

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 2 : Conclusions et avis de l'enquête DUP

Fait à Rennes, le 27 juin 2019

La commissaire enquêtrice

Michèle PHILIPPE

Contenu

Document 2 : Conclusions et avis de l'enquête DUP	1
1. RAPPELS SUR LE PROJET ET SUR SON HISTORIQUE	3
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE	5
3. RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS RELATIVES A L'ENQUETE DUP	6
4. SYNTHESE ET APPRECIATIONS DES OBSERVATIONS DUP	8
4.1 Impacts des nouvelles constructions et nuisances créées par les travaux	8
4.2 Dépollution du site.....	10
4.3 Caractère d'utilité publique du projet.....	11
4.4 autres	12
5. BILAN DE L'OPERATION OBJET DE LA DEMANDE D'UTILITE PUBLIQUE	13
5.1 L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?	13
5.2 L'expropriation envisagée est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête ?	14
5.3 Les inconvénients liés au projet sont-ils excessifs ?.....	15
5.4 compatibilité avec les documents d'urbanisme existants	16
6. CONCLUSION GENERALE ET AVIS.....	16

1. RAPPELS SUR LE PROJET ET SUR SON HISTORIQUE

La commune de Saint-Juan-des-Guérets conduit depuis plusieurs années une opération d'«*Aménagement des fonds de jardins de la Grande Rue* ». Le site du projet est situé au centre du bourg à proximité de transports, d'équipements et de commerces. Il rassemble principalement des fonds de jardins et le terrain laissé libre par une ancienne carrosserie. Son périmètre est indiqué en rouge dans les figures ci-après.

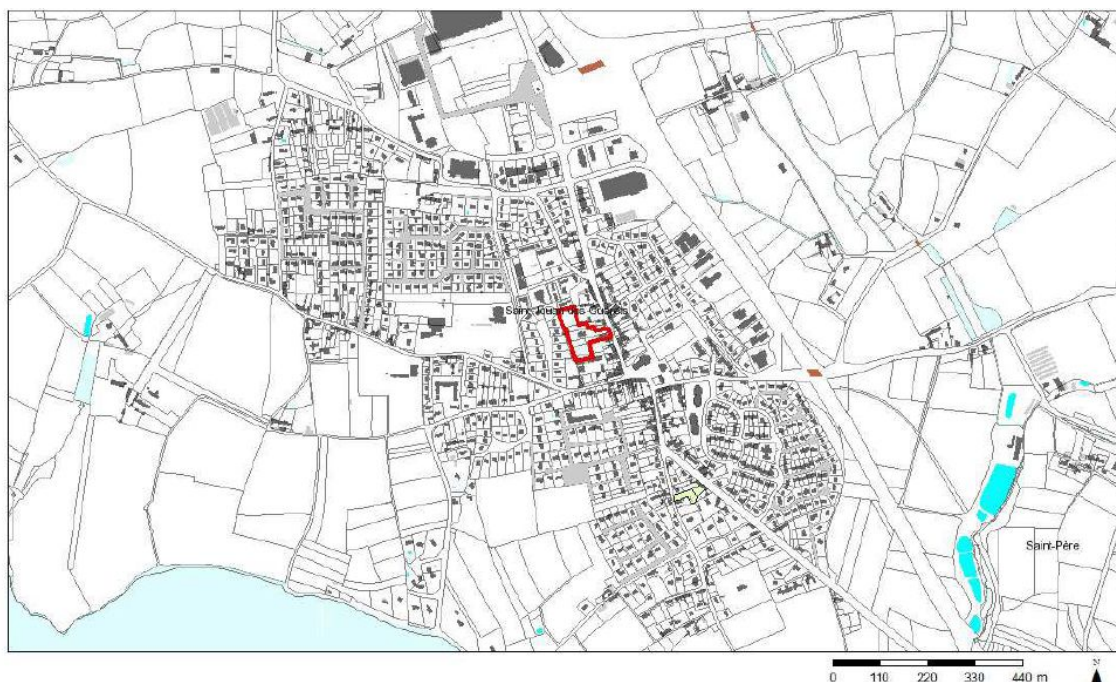


Figure 1 : plan de situation du projet (source dossier d'enquête)

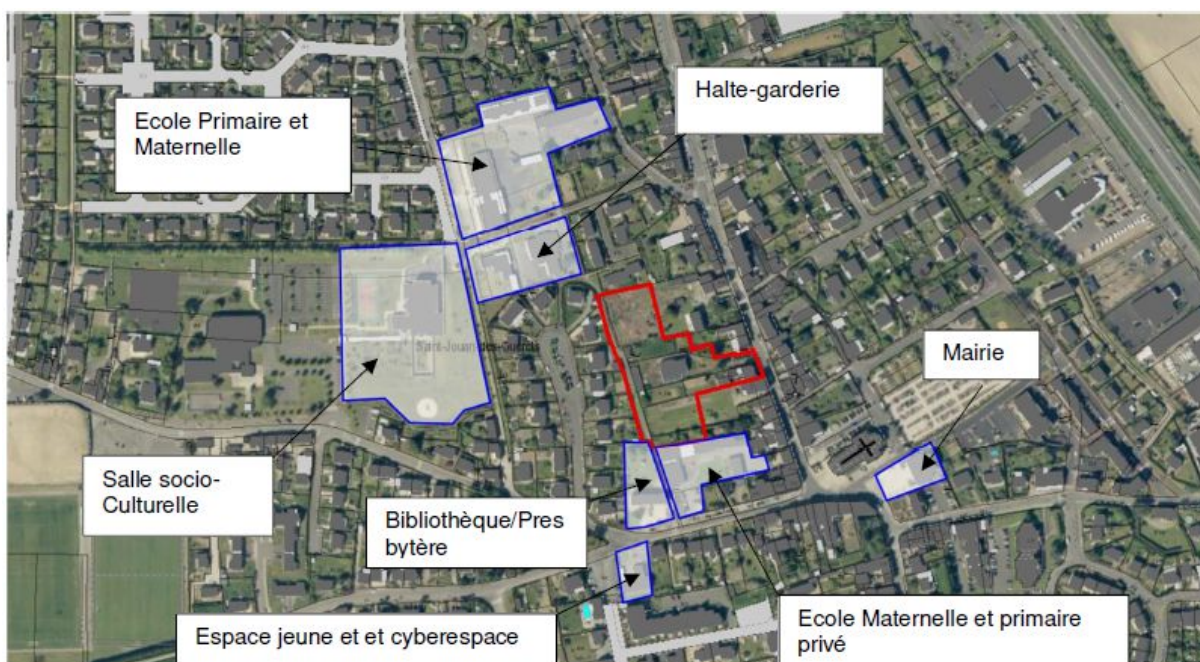


Figure 2 : localisation du site au regard des équipements voisins (source : notice explicative)

La commune indique avoir étudié les potentialités en renouvellement urbain de ce secteur dès 2009 dans l'éventualité de la fin de l'activité de la carrosserie. Suite aux travaux de « repérage des fonciers susceptibles d'être urbanisés et densifiés » menés pour son élaboration, le PLU actuel de la commune, validé en 2013, a retenu ce site pour une opération de renouvellement urbain. Il y fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée « aménagement Petite Rue » et il y est inscrit en emplacement réservé (n°24) avec pour objet « la réalisation d'une opération d'habitat avec une mixité sociale et multi-générationnelle ».

Le projet s'inscrit donc dans le cadre du PLU actuel sans besoin de le modifier. Son site se trouve en zone UC. Le règlement 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. »

Pour mener à bien son opération d'aménagement, la commune s'est adjoint le concours de l'Établissement Foncier de Bretagne (EPFB) via une convention d'actions foncières signée le 11 janvier 2013. En collaboration avec cet établissement, 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.

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'EPFB 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 de chemins piétons de circulation existants en bordure du site.

Pour tenir compte de ces évolutions, une étude complémentaire a été faite début 2018 puis un appel à projet a été lancé.

Le projet retenu au dernier trimestre 2018 comprend la construction de 41 nouveaux logements et la rénovation de 3 appartements dans une maison ancienne acquise en bord de la Grande Rue. Une partie du stationnement est prévu en souterrain. Le volet social comprend 13 logements en locatif (PLUS/PLAIS) dont 9 appartements pour personnes âgées, 1 maison neuve et 3 appartements à rénover dans l'immeuble ancien. Le projet lauréat a été présenté au public lors d'une réunion qui s'est tenue le 14 novembre 2018 et a réuni environ 200 personnes.

La maîtrise du foncier reste toutefois incomplète, la partie de la parcelle AL301 incluse dans le périmètre de la demande de DUP (AL301p) n'ayant pu être acquise à ce jour. Le projet d'aménagement a pris en compte ce fait en divisant sa réalisation en 2 tranches. Compte tenu de la disponibilité effective des terrains, une demande d'autorisation d'urbanisme a pu être déposée pour la tranche 1. Il est à noter que la construction de l'ensemble des voiries automobiles 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.

La réalisation de la tranche 2 est conditionnée à l'acquisition partielle de la parcelle 301 (AL301p) 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 (AL301p). 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 fait exécuter et a payé le bornage correspondant à la division de la parcelle 301. 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.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

Les démarches amiables engagées par la commune et l'EPF ne lui ayant pas permis d'acquérir l'ensemble des parcelles nécessaires à la réalisation de son projet, le conseil municipal de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets, par délibération du 6 mars 2017, a demandé à l'Etablissement Foncier de Bretagne d'engager une procédure d'enquête conjointe DUP et parcellaire afin que puisse être mise en œuvre, si nécessaire, une procédure d'expropriation. 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.

Par décision n°E19000054 /35 du 19 mars 2019, le conseiller délégué auprès du tribunal administratif de Rennes m'a désigné 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 ».

L'enquête publique conjointe (DUP et parcellaire) correspondante a été organisée par Mme La Préfète d'Ille-et-Vilaine via l'arrêté signé le 4 avril 2019. Le dossier était suivi, pour l'EPFB, par M. Arnaud Ménard, responsable du projet et Mme Maëlla Cariou, juriste opérationnelle et pour la mairie de Saint-Jouan-des-Guérets par M. Luc Couapel, maire, Mme Calcaterra, directrice générale des services et M. Olivier Ogier, adjoint au maire en charge de l'urbanisme.

J'ai participé le 3 mai 2019, à la mairie de Saint-Jouan-des-Guérets à une réunion préparatoire avec, pour l'EPFB, le responsable du projet et des juristes et, pour la commune, le Maire et l'adjoint en charge de l'urbanisme. La réunion a été suivie d'un déplacement dans le quartier du projet.

