT D'AVESNES-SUR-HELPE

COMMUNE DE AVESNELLES

Envoyé en préfecture le 13/02/2024  
Reçu en préfecture le 13/02/2024  
Publié le 13 FEV. 2024   
ID : 059-215900358-20240213-20240213\_D0007-DE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL  
MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'AVESNELLES

L'an deux mille vingt-quatre, le douze février, à 18 heures, le Conseil Municipal de la Ville d'AVESNELLES, étant assemblé en session ordinaire au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de M. Antoine BADIDI, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 19 - Présents : 12 - Votants : 13

Étaient présents : M. BADIDI. SEGUIN. COQUELET. CHRETIEN. CHATELAIN. PETIT. WERY. JOSSET.

Mmes MERCIER. PREVOST(BLANDO). WAUCHER. CAFFIAU.

Absent ayant donné procuration : Mme BOURAINE à M. SEGUIN.

Absents excusés : Mme DELBRUYERE (STALLA) et MM. RAVIDAT et ASCONE.

Absents : Mmes DELPLANQUE-GABET. MALINGRE et M. CHALDAUREILLE.

Secrétaire de séance : M. WERY.

**Objet : DECLARATION DEFINITIVE D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE DE L'IMMEUBLE 29, RUE DU MONT INCULTE.**

Vu les articles L. 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération, en date du 14/04/2023, actant le lancement de la procédure d'état d'abandon manifeste des parcelles D 565 et D 588,

Vu le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste, en date du 20/04/2023, concernant les parcelles D 565 et D 588 sises 29 rue du Mont Inculte,

Vu les publications effectuées les 27/04/2023 et 28/04/2024, pendant une durée de 3 mois, dans deux journaux locaux d'annonces légales,

Vu l'affichage du procès-verbal provisoire d'abandon manifeste réalisé le 24/04/2023 en façade de l'immeuble sis 29, rue du Mont Inculte et à l'affichage extérieur de la mairie,

Vu le procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste, des parcelles D 565 et D 588, en date du 30 janvier 2024.

Considérant que les procès-verbaux dressés à titre provisoire et définitif les 20/04/2023 et 30/01/2024 relatifs à l'immeuble sis 29, rue du Mont Inculte, pour les parcelles D 565 et D 588, n'ont fait l'objet d'aucune suite de la part du propriétaire. En effet, le propriétaire n'a exécuté aucun des travaux prescrits dans les trois mois suivant la notification et la publication du procès-verbal provisoire, ni depuis l'intervention du procès-verbal définitif,

A ce jour, le conseil municipal doit déclarer l'état d'abandon manifeste définitif, suite à ce dernier PV, et doit approuver la poursuite de la procédure. La prochaine étape est une poursuite par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique motivant l'objectif de la démarche. Pour cela, le conseil municipal devra se prononcer ultérieurement.

## Suite de la délibération 2024/0113

Envoyé en préfecture le 13/02/2024  
Reçu en préfecture le 13/02/2024  
Publié le 13 FEV. 2024 *SLOW*  
ID : 059-215900358-20240213-20240213\_D0007-DE

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Décide qu'il a lieu de déclarer l'immeuble sis 29, rue du Mont Inculte (parcelles D 565 et D 588) en état d'abandon manifeste définitif,

Accepte que la commune d'Avesnelles poursuive les démarches liées à cette procédure.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits

Pour extrait conforme,

AVESNELLES, le 13 FEV. 2024

Le Maire,



Envoyé en préfecture le 14/03/2023  
Reçu en préfecture le 14/03/2023  
Publié le 14 MARS 2023  
ID : 099-2-15602096-20230314-20230314\_A0005-AF



## ARRETE MUNICIPAL

2023/0071

*Arrêté mettant en demeure un propriétaire à réaliser l'entretien de son terrain en zone d'habitation*

Le Maire de la commune d'AVESNELLES,

Vu le Code général des collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2212-2 et L. 2213-25,

