

Commune de : Laillé



Rapport

suite à l'Enquête publique préalable à la déclaration
d'utilité publique du projet d'aménagement de l'ilot
« cœur de bourg » sur la commune de Laillé (35) et la
cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation
de ce projet

Enquête du 07 juin au 28 juin 2018

Sophie LE DREAN-QUENEC'H DU

Commissaire enquêteur

Date de remise :



SOMMAIRE

I- Présentation du dossier	4
I-1. Objets de l'enquête.....	4
I-2. Références réglementaires	5
I-3. Composition du dossier d'enquête.....	6
II- Le dossier soumis à enquête	7
II-1. Le Dossier DUP	7
II.2. Le dossier d'enquête parcellaire	10
III- Déroulement de l'enquête	10
III-1. Désignation du commissaire enquêteur	10
III-2. Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête.....	11
III-3. Organisation de l'enquête	11
III-4. Information du public	11
III-4.1. Les informations réglementaires dans la presse	11
III-4.2. L'affichage réglementaire en mairie	12
III-4-3 Autres.....	12
III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique.....	12
III-5.1. Les conditions d'accueil du public.....	12
III-5.2. Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur.	13
III-5.3. Visite du site.....	13
III-5.4. Rencontre avec Monsieur le Maire et M. Lemesle.....	13
III-5.5. Formalité de fin d'enquête	13
IV- Observations du public et du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire, analyse du commissaire enquêteur	14
IV-1. Observations portées aux registres d'enquête et du commissaire enquêteur.....	14
IV-2. Réponse du pétitionnaire	15

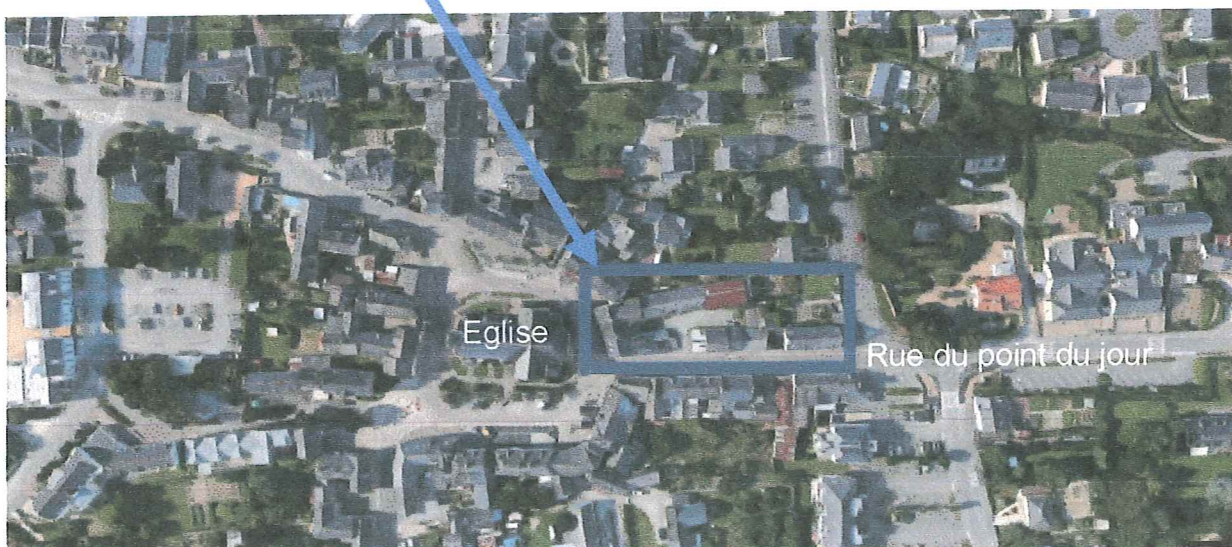
Par arrêté en date du 16 mai 2018, Monsieur le Préfet de la Région Bretagne et Préfet d'Ille et Vilaine a soumis à enquête publique le projet d'aménagement de l'îlot « Cœur de Bourg » et la demande de cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce projet sur la commune de Laillé (35).