La publicité légale dans la presse a été faite par la préfecture et l'affichage de l'avis par la commune. Celui-ci a fait l'objet de 2 constats (police et huissier) et a été certifié par le maire après la clôture de l'enquête. L'enquête a également été annoncée dans le bulletin municipal dont une version papier a été déposée dans les boîtes aux lettres vers le début d'enquête. Les dossiers de l'enquête conjointe étaient consultables en mairie (siège de l'enquête) et, pour celui de la DUP, téléchargeable via les sites internet de la préfecture et de la commune. 2 registres pré-cotés étaient mis à disposition au siège de l'enquête, paraphé par moi-même pour l'enquête DUP et par le maire de la commune pour celui de l'enquête parcellaire. Les pièces des dossiers DUP et parcellaire sont listées dans le rapport de l'enquête conjointe (document 1).

L'enquête s'est déroulée sans incident du 9 au 29 mai 2019 (21 jours). Les 3 permanences se sont tenues aux dates et heures prévues. A la fin, le registre DUP a été clos par mes soins et celui de l'enquête parcellaire par M. Le Maire. Aucun incident n'est à signaler durant les permanences.

La fréquentation des permanences par le public a été très faible puisque seulement 5 personnes s'y sont présentées. Il en est de même des demandes de consultation du dossier en mairie en dehors des permanences.

3. RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS RELATIVES A L'ENQUETE DUP

3 observations (O1, O2, O3) ont été inscrites par 3 personnes que j'ai reçues durant mes permanences. Un courrier (C1) à ma destination a été reçu via l'adresse courriel indiquée dans l'avis. Le tableau ci-dessous récapitule les observations recueillies au cours de l'enquête 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	M. Brun conteste le projet en raison de nuisances qu'il développe en 8 points numérotés de 1 à 10 : 1- Même si le projet respecte les distances, les terrasses et les fenêtres auront des vues directes sur son jardin 2- Les bâtiments construits cacheront le soleil pour sa propriété 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 tranches. Il demande qu'il n'y ait aucuns travaux le samedi. 4- Constatant que la densité en logements du projet est passée de 21 logements à 41 logements, il pense que cela poser des problèmes 5- M. Brun s'interroge sur les risques de fissures sur les bâtiments existants du fait des terrassements et travaux liés au projet. 6- M. Brun juge le nombre de places de stationnement prévu pour le projet insuffisant 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 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. 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 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 Il demande également si le projet est totalement finalisé.
O2	29/05/2019 M. Yves Chesnais, élu de la commune	M. Chesnais note que : - 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 Il indique qu'il est favorable à la réalisation intégrale du programme.

Réf.	Date et auteur(s)	Résumé des observations et propositions
O3	29/05/2019 Mme Chalmel également reçue par la commissaire enquêtrice le 20/5/2019	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.
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> »

A l'issue de l'enquête, j'ai fait parvenir le 3 juin 2019, par voie électronique, à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne un courrier l'informant des observations recueillies. Ce courrier contenait le tableau récapitulatif des observations ci-dessus et une copie de l'intégralité de leurs contenus. J'ai reçu, par la même voie, un courrier daté du 21 juin 2019 comprenant des remarques en retour de cet organisme.

Une réunion avec l'EPFB et la commune a été, à ma demande, organisée le 19 juin 2019 à la mairie de Saint-Jouan-des-Guérets pour approfondir certains points suite aux observations recueillies. Les participants étaient pour l'EPFB : Mme Cariou et une stagiaire et pour la commune : M. Couapel, Mme Calcaterra et M. Ogier.

4. SYNTHÈSE ET APPRÉCIATIONS DES OBSERVATIONS DUP

Les références des observations correspondent à celles figurant dans le tableau récapitulatif ci-dessus. Les observations sont synthétisées selon les thèmes suivants : impacts des nouvelles constructions et nuisances créées par les travaux, dépollution du site, caractère d'utilité publique du projet, autres.

Les analyses faites ici reposent sur l'ensemble des éléments dont j'ai disposés : dossier d'enquête, réunions avec la commune et l'EPFB et documents complémentaires fournis pour mon information, remarques de l'EPFB sur les observations, PLU actuel, etc.

4.1 Impacts des nouvelles constructions et nuisances créées par les travaux

- **Synthèse**

Des observations relatives à la demande de DUP mettent en avant les impacts négatifs, sur les riverains et le site, des constructions qui seront réalisées :

- ✓ Nuisances de voisinage induites pour ses riverains par le programme immobilier projeté : pertes d'intimité par la création de vis-à-vis (O1), pertes d'ensoleillement (O1), effets de la trop grande densité du projet (O1, C1.1-3) ;
- ✓ risques de dégradation du bâti existant en raison des travaux, désagréments induits par ces travaux. Demande est faite qu'il n'y ait pas de travaux le samedi (O1) ;
- ✓ Capacité de stationnement du projet jugée insuffisante dans le futur aménagement (O1) ;
- ✓ Augmentation induite du trafic automobile sur la D117 (Grande Rue) jugée préoccupante (O1) ;
- ✓ Craintes évoquées sur les effets environnementaux du projet d'aménagement en matière de gestion des eaux pluviales (O1), biodiversité (O1) et déboisement (O1).

- **Appréciations de la commissaire enquêtrice**

Comme le reconnaît l'EPFB dans ses remarques, tout projet immobilier crée de nouveaux voisinages et impacte ses riverains. Compte tenu du classement en zone UC (habitat dense de centre bourg) du secteur dans le PLU actuel, le risque de nouvelles constructions potentiellement impactantes existerait pour le site même sans l'opération d'ensemble de la commune.

La plupart des propriétaires riverains ne se sont pas manifestés lors de l'enquête. Je n'ai pas eu connaissance de réactions notoires défavorables sur le projet immobilier qui se seraient exprimées par ailleurs, par exemple lors de la réunion publique de présentation du projet choisi de novembre 2018 (environ 200 personnes, sources : commune et presse). Néanmoins je n'ai pas disposé de compte rendu factuel de cette réunion.

Le schéma du projet immobilier choisi suite à la consultation de début 2018 tel que présenté dans la notice explicative figurant au dossier est donné ci-après. Les plans paraissent respecter des distances équivalentes entre les constructions futures et les habitations existantes.



Figure 3 : plan des travaux (non contractuel source dossiers d'enquête)

De fait l'inconvénient perçu en termes de nuisances de voisinage pour la parcelle 308 (O1) tient également :

- à la hauteur des constructions et, comme confirmé par l'EPFB, celle-ci est plus grande au sud-ouest du site et donc plus impactante à distance égale,
- et à la position de cette parcelle en face de la limite entre les tranches 1 et 2 ; elle sera donc concernée par les 2 séries de travaux.

La densité de l'aménagement (41 logements nouveaux sur un peu plus de 6000 m²) est également critiquée et plus précisément son augmentation par rapport au scénario le moins dense de l'étude initiale (21 logements prévus). Or c'est le scénario médian à 36 logements qui avait été retenu à l'époque. Il m'a été indiqué que c'est la création de parkings en sous-sol qui permet au projet lauréat de proposer 41 logements. Je note que cela est obtenu également par un rehaussement de certains lots. Le projet résultant reste majoritairement en deçà des hauteurs permises par le PLU mais il est un peu plus impactant que le scénario retenu suite à l'étude initiale.

L'EPFB et la commune indiquent avoir œuvré pour que le projet s'insère au mieux dans le bâti existant et minimise ses effets. S'il existe encore des marges de manœuvre sur le projet choisi, la question, en particulier, de la protection des riverains des nouveaux vis-à-vis pourrait être approfondie en concertation avec eux.

Les travaux induits par la réalisation du projet d'aménagement créeront aussi, comme tous travaux, des nuisances pour les riverains du site. Le groupement lauréat sera tenu de les minimiser. Les risques induits par les travaux sur le bâti existant seront traités de la manière habituelle.

La référence de l'EPFB à des « horaires de tranquillité » ne permet pas de savoir si la demande formulée pour une absence de travaux le samedi est susceptible d'être satisfaite. L'instruction des horaires de travaux pourrait sans doute, sauf erreur, être également faite par la municipalité au niveau des autorisations d'urbanisme.

L'offre en stationnement sera conforme aux exigences du PLU actuel. Celles-ci ont été réduites via une modification du PLU en 2016 mais certaines places seront mutualisables.

L'augmentation de circulation induite dans la Grande Rue (D117) ne semble pas préoccupante pour la collectivité qui s'est principalement attachée à la conception de la jonction avec cette rue de la voie d'accès automobile à l'aménagement immobilier.

Pour ce qui est de l'impact du projet sur la nature en ville, l'EPFB indique que la suppression des espaces de jardins sera compensée par la plantation de haies nouvelles dont il détaille la composition. Parallèlement les circulations douces seront restaurées et renforcées. Le seul accès automobile du site se fera vers la Grande Rue. Ces choix sont de nature à protéger la tranquillité des riverains actuels du site de projet. On peut noter également que l'étude du site faite pour la préparation du PLU pointait sa faible sensibilité écologique (voir p.90 du rapport de présentation du PLU actuel).

4.2 Dépollution du site

- **Synthèse**

Le courrier C1 observe que la dépollution du site de l'ancienne carrosserie n'est pas évoquée dans la notice explicative (C1.1-3).

- **Analyse**

Il est exact que l'opération de dépollution du site de l'ancienne carrosserie n'est pas détaillée dans la notice explicative. Elle n'en est toutefois pas absente car elle y apparaît par le biais de la ligne de dépenses qui la concerne dans le coût de l'opération d'aménagement. Ce manque a fait également l'objet d'une observation de la Direction Départementale des Territoires (DDTM) et d'une réserve de l'Agence Régionales de Santé (ARS), lors de l'instruction préalable du projet par les services de l'Etat. Le traitement du site, qui a nécessité l'enlèvement de remblais pollués, est en réalité en cours d'achèvement puisque seule reste à faire la vérification du résultat obtenu. C'est ce que l'EPFB a signalé dans la réponse qu'il a fait en mars 2019 à l'ARS et qu'il a confirmé dans ses remarques en retour sur les observations du projet.

En conclusion : Je constate que, bien qu'elle ne soit pas décrite dans la notice explicative, la dépollution du site de l'ancienne carrosserie a bien été prise en compte dans le projet et est en voie d'achèvement. Le chiffrage de son coût figure dans le dossier d'enquête.