Vu les articles 23-3 et 32 du Règlement Sanitaire Départemental,

Vu l'article L.1421-4 du Code de la Santé Publique,

Vu le rapport de constatation en date du 08/03/2023, dressé par la Police Rurale comportant des relevés photographiques, un extrait cadastral et le titre de propriété,

Vu la mise en demeure adressée à Monsieur KRAWCZYK Alain dont l'adresse est inconnue, propriétaire des parcelles n° D565 et D588, en lettre recommandée avec A/R en date du 21/06/2022,

Considérant qu'en vertu des dispositions susvisées, le propriétaire d'un terrain situé à l'intérieur d'une zone d'habitation, a l'obligation d'entretenir sa propriété,

Considérant qu'à la vue du rapport susvisé, le terrain sis 29 rue du Mont Inculte à AVESNELLES, parcelles cadastrées D565 et D588 fait apparaître qu'aucun entretien n'a été effectué depuis des années et donc l'envahissement de ces parcelles par la végétation ainsi qu'une prolifération de rats.

Considérant, par conséquent, que les terrains susvisés ne sont manifestement pas entretenus,

Considérant que cette situation ainsi décrite présente un risque important (par exemple d'incendie en été et /ou de prolifération des animaux nuisibles),

Considérant que le service de la Police Rurale a constaté par écrit que la mise en demeure adressée par lettre recommandée à Monsieur KRAWCZYK Alain, propriétaire des parcelles susvisées, afin qu'il procède à l'entretien desdites parcelles avant le 25/07/2022, est restée sans suite;

### ARRETE

Article 1 : Monsieur KRAWCZYK Alain, adresse ignorée, propriétaire des parcelles situées 29, rue du Mont Inculte à 59440 AVESNELLES et cadastrées D 565 et D588, est mis en demeure de réaliser les travaux d'entretien indispensables pour remettre les parcelles en l'état, et ce dans le délai de 30 jours à compter de la notification du présent arrêté.

Article 2 : À défaut d'exécution des obligations d'entretien dans le délai imparti, il pourra être procédé d'office aux travaux, par la ville d'AVESNELLES, aux frais du propriétaire ou de ses ayants droit.

Article 3 : Le présent arrêté sera notifié au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, affiché en mairie et en façade de la propriété. Il sera également transmis à Mme la Sous-Préfète.

Article 4 : Monsieur Le Secrétaire de Mairie, Monsieur l'Agent de Police Rurale, Monsieur Le responsable des Services Techniques sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une ampliation leur sera adressée.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux présenté à Monsieur le Maire d'AVESNELLES dans un délai de deux mois à compter de sa notification, ou faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans ce même délai de deux mois.

Fait à AVESNELLES le 09 mars 2023.



  
Maire, Antoine BADIDI

# L'Observateur de l'Avesnois

Devis émis le 21/04/2023

Madame, Monsieur,  
Suite à votre demande de publication de l'annonce :

## ETAT ABANDON MANIFESTE

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir ci-dessous :

1. Un devis établi selon le tarif préfectoral en vigueur pour le département 59 - Nord.
2. La prévisualisation de votre annonce pour vérification.

Dès réception de votre règlement (sauf compte professionnel), nous vous ferons parvenir une attestation de parution qui vous permettra d'effectuer sans délai toutes les démarches administratives nécessaires.  
Pour vous faire gagner du temps, nous pouvons procéder au règlement à distance par carte bancaire.

Enfin, vous voudrez bien noter que pour une parution dans L'Observateur de l'Avesnois du Vendredi 28 avril 2023, il est impératif que nous recevions votre bon pour accord avant le mercredi 26 avril 2023 à 12:00:00.

Vous remerciant de votre confiance,

Cordialement

Le Service Annonces Légales  
1, rue Robert Bichet - CS 70001 59361 AVESNES SUR HELPE CEDEX  
03 61 99 20 05 - 03 61 99 20 06  
annonces.legales@ressauvivi.fr

\* Le tarif des annonces légales est fixé annuellement par arrêté interministériel du ministère de la Culture et de la Communication et du ministère de l'Économie et des Finances.