Dans ce rapport, je présenterai le projet d'après le dossier, le déroulement de l'enquête, la reconnaissance sur le terrain, le recueil des observations.

I- Présentation du dossier

I-1. Objets de l'enquête

La commune de Laillé est située au sud de Rennes et appartient à Rennes Métropole. Le projet objet de l'enquête est situé en plein centre bourg (voir carte ci-dessous).



L'enquête porte d'une part sur la déclaration d'utilité publique de l'aménagement du secteur de centre bourg, « l'îlot cœur de bourg », en vue de la réalisation d'une zone diversifiée d'équipements et d'habitats et d'autre part sur la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de ce projet.

Le projet est une opération de restructuration du centre bourg, sur un secteur comprenant des bâtiments vétustes et pour certains insalubres, justifiée par le besoin de logements et de commerces identifié dans le PLH de Rennes Métropole et le PLU de la commune.

La zone concernée est en zone UC sur 2466 m², répartie en 5 groupes de propriétaires, dont la commune pour 435 m² et l'Etablissement Public Foncier pour 128 m².

I-2. Références réglementaires

L'enquête a été prescrite par arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Bretagne et d'Ille et Vilaine. Cet arrêté fait notamment suite à la décision du Président du Tribunal Administratif de Rennes, en date du 11 avril 2018 me désignant comme commissaire enquêteur.

Cet arrêté vise notamment les textes suivants :

- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- La loi 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité
- La délibération du Conseil Municipal de Laillé, en date du 09 octobre 2017 demandant d'engager la procédure de demande de déclaration d'utilité publique et de cessibilité, de solliciter l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaires préalables à la DUP et la cessibilité des terrains nécessaires au projet.

I-3. Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête comprend, en plus de l'arrêté du 16 mai 2018 prescrivant l'enquête :

- Une pochette pour l'enquête DUP avec
 - o Une pochette « Notice explicative » avec
 - La notice explicative
 - Les annexes : délibération d'approbation du dossier de DUP opérationnelle du 09/10/2017, le contrat d'objectifs 2011 (extrait du programme d'actions), l'agenda 21 local (extraits du diagnostic et des fiches d'actions), étude globale préalable à l'aménagement des secteurs centre bourg et la Touche (synthèse des ateliers participatifs, de la démarche participative orientation pour le projet urbain), extrait du SCoT du Pays de Rennes, justificatifs du prélèvement au titre de l'article 55 de la loi SRU (arrêtés préfectoraux des 16/02/2016 et 10/02/2017).
 - o Une pochette « plan de situation » avec le plan de situation à l'échelle 1/10 000 et le plan à l'échelle 1/2500.
 - o Une pochette « plan général des travaux » avec le plan des aménagements prévus
 - o Une pochette « caractéristiques principales des ouvrages »
 - o Une pochette « appréciation sommaire des dépenses »
- Une pochette avec le dossier d'enquête parcellaire comprenant
 - o La délibération (extrait du registre des délibérations du conseil municipal) du 9 octobre 2017 concernant l'approbation du dossier de déclaration d'utilité

publique opérationnelle sur « l'îlot cœur de bourg » et lancement de la procédure.

- le plan cadastral du secteur concerné
- la liste des immeubles concernés avec les propriétaires.

En outre la commune m'a remis les relevés d'information cadastrale de chaque parcelle, les actes de naissance de chaque propriétaire, les accusés de réception pour chaque propriétaire, les retours des demandes de renseignements de chaque propriétaire. A noter qu'une des propriétaires a été avertie plus tardivement le premier courrier étant revenu en mairie. A noter également que dans la désignation des immeubles apparait un couple dont les parcelles ont été rachetées avant le début de l'enquête par l'EPF.

II- Le dossier soumis à enquête

II-1. Le Dossier DUP

Le dossier concerne la déclaration d'utilité publique d'un projet structurant pour la commune de Laillé, l'aménagement d'un secteur du centre bourg avec la réalisation d'une zone diversifiée d'équipements et d'habitat. Le secteur se situe au nord de la rue du Point du Jour, entre la rue du Parc et la place André Récipon. Ce secteur est actuellement constitué de bâtiments anciens et vétustes et fait l'objet d'une réflexion d'aménagement depuis une dizaine d'années.