4.3 Caractère d'utilité publique du projet

• Synthèse

L'utilité publique du projet est contestée par le cabinet d'avocats qui porte les intérêts de la société financière Laugier-Faraday propriétaire du terrain concerné par l'enquête de cessibilité du parcellaire. Il pointe pour étayer son propos :

- ✓ des insuffisances du dossier d'enquête : données incomplètes, incorrectes ou imprécises, justifications insuffisantes entre autres du pourcentage de logements sociaux et de l'insertion du projet dans le bâti existant, faisabilité du projet non prouvée, (C1.1-1 à C1.2-3) ;
- ✓ l'absence de nécessité de l'expropriation pour la parcelle AL301p du fait de la disponibilité pour la commune d'autres terrains pour mener l'opération (C1.2-4) ;
- ✓ la possibilité pour l'actuel propriétaire de la parcelle de réaliser lui-même l'équivalent de ce qui y est prévu par le projet (C1.3).

Enfin, le cabinet juge la promesse de rétrocession négociée en 2009 non susceptible de justifier l'expropriation (C1.4).

• Analyse

Concernant les insuffisances mises en avant du dossier d'enquête pour la justification de l'utilité publique du projet :

- je constate que, comme le souligne l'EPFB dans son retour sur les observations, la critique du cabinet VIA portant sur une sous-évaluation des dépenses liées au projet n'est étayée par aucun élément concret ;
- considérant que l'EPFB peut s'appuyer sur son expérience des demandes de déclaration d'utilité publique, je me range à sa position sur la pertinence du contenu des pièces du dossier au regard de ce que demande la procédure ;
- je constate que la part de logements sociaux du projet, en presque totalité constituée de locatif pour personnes âgées, est conforme aux souhaits de la commune en matière de mixité sociale et intergénérationnelle. Le pourcentage de logements sociaux est en accord avec ce qui est prévu dans la convention passée par la commune avec l'EPFB. Il va également au-delà des minimums figurant dans le SCOT ;
- j'estime, compte tenu des précisions apportées en retour par l'EPFB, que, si l'opération d'aménagement a peut-être pris plus longtemps à se concrétiser que souhaité initialement du fait, en particulier, du temps nécessaire pour la négociation des terrains, elle est maintenant en cours de lancement et suscite de l'intérêt. L'appel à projet a intéressé 6 groupements, la réunion de présentation de novembre 2018 a réuni 200 participants, des personnes intéressées par l'offre en logements se sont manifestées lors d'une permanence.

Concernant, l'absence de nécessité de l'expropriation pour la parcelle AL301p du fait de la disponibilité pour la commune d'autres terrains pour mener l'opération (C1.2-4), les éléments que m'a fournis la commune indiquent que l'équilibre financier global de l'opération au regard des dépenses inscrites à son budget prévisionnel nécessite la réalisation de l'ensemble des 2 phases de l'aménagement. C'est en raison des difficultés d'acquisition de la parcelle AL101p qu'il a été nécessaire de construire l'opération en 2 phases. Ces phases ne sont pas indépendantes. Le lot 6 de 15 logements en accession libre prévu dans la 2^{ème} phase est viabilisé par l'intermédiaire de la tranche 1 (voies d'accès et rampe pour le parking souterrain en particulier). Je n'ai pas identifié les autres terrains dont disposerait la commune pour réaliser ce lot compte tenu de l'état d'avancement actuel de la tranche 1 de l'opération.

Concernant l'alternative qui consisterait pour la SARL Laugier-Faraday à faire réaliser elle-même les logements prévus sur son terrain, elle n'est pas de nature à influencer sur la pertinence de la déclaration d'utilité publique de l'ensemble du site pour laquelle elle est demandée. Je note cependant que cette alternative m'a été indiquée comme difficile à réaliser compte tenu de sa dépendance de la phase 1 en matière, en particulier, de voirie.

En conclusion :

Les motifs invoqués par la Société financière Laugier-Faraday pour contester la recherche de déclaration d'utilité publique pour l'ensemble du site de renouvellement urbain « fonds de jardin – Grande Rue » ne m'apparaissent pas recevables principalement au motif que la DUP recherchée concerne toute l'emprise prévue pour le projet.

4.4 autres

L'élu de la commune rappelle dans son observation (O2) l'impossibilité qu'il y a eu à mettre en œuvre la promesse de rétrocession de 2009 et indique que la non réalisation complète des 2 phases du projet créerait un déséquilibre dans son économie qui le compromettrait. Il apporte son soutien à la réalisation intégrale de celui-ci. Les informations contenues dans cette observation correspondent à celles que m'ont également fournies l'EPFB et la commune sur les sujets évoqués.

L'observation O3 est sans lien avec la présente enquête conjointe.

En conclusion :

Le projet d'aménagement crée de nouveaux voisinages et nécessitera des travaux. Il en résultera des inconvénients pour ses riverains. Le projet retenu, tel que présenté en réunion publique en novembre 2018, est environ 10% plus dense que celui retenu à l'issue de l'étude initiale. Il est donc un peu plus impactant. La plupart des riverains ne se sont pas manifestés durant l'enquête. Il n'apparaît donc pas que ces inconvénients soient exagérément élevés par rapport aux projets similaires qui auraient pu être faits ou à l'urbanisation permise dans ce secteur classé en zone UC (habitat dense de centre bourg). S'il existe encore des marges de manoeuvre sur le projet choisi, la question, en particulier, de la protection des riverains des nouveaux vis-à-vis, pourrait être approfondie en concertation avec eux.

Les risques évoqués qui pourraient résulter d'une mauvaise prise en compte des eaux pluviales, d'un impact des travaux sur le bâti existant ou d'une insuffisance de stationnement seront gérés au niveau des autorisations d'urbanisme en conformité avec les exigences du PLU.

L'augmentation de la circulation des voitures induite dans la Grande Rue reste un impact négatif du projet dont les effets n'ont pas été précisément appréciés. Ce point pourrait être approfondi.

La bétonisation d'espaces de jardins inhérente à l'opération est un inconvénient du projet au regard de la préservation de la nature en ville. Elle devrait être compensée par les plantations nouvelles prévues, de haies en particulier.

5. BILAN DE L'OPERATION OBJET DE LA DEMANDE D'UTILITE PUBLIQUE

L'ensemble des éléments collectés durant l'enquête permettent de faire un bilan du projet suivant les axes d'analyse pertinents pour l'instruction de la demande de déclaration d'utilité publique.

5.1 L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?

Le projet « *fonds de jardin et Grande Rue* » qui fait l'objet de la demande de DUP répond aux ambitions de la commune telle qu'inscrites dans son PLU d'offrir des possibilités de logements dans des conditions de mixité sociale et intergénérationnelle en centre bourg. Sa proximité des équipements et des commerces mais aussi de la ligne de bus 5 qui relie Saint-Jouan-des-Guérets à Saint-Malo en passant par des zones commerciales rend le projet potentiellement attractif en particulier pour l'accueil de personnes âgées auxquelles il consacre une partie importante de sa composante sociale via une offre de locatifs adaptés et la construction d'une salle commune. Cette proximité sera également un avantage pour les autres habitants du site.

Par l'exploitation, en renouvellement urbain dense, d'espaces situés en centre bourg, la commune économise de l'espace en extension ce qui est très appréciable dans une commune littorale très contrainte.

Ces objectifs d'intérêt public sont affichés par la commune dans son PLU. Le site y est intégré depuis l'origine via un emplacement réservé (n°24) et une OAP qui met en avant la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat social et multi-générationnel. La réunion et les ateliers réalisés lors de l'étude de faisabilité du projet en 2013-2014 ont confirmé l'intérêt du profil de projet retenu.

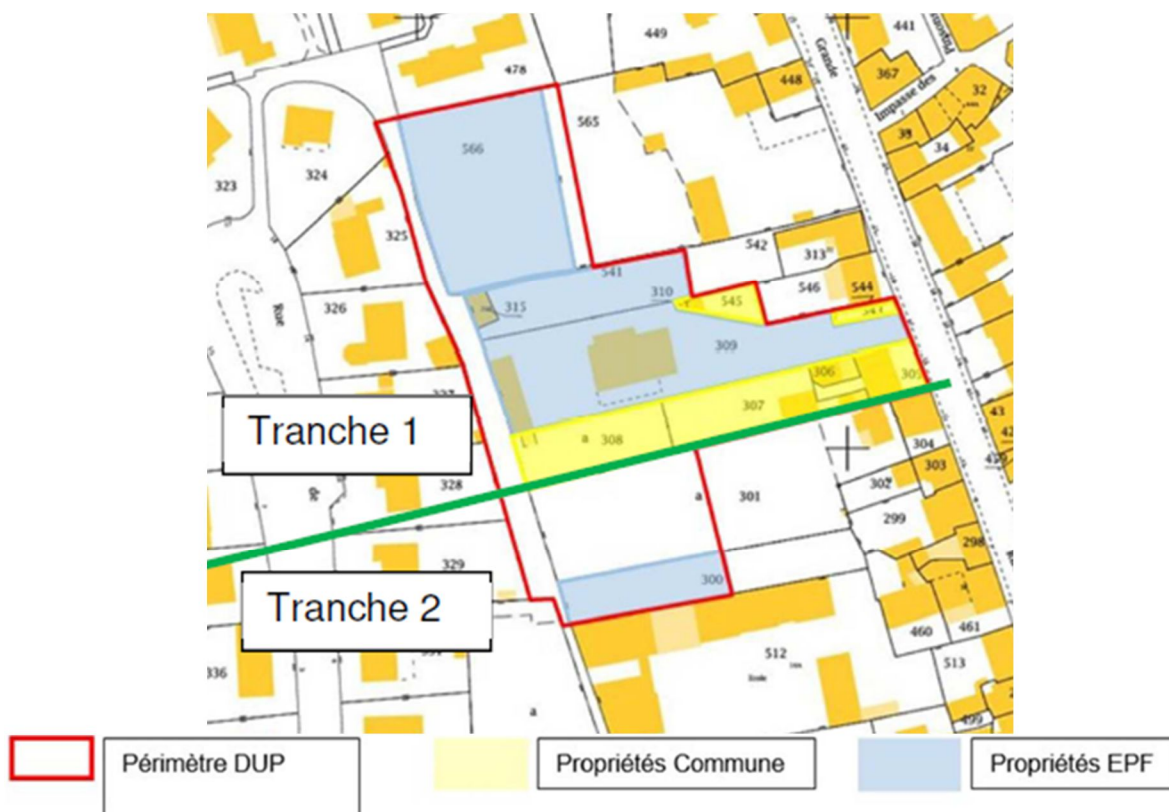
La municipalité dès 2009, avec le concours de l'EPFB depuis 2013, s'est attachée à assurer la maîtrise foncière publique de l'opération ce qui lui permet aujourd'hui de faire réaliser un projet immobilier conforme à ses objectifs d'intérêt général initiaux. Le public me semble avoir été, au moins depuis la réalisation du PLU, informé du projet. Je note qu'il n'est pas venu à l'enquête pour contester son intérêt public. Le cabinet représentant les intérêts du propriétaire de la parcelle objet de l'enquête parcellaire est le seul à l'avoir explicitement fait.