Désignation	Qté	P.U	HT	TVA	TVA	Total
Nb caractères	1707	0,221 €	377,25 €	20,00%	75,45 €	452,70 €
Justificatifs	1	1,47 €	1,47 €	2,10%	0,03 €	1,50 €
Port	1	0,65 €	0,65 €	0,00%	0,00 €	0,65 €
<b>Montant TTC</b>						<b>454,85 €</b>

Bon pour accord + cachet



*Bon pour accord  
Avesnelles le 21/04/2023  
Le Maire*

# L'Observateur de l'Avesnois

PREVISUALISATION DE VOTRE ANNONCE

## MAIRIE D'AVESNELLES

### AVIS

#### PROCES-VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Nous, Antoine BADIDI, Maire de la commune d'AVESNELLES, le jeudi 20 avril 2023,

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code Général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste :

Vu le rapport d'information en date du 08 mars 2023 rédigé par M. VAN GHELUWE Rémi, garde-champêtre chef principal au poste de Police Rurale de la Ville d'AVESNELLES,

Vu le rapport de constatations en date du 19 avril 2023 rédigé par M. VAN GHELUWE Rémi, garde-champêtre chef principal au poste de Police Rurale de la Ville d'AVESNELLES,

Vu le courrier du 21 juin 2022 demandant à M. KRAWCZYK Alain, propriétaire, de remédier à cet état,

Rapportons les faits suivants :

Les parcelles cadastrées D 565 à D 588, sises 29 rue du Mont Inculte appartenant à M. Alain KRAWCZYK n'est manifestement plus entretenue depuis des années et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante : parcelle envahie par la végétation, aucun signe d'entretien.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consistent en un débroussaillage complet de la parcelle, en l'élagage ou l'abattage d'arbre surplombant les fonds voisins et en dératissage du site.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 20 avril 2023 à quinze heures.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié au propriétaire par courrier avec accusé de réception.

Fait à AVESNELLES, le 20 avril 2023

Le Maire, Antoine BADIDI  
23114474



est la marque commerciale de

**LA VOIX MÉDIAS**8 place du Général de Gaulle  
CS 10549 - 59023 LILLE CedexSAS au capital de 37 500€  
N° siret : 452 279 151 00040 - Code NAF : 7332 Z  
RCS Lille Métropole - N° TVA : FR 10452279151CRÉDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE  
IBAN : FR76 1670 6050 9216 1036 4910 168  
BIC : AGRIFRPP867

Date :

21/04/2023 11:17:11

MAIRIE D'AVESNELLES  
M. DIDIER COVIN  
PLACE MARCEL HARDY  
BP 5  
59440 AVESNELLES  
FRANCE

<b>Contact commercial</b>	
Karen Fiolet	
Tél:	06 35 41 99 04
@:	kfiolet@lavoxmedias.com

Client : 96080869

Référence de la commande :

Libellé commande: PROCES VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT D'ABANDON  
MANIFESTE

Annonces classées				
Date de parution	Description	Edition (Rubrique)	Format L x H Remises et Extras	Montant
29/04/2023	17460407 - MAIRIE D'AVESNELLES PROCES-VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE	La Voix du Nord - Ann. Légales Dcpt du Nord (Etat d'abandon manifeste)	1 746 caractères	385,87
<b>Total H.T.</b>				<b>EUR 385,87</b>

Détail de la TVA		
Base	Taux	Montant
EUR 385,87	20 %	EUR 77,17

<b>Total H.T.</b>	385,87 EUR
<b>Total T.V.A.</b>	77,17 EUR
<b>Total T.T.C.</b>	463,04 EUR

<b>Mode de paiement :</b>	Chèque
<b>Délai de paiement :</b>	30 jours

Date : 21/04/2023  
Signature : 



