

Département d'Ille-et-Vilaine
COMMUNE DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
Code INSEE : 35284

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

du 9 au 29 mai 2019

préalable

**à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet « Fonds de jardin-
Grande Rue » et
à la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce
projet**

Arrêté Préfectoral du 4 avril 2019

L'ensemble des rapports et avis relatifs à la présente enquête conjointe fait l'objet de 3 documents séparés :

- **Document 1 : rapport de l'enquête conjointe DUP et cessibilité et ses annexes**
- Document 2 : conclusions et avis DUP
- Document 3 : conclusion et avis cessibilité

Document 1 : Rapport de l'enquête conjointe DUP et cessibilité

Fait à Rennes, le 27 juin 2019

La commissaire enquêtrice

Michèle PHILIPPE

Table des matières

Document 1 : Rapport de l'enquête conjointe DUP et cessibilité	1
1- PRESENTATION DE L'ENQUÊTE CONJOINTE	3
1.1 Objet et contexte	3
1.2 Présentation du projet objet de la demande de DUP	4
2- ORGANISATION DE L'ENQUETE CONJOINTE	12
2.1 Cadre juridique	12
2.2 Examen préalable par les services	12
2.2 Désignation du commissaire enquêteur	13
2.3 Préparation de l'enquête	13
2.4 Arrêté préfectoral d'organisation de l'enquête conjointe	13
2.5 Information du public.....	13
3. DOSSIERS D'ENQUETE	16
3.1 Dossier Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).....	16
3.2 Dossier d'enquête parcellaire.....	16
4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE	17
5. ANALYSES DES OBSERVATIONS.....	17
5.1 Récapitulatif des observations recueillies	17
5.2 Retour de l'EPFB sur les observations	20
LISTE DES PIECES ANNEXEES AU RAPPORT	29
LISTE DES ILLUSTRATIONS	29

Lexique

DUP	Déclaration d'Utilité Publique
DLRP	Direction de la Réglementation et des Libertés Publiques de la préfecture
EPFB	Etablissement Public Foncier de Bretagne
OAP	Orientaion d'Aménagement et de Programmation
PADD	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUS/PLAIS	Prêt Locatif à Usage Social/Prêt Locatif Aidé d'Insertion (prêts accordés aux organismes lors de la construction)
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SMA	Saint Malo Agglomération

1- PRESENTATION DE L'ENQUÊTE CONJOINTE

1.1 Objet et contexte

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets conduit depuis plusieurs années en centre bourg une opération d'« Aménagement des fonds de jardins de la Grande Rue ». Pour mener à bien cette opération, la commune s'est adjoint le concours de l'Etablissement Foncier de Bretagne (EPFB) via une convention d'actions foncières signée le 11 janvier 2013. Les démarches amiables engagées par la commune et l'EPFB ne lui ont pas encore permis d'acquérir l'ensemble des parcelles nécessaires à la réalisation du projet. Par délibération du 3 mars 2017, le conseil municipal de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets a donc demandé à l'Etablissement Foncier de Bretagne d'engager une procédure d'enquête conjointe de demande de déclaration d'utilité publique (DUP) et de cessibilité du parcellaire. Par délibération (C-18-03) du 13 mars 2018, le conseil d'administration de l'EPF Bretagne a décidé de solliciter le préfet d'Ille-et-Vilaine à cette fin.



Figure 1 : Localisation de la Saint-Jouan- des-Guérets (source : notice explicative, Géobretagne/IGN)

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est une commune d'Ille-et-Vilaine située le long de la RN 137 qui relie Rennes à Saint-Malo, à 5 km de cette dernière ville. Elle compte 2609 habitants (source INSEE, population légale 2014).

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2013 et modifié en 2016.

Saint-Jouan-des-Guérets appartient à la communauté de communes Saint-Malo Agglomération (SMA) créée en 2001. Celle-ci regroupe 18 communes. Elle est dotée d'un PLH dont la version actuelle couvre la période 2014-2019.

La SMA fait partie du Pays de Saint-Malo qui regroupe également les communautés de la « Bretagne Romantique », de la « Côte d'Emeraude » et du « Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel ». Le pays est doté d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé en 2017.



Figure 2 : Le Pays de Saint-Malo (source site internet du Pays)

1.2 Présentation du projet objet de la demande de DUP

1.2.1 Site du projet

Le site du projet est situé au centre du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets à proximité d'équipements et de commerces. Il rassemble principalement des fonds de jardins et le terrain laissé par une ancienne carrosserie. Son périmètre est indiqué en rouge dans les figures ci-après.

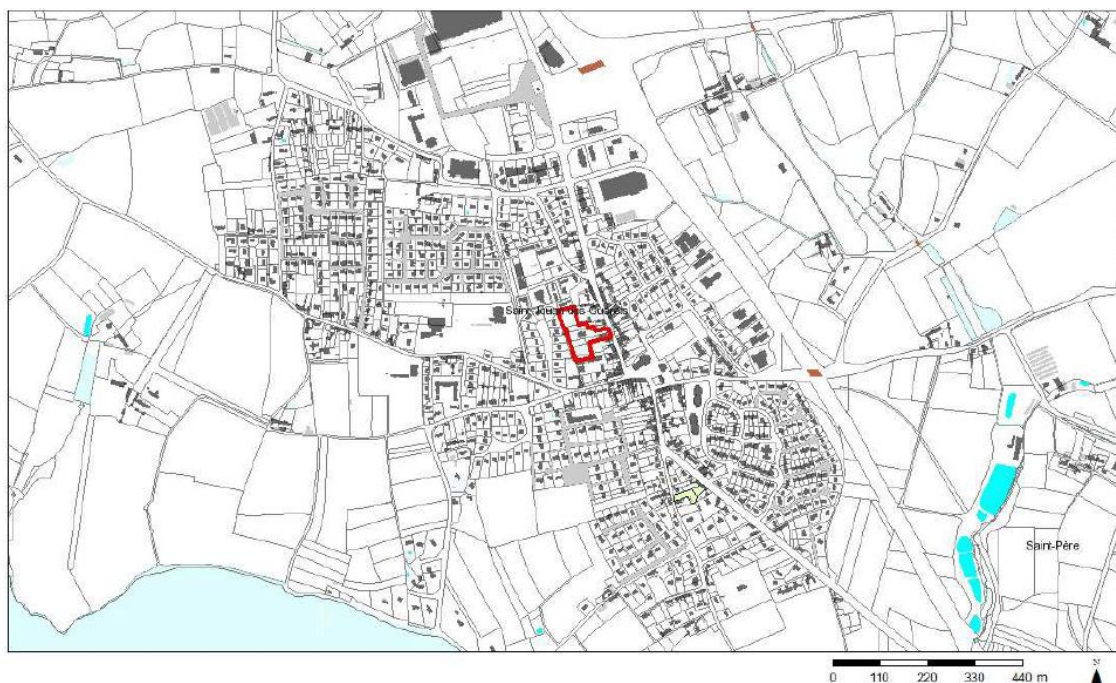


Figure 3 : plan de situation du projet dans le bourg (source dossier d'enquête)

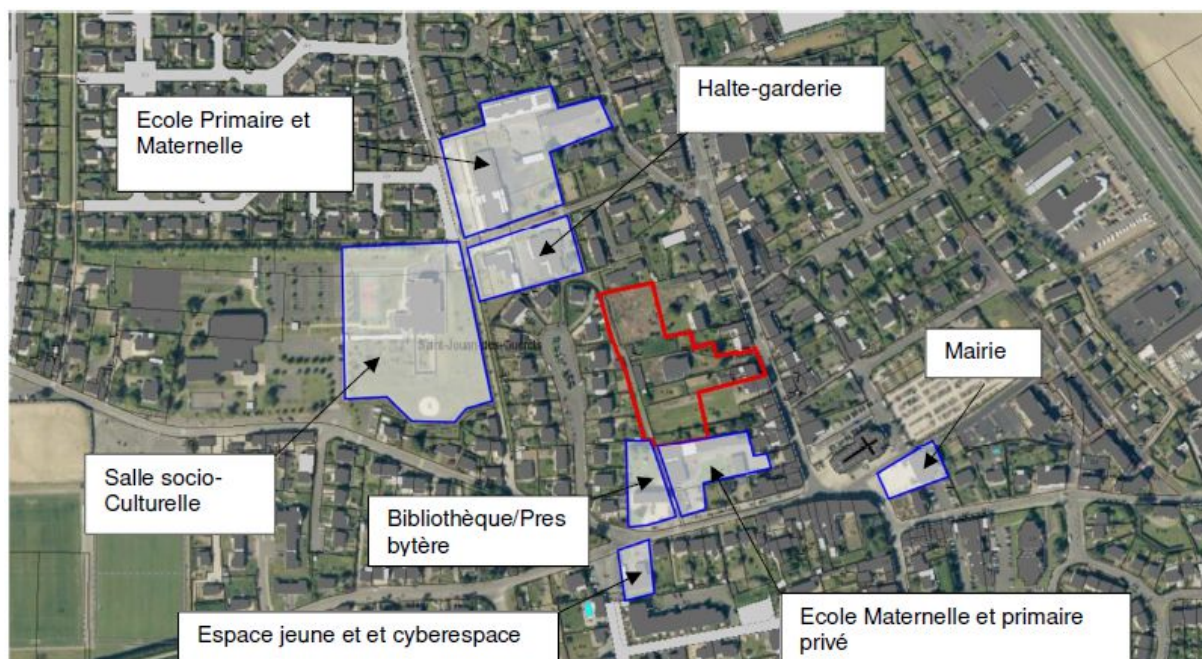


Figure 4 : localisation du site au regard des équipements voisins (source : notice explicative)

1.2.2 Historique du projet

Le projet est issu des travaux de « repérage des fonciers susceptibles d'être urbanisés et densifiés » menés pour l'élaboration du PLU actuel. Le site a été retenu dans ce PLU validé en 2013. Le site est inscrit en emplacement réservé (n°24) dans ce PLU avec pour objet « la réalisation d'une opération d'habitat avec une mixité sociale et multi-générationnelle ».