En conclusion :

L'intérêt public a été visé par la municipalité dès l'origine. Il est explicitement affiché dans son PLU validé en 2013. Le projet immobilier retenu est de nature à concrétiser les objectifs de la commune de fournir en centre bourg, à proximité des commerces et des services, un habitat attractif, multi-générationnel et socialement mixte. Cette opération de renouvellement urbain permet, de plus, de ne pas avoir recours pour la construction de nouveaux logements à des espaces à urbaniser en extension dans une commune très contrainte par sa situation littorale et ses espaces protégés. L'intérêt public de l'opération est pour moi avéré.

5.2 L'expropriation envisagée est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête ?

Comme indiqué plus haut dans l'étude de synthèse des observations, l'opération pour laquelle une DUP est demandée est une opération d'ensemble qui a dû être découpée en 2 tranches du fait de la non disponibilité de la parcelle pour laquelle l'expropriation est envisagée. L'atteinte de ses objectifs d'intérêt public et l'équilibre financier de l'opération pour la commune sont conditionnés à la réalisation des 2 tranches. La rétrocession à l'amiable de la partie de la parcelle AL 301 inscrite dans l'emplacement réservé n°24 du PLU a été considérée comme acquise par la commune dès 2009. Une promesse de rétrocession partielle est reprise dans l'acte de vente de 2009 par lequel la société financière Laugier-Faraday a acquis le bien et la commune a pris, à l'époque, à sa charge les frais de notaires correspondant ainsi que le bornage de la division parcellaire à faire. Les difficultés rencontrées pour la concrétisation de cette rétrocession lorsque la commune l'a demandée et l'échec des nouvelles démarches de négociation menées rendent le recours à l'expropriation devient indispensable. C'est la seule parcelle du périmètre pour laquelle une négociation à l'amiable n'a pas abouti. Si son acquisition ne se fait pas la commune devra, sous peine de compromettre l'ensemble du projet, compenser le déficit financier induit. En autre conséquence la partie de la parcelle 300 acquise pour la réalisation de l'opération entre la parcelle 301 et l'école en bordure sud du site de projet deviendra sans usage possible.



En conclusion : Dans le contexte où la parcelle concernée est nécessaire à la réalisation du programme immobilier d'ensemble d'intérêt public retenu par la commune et compte tenu à la fois du contexte où la rétrocession qui paraissait acquise par la commune n'a pas pu se concrétiser malgré les nouvelles négociations menées, la possibilité de recourir à l'expropriation devient indispensable.

5.3 Les inconvénients liés au projet sont-ils excessifs ?

- **Atteintes à la propriété privée**

Aucun logement n'est concerné. Les atteintes à la propriété privée concernent 1000m² de jardin situés au fond de la parcelle AL 301. Ils avaient fait l'objet d'une négociation à l'amiable en 2009 pour une acquisition différée par la commune. Cette négociation est remise en cause maintenant par la société propriétaire. De nouvelles négociations menées n'ont pas abouti. Les autres parcelles nécessaires au projet qui le nécessitaient ont été acquises via des négociations à l'amiable.

Les atteintes sont limitées du fait de l'usage des terrains concernés et de l'ancienneté de la démarche de préparation de l'opération. La solution alternative qui consisterait à ne pas réaliser la tranche 2 du projet immobilier induirait un déficit important du budget de la commune et rendrait inutile l'acquisition qui a été faite du fond de jardin de la parcelle 300, celle-ci se trouvant alors isolée.

- **Coûts financiers de l'opération**

Les coûts financiers de l'opération complète ont été budgétés par la commune sur la base de la réalisation complète du projet. Ils sont considérés comme acceptables au regard des apports, en particulier sociaux du projet. Ne pas pouvoir réaliser la tranche 2 créerait par contre un déficit dans le budget de la commune.

- **Inconvénients d'ordre social et atteintes à d'autres intérêts publics (santé, environnement,...)**

Le traitement du risque pour la santé représenté par la pollution initialement présente sur le site de l'ancienne carrosserie était chiffré mais non explicité dans le dossier DUP. Il a été programmé et est en cours d'achèvement.

Comme indiqué plus haut dans l'étude de synthèse des observations, le projet d'aménagement créera de nouveaux voisinages et nécessitera des travaux. Il en résultera des inconvénients pour ses riverains. La plupart d'entre eux ne se sont pas manifestés durant l'enquête. Il n'apparaît donc pas que ces inconvénients soient exagérément élevés par rapport aux projets similaires qui auraient pu être faits ou à l'urbanisation libre permise dans ce secteur classé en zone UC (habitat dense de centre bourg). Toutefois, s'il existe encore des marges de manoeuvre sur le projet choisi, la question, en particulier, de la protection des riverains des nouveaux vis-à-vis, pourrait être approfondie en concertation avec eux et en particulier avec ceux qui vont se trouver en face des constructions les plus hautes (sud-ouest du site).

L'augmentation de la circulation des voitures induite dans la Grande Rue pourrait avoir un impact négatif sur la circulation dans la Grande Rue.

La bétonisation d'espaces de jardins inhérente à l'opération est un inconvénient du projet au regard de la préservation de la nature en ville. Il est prévu de la compenser par les plantations nouvelles prévues, de haies en particulier.

Au-delà, la préservation et la restauration prévues des circulations douces existant en bordure de projet constituent un point positif pour la facilitation des mobilités durables dans la commune et la préservation de la tranquillité des riverains.

En conclusion :

Les atteintes du projet à la propriété privée sont limitées du fait de l'usage de jardin du terrain concerné et de l'ancienneté de la démarche de préparation de sa cession (2009).

Les coûts financiers de l'opération, tels que budgétés par la commune sur la base de la réalisation complète du projet sont considérés, selon les informations dont j'ai pu disposer, comme acceptables au regard des apports, en particulier sociaux du projet. Un déficit serait par contre créé dans le budget de la commune si la tranche 2 du projet ne se réalisait pas.

Le projet d'aménagement créera de nouveaux voisinages et nécessitera des travaux. Il en résultera des inconvénients pour ses riverains qui ne paraissent pas excessifs si on considère que la majorité d'entre eux n'ont pas fait d'observation à l'enquête. Des solutions pourraient être recherchées dans la mesure du faisable avec les riverains les plus impactés pour réduire les inconvénients rapportés (vis-à-vis et travaux en particulier).

Les effets potentiels du projet sur la santé (pollution du terrain de l'ancienne carrosserie) sont traités et les impacts environnementaux sont faibles et potentiellement compensés par de nouvelles plantations et par le maintien et la restauration des circulations douces en bordure de site.

Les inconvénients liés au projet ne m'apparaissent donc pas excessifs au regard de ses apports.

5.4 compatibilité avec les documents d'urbanisme existants

L'opération projetée est compatible avec le PLU existants et ses objectifs en matière de densité d'habitat et de logements sociaux vont au-delà de ce qui est prescrit dans le SCOT et le PLH.

6. CONCLUSION GENERALE ET AVIS

J'estime que les conditions de déroulement de l'enquête ont été satisfaisantes et que, si la mobilisation du public a été réduite, l'enquête a néanmoins permis aux parties les plus impactées de s'exprimer.

L'intérêt public a été visé par la municipalité dès l'origine. Il est explicitement affiché et argumenté dans son PLU validé en 2013. Le projet immobilier est maintenant retenu. Il est de nature à concrétiser les objectifs de la commune de fournir en centre bourg, à proximité des commerces et des services, un habitat attractif, multi-générationnel et socialement mixte. Cette opération de renouvellement urbain permet, de plus, de ne pas avoir recours pour la construction de nouveaux logements à des espaces à urbaniser en extension dans une commune très contrainte par sa situation littorale et ses espaces protégés. L'intérêt public de l'opération est pour moi avéré.

Dans le contexte où la parcelle concernée par l'expropriation est nécessaire à la réalisation du programme immobilier d'ensemble d'intérêt public retenu par la commune et compte tenu à la fois du contexte où la rétrocession qui paraissait acquise par la commune n'a pas pu se concrétiser malgré les nouvelles négociations menées, la possibilité de recourir à l'expropriation devient indispensable.

Les atteintes du projet à la propriété privée sont limitées du fait de l'usage de jardin du terrain concerné et de l'ancienneté de la démarche de préparation de sa cession (2009). Les coûts financiers de l'opération budgétés par la commune sont considérés comme acceptables au regard des apports, en particulier sociaux du projet. Les inconvénients pour ses riverains (voisinage et travaux ne paraissent pas dépasser ce qui est habituellement toléré pour une telle opération. Les effets potentiels du projet sur la santé (pollution du terrain de l'ancienne carrosserie) sont traités et les impacts environnementaux sont faibles et potentiellement compensés par de nouvelles plantations et par le maintien et la restauration des circulations douces en bordure de site. Les inconvénients liés au projet ne m'apparaissent donc pas excessifs au regard de ses apports, en particulier sociaux.

Je recommande :

- que, s'il existe des marges de manoeuvre sur le projet choisi, la question, en particulier, de la protection des riverains des nouveaux vis-à-vis, soit approfondie en concertation avec eux et en particulier avec ceux qui vont se trouver en face des constructions les plus hautes (sud-ouest du site) ;
- que les négociations soient dans la mesure du possible poursuivies avec la société Laugier-Faraday.