La commune de Laillé, appartenant à Rennes Métropole depuis 2012 et situé à proximité de la RN 137 connaît une forte progression démographique depuis 2000. Le projet concerne la restructuration du centre bourg avec pour objectifs de répondre aux besoins de services de

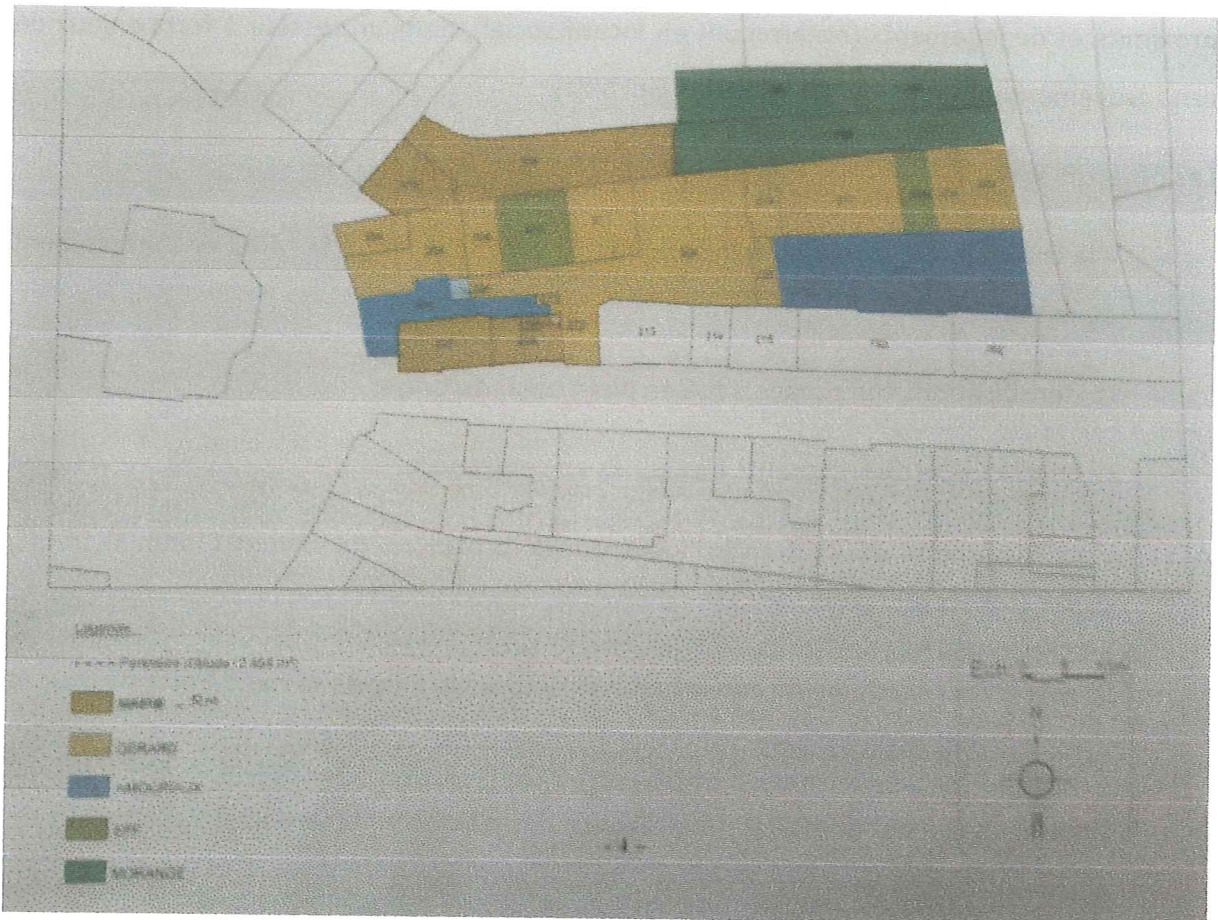
proximité et de logements (notamment en locatif social), dans un secteur à forts enjeux de renouvellement urbain et de densification (loi SRU).