Modification : 21/04/2023 11:09:30

**MAIRIE D'AVESNELLES****PROCES-VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE**

Vu le Maire BADIO, Maire de la commune d'Avesnelles, le jour 20 avril 2023,  
Vu les articles L.2043-1 à L.2043-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;  
Vu le rapport d'information en date du 08 mars 2023 rédigé par Monsieur VAN GHELIWE, Maire, l'adjoint-maire Chef principal au Poste de Police Rural de la ville d'AVESNELLES.  
Vu le rapport de constatation en date du 16 avril 2023 rédigé par Monsieur VAN GHELIWE, Maire, l'adjoint-maire Chef principal au Poste de Police Rural de la ville d'AVESNELLES.  
Vu le courrier du 21 juin 2022 adressé à Monsieur KRAWCZYK Alain, propriétaire, de remise à cet état.  
Rapports les faits suivants :  
Les parcelles cadastrées D 555 et D 556, situées 29 rue du Mont Houde appartenant à Monsieur Alain KRAWCZYK n'ont régulièrement plus été visitées depuis des années et, de surcroît, n'ont pas été occupées à titre habituel.  
L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante : parcelle envahie par la végétation, aucun signe d'entretien.  
Les hautes indigestibles à un mètre à un mètre et demi, couvrent en un débordement complet de la parcelle, un feuillage ou l'éboulis d'arbres surplombent les bords voisins et en délimitation d'y être.  
En fin de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 20 avril 2023 à quinze heures.  
Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera hébergé dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié au propriétaire par courrier avec accusé de réception.

Fait à Avesnelles, le 20 avril 2023.  
Le Maire, Antoine BADIO.



## POCES-VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Nous, Antoine BADIDI, Maire de la commune d'Avesnelles, le jeudi 20 avril 2023, ;

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

*Vu le rapport d'information en date du 08 mars 2023 rédigé par Monsieur VAN GHELUWE Rémi, Garde-champêtre Chef principal au Poste de Police Rurale de la Ville d'AVESNELLES,*

*Vu le rapport de constatations en date du 19 avril 2023 rédigé par Monsieur VAN GHELUWE Rémi, Garde-champêtre Chef principal au Poste de Police Rurale de la Ville d'AVESNELLES,*

Vu le courrier du 21 juin 2022 demandant à Monsieur KRAWEZYK Alain, propriétaire, de remédier à cet état,

Rapportons les faits suivants :

Les parcelles cadastrées D 565 et D 588, sises 29 rue du Mont Inculte appartenant à Monsieur Alain KRAWEZYK n'est manifestement plus entretenue depuis des années et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante : parcelle envahie par la végétation, aucun signe d'entretien.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en un débroussaillage complet de la parcelle, en l'élagage ou l'abatage d'arbre surplombant les fonds voisins et en dératissage du site.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 20 avril 2023 à quinze heures.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié au propriétaire par courrier avec accusé de réception.

Fait à Avesnelles, le 20 avril 2023.



Le Maire,  
Antoine BADIDI.

Site internet : [www.avesnelles.fr](http://www.avesnelles.fr)

Commune d'Avesnelles – Place Marcel Hardy – 59440 Avesnelles

Tél. : 03 27 61 14 01 – [mairie@avesnelles.fr](mailto:mairie@avesnelles.fr)



## PROCES-VERBAL DEFINITIF D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Nous, Antoine BADIDI, Maire de la commune d'AVESNELLES, le mardi 30 janvier 2024,

Vu les articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste,

Vu le Procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste du 20 avril 2023, concernant l'immeuble sis 29 rue du Mont inculte à 59440 AVESNELLES (parcelles cadastrales D565 et D588),

Vu la publicité réalisée le 28 avril 2023 dans le journal l'Observateur de l'Avesnois et le 27 avril 2023 dans le journal La Voix du Nord,

Vu le certificat d'affichage du 30/01/2024,

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par Monsieur KRAWCZYK Alain, propriétaire, à notre injonction pour remédier à l'état d'abandon manifeste de son bien situé 29 rue du Mont Inculte à 59440 AVESNELLES, parcelles cadastrales D 565 et D 588 et que le délai de six mois prévu à l'article L.2243-3 du CGCT est expiré,

**Constatons l'état d'abandon manifeste de ce bien.**

En foi de quoi nous avons dressé le présent Procès-verbal qui a été clos le mardi 30 janvier 2024 à 10h30, heure légale et qui restera en mairie à la disposition du public après notification à l'intéressé, et avons signé.