Et, j'émetts un avis favorable à une déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement « fonds de jardin – Grande Rue » de la commune de Saint-Jouan des Guérets

Fin du document 2 : conclusions et avis de l'enquête DUP

Le rapport de l'enquête conjointe et le'avis relatif à l'enquête de cessibilité parcellaire font l'objet de documents séparés (respectivement document 1 et document 3)

Fait à Rennes, le 27 juin 2019,

La commissaire enquêtrice

Michèle PHILIPPE

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 2 : Conclusions et avis de l'enquête DUP

Fait à Rennes, le 27 juin 2019

La commissaire enquêtrice

Michèle PHILIPPE

Contenu

Document 2 : Conclusions et avis de l'enquête DUP	1
1. RAPPELS SUR LE PROJET ET SUR SON HISTORIQUE	3
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE	5
3. RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS RELATIVES A L'ENQUETE DUP	6
4. SYNTHESE ET APPRECIATIONS DES OBSERVATIONS DUP	8
4.1 Impacts des nouvelles constructions et nuisances créées par les travaux	8
4.2 Dépollution du site.....	10
4.3 Caractère d'utilité publique du projet.....	11
4.4 autres	12
5. BILAN DE L'OPERATION OBJET DE LA DEMANDE D'UTILITE PUBLIQUE	13
5.1 L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?	13
5.2 L'expropriation envisagée est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête ?	14
5.3 Les inconvénients liés au projet sont-ils excessifs ?.....	15
5.4 compatibilité avec les documents d'urbanisme existants	16
6. CONCLUSION GENERALE ET AVIS.....	16

1. RAPPELS SUR LE PROJET ET SUR SON HISTORIQUE

La commune de Saint-Juan-des-Guérets conduit depuis plusieurs années une opération d'«*Aménagement des fonds de jardins de la Grande Rue* ». Le site du projet est situé au centre du bourg à proximité de transports, d'équipements et de commerces. Il rassemble principalement des fonds de jardins et le terrain laissé libre par une ancienne carrosserie. Son périmètre est indiqué en rouge dans les figures ci-après.

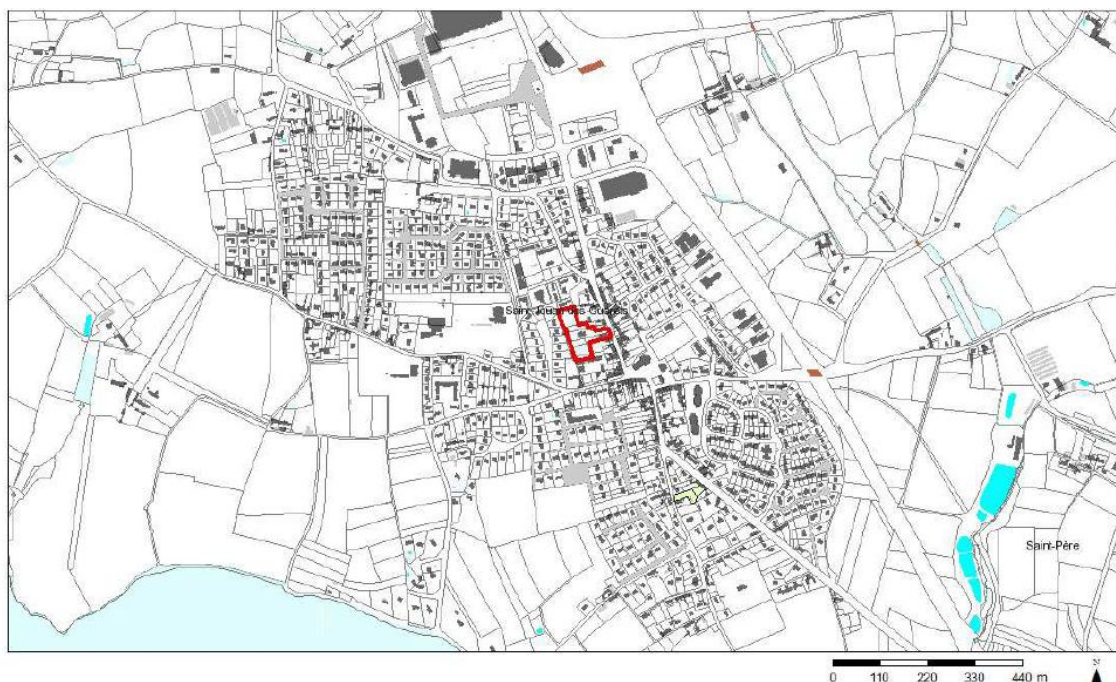


Figure 1 : plan de situation du projet (source dossier d'enquête)

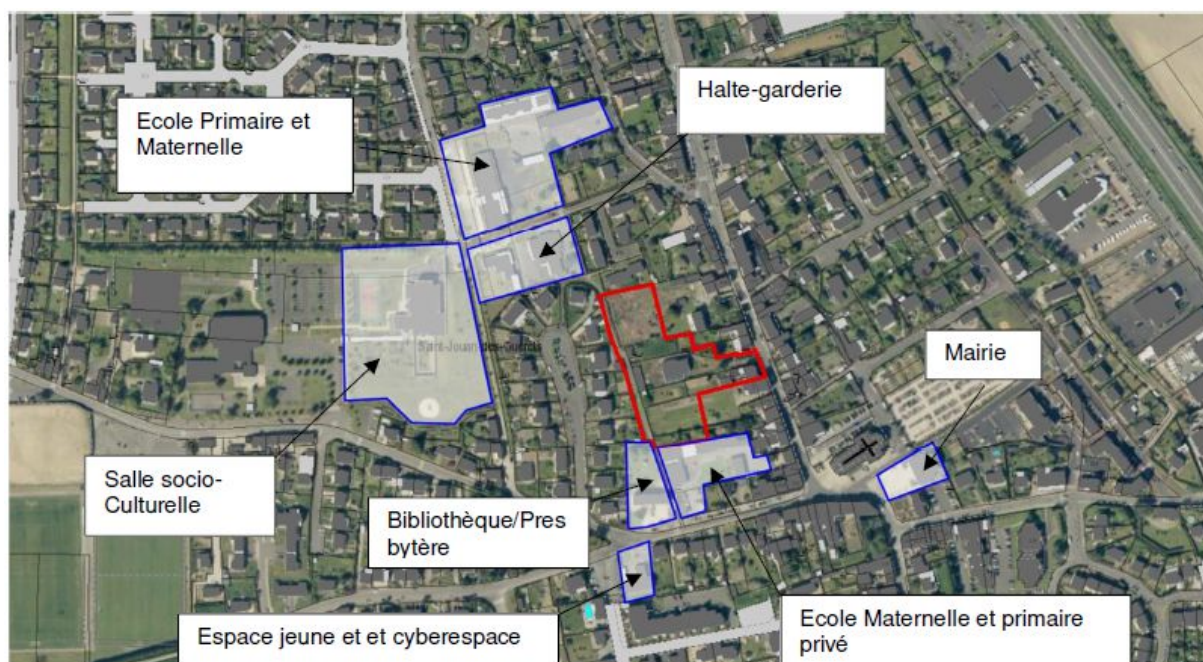


Figure 2 : localisation du site au regard des équipements voisins (source : notice explicative)

La commune indique avoir étudié les potentialités en renouvellement urbain de ce secteur dès 2009 dans l'éventualité de la fin de l'activité de la carrosserie. Suite aux travaux de « *repérage des fonciers susceptibles d'être urbanisés et densifiés* » menés pour son élaboration, le PLU actuel de la commune, validé en 2013, a retenu ce site pour une opération de renouvellement urbain. Il y fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée « *aménagement Petite Rue* » et il y est inscrit en emplacement réservé (n°24) avec pour objet « *la réalisation d'une opération d'habitat avec une mixité sociale et multi-générationnelle* ».

Le projet s'inscrit donc dans le cadre du PLU actuel sans besoin de le modifier. Son site se trouve en zone UC. Le règlement 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.* »

Pour mener à bien son opération d'aménagement, la commune s'est adjoint le concours de l'Établissement Foncier de Bretagne (EPFB) via une convention d'actions foncières signée le 11 janvier 2013. En collaboration avec cet établissement, 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.

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'EPFB 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 de chemins piétons de circulation existants en bordure du site.

Pour tenir compte de ces évolutions, une étude complémentaire a été faite début 2018 puis un appel à projet a été lancé.

Le projet retenu au dernier trimestre 2018 comprend la construction de 41 nouveaux logements et la rénovation de 3 appartements dans une maison ancienne acquise en bord de la Grande Rue. Une partie du stationnement est prévu en souterrain. Le volet social comprend 13 logements en locatif (PLUS/PLAIS) dont 9 appartements pour personnes âgées, 1 maison neuve et 3 appartements à rénover dans l'immeuble ancien. Le projet lauréat a été présenté au public lors d'une réunion qui s'est tenue le 14 novembre 2018 et a réuni environ 200 personnes.

La maîtrise du foncier reste toutefois incomplète, la partie de la parcelle AL301 incluse dans le périmètre de la demande de DUP (AL301p) n'ayant pu être acquise à ce jour. Le projet d'aménagement a pris en compte ce fait en divisant sa réalisation en 2 tranches. Compte tenu de la disponibilité effective des terrains, une demande d'autorisation d'urbanisme a pu être déposée pour la tranche 1. Il est à noter que la construction de l'ensemble des voiries automobiles 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.

La réalisation de la tranche 2 est conditionnée à l'acquisition partielle de la parcelle 301 (AL301p) 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 (AL301p). 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 fait exécuter et a payé le bornage correspondant à la division de la parcelle 301. 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.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

Les démarches amiables engagées par la commune et l'EPF ne lui ayant pas permis d'acquérir l'ensemble des parcelles nécessaires à la réalisation de son projet, le conseil municipal de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets, par délibération du 6 mars 2017, a demandé à l'Etablissement Foncier de Bretagne d'engager une procédure d'enquête conjointe DUP et parcellaire afin que puisse être mise en œuvre, si nécessaire, une procédure d'expropriation. 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.

Par décision n°E19000054 /35 du 19 mars 2019, le conseiller délégué auprès du tribunal administratif de Rennes m'a désigné 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 ».

L'enquête publique conjointe (DUP et parcellaire) correspondante a été organisée par Mme La Préfète d'Ille-et-Vilaine via l'arrêté signé le 4 avril 2019. Le dossier était suivi, pour l'EPFB, par M. Arnaud Ménard, responsable du projet et Mme Maëlla Cariou, juriste opérationnelle et pour la mairie de Saint-Jouan-des-Guérets par M. Luc Couapel, maire, Mme Calcaterra, directrice générale des services et M. Olivier Ogier, adjoint au maire en charge de l'urbanisme.

J'ai participé le 3 mai 2019, à la mairie de Saint-Jouan-des-Guérets à une réunion préparatoire avec, pour l'EPFB, le responsable du projet et des juristes et, pour la commune, le Maire et l'adjoint en charge de l'urbanisme. La réunion a été suivie d'un déplacement dans le quartier du projet.