Les objectifs sont :

- « la création d'une véritable dynamique commerciale et de services en complément de l'existant
- La densification d'un espace situé en plein cœur du bourg
- La construction de logements diversifiés en centre-ville
- L'accroissement de l'offre de logement à proximité de services administratifs, marchands et de santé
- La reconstitution d'une façade urbaine structurée le long de la rue d Point du Jour et sur la place Andrée Récipon
- La prise en compte en amont des préoccupations environnementales (maillage piéton, économie d'espace...)
- La résorption d'habitats dégradés.

La maîtrise foncière par la commune de l'ensemble de l'emprise du projet est donc une nécessité pour répondre à ces objectifs.

Une partie des bâtiments a déjà été acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et par Rennes Métropole qui assurent le portage foncier pour la commune.



Le projet est conforme aux orientations du PLU. Il comprendra 29 logements soit 2015 m² de surfaces habitables et 2 cellules commerciales (177 m²). Les places de stationnement seront situées au sous-sol, ainsi que 5 en surface. Le bâtiment comprendra 2 étages, c'est-à-dire une hauteur comparable aux autres bâtiments du bourg.

Les dépenses sont estimées à 3 924 370 € dont 1 127 500 € d'acquisition, 2 608 500 € de travaux de construction et d'aménagement, 98 000 € de démolition, 35 370 € de frais financiers, 55 000 € de frais divers.

II.2. Le dossier d'enquête parcellaire

L'enquête a pour objet de déterminer avec précision les limites des terrains à acquérir dans le cadre du projet d'aménagement « cœur de bourg » sur la commune de Laillé. Il s'agit également d'identifier les propriétaires.

Un total de 14 propriétaires est concerné pour 25 parcelles, dont 4 appartenant à la commune de Laillé, 2 à Rennes Métropole, 2 + 3 (3 acquises en décembre 2017) à l'EPF. Tous ont été contactés par une lettre envoyée avec recommandé et accusé de réception.

L'ensemble du projet occupe une surface de 2495 m², dont 1143 m² non maîtrisés par la commune au moment de l'enquête.

III- Déroulement de l'enquête

III-1. Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désignée comme commissaire enquêteur par la Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, n° E1800089/35 en date 11 avril 2018, après concertation par courrier électronique.

L'enquête a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 16 mai 2018, émis par la Préfecture d'Ille et Vilaine.

III-2. Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête

Avant l'ouverture de l'enquête, j'ai visé et paraphé le dossier d'enquête et le registre concernant la DUP. Le registre concernant l'enquête parcellaire a été ouvert par Monsieur le Maire de Laillé.

III-3. Organisation de l'enquête

J'ai assuré les permanences prévues par l'article 3 de l'arrêté préfectoral susvisé ont été assurées dans une salle de réunion :

- Le jeudi 07 juin 2018 de 9h00 à 12h00
- Le mercredi 20 juin 2018 de 14h00 à 17h00
- Le jeudi 28 juin 2018 de 14h30 à 17h30.

A la fin de l'enquête, j'ai clos le registre d'enquête concernant la déclaration d'utilité publique. Monsieur le Maire a clos le registre concernant l'enquête parcellaire.

III-4. Information du public

III-4.1. Les informations réglementaires dans la presse

Les annonces légales sont parues dans la presse :

- 1^{er} avis Ouest France et 7 jours : respectivement les 26 et 25 mai 2018,
- 2^{ème} avis Ouest France et 7 jours : respectivement les 07 et 08 juin 2018

III-4.2. L'affichage réglementaire en mairie

L'affichage a été effectué, au moins 15 jours avant le début de l'enquête, comme certifié par M. le Maire de Laillé (photos jointes au certificat d'affichage) :

- mairie
- Centre socio-culturel « Point ZA »
- Complexe sportif et culturel « l'Archipel »
- Site du projet d'aménagement, rue du point du jour

III-4-3 Autres

L'ensemble des propriétaires concernés a été prévenu de l'enquête par courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception. Les accusés de réception ont été joints.

Par ailleurs un article est paru le dans le Laillé info de juin 2018 et l'annonce de l'enquête est parue sur le panneau lumineux de la commune pendant toutes la durée de l'enquête.