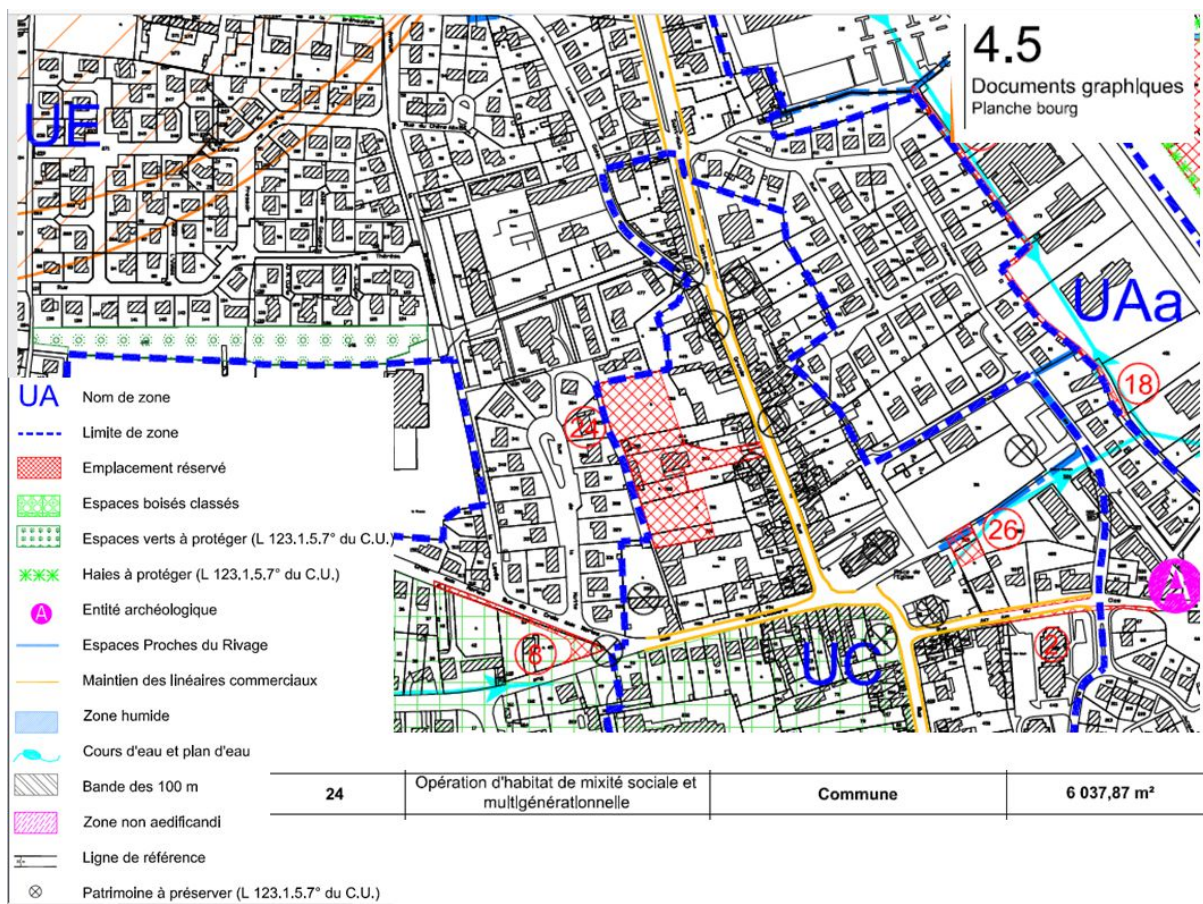


Figure 5 : extrait du règlement graphique du PLU centré sur l'emplacement réservé n°24

Le site du projet se trouve en zone UC. Le règlement du PLU actuel indique : « la zone UC est destinée à l'habitat et aux activités, non nuisantes, compatibles avec l'habitat, ainsi qu'aux équipements d'accompagnement d'infrastructure ou de superstructure. Elle correspond au centre-ville de Saint-Jouan et à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. »

Le projet s'inscrit dans le cadre du PLU actuel sans besoin de le modifier. Il y fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée « aménagement Petite Rue » reproduite ci-après (source notice explicative et PLU actuel). Cette OAP donne les principes de l'aménagement recherché. Il indique en particulier que celui-ci fera l'objet d'une opération d'ensemble.

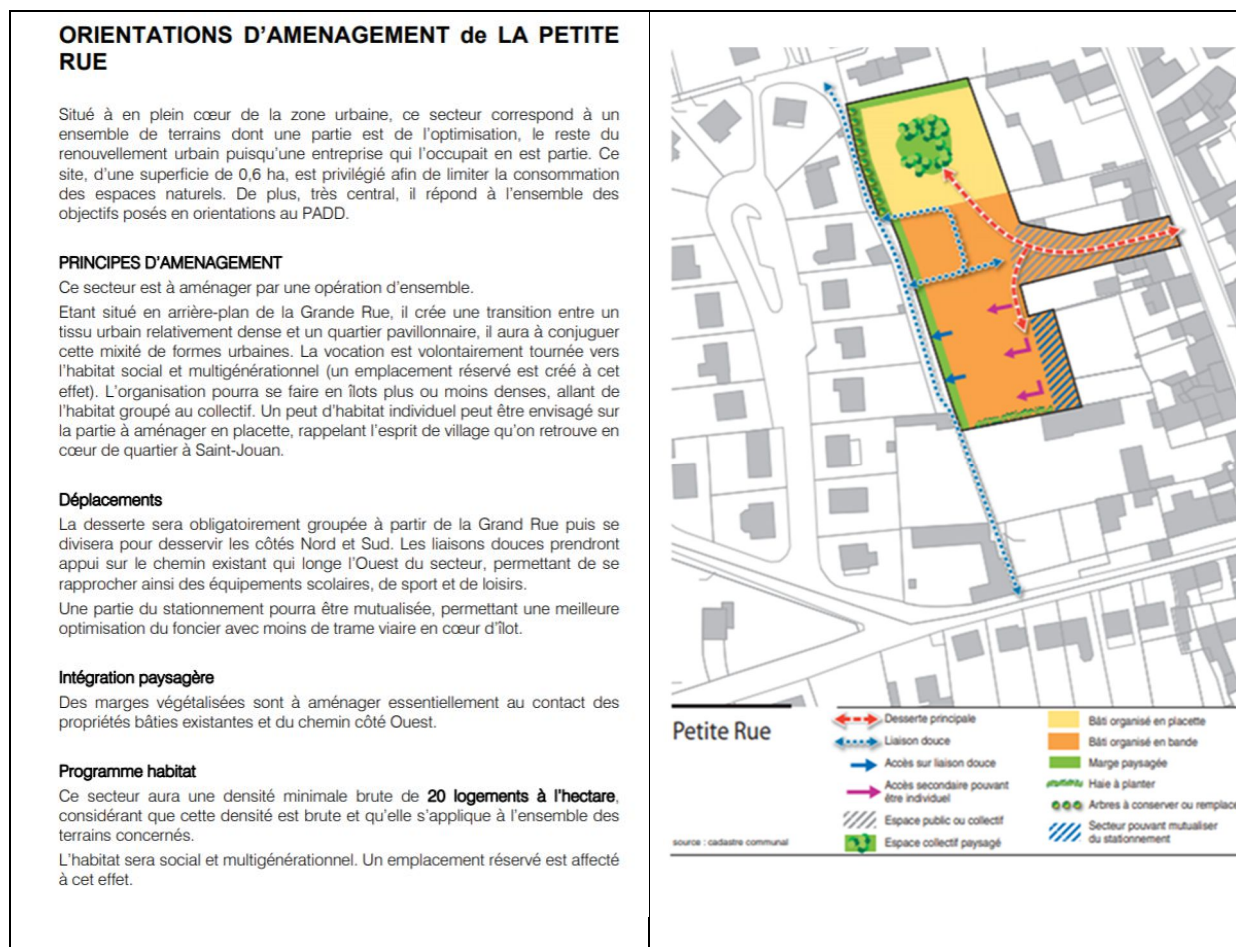


Figure 6 : OAP "aménagement Petite Rue" (source PLU actuel repris dans la notice explicative)

En collaboration avec l'Etablissement public foncier de Bretagne, la commune de Saint-Jouan-des-Guérets a lancé en septembre 2013 une étude pour « *déterminer les conditions d'urbanisation du secteur* ». Cette étude a été livrée en octobre 2014. Au cours de cette période d'étude, la commune a organisé 3 moments d'échanges avec la population sur les grandes orientations du futur projet. Une réunion publique avec les riverains a ainsi été tenue le 12 novembre 2013 et, sur la base du volontariat, les habitants ont ensuite pu intégrer les deux ateliers participatifs des 26 novembre 2013 et 29 janvier 2014. La notice retient que de ces échanges est ressorti : « *le besoin de développer des logements adaptés aux personnes âgées* » ainsi que la « *nécessité pour le projet de conserver un esprit village et de favoriser l'intimité et l'insertion dans le pays* ». L'étude a débouché sur l'élaboration de 3 scénarios. Le scénario moyen (36 logements) a été retenu par la commune à ce stade.

