

Commune de : Laillé



## **Avis et Conclusions**

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)

Enquête du 07 juin au 28 juin 2018

Sophie LE DREAN-QUENEC'H DU

Commissaire enquêteur

Date de remise

**REÇU LE**

**30 JUL. 2018**

**PRÉFECTURE  
D'ILLE-ET-VILAINE**



L'enquête porte 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. En parallèle est menée une enquête sur la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de ce projet. Mon rapport relate le déroulement de l'enquête et rapporte l'ensemble des observations et courriers transmis en cours d'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. Le secteur se situe au nord de la rue du Point du Jour, entre la rue du Parc et la place André Récipon.

L'enquête s'est déroulée du 07 au 28 juin 2018. J'ai assuré les 3 permanences prévues par l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 16 mai 2018. Le public a été informé par voie de presse (Ouest France et 7 jours) le 25 et 26 mai et les 07 et 08 juin. L'enquête était également annoncée par affichage à la mairie, au centre socio-culturel « Point ZA », au complexe sportif et culturel « l'Archipel », sur le site du projet d'aménagement, rue du point du jour. 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.

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. Il comprendra 29 logements soit 2015 m<sup>2</sup> de surfaces habitables et 2 cellules commerciales (177 m<sup>2</sup>). 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.

La zone concernée est en zone UC sur 2466 m<sup>2</sup>, répartie en 5 groupes de propriétaires, dont la commune pour 435 m<sup>2</sup> et l'Etablissement Public Foncier pour 128 m<sup>2</sup>.

Les objectifs du projet 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 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.

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.

Il s'agit de déterminer si l'aménagement en projet est d'utilité publique et si les avantages en termes d'intérêt général et particulier sont supérieurs aux inconvénients.

**Le projet est justifié** par la vétusté des bâtiments concernés et par leur situation au cœur du bourg. Par ailleurs, la commune manque nettement de logements sociaux et doit donc rattraper son retard dans son domaine : le projet présenté ne propose que des logements à vocation sociale et permet donc de répondre à cet objectif. Il répond également aux nécessités de densité du PLH et du SCoT, en densifiant un secteur actuellement peu dense.

Le programme d'aménagement était présenté dans la précédente modification du PLU et les habitants ont donc pu en avoir connaissance depuis plus d'un an. Au final, une seule personne (en dehors des propriétaires des parcelles concernées) est venue se renseigner sur le projet et aucune personne ne s'y est montré opposé. Les personnes ayant déposé dans le



registre étaient plus en attente d'explication sur la procédure et de demande de rectification qui seront abordées dans l'avis sur l'enquête parcellaire.

**En termes d'inconvénients, le projet impacte des propriétés privées.** Un couple habite dans les bâtiments concernés. Ils sont lors d'une de mes permanences pour expliquer qu'ils n'étaient pas opposés au projet mais qu'ils étaient inquiets de leur relogement et de la procédure d'expropriation. Je leur ai expliqué la procédure et j'ai également demandé à M. le Maire de Laillé comment ces personnes étaient suivies par la commune pour leur relogement. M. le Maire m'a répondu 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. J'estime que la réponse faite, ainsi que les arguments développés de vive-voix par Monsieur le Maire lors de notre rencontre et la discussion avec les personnes concernées sont de nature à les rassurer tant sur la procédure que sur leur relogement. Il est clair qu'ils doivent être accompagnés pour trouver un logement en accord avec leurs attentes et je pense que la commune met tout en œuvre pour aller dans ce sens.

**En termes d'inconvénients également, la procédure d'expropriation** et la présentation du caractère vétuste des bâtiments concernés peut choquer certains propriétaires qui peuvent s'estimer lésés. Ainsi, M. Gérard, copropriétaire des plusieurs parcelles regrette qu'il n'y ait pas eu de négociation avec la mairie pour essayer de gérer l'acquisition à l'amiable. Il est par ailleurs étonné que les parcelles AB 213, 214, 215, 763 et 762 ne fassent pas partie du projet. A cette observation, M. Le Maire précise que la propriété dont fait mention M. Gérard, 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 conjoints 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'acquiescer 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.

Si je peux comprendre que la procédure peut paraître brutale pour les propriétaires concernées, en revanche, les courriers joints au mémoire en réponse par M. le Maire montrent bien qu'il y a eu une communication de la part de la commune en amont du projet, dès 2012. Les parcelles en question étant en copropriété avec 10 copropriétaires, il est toujours délicat de gérer la communication. Par ailleurs, comme déjà expliqué précédemment le projet avait été présenté lors de la dernière modification de PLU. J'estime donc que la communication vers les propriétaires en amont a été faite. Concernant l'inclusion des parcelles le long de la rue du Point du Jour, je considère que la réponse est cohérente et qu'effectivement il n'y a aucune raison objective qui justifie leur inclusion dans le projet à part éventuellement de faire plus de logement, raison qui n'est pas suffisante au regard des inconvénients que cela présenterait.



**En conclusion** j'estime que les conditions d'accès à l'information pour le public ont été remplies dans cette enquête même si la fréquentation lors de mes permanences a été faible. Toutefois, le projet présenté à l'enquête est à l'étude depuis plusieurs années et semble déjà accepté par les habitants de Laillé.

Après analyse du dossier, des observations et des réponses du pétitionnaire, j'estime que le projet est justifié par la nécessité de restructurer ce secteur central de la commune, secteur composé de bâtiment vétuste et non occupé pour la plupart. Par ailleurs, le projet est également justifié par la nécessité de densifier l'habitat dans le centre bourg de Laillé et notamment de produire des logements sociaux ainsi que des commerces.

Les inconvénients de la DUP sont :

- Un recours à l'expropriation pour les propriétaires
- la nécessité de relogement pour un couple.

Les avantages de la DUP sont :

- la réhabilitation d'un secteur du centre bourg peu valorisé actuellement
- La maîtrise de l'urbanisation pour la commune en proposant une densification de l'habitat,
- La présentation d'un projet en cohérence avec le PLH et le SCOT, avec notamment la production de logements sociaux et de commerce
- La présentation d'un projet intégré dans l'architecture du bourg, initié sur la base de la concertation.

En conclusion, compte tenu des engagements pris dans le dossier et confortés par le mémoire en réponse du pétitionnaire, notamment en termes d'accompagnement des propriétaires habitant actuels, je considère que les avantages de la DUP sont supérieurs aux inconvénients, bien qu'il faille y remédier, en poursuivant notamment l'accompagnement des propriétaires concernés. Les avantages, en termes d'aménagement urbain et d'offres de logements relèvent bien de l'intérêt public.

**En conséquence j'émet un avis favorable à la demande de déclaration d'utilité publique de l'aménagement de l'îlot « cœur de bourg » sur la commune de Laillé.**

Le commissaire enquêteur, le 26/07/2018