III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique.

III-5.1. Les conditions d'accueil du public

Les dossiers d'enquête ont été à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Laillé. Les permanences se sont tenues à l'étage dans une salle de réunion.

J'ai pu renseigner les personnes venues pendant mes permanences : en dehors des personnes ayant déposé dans le registre, une personne et un couple sont venus se résigner sur le projet.

III-5.2. Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur.

Les permanences se sont tenues à l'étage dans une salle de réunion et tous les moyens ont été mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour que celles-ci se passent dans de bonnes conditions.

III-5.3. Visite du site

Je me suis rendu sur le site à plusieurs reprises en cours d'enquête. J'ai pu visualiser l'ensemble du périmètre et notamment l'ensemble des parcelles et les maisons concernées.

III-5.4. Rencontre avec Monsieur le Maire et M. Lemesle

J'ai rencontré M. Lemesle adjoint à l'urbanisme lors de ma première permanence. J'ai également rencontré M. Le Maire au cours de 2 permanences. Nous avons pu échanger sur le projet ainsi que sur l'état des acquisitions.

III-5.5. Formalité de fin d'enquête

J'ai clos l'enquête concernant la déclaration d'utilité publique le 28 juin 2018 à 17h. Le registre concernant l'enquête parcellaire a été clos quant à lui par Monsieur le Maire. Le 28 juin 2018 à 17h15 j'ai remis le procès-verbal de fin d'enquête à Monsieur le Maire de Laillé.

IV- Observations du public et du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire, analyse du commissaire enquêteur

IV-1. Observations portées aux registres d'enquête et du commissaire enquêteur

Quatre personnes ont déposé dans le registre d'enquête pour l'enquête parcellaire, aucune dans le registre pour la DUP.

Observations du 20 juin 2018 :

- 1) Mme BOINIERE, née GERARD, Michelle, indique être propriétaire en indivision, au même titre que ses frères et sœurs des parcelles AB204, 205, 209, 211, 216, 217, 219, 220, 288, 365, 673. Seules les parcelles AB221, 216, 219 lui sont attribuées dans les documents reçus. Elle souhaite que le cadastre soit rectifié en conséquence afin d'être identifiée comme propriétaire sur l'ensemble des parcelles.
- 2) Mme ZURFLUH, née GERARD, Annick indique être exactement dans le même cas que sa sœur Mme BOINIERE Michelle, et souhaite également que le cadastre soit rectifié afin d'être identifiée comme propriétaire des 11 parcelles lui appartenant.

Observation du 27 juin 2018 : M. Le Maire de Laillé fait savoir que l'arrêté préfectoral du 16 mai 2018 a été envoyé à Mme Odette GERARD par lettre RAR du 22 mai 2018 à son adresse mentionnée au cadastre. Le pli étant revenu avec la mention « destinataire inconnue à cette adresse », une nouvelle recherche a été entreprise et la notification envoyée à la seconde adresse mentionnée au cadastre, par lettre RAR en date du 25 mai 2018. Ce second pli est également revenu avec la mention « destinataire inconnu à l'adresse ». Mme Odette GERARD a téléphoné en mairie le 8 juin 2018 et fait savoir qu'elle avait été informée de la tenue de l'enquête publique par l'une de ses sœurs. Elle a fourni son adresse exacte. Le courrier de notification et l'arrêté préfectoral lui ont été adressés par lettre RAR le 27 juin 2018.

Observation du 28 juin 2018 : M. GERARD Jean-Claude indique être dans le même cas que ses sœurs Mme BOINIERE et ZURHLUH et demande comme elles que le cadastre soit rectifié en conséquence : il est propriétaire en indivision des 11 mêmes parcelles. Par ailleurs, M. GERARD regrette qu'il n'y ait pas eu de négociation avec la mairie pour essayer de gérer l'acquisition à l'amiable. M. GERARD est étonné que les parcelles AB 213, 214, 215, 763 et 762 ne fassent pas partie du projet.

Par ailleurs, une personne et un couple sont venues consulter le dossier pendant mes permanences.