La publicité légale dans la presse a été faite par la préfecture et l'affichage de l'avis par la commune. Celui-ci a fait l'objet de 2 constats (police et huissier) et a été certifié par le maire après la clôture de l'enquête. L'enquête a également été annoncée dans le bulletin municipal dont une version papier a été déposée dans les boîtes aux lettres vers le début d'enquête. Les dossiers de l'enquête conjointe étaient consultables en mairie (siège de l'enquête) et, pour celui de la DUP, téléchargeable via les sites internet de la préfecture et de la commune. 2 registres pré-cotés étaient mis à disposition au siège de l'enquête, paraphé par moi-même pour l'enquête DUP et par le maire de la commune pour celui de l'enquête parcellaire. Les pièces des dossiers DUP et parcellaire sont listées dans le rapport de l'enquête conjointe (document 1).

L'enquête s'est déroulée sans incident du 9 au 29 mai 2019 (21 jours). Les 3 permanences se sont tenues aux dates et heures prévues. A la fin, le registre DUP a été clos par mes soins et celui de l'enquête parcellaire par M. Le Maire. Aucun incident n'est à signaler durant les permanences.

La fréquentation des permanences par le public a été très faible puisque seulement 5 personnes s'y sont présentées. Il en est de même des demandes de consultation du dossier en mairie en dehors des permanences.

3. RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS RELATIVES A L'ENQUETE DUP

3 observations (O1, O2, O3) ont été inscrites par 3 personnes que j'ai reçues durant mes permanences. Un courrier (C1) à ma destination a été reçu via l'adresse courriel indiquée dans l'avis. Le tableau ci-dessous récapitule les observations recueillies au cours de l'enquête 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	M. Brun conteste le projet en raison de nuisances qu'il développe en 8 points numérotés de 1 à 10 : 1- Même si le projet respecte les distances, les terrasses et les fenêtres auront des vues directes sur son jardin 2- Les bâtiments construits cacheront le soleil pour sa propriété 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 tranches. Il demande qu'il n'y ait aucuns travaux le samedi. 4- Constatant que la densité en logements du projet est passée de 21 logements à 41 logements, il pense que cela poser des problèmes 5- M. Brun s'interroge sur les risques de fissures sur les bâtiments existants du fait des terrassements et travaux liés au projet. 6- M. Brun juge le nombre de places de stationnement prévu pour le projet insuffisant 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 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. 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 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 Il demande également si le projet est totalement finalisé.
O2	29/05/2019 M. Yves Chesnais, élu de la commune	M. Chesnais note que : - 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 Il indique qu'il est favorable à la réalisation intégrale du programme.

Réf.	Date et auteur(s)	Résumé des observations et propositions
O3	29/05/2019 Mme Chalmel également reçue par la commissaire enquêtrice le 20/5/2019	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.
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> »

A l'issue de l'enquête, j'ai fait parvenir le 3 juin 2019, par voie électronique, à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne un courrier l'informant des observations recueillies. Ce courrier contenait le tableau récapitulatif des observations ci-dessus et une copie de l'intégralité de leurs contenus. J'ai reçu, par la même voie, un courrier daté du 21 juin 2019 comprenant des remarques en retour de cet organisme.

Une réunion avec l'EPFB et la commune a été, à ma demande, organisée le 19 juin 2019 à la mairie de Saint-Jouan-des-Guérets pour approfondir certains points suite aux observations recueillies. Les participants étaient pour l'EPFB : Mme Cariou et une stagiaire et pour la commune : M. Couapel, Mme Calcaterra et M. Ogier.

4. SYNTHÈSE ET APPRECIATIONS DES OBSERVATIONS DUP

Les références des observations correspondent à celles figurant dans le tableau récapitulatif ci-dessus. Les observations sont synthétisées selon les thèmes suivants : impacts des nouvelles constructions et nuisances créées par les travaux, dépollution du site, caractère d'utilité publique du projet, autres.

Les analyses faites ici reposent sur l'ensemble des éléments dont j'ai disposés : dossier d'enquête, réunions avec la commune et l'EPFB et documents complémentaires fournis pour mon information, remarques de l'EPFB sur les observations, PLU actuel, etc.

4.1 Impacts des nouvelles constructions et nuisances créées par les travaux

- **Synthèse**

Des observations relatives à la demande de DUP mettent en avant les impacts négatifs, sur les riverains et le site, des constructions qui seront réalisées :

- ✓ Nuisances de voisinage induites pour ses riverains par le programme immobilier projeté : pertes d'intimité par la création de vis-à-vis (O1), pertes d'ensoleillement (O1), effets de la trop grande densité du projet (O1, C1.1-3) ;
- ✓ risques de dégradation du bâti existant en raison des travaux, désagréments induits par ces travaux. Demande est faite qu'il n'y ait pas de travaux le samedi (O1) ;
- ✓ Capacité de stationnement du projet jugée insuffisante dans le futur aménagement (O1) ;
- ✓ Augmentation induite du trafic automobile sur la D117 (Grande Rue) jugée préoccupante (O1) ;
- ✓ Craintes évoquées sur les effets environnementaux du projet d'aménagement en matière de gestion des eaux pluviales (O1), biodiversité (O1) et déboisement (O1).

- **Appréciations de la commissaire enquêtrice**

Comme le reconnaît l'EPFB dans ses remarques, tout projet immobilier crée de nouveaux voisinages et impacte ses riverains. Compte tenu du classement en zone UC (habitat dense de centre bourg) du secteur dans le PLU actuel, le risque de nouvelles constructions potentiellement impactantes existerait pour le site même sans l'opération d'ensemble de la commune.

La plupart des propriétaires riverains ne se sont pas manifestés lors de l'enquête. Je n'ai pas eu connaissance de réactions notoires défavorables sur le projet immobilier qui se seraient exprimées par ailleurs, par exemple lors de la réunion publique de présentation du projet choisi de novembre 2018 (environ 200 personnes, sources : commune et presse). Néanmoins je n'ai pas disposé de compte rendu factuel de cette réunion.

Le schéma du projet immobilier choisi suite à la consultation de début 2018 tel que présenté dans la notice explicative figurant au dossier est donné ci-après. Les plans paraissent respecter des distances équivalentes entre les constructions futures et les habitations existantes.



Figure 3 : plan des travaux (non contractuel source dossiers d'enquête)

De fait l'inconvénient perçu en termes de nuisances de voisinage pour la parcelle 308 (O1) tient également :

- à la hauteur des constructions et, comme confirmé par l'EPFB, celle-ci est plus grande au sud-ouest du site et donc plus impactante à distance égale,
- et à la position de cette parcelle en face de la limite entre les tranches 1 et 2 ; elle sera donc concernée par les 2 séries de travaux.

La densité de l'aménagement (41 logements nouveaux sur un peu plus de 6000 m²) est également critiquée et plus précisément son augmentation par rapport au scénario le moins dense de l'étude initiale (21 logements prévus). Or c'est le scénario médian à 36 logements qui avait été retenu à l'époque. Il m'a été indiqué que c'est la création de parkings en sous-sol qui permet au projet lauréat de proposer 41 logements. Je note que cela est obtenu également par un rehaussement de certains lots. Le projet résultant reste majoritairement en deçà des hauteurs permises par le PLU mais il est un peu plus impactant que le scénario retenu suite à l'étude initiale.

L'EPFB et la commune indiquent avoir œuvré pour que le projet s'insère au mieux dans le bâti existant et minimise ses effets. S'il existe encore des marges de manœuvre sur le projet choisi, la question, en particulier, de la protection des riverains des nouveaux vis-à-vis pourrait être approfondie en concertation avec eux.

Les travaux induits par la réalisation du projet d'aménagement créeront aussi, comme tous travaux, des nuisances pour les riverains du site. Le groupement lauréat sera tenu de les minimiser. Les risques induits par les travaux sur le bâti existant seront traités de la manière habituelle.

La référence de l'EPFB à des « horaires de tranquillité » ne permet pas de savoir si la demande formulée pour une absence de travaux le samedi est susceptible d'être satisfaite. L'instruction des horaires de travaux pourrait sans doute, sauf erreur, être également faite par la municipalité au niveau des autorisations d'urbanisme.

L'offre en stationnement sera conforme aux exigences du PLU actuel. Celles-ci ont été réduites via une modification du PLU en 2016 mais certaines places seront mutualisables.

L'augmentation de circulation induite dans la Grande Rue (D117) ne semble pas préoccupante pour la collectivité qui s'est principalement attachée à la conception de la jonction avec cette rue de la voie d'accès automobile à l'aménagement immobilier.

Pour ce qui est de l'impact du projet sur la nature en ville, l'EPFB indique que la suppression des espaces de jardins sera compensée par la plantation de haies nouvelles dont il détaille la composition. Parallèlement les circulations douces seront restaurées et renforcées. Le seul accès automobile du site se fera vers la Grande Rue. Ces choix sont de nature à protéger la tranquillité des riverains actuels du site de projet. On peut noter également que l'étude du site faite pour la préparation du PLU pointait sa faible sensibilité écologique (voir p.90 du rapport de présentation du PLU actuel).

4.2 Dépollution du site

- **Synthèse**

Le courrier C1 observe que la dépollution du site de l'ancienne carrosserie n'est pas évoquée dans la notice explicative (C1.1-3).

- **Analyse**

Il est exact que l'opération de dépollution du site de l'ancienne carrosserie n'est pas détaillée dans la notice explicative. Elle n'en est toutefois pas absente car elle y apparaît par le biais de la ligne de dépenses qui la concerne dans le coût de l'opération d'aménagement. Ce manque a fait également l'objet d'une observation de la Direction Départementale des Territoires (DDTM) et d'une réserve de l'Agence Régionales de Santé (ARS), lors de l'instruction préalable du projet par les services de l'Etat. Le traitement du site, qui a nécessité l'enlèvement de remblais pollués, est en réalité en cours d'achèvement puisque seule reste à faire la vérification du résultat obtenu. C'est ce que l'EPFB a signalé dans la réponse qu'il a fait en mars 2019 à l'ARS et qu'il a confirmé dans ses remarques en retour sur les observations du projet.

En conclusion : Je constate que, bien qu'elle ne soit pas décrite dans la notice explicative, la dépollution du site de l'ancienne carrosserie a bien été prise en compte dans le projet et est en voie d'achèvement. Le chiffrage de son coût figure dans le dossier d'enquête.