La notice indique aussi que « *l'étude a également été l'occasion d'estimer la viabilité financière de cette opération et de travailler le projet en prenant en compte les contraintes opérationnelles et financières.* »

Le périmètre du projet d'aménagement a évolué à la marge depuis la validation du PLU du fait à la fois d'acquisitions par la commune et l'EPB de parcelles qui ne semblaient pas cessibles au départ et du résultat des négociations à l'amiable menées avec des propriétaires cédants. Il intègre également maintenant les chemins d'accès existants. Au moment de la présente enquête, la commune et l'EPBF ont la maîtrise de l'ensemble des terrains concernés à l'exception de la parcelle AL101p.

Pour tenir compte de ces évolutions une étude complémentaire a été faite début 2018 puis un appel à projet a été lancé. Le projet du groupement retenu (COOP DE CONSTRUCTION/NEOTOA) retenu au dernier trimestre 2018 comprend la construction de 41 nouveaux logements et la rénovation de 3 appartements dans la maison ancienne acquise en bord de Grande Rue. Une partie du stationnement est prévu en souterrain. Le volet social du projet comprend 13 logements en locatif (PLUS/PLAIS) dont 9 appartements pour personnes âgées, 1 maison neuve et 3 appartements rénovés dans la construction ancienne à restaurer. La maîtrise incomplète du foncier sur l'ensemble du site du projet est prise en compte via la division de la réalisation du projet en 2 tranches. Compte tenu de la disponibilité effective des terrains, un permis de construire a été déposé pour la tranche 1. Il est à noter que l'ensemble des voiries d'accès : circulation aérienne et rampe d'accès aux stationnements souterrains pour les constructions prévues dans les 2 tranches du projet est intégré dans la tranche 1.

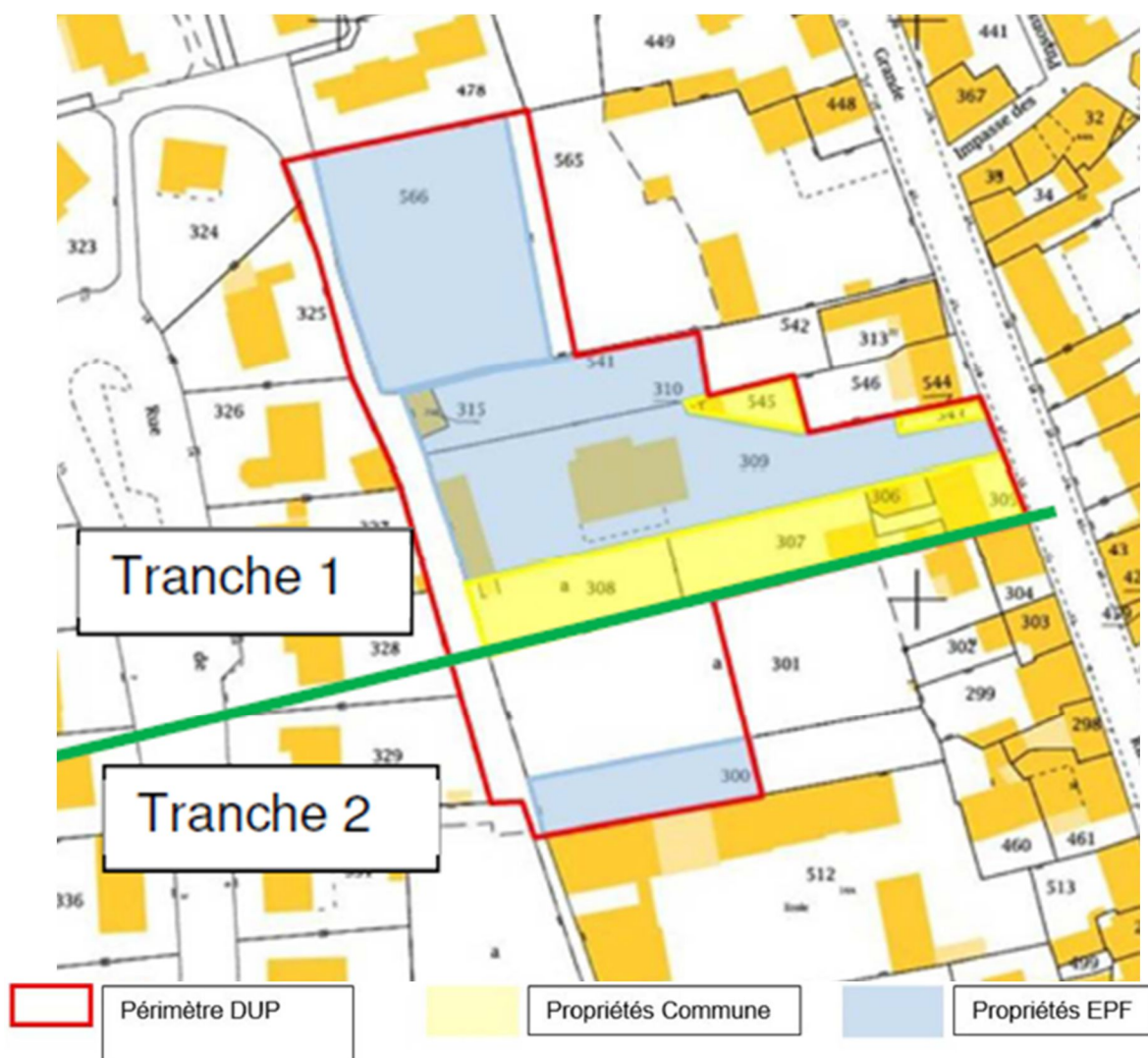


Figure 7 : périmètre de la demande de DUP et état actuel de propriété (source notice explicative)

La réalisation de la tranche 2 est conditionnée à l'acquisition partielle de la parcelle AL301 prévue par la commune depuis 2009. A cette période le bien a été mis en vente mais la commune n'a pas souhaité faire jouer pleinement son droit de préemption compte tenu des incertitudes d'alors sur son opération d'aménagement encore insuffisamment étudiée. Elle a, à l'époque, négocié à l'amiable une promesse de rétrocession à la demande d'environ 1000 m2 de la parcelle 301. Cette promesse a été intégrée dans l'acte de vente du bien à la SARL Laugier-Faraday et matérialisée par le versement

effectif par la commune d'une partie des frais de notaire liés à cette vente. La commune a également payé le bornage correspondant de la parcelle. La promesse devait prendre effet quand la maîtrise foncière des terrains garantirait l'accès à la Grande Rue. Il est prévu que la tranche 2 soit constituée d'un immeuble d'habitation de 15 logements en accession libre doté de stationnements en sous-sol accessibles via les circulations et la rampe d'accès incluses dans les travaux de la tranche 1.

La commune et l'EPFB indiquent que l'équilibre financier de l'opération et son acceptabilité au regard des possibilités budgétaires de la commune repose sur la réalisation de l'ensemble des 2 tranches.

1.2.3 Travaux inclus dans le projet

Les travaux principaux du projet (constructions et aménagements des voiries et des espaces verts) sont présentés dans le dossier en s'appuyant pour les illustrer sur le projet lauréat de l'appel à projets. Il ne s'agit pas à ce stade de documents contractuels. Ci-dessous le projet d'aménagement est représenté via une vue en plan et une autre en 3D. Ces schémas sont extraits de la présentation des travaux des dossiers d'enquête. Ils faisaient partie de ceux présentés lors de la réunion publique de la fin 2018. Dans les dossiers figurent également des détails sur la réalisation des voiries et de leur rattachement à la Grande Rue.



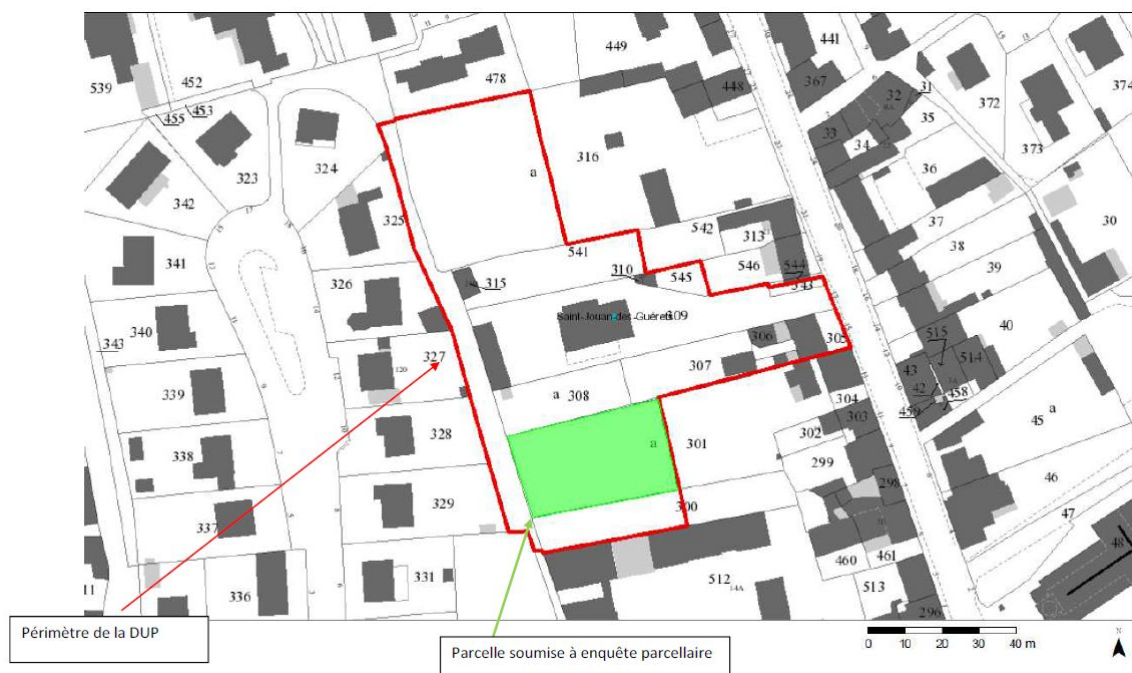
Figure 8 : plan des travaux (non contractuel source dossiers d'enquête)