Pour ma part, j'ai demandé comment la commune accompagne les personnes habitant actuellement sur les parcelles concernées dans la recherche d'un nouveau logement.

IV-2. Réponse du pétitionnaire

M. Hervé, maire de Laillé, répond par courrier reçu le 17 juillet par voie électronique et le 18 juillet par voie postale.

Concernant les observations de Mme Boinière, de Mme Zurfluh et de M. Gérard, relatives au caractère erroné du cadastre, M. le Maire répond que l'état parcellaire a été établi au vu de la matrice cadastrale existante au moment du dépôt du dossier à la préfecture. Il précise que tous les conjoints Gérard n'étaient pas mentionnés comme propriétaires de l'ensemble des parcelles faisant partie de l'indivision familiale. M. Le Maire indique qu'un courrier va être adressé au service des impôts fonciers pour solliciter la mise à jour de la matrice cadastrale conformément aux actes de propriété des coindivisaires. Par ailleurs, la commune a précisé par un mail qu'elle avait demandé à son notaire de commander un état hypothécaire sur les parcelles concernées.

Concernant l'observation de M. Gérard Jean-Claude sur l'absence de négociation avec la mairie, M. le Maire estime qu'elle est infondée. En effet, il précise que cette propriété, située en plein cœur de bourg et laissée sans entretien et libre d'occupants fait l'objet d'une attention particulière de la commune depuis de nombreuses années. Ainsi, en 2012, la commune a pris l'attache de Maître L'Ollivier, notaire en charge de la gestion de la succession pour l'informer de l'intérêt porté par la commune à ce secteur et sollicitant la possibilité pour le service de France domaine de visiter le bien (il joint le courrier). Maître L'Ollivier avait alors recontacté M. le Maire pour lui faire savoir que les membres de l'indivision s'opposaient à cette visite : l'estimation a donc été faite sans visite des locaux. Suite à la dégradation croissante de bâti et aux risques engendrés (il joint un courrier d'un voisin) et sans suite donnée par les consorts Gérard aux multiples demandes formulées par le biais de Maître L'Ollivier, M. le Maire a dû engager une procédure de péril en mars 2017. Cette procédure a abouti après expertise à un arrêté de péril imminent le 3 avril 2017. M. Gérard a alors envoyé un courrier le 7 mai 2017 au quel une réponse a été faite le 11 mai 2017 mentionnant la volonté de la commune d'acquérir le bien à l'amiable (courriers joints). La proposition a été refaite à M. Gérard lors de sa rencontre en mairie le 12 juin 2017.

Concernant le questionnement de M. Gérard sur les parcelles AB 213, 214, 215, 763 et 762 qui ne font pas partie du projet, M. le Maire précise qu'il n'a jamais été envisagé de les inclure. En effet ces parcelles constituent le front bâti historique de la rue du Point du jour. Constituée d'anciennes longères, elles qualifient l'entrée du centre-bourg et structurent l'axe dont elles sont riveraines. Par ailleurs, elles sont entretenues et habitées. Elles représentent un patrimoine historique dont la conservation est nécessaire pour préserver l'identité de la commune.

Concernant ma question sur les personnes habitant actuellement sur les parcelles concernées, M. le Maire indique que la municipalité les accompagne activement dans la recherche d'un nouveau logement conforme à leurs besoins et à leurs attentes. De multiples rendez-vous ont eu lieu avec ces personnes dont un avec leur fils pour faire des points de situation et expliquer les éléments de procédure. Le notaire avec lequel la commune a l'habitude de travailler a été mandaté pour proposer tout bien correspondant à leurs souhaits et une veille foncière est

menée parallèlement par la mairie. En tout état de cause, M. le maire précise qu'une transaction amiable est privilégiée par les deux parties.

Globalement le pétitionnaire a répondu à l'ensemble des observations.

°
° °

En conclusion du présent rapport, j'estime que les conditions de déroulement de cette enquête, relatées ci-dessus ont été régulières et ont pu permettre à toutes les personnes le désirant, de consulter les dossiers et de s'exprimer.

Mon avis et mes conclusions sur le dossier sont formulés dans deux documents séparés joints à ce rapport.

Le commissaire enquêteur, le 26 07 2018