4.3 Caractère d'utilité publique du projet

• Synthèse

L'utilité publique du projet est contestée par le cabinet d'avocats qui porte les intérêts de la société financière Laugier-Faraday propriétaire du terrain concerné par l'enquête de cessibilité du parcellaire. Il pointe pour étayer son propos :

- ✓ des insuffisances du dossier d'enquête : données incomplètes, incorrectes ou imprécises, justifications insuffisantes entre autres du pourcentage de logements sociaux et de l'insertion du projet dans le bâti existant, faisabilité du projet non prouvée, (C1.1-1 à C1.2-3) ;
- ✓ l'absence de nécessité de l'expropriation pour la parcelle AL301p du fait de la disponibilité pour la commune d'autres terrains pour mener l'opération (C1.2-4) ;
- ✓ la possibilité pour l'actuel propriétaire de la parcelle de réaliser lui-même l'équivalent de ce qui y est prévu par le projet (C1.3).

Enfin, le cabinet juge la promesse de rétrocession négociée en 2009 non susceptible de justifier l'expropriation (C1.4).

• Analyse

Concernant les insuffisances mises en avant du dossier d'enquête pour la justification de l'utilité publique du projet :

- je constate que, comme le souligne l'EPFB dans son retour sur les observations, la critique du cabinet VIA portant sur une sous-évaluation des dépenses liées au projet n'est étayée par aucun élément concret ;
- considérant que l'EPFB peut s'appuyer sur son expérience des demandes de déclaration d'utilité publique, je me range à sa position sur la pertinence du contenu des pièces du dossier au regard de ce que demande la procédure ;
- je constate que la part de logements sociaux du projet, en presque totalité constituée de locatif pour personnes âgées, est conforme aux souhaits de la commune en matière de mixité sociale et intergénérationnelle. Le pourcentage de logements sociaux est en accord avec ce qui est prévu dans la convention passée par la commune avec l'EPFB. Il va également au-delà des minimums figurant dans le SCOT ;
- j'estime, compte tenu des précisions apportées en retour par l'EPFB, que, si l'opération d'aménagement a peut-être pris plus longtemps à se concrétiser que souhaité initialement du fait, en particulier, du temps nécessaire pour la négociation des terrains, elle est maintenant en cours de lancement et suscite de l'intérêt. L'appel à projet a intéressé 6 groupements, la réunion de présentation de novembre 2018 a réuni 200 participants, des personnes intéressées par l'offre en logements se sont manifestées lors d'une permanence.

Concernant, l'absence de nécessité de l'expropriation pour la parcelle AL301p du fait de la disponibilité pour la commune d'autres terrains pour mener l'opération (C1.2-4), les éléments que m'a fournis la commune indiquent que l'équilibre financier global de l'opération au regard des dépenses inscrites à son budget prévisionnel nécessite la réalisation de l'ensemble des 2 phases de l'aménagement. C'est en raison des difficultés d'acquisition de la parcelle AL101p qu'il a été nécessaire de construire l'opération en 2 phases. Ces phases ne sont pas indépendantes. Le lot 6 de 15 logements en accession libre prévu dans la 2^{ème} phase est viabilisé par l'intermédiaire de la tranche 1 (voies d'accès et rampe pour le parking souterrain en particulier). Je n'ai pas identifié les autres terrains dont disposerait la commune pour réaliser ce lot compte tenu de l'état d'avancement actuel de la tranche 1 de l'opération.

Concernant l'alternative qui consisterait pour la SARL Laugier-Faraday à faire réaliser elle-même les logements prévus sur son terrain, elle n'est pas de nature à influencer sur la pertinence de la déclaration d'utilité publique de l'ensemble du site pour laquelle elle est demandée. Je note cependant que cette alternative m'a été indiquée comme difficile à réaliser compte tenu de sa dépendance de la phase 1 en matière, en particulier, de voirie.

En conclusion :

Les motifs invoqués par la Société financière Laugier-Faraday pour contester la recherche de déclaration d'utilité publique pour l'ensemble du site de renouvellement urbain « fonds de jardin – Grande Rue » ne m'apparaissent pas recevables principalement au motif que la DUP recherchée concerne toute l'emprise prévue pour le projet.

4.4 autres

L'élu de la commune rappelle dans son observation (O2) l'impossibilité qu'il y a eu à mettre en œuvre la promesse de rétrocession de 2009 et indique que la non réalisation complète des 2 phases du projet créerait un déséquilibre dans son économie qui le compromettrait. Il apporte son soutien à la réalisation intégrale de celui-ci. Les informations contenues dans cette observation correspondent à celles que m'ont également fournies l'EPFB et la commune sur les sujets évoqués.

L'observation O3 est sans lien avec la présente enquête conjointe.

En conclusion :

Le projet d'aménagement crée de nouveaux voisinages et nécessitera des travaux. Il en résultera des inconvénients pour ses riverains. Le projet retenu, tel que présenté en réunion publique en novembre 2018, est environ 10% plus dense que celui retenu à l'issue de l'étude initiale. Il est donc un peu plus impactant. La plupart des riverains ne se sont pas manifestés durant l'enquête. Il n'apparaît donc pas que ces inconvénients soient exagérément élevés par rapport aux projets similaires qui auraient pu être faits ou à l'urbanisation permise dans ce secteur classé en zone UC (habitat dense de centre bourg). S'il existe encore des marges de manoeuvre sur le projet choisi, la question, en particulier, de la protection des riverains des nouveaux vis-à-vis, pourrait être approfondie en concertation avec eux.

Les risques évoqués qui pourraient résulter d'une mauvaise prise en compte des eaux pluviales, d'un impact des travaux sur le bâti existant ou d'une insuffisance de stationnement seront gérés au niveau des autorisations d'urbanisme en conformité avec les exigences du PLU.

L'augmentation de la circulation des voitures induite dans la Grande Rue reste un impact négatif du projet dont les effets n'ont pas été précisément appréciés. Ce point pourrait être approfondi.

La bétonisation d'espaces de jardins inhérente à l'opération est un inconvénient du projet au regard de la préservation de la nature en ville. Elle devrait être compensée par les plantations nouvelles prévues, de haies en particulier.

5. BILAN DE L'OPERATION OBJET DE LA DEMANDE D'UTILITE PUBLIQUE

L'ensemble des éléments collectés durant l'enquête permettent de faire un bilan du projet suivant les axes d'analyse pertinents pour l'instruction de la demande de déclaration d'utilité publique.

5.1 L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?

Le projet « *fonds de jardin et Grande Rue* » qui fait l'objet de la demande de DUP répond aux ambitions de la commune telle qu'inscrites dans son PLU d'offrir des possibilités de logements dans des conditions de mixité sociale et intergénérationnelle en centre bourg. Sa proximité des équipements et des commerces mais aussi de la ligne de bus 5 qui relie Saint-Jouan-des-Guérets à Saint-Malo en passant par des zones commerciales rend le projet potentiellement attractif en particulier pour l'accueil de personnes âgées auxquelles il consacre une partie importante de sa composante sociale via une offre de locatifs adaptés et la construction d'une salle commune. Cette proximité sera également un avantage pour les autres habitants du site.

Par l'exploitation, en renouvellement urbain dense, d'espaces situés en centre bourg, la commune économise de l'espace en extension ce qui est très appréciable dans une commune littorale très contrainte.

Ces objectifs d'intérêt public sont affichés par la commune dans son PLU. Le site y est intégré depuis l'origine via un emplacement réservé (n°24) et une OAP qui met en avant la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat social et multi-générationnel. La réunion et les ateliers réalisés lors de l'étude de faisabilité du projet en 2013-2014 ont confirmé l'intérêt du profil de projet retenu.

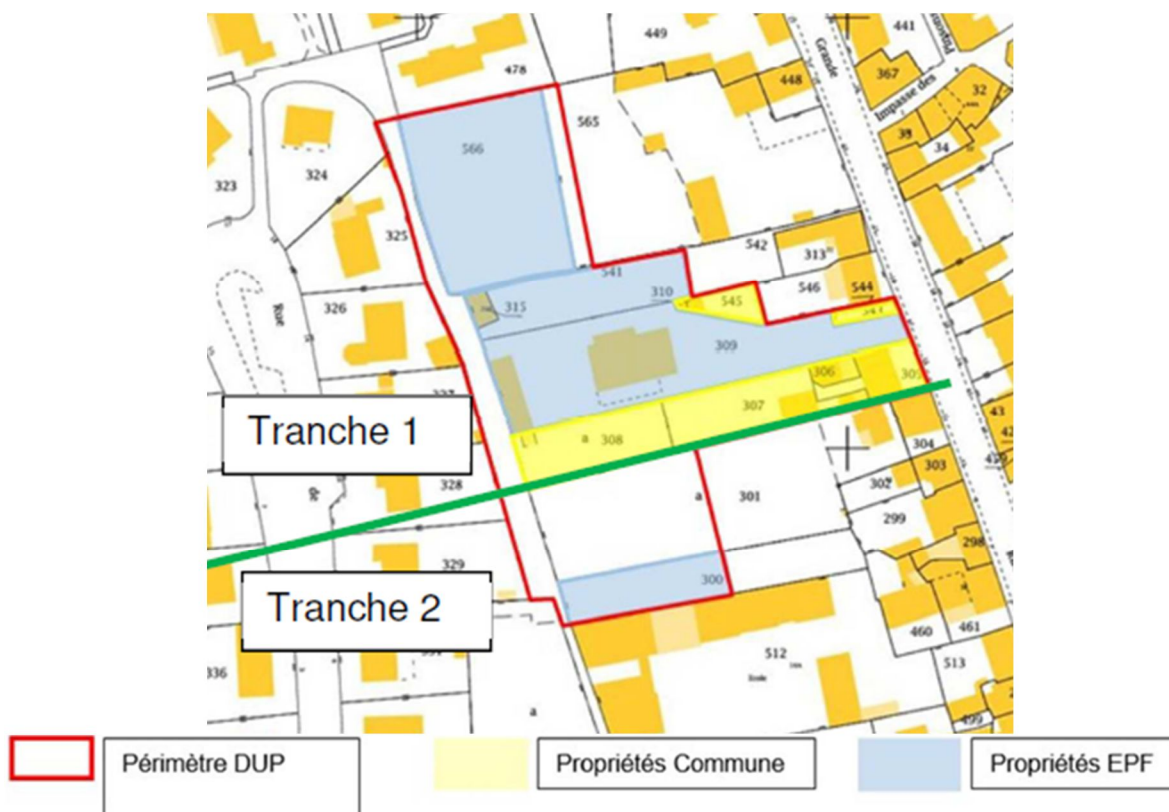
La municipalité dès 2009, avec le concours de l'EPFB depuis 2013, s'est attachée à assurer la maîtrise foncière publique de l'opération ce qui lui permet aujourd'hui de faire réaliser un projet immobilier conforme à ses objectifs d'intérêt général initiaux. Le public me semble avoir été, au moins depuis la réalisation du PLU, informé du projet. Je note qu'il n'est pas venu à l'enquête pour contester son intérêt public. Le cabinet représentant les intérêts du propriétaire de la parcelle objet de l'enquête parcellaire est le seul à l'avoir explicitement fait.