Figure 9 : vue 3D du projet (non contractuel, source dossiers d'enquête)

1.2.4 Parcelles concernées par la demande de DUP

Le périmètre de l'opération d'aménagement sur lequel porte la demande de DUP et l'emplacement de la parcelle visée par l'enquête parcellaire est donné ci-après :



La liste des parcelles inscrites dans le périmètre de la demande de DUP est la suivante (extrait de la notice explicative) :

Parcelle	Surface
AL 566	1395 m ²
AL 315	40 m ²
AL 541	563 m ²
AL 309	1560 m ²
AL 310	4 m ²
AL 545	108 m ²
AL 543	39 m ²
AL 308	446 m ²
AL 307	464 m ²
AL 306	57 m ²
AL 305	193 m ²
AL 301 p	1000 m ² environ
AL 567	411 m ²
TOTAL	6310 m²

1.2.5 Parcelle concernée par l'enquête parcellaire de cessibilité

La parcelle faisant l'objet de l'enquête de cessibilité est la AL 301p (en vert dans la figure ci-avant) qui résulterait de la division liée à l'acquisition foncière souhaitée pour une surface de 1000 m². Un plan de division a été établi par un cabinet de géomètres le 14 octobre 2009 dans le contexte de la vente du bien et de son acquisition par la SARL Laugier-Faraday. (cf. paragraphe 1.2.2 du présent document traitant de l'historique du projet).

1.2.5 Estimation sommaire et globale des dépenses (source dossiers d'enquête)

ACQUISITION FONCIERES ET AMENAGEMENT COLLECTIVITE	Montant HT en euros
- Acquisitions réalisées amiablement (Commune et EPF)	844 160,00
- Frais de notaire (estimation 3%)	28 000,00
- Honoraires négociations	6 666, 67
- Géomètre	2 125, 00
- Propriétés restant à acquérir (emploi compris)	89 000,00
Total	970 000, 00€ (CR)

Suite :

Travaux Démolition - Dépollution	
- Démolition (y compris MOE)	70 000,00
- Dépollution (y compris MOE)	35 000,00
<u>TRAVAUX aménagement Venelle Domaine public – maîtrise ouvrage communale.</u>	25 000, 00
<u>Coût de construction espace commun – maîtrise d'ouvrage communal</u>	115 500,00
<u>TOTAL Travaux</u>	<u>245 500, 00</u>
TOTAL DES DEPENSES	1 215 500€

1.2.6 Enjeux d'utilité publique du projet pour la commune

La notice explicative les expose ainsi (p.26) :

« L'opération décidée par la commune de Saint-Jouan-des-Guérets s'inscrit dans une réflexion d'ensemble de la collectivité qui souhaite utiliser cette emprise foncière localisée en cœur de bourg pour développer une opération mixte intégrant habitat, mixité sociale et générationnelle. Outre le fait de répondre aux besoins de la population en termes de logements et d'équipement, cette opération favorisera la vitalité et le dynamisme de son centre-bourg notamment par l'apport de population et de vie sociale que cette opération génèrera.

La commune souhaite maîtriser le foncier dans le but de favoriser une urbanisation harmonieuse et cohérente afin d'éviter les développements disparates et permettre ainsi d'économiser les espaces. Elle entend par cette opération respecter l'objectif de densification fixé dans le SCoT et dans le PLH ainsi que ceux identifiés dans la convention opérationnelle signée le 11 janvier 2013 avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (fixant une densité minimale de 35 logements à l'hectare). Elle respectera par ailleurs un taux minimal de 30% de logements locatifs sociaux (de type PLUS-PLAI), la mixité sociale étant un des objectifs de ces divers documents.

Le périmètre de l'opération constitue l'un des derniers sites en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation à l'échelle de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets. Sa localisation à proximité même des principaux services de la commune (commerces, équipements publics,...) s'avère particulièrement intéressante dans le cadre d'un projet urbain réfléchi. Dotée d'une emprise foncière intéressante (environ 6310 m2 environ), cette opération permettra le développement d'un programme mixte alliant offre en logement, mixité intergénérationnelle et équipement commun. Elle permet également de répondre à l'une des problématiques de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets dont le développement est contraint par sa façade littorale. Pour sauvegarder ses espaces

remarquables, la commune a fait le choix à travers son PADD, de recentrer son effort de construction en limitant les opérations en extension En densifiant un secteur qui ne comportait qu'un local artisanal pour y amener au moins 36 logements dont à minima 30% de logements locatifs sociaux (PLU, PLAI), la commune permet ainsi de satisfaire les objectifs de limitation d'artificialisation des sols et de production de logements fixés par les différents documents couvrant son territoire.

Localisée en cœur de bourg et au centre des commerces et équipements de la commune, cette opération permettra le développement des déplacements doux à l'échelle du centre-bourg conformément aux enjeux définis dans le PADD du PLU et dans le PLH de la communauté de communes. Des aménagements spécifiques ont été prévus à cet effet dans le cadre de l'opération (liaison douce avec l'école, placette, connexion avec la Grande Rue...).

De nombreuses démarches ont été entreprises depuis cinq ans pour négocier l'acquisition des propriétés incluses dans le périmètre de cette opération. La commune de Saint-Jouan-des-Guérets et l'EPF Bretagne se sont rendus propriétaires de la quasi-totalité (85 %) des terrains nécessaires au bon développement de l'opération.»

1.2.7 Traitement de l'éventuelle acquisition via l'expropriation de la parcelle AL301p, objet de l'enquête parcellaire

La notice explicative décrit sommairement (p.25 et p.26) les mesures d'indemnisation telles que prévues par la loi. Conformément aux dispositions du code de l'expropriation la société propriétaire de la parcelle a été destinataire d'un courrier de notification (envoyé le 17 avril 2019) par l'EPFB annonçant l'ouverture et l'objet de l'enquête publique conjointe et détaillant ces mesures. Ce courrier précise également que la procédure lancée « *n'obère en rien la possibilité de l'intervention d'un accord amiable concernant la cession de la partie de terrain concernée.* »

1.2.8 Bénéficiaire de la déclaration d'Utilité Publique

Le bénéficiaire demandé de la DUP est l'établissement Public Foncier de Bretagne.

2- ORGANISATION DE L'ENQUETE CONJOINTE

2.1 Cadre juridique

La procédure s'inscrit entièrement dans le cadre du code de l'expropriation.

2.2 Examen préalable par les services

Le dossier de demande de déclaration d'utilité publique a fait l'objet d'un examen préalable par les services de l'état. Les avis donnés suivants ont été communiqués pour information à la commissaire enquêtrice ainsi que la réponse de l'EPFB à l'un d'entre eux :

- Avis de la DRAC, service régional d'archéologie du 20 décembre 2018. Le courrier indique qu'il n'y a pas de site archéologique recensé sur l'emprise du projet et rappelle la démarche à suivre en cas de découverte fortuite lors des travaux.
- Avis de la DRAC, unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Ille-et-Vilaine du 4 mars 2019. L'avis émis est favorable.
- Avis DDTM du 30 janvier 2019 : cet avis est « *favorable à l'utilité publique du projet compte-tenu de l'opportunité du projet en termes de densification, de déplacements et de dynamisation de*

bourg par l'apport de nouveau ménages. » La DDTM attire l'attention sur la non mention dans le dossier du projet de la dépollution potentiellement à faire du site de l'ancienne carrosserie.

- Avis ARS du 19 février 2019 : cet avis est également favorable sous réserve de la prise en compte de remarques concernant en particulier la gestion de la pollution sur le site de l'ancienne carrosserie (activités de tôlerie et peinture). 2 autres remarques concernent la gestion des travaux de déconstruction et la sélection d'espèces végétales non allergisantes pour les plantations. Dans sa réponse en date du 12 mars 2019, l'EPFB détaille les opérations menées et en cours pour la dépollution du site et indique sa prise en compte des autres remarques.

2.2 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E19000054 /35 du 19 mars 2019, le conseiller délégué auprès du tribunal administratif de Rennes a désigné Mme Michèle PHILIPPE pour procéder à une enquête publique conjointe préalable : « à la déclaration d'utilité publique du projet « Fonds de jardin-Grande Rue et à la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce projet ».

2.3 Préparation de l'enquête

Fin mars 2019, des contacts entre la commissaire enquêtrice et Mme Aurélie Pauchard du bureau de l'environnement et de l'utilité publique de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine ont permis de caler les dates de l'enquête et des permanences. Les dossiers d'enquête et le registre de l'enquête DUP ont été communiqués par envoi postal à la commissaire enquêtrice. Ultérieurement, une version numérique a été mise à sa disposition par l'EPFB.