Fait à AVESNELLES, le 30 janvier 2024.

Le Maire,

Antoine BADIDI.





### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Antoine BADIDI, Maire d’AVESNELLES atteste que le Procès-verbal provisoire d’état d’abandon manifeste des parcelles cadastrales D565 et D588 sises 29 rue du Mont Inculte a été affiché en mairie et en façade à rue des parcelles concernées du 24/04/2023 au 30/01/2024

Le Maire,

Antoine BADIDI.





## RAPPORT D'INFORMATION

En date du 08 mars 2023



Objet signalement : défaut d'entretien d'un terrain  
en zone d'habitation

Pièces jointes : -extrait cadastral  
-photographies des lieux  
-fiche de rôle de Taxe foncière

Rémi VAN GHELUWE  
Garde-champêtre Chef Principal  
Service de POLICE RURALE.

A  
Antoine BADIDI  
Maire.

Monsieur Le Maire,

J'ai l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Ce mercredi 08 mars 2023 à 09h00, j'ai constaté qu'un terrain sur lequel se trouve une maison abandonnée elle aussi, situé 29 rue du Mont inculte à 59440 AVESNELLES, propriété de Monsieur Alain KRAWAZYK n'était plus entretenu depuis des années.

En effet, cette parcelle est envahie par la végétation : ronces, buissons, lierres recouvrent entièrement la propriété.

Cette situation porte atteinte à l'hygiène et à la salubrité publique et est propice à la prolifération de rats.

De plus, ce terrain situé en zone d'habitation borde 10 maisons avec les nuisances qui en découlent : chute de branches, végétation qui avance sur les parcelles voisines et sur le Domaine Public Communal, risque d'incendie en été...

Je vous précise que Monsieur KRAWAZYK a quitté AVESNELLES il y a une quinzaine d'années, personne ne sait où il se trouve et l'administration n'a pas connaissance de son lieu de résidence.

Enfin, une procédure de réalisation de travaux d'entretien de cette parcelle a déjà été réalisée en 2011 sans aucune réaction de la part de Monsieur KRAWAZYK.

Fait et Clos à AVESNELLES le 08 mars 2023 à 10h00,  
Rémi VAN GHELUWE.



## RAPPORT DE CONSTATATIONS

En date du 19 avril 2023



Objet : défaut d'entretien d'un terrain en zone  
d'habitation- procédure de travaux d'office.  
Pièces jointes : -photographies des lieux

Rémi VAN GHELUWE  
Garde-champêtre Chef Principal  
Service de POLICE RURALE.  
A  
Antoine BADIDI  
Maire.

Monsieur Le Maire,

J'ai l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Ce mercredi 19 avril 2023 à 11h00, pour faire suite à la prise de votre arrêté municipal 2023/0071 en date du 09 mars 2023, distribué le 14 mars 2023 et mettant en demeure de réaliser des travaux sur le terrain situé 29 rue du Mont inculte à 59440 AVESNELLES, propriété de Monsieur Alain KRAWCZYK dans un délai d'un mois, je me suis rendu face à cette parcelle pour constater qu'aucun travail n'a été réalisé.

En effet, cette parcelle est toujours envahie par la végétation : ronces, buissons, lierres recouvrent entièrement la propriété, la situation est inchangée et est identique à mon constat du 08 mars 2023.

Fait et Clos à AVESNELLES le 19 avril 2023 à 11h30,  
Rémi VAN GHELUWE.