En conclusion :

L'intérêt public a été visé par la municipalité dès l'origine. Il est explicitement affiché dans son PLU validé en 2013. Le projet immobilier retenu est de nature à concrétiser les objectifs de la commune de fournir en centre bourg, à proximité des commerces et des services, un habitat attractif, multi-générationnel et socialement mixte. Cette opération de renouvellement urbain permet, de plus, de ne pas avoir recours pour la construction de nouveaux logements à des espaces à urbaniser en extension dans une commune très contrainte par sa situation littorale et ses espaces protégés. L'intérêt public de l'opération est pour moi avéré.

5.2 L'expropriation envisagée est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête ?

Comme indiqué plus haut dans l'étude de synthèse des observations, l'opération pour laquelle une DUP est demandée est une opération d'ensemble qui a dû être découpée en 2 tranches du fait de la non disponibilité de la parcelle pour laquelle l'expropriation est envisagée. L'atteinte de ses objectifs d'intérêt public et l'équilibre financier de l'opération pour la commune sont conditionnés à la réalisation des 2 tranches. La rétrocession à l'amiable de la partie de la parcelle AL 301 inscrite dans l'emplacement réservé n°24 du PLU a été considérée comme acquise par la commune dès 2009. Une promesse de rétrocession partielle est reprise dans l'acte de vente de 2009 par lequel la société financière Laugier-Faraday a acquis le bien et la commune a pris, à l'époque, à sa charge les frais de notaires correspondant ainsi que le bornage de la division parcellaire à faire. Les difficultés rencontrées pour la concrétisation de cette rétrocession lorsque la commune l'a demandée et l'échec des nouvelles démarches de négociation menées rendent le recours à l'expropriation devient indispensable. C'est la seule parcelle du périmètre pour laquelle une négociation à l'amiable n'a pas abouti. Si son acquisition ne se fait pas la commune devra, sous peine de compromettre l'ensemble du projet, compenser le déficit financier induit. En autre conséquence la partie de la parcelle 300 acquise pour la réalisation de l'opération entre la parcelle 301 et l'école en bordure sud du site de projet deviendra sans usage possible.



En conclusion : Dans le contexte où la parcelle concernée est nécessaire à la réalisation du programme immobilier d'ensemble d'intérêt public retenu par la commune et compte tenu à la fois du contexte où la rétrocession qui paraissait acquise par la commune n'a pas pu se concrétiser malgré les nouvelles négociations menées, la possibilité de recourir à l'expropriation devient indispensable.

5.3 Les inconvénients liés au projet sont-ils excessifs ?

- **Atteintes à la propriété privée**

Aucun logement n'est concerné. Les atteintes à la propriété privée concernent 1000m² de jardin situés au fond de la parcelle AL 301. Ils avaient fait l'objet d'une négociation à l'amiable en 2009 pour une acquisition différée par la commune. Cette négociation est remise en cause maintenant par la société propriétaire. De nouvelles négociations menées n'ont pas abouti. Les autres parcelles nécessaires au projet qui le nécessitaient ont été acquises via des négociations à l'amiable.

Les atteintes sont limitées du fait de l'usage des terrains concernés et de l'ancienneté de la démarche de préparation de l'opération. La solution alternative qui consisterait à ne pas réaliser la tranche 2 du projet immobilier induirait un déficit important du budget de la commune et rendrait inutile l'acquisition qui a été faite du fond de jardin de la parcelle 300, celle-ci se trouvant alors isolée.

- **Coûts financiers de l'opération**

Les coûts financiers de l'opération complète ont été budgétés par la commune sur la base de la réalisation complète du projet. Ils sont considérés comme acceptables au regard des apports, en particulier sociaux du projet. Ne pas pouvoir réaliser la tranche 2 créerait par contre un déficit dans le budget de la commune.

- **Inconvénients d'ordre social et atteintes à d'autres intérêts publics (santé, environnement,...)**

Le traitement du risque pour la santé représenté par la pollution initialement présente sur le site de l'ancienne carrosserie était chiffré mais non explicité dans le dossier DUP. Il a été programmé et est en cours d'achèvement.

Comme indiqué plus haut dans l'étude de synthèse des observations, le projet d'aménagement créera de nouveaux voisinages et nécessitera des travaux. Il en résultera des inconvénients pour ses riverains. La plupart d'entre eux ne se sont pas manifestés durant l'enquête. Il n'apparaît donc pas que ces inconvénients soient exagérément élevés par rapport aux projets similaires qui auraient pu être faits ou à l'urbanisation libre permise dans ce secteur classé en zone UC (habitat dense de centre bourg). Toutefois, s'il existe encore des marges de manoeuvre sur le projet choisi, la question, en particulier, de la protection des riverains des nouveaux vis-à-vis, pourrait être approfondie en concertation avec eux et en particulier avec ceux qui vont se trouver en face des constructions les plus hautes (sud-ouest du site).

L'augmentation de la circulation des voitures induite dans la Grande Rue pourrait avoir un impact négatif sur la circulation dans la Grande Rue.

La bétonisation d'espaces de jardins inhérente à l'opération est un inconvénient du projet au regard de la préservation de la nature en ville. Il est prévu de la compenser par les plantations nouvelles prévues, de haies en particulier.

Au-delà, la préservation et la restauration prévues des circulations douces existant en bordure de projet constituent un point positif pour la facilitation des mobilités durables dans la commune et la préservation de la tranquillité des riverains.

En conclusion :

Les atteintes du projet à la propriété privée sont limitées du fait de l'usage de jardin du terrain concerné et de l'ancienneté de la démarche de préparation de sa cession (2009).

Les coûts financiers de l'opération, tels que budgétés par la commune sur la base de la réalisation complète du projet sont considérés, selon les informations dont j'ai pu disposer, comme acceptables au regard des apports, en particulier sociaux du projet. Un déficit serait par contre créé dans le budget de la commune si la tranche 2 du projet ne se réalisait pas.

Le projet d'aménagement créera de nouveaux voisinages et nécessitera des travaux. Il en résultera des inconvénients pour ses riverains qui ne paraissent pas excessifs si on considère que la majorité d'entre eux n'ont pas fait d'observation à l'enquête. Des solutions pourraient être recherchées dans la mesure du faisable avec les riverains les plus impactés pour réduire les inconvénients rapportés (vis-à-vis et travaux en particulier).

Les effets potentiels du projet sur la santé (pollution du terrain de l'ancienne carrosserie) sont traités et les impacts environnementaux sont faibles et potentiellement compensés par de nouvelles plantations et par le maintien et la restauration des circulations douces en bordure de site.

Les inconvénients liés au projet ne m'apparaissent donc pas excessifs au regard de ses apports.

5.4 compatibilité avec les documents d'urbanisme existants

L'opération projetée est compatible avec le PLU existants et ses objectifs en matière de densité d'habitat et de logements sociaux vont au-delà de ce qui est prescrit dans le SCOT et le PLH.

6. CONCLUSION GENERALE ET AVIS

J'estime que les conditions de déroulement de l'enquête ont été satisfaisantes et que, si la mobilisation du public a été réduite, l'enquête a néanmoins permis aux parties les plus impactées de s'exprimer.

L'intérêt public a été visé par la municipalité dès l'origine. Il est explicitement affiché et argumenté dans son PLU validé en 2013. Le projet immobilier est maintenant retenu. Il est de nature à concrétiser les objectifs de la commune de fournir en centre bourg, à proximité des commerces et des services, un habitat attractif, multi-générationnel et socialement mixte. Cette opération de renouvellement urbain permet, de plus, de ne pas avoir recours pour la construction de nouveaux logements à des espaces à urbaniser en extension dans une commune très contrainte par sa situation littorale et ses espaces protégés. L'intérêt public de l'opération est pour moi avéré.

Dans le contexte où la parcelle concernée par l'expropriation est nécessaire à la réalisation du programme immobilier d'ensemble d'intérêt public retenu par la commune et compte tenu à la fois du contexte où la rétrocession qui paraissait acquise par la commune n'a pas pu se concrétiser malgré les nouvelles négociations menées, la possibilité de recourir à l'expropriation devient indispensable.

Les atteintes du projet à la propriété privée sont limitées du fait de l'usage de jardin du terrain concerné et de l'ancienneté de la démarche de préparation de sa cession (2009). Les coûts financiers de l'opération budgétés par la commune sont considérés comme acceptables au regard des apports, en particulier sociaux du projet. Les inconvénients pour ses riverains (voisinage et travaux ne paraissent pas dépasser ce qui est habituellement toléré pour une telle opération. Les effets potentiels du projet sur la santé (pollution du terrain de l'ancienne carrosserie) sont traités et les impacts environnementaux sont faibles et potentiellement compensés par de nouvelles plantations et par le maintien et la restauration des circulations douces en bordure de site. Les inconvénients liés au projet ne m'apparaissent donc pas excessifs au regard de ses apports, en particulier sociaux.

Je recommande :

- que, s'il existe des marges de manoeuvre sur le projet choisi, la question, en particulier, de la protection des riverains des nouveaux vis-à-vis, soit approfondie en concertation avec eux et en particulier avec ceux qui vont se trouver en face des constructions les plus hautes (sud-ouest du site) ;
- que les négociations soient dans la mesure du possible poursuivies avec la société Laugier-Faraday.

Et, j'émetts un avis favorable à une déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement « fonds de jardin – Grande Rue » de la commune de Saint-Jouan des Guérets

Fin du document 2 : conclusions et avis de l'enquête DUP

Le rapport de l'enquête conjointe et le'avis relatif à l'enquête de cessibilité parcellaire font l'objet de documents séparés (respectivement document 1 et document 3)

Fait à Rennes, le 27 juin 2019,

La commissaire enquêtrice

Michèle PHILIPPE