La commissaire enquêtrice a participé à la mairie de Saint-Jouan-des-Guérets le 3 mai 2019 à une réunion préparatoire. Etaient présents :

- Pour l'EPFB : M. Arnaud MENARD, responsable du projet, Mme Maëlla CARIOU, juriste opérationnelle accompagnée d'une stagiaire ;
- Pour la commune : M. Luc COUPEL, maire et M. Olivier OGIER, adjoint en charge de l'urbanisme.

Au cours de cette réunion, le projet, ainsi que son historique et son contexte ont été présentés pour les 2 volets de l'enquête jointe (DUP et cessibilité du parcellaire). L'organisation pratique de la consultation du dossier en mairie et des permanences a également été définie. A l'issue de cette réunion, le registre de l'enquête DUP, fourni par la préfecture d'Ille et Vilaine, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, a été remis à la mairie. La réunion a été suivie d'un déplacement dans le quartier du projet.

2.4 Arrêté préfectoral d'organisation de l'enquête conjointe

L'arrêté d'ouverture d'enquête a été pris par Mme la préfète d'Ille-et-Vilaine le 4 avril 2019 pour un déroulement d'enquête du jeudi 9 mai au mercredi 29 mai 2019 (21 jours consécutifs). Le siège de l'enquête a été fixé à la Mairie de Saint-Jouan-des-Guérets et trois permanences de la commissaire enquêtrice ont été programmées : le jeudi 9 mai (10H-12H), le lundi 20 mai (10H-12H) et le mercredi 29 mai (14H-16H).

2.5 Information du public

2.5.1 Insertions dans la presse (cf. annexes)

Les publications de l'avis ont été faites dans les rubriques des annonces légales et officielles des journaux suivants aux dates indiquées :

- 1^{ère} publication : «Ouest-France, Ille-et-Vilaine» des 27-28 avril 2019 et «le Pays Malouin» du 25 avril 2019 ;
- 2^{ème} publication : «Ouest-France, Ille-et-Vilaine» des 11-12 mai 2019 et «le Pays Malouin» du 9 mai 2019.

2.5.2 Affichage

L'affichage réglementaire de l'avis d'enquête conjointe a été fait par la municipalité sur la porte de la Mairie et en 3 endroits sur le site du projet (sur la vitre du complexe sportif, entre les numéros 15 et 19 Grande Rue et entre la rue Saint-Edouard et l'allée de l'Île Chevret). Il a fait l'objet de 2 rapports de constat. Le premier a été établi par la police municipale en date du 16 avril 2019 et le second par un huissier en date du 25 avril 2019. Il a été certifié par M. Le Maire via un certificat annexé au présent rapport.

2.5.3 Site internet

L'avis d'ouverture d'enquête a été publié sur le site internet de la commune et sur celui de la préfecture. Un lien présent sur les pages permettait d'accéder au dossier DUP



Saint-Jouan-des-Guérets

ACCUEIL MAIRIE DÉCOUVRIR, VISITER ÉDUCATION ET JEUNESSE LOISIRS & VIE ASSOCIATIVE ÉCONOMIE ET EMPLOI URBANISME

Enquête publique
Commune | Du 9 mai

Présentation de la commune
Environnement
Hébergements touristiques
Déplacements

JE PARTICIPE

Une enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement des fonds de jardin et à la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce projet aura lieu du **jeudi 9 mai 2019 au mercredi 29 mai 2019 inclus**.

>> Télécharger et consulter le dossier d'enquête (format ZIP)

La commissaire-enquêtrice tiendra des permanences à la mairie :

- jeudi 9 mai de 10h à 12h
- lundi 20 mai de 10h à 12h
- mercredi 29 mai de 14h à 16h

Dossier consultable en mairie.

Heures d'ouverture de la mairie :
de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h00
(le vendredi de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 16h00
et le samedi matin de 9h00 à 12h00)

Qu'est-ce qu'une enquête publique ?

Figure 10 : publications sur le site de la commune



Figure 11 : publication sur le site de la préfecture

2.5.4 Autres

Le bulletin municipal de la commune « L'écho des Guérets », mentionnait en première page de son numéro 111 d'avril-mai 2019 la tenue de l'enquête publique et les dates des permanences.

Ce bulletin était accessible en ligne sur le site de la commune. Il a fait l'objet d'une distribution papier dans les boîtes au lettre avant le début de l'enquête.

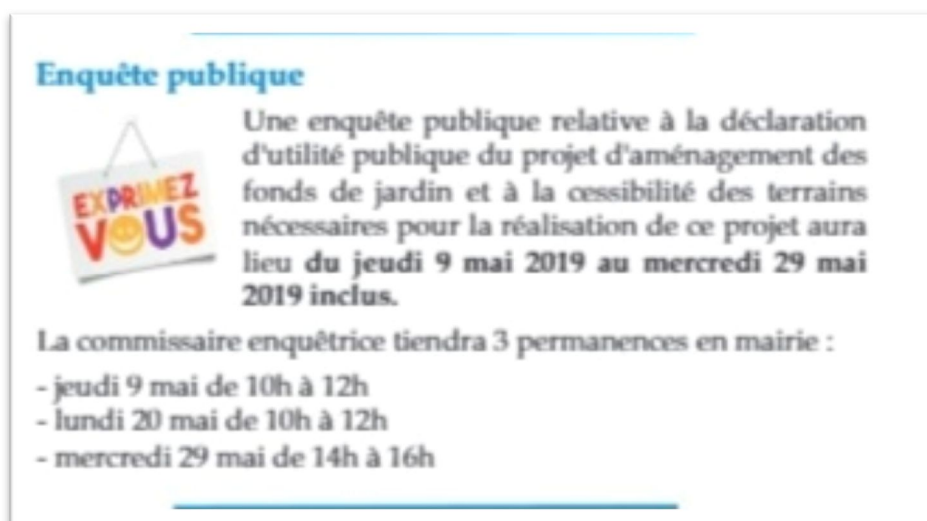


Figure 12 : mention de l'enquête dans le bulletin municipal

3. DOSSIERS D'ENQUETE

3.1 Dossier Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Le dossier mis à disposition du public contenait les éléments suivants :

1. Notice explicative
2. Plan de situation
3. Plan périmétral
4.
 - a. Caractéristiques des travaux,
 - b. Plan général des travaux
5. Estimations sommaire des dépenses
6. Délibérations
 - Délibération municipale du 6 mars 2017
 - Délibération de l'EPF n°C18-03 du 13 mars 2018

Autres pièces :

- Arrêté et avis d'enquête publique
- Copies des parutions des avis dans la presse
- Rapport de constat fait par la police municipale de l'affichage de l'avis en date du 16 avril 2019
- Rapport de constat s'affichage par huissier en date du 25 avril 2019

Un registre destiné au recueil des observations du public était mis à disposition. Il comprenait 16 pages non mobiles, cotées et paraphées par la commissaire enquêtrice.

Le PLU était également à disposition sur place en mairie.

3.2 Dossier d'enquête parcellaire

Le dossier d'enquête parcellaire contient les pièces suivantes :

1. Plan de situation
2.
 - a. Plan périmétral DUP
 - b. Plan division AL301
3. Etat Parcellaire
4. Estimation sommaire des dépenses
5. Délibérations
 - Délibération municipale du 6 mars 2017
 - Délibération de l'EPF n°C18-03 du 13 mars 2018

Les copies de la lettre recommandée de l'EPFB à la SARL LAUGIER FARADAY du 17/4/2019 et de l'accusé de réception en date du 18/4/2019 y figuraient également. L'arrêté d'ouverture de l'enquête et le questionnaire d'identité à remplir par le destinataire étaient joints au courrier.

Un registre destiné au recueil des observations du public était mis à disposition. Il comprenait 19 pages non mobiles, numérotées et paraphées par le maire de la commune.

4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

L'enquête a été ouverte le jeudi 9 mai 2019 et close le mercredi 29 mai 2019. Les 3 permanences se sont tenues aux dates et heures prévues. Le registre relatif à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique a été clos à l'issue de l'enquête par la commissaire enquêtrice et celui relatif à l'enquête parcellaire par M. Le Maire de Saint-Jouan-des-Guérets.

La commissaire enquêtrice a reçu 5 personnes durant ses permanences dont 2 d'entre elles à 2 reprises. Elle leur a présenté le projet. Elle leur a également donné les éclaircissements et compléments d'information souhaités sur le dossier et sur la procédure d'enquête publique conjointe et a orienté vers l'accueil de la mairie celles venues se renseigner sur la commercialisation du programme immobilier.

Les contacts de la commissaire enquêtrice sur le dossier tout au long de l'enquête ont été :

- A l'EPFB : M. Arnaud MENARD, responsable du projet et Mme Maëlla CARIOU, juriste opérationnelle ;
- A la mairie de Saint-Jouan-des-Guérets : M. Luc COUAPEL, maire, Mme CALCATERRA, directrice générale des services et M. Olivier OGIER, adjoint au maire en charge de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête la commissaire enquêtrice a fait parvenir le 3 juin 2019, par mail, à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne un courrier l'informant des observations recueillies. La commissaire enquêtrice a reçu, par mail, un courrier daté du 21 juin 2019 comprenant des remarques en retour de cet organisme. Ces 2 courriers sont annexés au présent rapport.

La commissaire enquêtrice a également souhaité un entretien avec l'EPFB et la commune pour approfondir certains points suite aux observations recueillies. Une réunion s'est ainsi tenue le 19 juin 2019 à la mairie de Saint-Jouan-des-Guérets. Les participants étaient, outre la commissaire enquêtrice, pour l'EPFB : Mme Cariou et une stagiaire, pour la commune : M. Couapel, Mme Calcaterra et M. Ogier.

Aucun incident n'a été observé par la commissaire enquêtrice durant cette enquête.

5. ANALYSES DES OBSERVATIONS

5.1 Récapitulatif des observations recueillies

5.1.1 Enquête DUP

3 observations (O1, O2 et O3) ont été inscrites par 3 personnes sur les feuillets 2 à 5 du registre. Ces 3 personnes ont été reçues par la commissaire enquêtrice durant les permanences.

Un courrier (C1) à destination de la commissaire enquêtrice a été reçu le 29 mai 2019 à 12H28 via l'adresse courriel indiquée dans l'avis pour l'enquête. Il a été, à réception, annexé au registre d'enquête.

Le tableau ci-dessous récapitule les observations recueillies au cours de l'enquête sur le registre dédié à l'enquête sur la demande de DUP.

Réf.	Date et auteur(s)	Résumé des observations et propositions
O1	20/5/2019 : M. Nicolas BRUN 10 rue de La Motte, parcelle AL 328 Riverain direct du projet, également reçu par la commissaire enquêtrice le 9/5/2019	<p>M. Brun conteste le projet en raison de nuisances qu'il développe en 8 points numérotés de 1 à 10 :</p> <p>1- Même si le projet respecte les distances, les terrasses et les fenêtres auront des vues directes sur son jardin</p> <p>2- Les bâtiments construits cacheront le soleil pour sa propriété</p> <p>3- Les travaux créeront des bruits et des poussières. Compte tenu de la position de son terrain, la propriété de M. Brun sera concernée successivement par les travaux des 2 travaux des 2 tranches. Il demande qu'il n'y ait aucuns travaux le samedi.</p> <p>4- Constatant que la densité en logements du projet est passée de 21 logements à 41 logements, il pense que cela poser des problèmes</p> <p>5- M. Brun s'interroge sur les risques de fissures sur les bâtiments existants du fait des terrassements et travaux liés au projet.</p> <p>6- M. Brun juge le nombre de places de stationnement prévu pour le projet insuffisant</p> <p>7- M. Brun s'interroge sur comment la commune va gérer l'afflux de véhicules créé par le projet dans un contexte d'augmentation déjà constaté du fait de la multiplication des logements et de l'agrandissement de la zone commerciale</p> <p>8- M. Brun s'interroge sur comment la gestion des pluviales sera faite sur le site du projet et sur les risques d'inondation induits.</p> <p>9- M. Brun s'interroge sur l'impact de la disparition des jardins liée au projet alors que la municipalité demande aux habitants de planter des fleurs pour les abeilles et les oiseaux</p> <p>10- M. Brun indique qu'il était prévu lors des réunions de présentation du projet de conserver des arbres et arbustes dont il indique que certains ont déjà été abattus</p> <p>Il demande également si le projet est totalement finalisé.</p>
O2	29/05/2019 M. Yves Chesnais, élu de la commune	<p>M. Chesnais note que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la société SARL Laugier-Faraday, en refusant de rétrocéder la parcelle prévue dans le projet communal ne respecte pas l'engagement formalisé pris par l'acquéreur initial - le projet a été largement divulgué auprès de tous les riverains. La non-rétrocession déséquilibrerait l'économie du projet et priverait un grand nombre de personnes souhaitant vivre en centre-bourg à proximité des services qui leur seraient nécessaires <p>Il indique qu'il est favorable à la réalisation intégrale du programme.</p>
O3	29/05/2019 Mme Chalmel également reçue par la commissaire enquêtrice le 20/5/2019	<p>Les mentions portées sur le registre portent sur les coordonnées téléphoniques et postales des services permettant l'accès au cadastre de Saint-Jouan-des-Guérets et de Saint-Malo et au PLU de Saint-Jouan.</p>

Réf.	Date et auteur(s)	Résumé des observations et propositions
C1 1/4	29/5/2019 VIA avocats pour la société Laugier-Faraday Point 1 du courrier	1. Dossier d'enquête préalable à la DUP, ne répondant pas aux prescriptions de l'article R112-4 du code de l'expropriation : C1.1-1 « <i>Le document consacré aux caractéristiques principales des ouvrages à réaliser ne décrit pas ceux qui, d'une part sont nécessaires à l'ensemble des phases 1 et 2 du projet, et d'autre part, ceux qui portent sur la parcelle pour laquelle l'expropriation est envisagée</i> ». C1.1-2 « <i>Les dépenses sont nettement sous évaluées</i> » (cités : estimation du programme de constructions des 6 ilots, des espaces et réseaux communs, couts induits du portage foncier par l'EPFB). C1.1-3 <i>La notice explicative</i> : <ul style="list-style-type: none"> • ne justifie pas le scénario d'aménagement et de construction qui a été retenu (cité : conditions d'insertion vis-à-vis des propriétés voisines) ; • Ne traite pas de la dépollution du site et de ses conséquences ; • « <i>ne justifie pas réellement du besoin en logements collectifs, notamment sociaux, à l'échelle de la commune dont la démographie semble stagner.</i> »
C1 2/4	29/5/2019 VIA avocats pour la société Laugier-Faraday Point 2 du courrier	2. Autres défauts pointés et constats faits : <ul style="list-style-type: none"> • C1.2-1 : justification de l'utilité publique fondée <i>sur des données anciennes ou trop globales et apparaissant « contradictoires avec l'évolution démographique de SAINT-JOUAN DES GUERETS</i> ; • C1.2-2 : état des lieux et justifications du seuil de 30% de logements sociaux non donnés • C1.2-3 : depuis 2012-2013, programme non commencé malgré maîtrise d'une partie majoritaire du projet (signes de difficultés de cession et probablement de commercialisation) ; • C1.2-4 : absence d'utilité de l'expropriation projetée « <i>car d'autres terrains sous maîtrise commune et EPF disponibles pour parvenir aux objectifs d'aménagement de son territoire</i> » Affirmation indiquée confortée par les opérations déjà faites ou en cours alors que le prononcé de l'utilité publique n'est pas fait et donc sans garantie que l'expropriation de la parcelle concernée puisse être faite (parcelle incluse dans la tranche 2 et seule parcelle dont la commune n'a pas la maîtrise).
C1 3/4	29/5/2019 VIA avocats pour la société Laugier-Faraday Point 3 du courrier	C1.3 : recours à la DUP non justifié car le propriétaire de la parcelle est en mesure « <i>de réaliser lui-même l'objet pour lequel l'expropriation est envisagée</i> ». <i>La précision suivante est donnée : « le programme projette la construction d'un collectif de 11 logements (ilot 6) auquel la SARL LAUGIER-FARADAY peut parfaitement procéder en concertation avec des hommes de l'art; sans devoir être expropriée de son bien. »</i>
C1 4/4	29/5/2019 VIA avocats pour la société Laugier-Faraday Point 4 du courrier	C1.4 : contexte de la négociation foncière de 2009. « <i>l'EPFB ne saurait sérieusement se prévaloir d'une précédente négociation foncière (en 2009) pour justifier aujourd'hui l'expropriation.</i> »

5.1.2 Enquête de cessibilité parcellaire

Aucune observation n'a été spécifiquement recueillie pour l'enquête parcellaire. Toutefois le courrier du cabinet d'avocats représentant la société financière Laugier-Faraday, bien que se présentant comme une contestation de l'utilité publique du projet, comprend des éléments ayant trait au

parcellaire (remarques C1.2-4 et C1.3 en particulier). Aussi une copie du courrier est-elle également annexée au registre de l'enquête parcellaire.

5.2 Retour de l'EPFB sur les observations

Les remarques en retour faites par l'EPFB sur les observations via son courrier à la commissaire enquêtrice du 21 juin 2019 (courrier annexé au présent rapport) sont résumées ci-après. Les références des observations sont celles figurant dans le tableau récapitulatif ci-dessus.

- **Observation O1, points 1 et 2**

- **Thèmes évoqués dans l'observation** : Nuisances induites par le projet pour les riverains en termes de perte d'intimité (création de vis-à-vis) et de perte d'ensoleillement.
- **Résumé des remarques de l'EPFB** : Les espaces actuels étant sous-densifiés, la réalisation de l'aménagement « *a nécessairement un impact sur l'environnement urbain* ». L'EPFB expose les mesures prises, en particulier lors de l'appel à projet, pour minimiser cet impact et en donne des exemples : « *les maisons individuelles ont été implantées au Nord de l'opération, là où la largeur de l'assiette foncière du projet est la plus réduite, les formes semi-collective ou collective étant quant à elles réalisées sur la partie de l'opération là où la distance par rapport aux propriétés voisines est la plus grande.* » Les constructions respecteront le cadre réglementaire en vigueur pour leur implantation et sont estimés relever « *de ce qui peut être normalement accepté* ».

Remarques de la commissaire enquêtrice

Le projet d'aménagement aura, du fait de la création de nouveaux voisinages, un impact sur l'environnement actuel des riverains du site. L'EPFB indique que le projet a cherché à le minimiser dans les spécifications de l'appel à projet. Les réalisations ne nécessiteront pas de modifications du PLU actuel de la commune. Elles resteront dans le cadre de ce que celui-ci autorise sans en atteindre les maximums et seront en conformité avec le cadre légal en vigueur (codes de l'urbanisme et civils cités). L'EPFB estime qu'elles sont dans des limites normalement acceptables.

- **Observation O1, point 3**

- **Thèmes évoqués dans l'observation** : Nuisances induites par les travaux pour les riverains, demande de non réalisation de travaux le samedi.
- **Résumé des remarques de l'EPFB** : Celui-ci indique qu'il sera demandé au groupement retenu de veiller à minimiser les nuisances induites. Pour ce qui est de la demande de non réalisation de travaux le samedi, l'EPFB renvoie vers le cadre fixé par « *les horaires de tranquillité publique* ».

Remarques de la commissaire enquêtrice

Les travaux induits par la réalisation du projet d'aménagement créeront des nuisances pour les riverains du site. L'EPFB indique que le groupement choisi sera tenu de les minimiser. Concernant les jours de travaux possibles, il renvoie vers des « *horaires de tranquillité publique* ». Il n'indique ni ce que sont ces horaires ni comment et par qui ils seront définis. Il n'évoque pas l'éventualité d'horaires autorisés pour le chantier dans le contexte de l'instruction du permis de construire.

- **Observation O1, point 4**

- **Thèmes évoqués dans l'observation** : problèmes induits par l'augmentation de la densité du projet depuis le début de son instructions (passage de 21 à 41 logements).
- **Résumé des remarques de l'EPFB** : Celui-ci rappelle que 21 logements était le chiffre d'un des scénarios de l'étude initiale et qu'à l'issue de cette étude c'est un scénario à 36 logements qui avait été retenu. Il précise que le passage de 36 à 41 logements résulte du choix fait suite à l'appel à projet de 2018.

Remarques de la commissaire enquêtrice

Le point n'appelle pas de remarques particulières.

- **Observation O1, point 5**

- **Thèmes évoqués dans l'observation** : risques d'impacts des travaux sur les constructions existantes.
- **Résumé des remarques de l'EPFB** : celui-ci renvoie vers le cadre réglementaire d'exécution de tout chantier et précise que « *comme il est d'usage en la matière, une procédure dite de référé préventif pourra parfaitement être mise en œuvre, afin de garantir aux propriétaires riverains la préservation de leurs droits.* »

Remarques de la commissaire enquêtrice

Le point n'appelle pas de remarques particulières. NB : sauf erreur, le référé préventif est en lien avec l'article 145 du code de procédure civile. Il s'agit, par un constat d'expertise judiciaire de l'état des constructions avoisinantes avant travaux, de disposer d'un état de référence pour traiter toute contestation après l'achèvement des travaux.

- **Observation O1, point 6**

- **Thèmes évoqués dans l'observation** : capacité du projet en stationnements insuffisante.
- **Résumé des remarques de l'EPFB** : Celui-ci pointe la conformité du projet avec les exigences en vigueur en la matière figurant dans le PLU. Il donne des précisions sur la nature et la destination des places qui seront offertes sur le caractère mutualisable de certaines.

Remarques de la commissaire enquêtrice

Le point n'appelle pas de remarques particulières.

- **Observation O1, point 7**

- **Thèmes évoqués dans l'observation** : impact du projet sur la circulation automobile.
- **Résumé des remarques de l'EPFB** : Celui-ci donne des précisions sur la configuration de l'accès routier au site de projet à partir la Grande Rue (D117).

Remarques de la commissaire enquêtrice

Le flux de véhicules et son impact sur la circulation existante n'est pas évalué dans la réponse de l'EPFB.

- **Observation O1, point 8**

- **Thèmes évoqués dans l'observation** : modalités de gestion des eaux pluviales.
- **Résumé des remarques de l'EPFB** : les questions de voiries et des réseaux ont été étudiées via un bureau d'études Voiries Réseaux Divers (VRD) et elles seront gérées « *travers la viabilisation des terrains conformément aux prescriptions du PLU* ».

Remarques de la commissaire enquêtrice

Le point n'appelle pas de remarques particulières.

- **Observation O1, point 9**

- **Thèmes évoqués dans l'observation** : impact du projet sur la nature en ville.
- **Résumé des remarques de l'EPFB** : celui-ci précise les mesures prises dans la définition du projet pour la gestion des espaces verts et les engagements pris sur le sujet par le groupement lauréat en matière de création de haies végétales, d'espèces à privilégier

pour favoriser la biodiversité et de densification de « *plantations d'arbres et arbustes persistants et caduques* ».

Remarques de la commissaire enquêtrice

Le point n'appelle pas de remarques particulières.

- **Observation O1, point 10**

- **Thèmes évoqués dans l'observation** : déboisement déjà effectué dans la zone de projet
- **Résumé des remarques de l'EPFB** : celui-ci explique que les opérations observées ont été menées dans le cadre de l'entretien normal de terrains qui n'étaient plus entretenus (arbustes et plantes invasives enlevés).

Remarques de la commissaire enquêtrice

Le point n'appelle pas de remarques particulières.

- **Observation O2**

- **Thèmes évoqués dans l'observation** : non respect par la SARL Laugier-Faraday de l'engagement de rétrocession de 2009, projet dans sa totalité connu des riverains via la présentation faite.
- **Résumé des remarques de l'EPFB** : pas de remarques

Remarques de la commissaire enquêtrice

Cette observation de soutien au projet n'appelle pas de remarques particulières.

- **Observation O3**

- **Thèmes évoqués dans l'observation** : problèmes de coordonnées de divers services permettant d'accéder au cadastre et aux PLU
- **Résumé des remarques de l'EPFB** : pas de remarques

Remarques de la commissaire enquêtrice

L'observation est sans lien avec l'objet de l'enquête conjointe objet du présent rapport.

- **Observation C1, point 1.1**

- **Thèmes évoqués dans l'observation** : insuffisance de la partie du dossier d'enquête décrivant les caractéristiques principales du projet : absence de description des ouvrages nécessaires à l'ensemble des phases 1 et 2 ou spécifiques sur la parcelle concernée par l'enquête de cessibilité parcellaire.
- **Résumé des remarques de l'EPFB** : le dossier d'enquête publique comportait sur ces sujets les pièces prévues dans les dispositions du code de l'expropriation. Le plan général des travaux et les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants requis dans le dossier d'enquête publique « *se rapportent à l'objet de la DUP, c'est-à-dire à l'ensemble du programme pour lequel la DUP est sollicitée* ».

Remarques de la commissaire enquêtrice

Le point n'appelle pas de remarques particulières.

- **Observation C1, point 1.2**

- **Thèmes évoqués dans l'observation** : sous-évaluation des dépenses
- **Résumé des remarques de l'EPFB** : celui-ci indique que les coûts présentés dans les dossiers d'enquête vont au-delà des exigences du code de l'expropriation en décrivant également les dépenses des travaux qui seront réalisés par le groupement lauréat. Il pointe également le fait que la SARL LAUGIER FARADAY n'apporte pas de précisions ou de fondements à son affirmation de sous-estimation des dépenses.

Remarques de la commissaire enquêtrice

La critique du cabinet VIA portant sur une sous-évaluation des dépenses liées au projet n'est effectivement étayée par aucun élément.

- **Observation C1, point 1.3**

- **Thèmes évoqués dans l'observation** : insuffisance de la notice explicative : pas de justification du projet retenu en particulier au regard des conditions d'insertion dans le bâti actuel, traitement non évoqué de la dépollution à faire du site, pas de justifications du besoin logements collectifs notamment sociaux.
- **Résumé des remarques de l'EPFB** : Celui-ci indique ce qui suit :
 - La notice explicative contient les éléments de justifications qui ont conduit au choix de l'aménagement.
 - Le coût de la dépollution est présenté dans les dépenses listées. Il apporte sur le sujet de cette dépollution du site les précisions suivantes : « *En effet l'une des parcelles cadastrée AL n°300, a accueilli anciennement une activité de carrosserie. Dans le cadre l'acquisition du bien, l'EPF a fait procéder préalablement à l'acquisition à un diagnostic environnemental pour s'assurer de l'état des sols. Ce dernier a mis en évidence des impacts dans les remblais situés*

sous la dalle du bâtiment. Au vu de ces derniers, un plan de gestion a été réalisé pour vérifier la compatibilité des sols avec le projet projeté. Ce plan de gestion a conclu à la nécessité de retirer les terres impactées pour rendre ces dernières compatibles avec le projet développé. Ces travaux de retrait ont été réalisés dans le cadre des travaux de démolition du site et l'EPF est en train de faire procéder à une analyse des risques résiduels pour s'assurer que les objectifs préconisés par le plan de gestion sont atteints.»

- La justification sur le besoin de production en logements collectifs est étayée dans la notice explicative (faible progression de la part de logements collectifs construits entre 2009 et 2014, déficit de construction de logements nouveaux par rapport aux objectifs du PLH).

Remarques de la commissaire enquêtrice

L'EPFB ne répond pas directement à la question du cabinet sur le choix retenu pour la disposition des constructions. On peut néanmoins se rapporter sur ce sujet aux éléments figurant dans sa réponse aux points 1 et 2 de l'observation O1 (voir plus haut).

Les informations apportées sur la dépollution du site de l'ancienne carrosserie font également l'objet de la réponse envoyée par l'EPFB à l'ARS suite aux réserves qu'elle avait portées sur le sujet. La dépollution du site est effectivement prise en compte dans le projet. Son résultat est en cours de vérification. Elle est chiffrée dans les dépenses liées au projet.

L'EPFB ne donne pas dans sa réponse de précisions sur le choix retenu en matière de pourcentage de logements sociaux.

• Observation C1, point 2.1

- **Thèmes évoqués dans l'observation** : fondements de l'utilité publique s'appuyant sur des données non actualisées.
- **Résumé des remarques de l'EPFB** : Celui-ci indique : « *la notice s'appuie sur les dernières données INSEE disponibles et portent principalement sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets, avec une nécessaire mise en perspective avec le territoire de Saint-Malo Agglomération* ».

Remarques de la commissaire enquêtrice

Les chiffres qui correspondraient à une vision actualisée à une date au plus proche restent difficiles à obtenir du fait du délai de diffusion des chiffres de l'INSEE et de la longueur de la procédure qui s'appuie sur la notice explicative

• Observation C1, point 2.2

- **Thèmes évoqués dans l'observation** : arguments non convenablement justifiés en particulier en ce qui concerne le pourcentage de logements sociaux retenus (30% minimum)

- **Résumé des remarques de l'EPFB** : Celui-ci précise que, comme l'indique la notice, compte tenu de la proximité des services et des commerces, l'objectif de 30% est cohérent avec ce que prévoit le PLH de l'agglomération et correspond au souhait de la commune pour cette opération qui permettra d'accueillir des personnes âgées à proximité des services et des commerces.

Remarques de la commissaire enquêtrice

Le pourcentage de 30% minimum de logements sociaux, indiqué comme étant un choix de la commune, est celui qui figure dans la convention opérationnelle d'actions foncières signée entre elle et l'EPFB janvier 2013 pour la réalisation du projet.

NB : Dans le projet lauréat de l'appel à projet qui comprend 41 logements nouveaux, il est prévu d'offrir en logements sociaux (PLUI/PLAIS) : 9 appartements à destination de personnes âgées, 1 maison et 3 appartements en rénovation dans la maison ancienne conservée en bordure de la Grande Rue, soit environ 30% de logements sociaux neufs et rénovés confondus.

- **Observation C1, points 2.3 et 2.4**

- **Thèmes évoqués dans l'observation** : incertitude sur la faisabilité du projet en raison du fait que la réalisation de l'opération n'a pas encore démarrée, objectifs de la commune atteignables via d'autres terrains.
- **Résumé des remarques de l'EPFB** : Celui-ci indique les « *dernières maîtrises foncières, au demeurant nécessaires au lancement des travaux, ayant été réalisées au 1er semestre 2018, il n'était pas possible d'envisager un commencement de l'opération avant cette période. Les travaux de préparation de terrain avec la démolition de la carrosserie et la dépollution ont été lancés à la fin de l'année 2018* ». Pour étayer l'intérêt suscité par l'opération, il précise que, lors de l'appel à projet « *6 groupements de promoteurs/bailleurs reconnus ont manifesté leurs intérêts en mars 2018 pour se voir confier la réalisation de cette opération* ». Son constat résultant est que « *les différentes étapes de l'opération (finalisation de la maîtrise foncière, démolition/dépollution, recherche d'un opérateur) se sont enchaînées sans blocage, à l'exception de la réitération de la promesse de rétrocession de terrain signée en 2009 par la SARL LAUGIER FARADAY au profit de la commune qui n'a pas eu lieu en raison du blocage opéré par la SARL LAUGIER FARADAY sur ce point. D'autre part la revente et la commercialisation de cette opération a recueilli un fort intérêt de la part des promoteurs et des bailleurs.* »

Remarques de la commissaire enquêtrice

Si l'opération d'aménagement a peut-être pris plus longtemps que souhaité initialement à se concrétiser du fait en particulier du temps nécessaire pour la négociation des terrains, les faits rapportés montrent qu'elle est en cours de lancement.

- **Observation C1, point 3**

- **Thèmes évoqués dans l'observation** : recours à la déclaration d'utilité publique injustifié, le projet pouvant être réalisé par le propriétaire
- **Résumé des remarques de l'EPFB** :
Celui-ci et la collectivité précisent que
 - L'OAP prévoit une desserte de l'opération par des terrains maîtrisés par l'EPF et la commune. La SARL LAUGIER Faraday ne disposant pas de servitude de passage, elle ne pourrait réaliser des constructions sur son terrain en conformité avec ces prescriptions.
 - Le projet d'aménagement, de même que l'OAP, induisant une opération d'ensemble, l'équilibre financier permettant de développer l'opération est à rechercher sur l'ensemble de l'opération. La programmation retenue envisageant la construction d'un plot collectif de logements libres, le retrait de cette parcelle du périmètre de DUP viendrait rendre impossible l'équilibre financier de l'opération.

L'EPFB rappelle les décisions du conseil d'état (6 juillet 2016, n°371034 et 371056) qui indiquent qu'au regard de la demande d'utilité publique il convient, pour une parcelle donnée, de « se borner à s'assurer que l'inclusion de cette parcelle dans le périmètre d'expropriation n'était pas sans rapport avec l'opération d'aménagement déclarée utilité publique »,

L'EPFB précise également : « la circonstance, à la supposer même établie, que le propriétaire serait en mesure de réaliser lui-même l'objet pour lequel l'expropriation est envisagée, n'est nullement de nature à ôter le caractère d'utilité publique de l'opération (voir en ce sens CE, 21 octobre 2016, n° 391208) dès que, comme en l'espèce, le projet poursuivi est celui d'un aménagement global et cohérent de l'ensemble du secteur. En effet, les parcelles relatives à la tranche n°2 sont nécessaires pour la cohérence aussi bien technique (accès, réseaux, stationnement...), urbanistique, paysagère et financière. L'équilibre financier de l'opération est envisagé de manière globale. Le projet d'aménagement ne pourrait pas être réalisé dans des conditions équivalentes sans la parcelle n°301. »

Remarques de la commissaire enquêtrice

Il est à noter que pour permettre le lancement de l'opération malgré l'absence de maîtrise foncière sur la parcelle AL 301P, celle-ci est montée en 2 tranches. La tranche 1 a pu ainsi faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Lors de la réunion du 19 juin, la commune a confirmé que l'équilibre financier de l'opération tel que pris en compte dans le budget de la commune nécessite la réalisation des 2 tranches. La tranche 1 assure la mise en place de l'essentiel des voirie et réseaux nécessaires aux 2 tranches.

- **Observation C1, point 4**

- **Thèmes évoqués dans l'observation** : négociation de 2009 sur la parcelle AL 101 P obsolète

- **Résumé des remarques de l'EPFB :** « L'EPF et la Commune souhaitent rappeler que les échanges de 2009, comme cela est indiqué dans la notice, ne peuvent être qualifiés de simple « négociations foncières ». Une promesse de rétrocession de terrain a été signée devant Notaire entre la commune de Saint-Jouan-des-Guérets et la SARL LAUGIER FARADAY en 2009, promesse que la SARL LAUGIER FARADAY refuse d'honorer à ce jour. Et pour illustrer de manière plus poussée cette situation, l'EPF et la Commune souhaitent rappeler que la commune, conformément aux mentions de la promesse de rétrocession, est intervenue à l'acte d'acquisition de la parcelle AL n° 301 par la SARL LAUGIER FARADAY et qu'elle a payé les frais d'acquisitions de la SARL LAUGIER FARADAY à concurrence des m² de terrains qui auraient dû lui être rétrocédés dès qu'elle a eu la maîtrise foncière des terrains contigus à la parcelle dont l'expropriation est visée ».
-

Remarques de la commissaire enquêtrice

La matérialisation de la promesse de cession par le versement effectif de la partie correspondante des frais de notaires, telle qu'attestée par la commune, va dans le sens de la réalité d'une telle promesse quels qu'en pourraient en être par ailleurs les défauts juridiques.

A noter que le texte de la promesse prévoyait que la rétrocession pourrait intervenir à partir du moment où la maîtrise foncière serait effective pour permettre la réalisation de la voie d'accès à la Grande Rue.

Fin du document 1 : rapport de l'enquête conjointe DUP et cessibilité

Les conclusions et avis relatifs à la demande de DUP et à l'enquête de cessibilité parcellaire font l'objet de documents séparés (respectivement document 2 et document 3)

LISTE DES PIÈCES ANNEXÉES AU RAPPORT

- Courrier de la commissaire enquêtrice à l'EPFB et courrier en réponse de cet établissement
- Certificat d'affichage

LISTE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : localisation de la Saint-Jouan- des-Guérets (source : notice explicative, Géobretagne/IGN) .	3
Figure 2 : Le Pays de Saint-Malo (source site internet du Pays).....	3
Figure 3 : plan de situation du projet dans le bourg (source dossier d'enquête).....	4
Figure 4 : localisation du site au regard des équipements voisins (source : notice explicative)	4
Figure 5 : extrait du règlement graphique du PLU centré sur l'emplacement réservé n°24	5
Figure 6 : OAP "aménagement Petite Rue" (source PLU actuel repris dans la notice explicative).....	6
Figure 7 : périmètre de la demande de DUP et état actuel de propriété (source notice explicative)	7
Figure 8 : plan des travaux (non contractuel source dossiers d'enquête)	8
Figure 9 : vue 3D du projet (non contractuel, source dossiers d'enquête).....	9
Figure 10 : publications sur le site de la commune	14
Figure 11 : publication sur le site de la préfecture	15
Figure 12 : mention de l'enquête dans le bulletin municipal.....	15