

Département des Côtes d'Armor

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE

**à la déclaration d'utilité publique du projet « rue nationale »
à Lancieux (22770)**

du 17 juin 2019 au 8 juillet 2019

**CONCLUSIONS ET AVIS
du Commissaire-Enquêteur**

**SUR LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
DU PROJET**

**Françoise METGE
Commissaire-Enquêteur**

Préambule

L'enquête publique relative au projet d'aménagement « rue nationale » à Lancieux a été organisée dans le cadre des dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'environnement.

Cette opération d'aménagement a donné lieu à 2 enquêtes qui se sont déroulées concomitamment, soit :

- l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet ;
- l'enquête préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération..

Le projet concerné, porte sur un périmètre total de 2210 m² et représente un investissement total de 377 141€ hors taxes . (appréciation sommaire des dépenses qui ne comprend pas la rémunération de l'EPF de Bretagne).

L'autorité organisatrice de la présente enquête est l'Établissement Public Foncier de Bretagne, auprès duquel la Commune de Lancieux a sollicité l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement rue nationale et à l'arrêté de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

Les présentes conclusions résultent de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet.

Ces conclusions découlent également du dossier soumis à cette enquête publique, de l'analyse des observations enregistrées, des renseignements recueillis lors de son déroulement, des reconnaissances du site que j'ai effectuées et de la réflexion à laquelle je me suis livrée.

Le déroulement de cette enquête publique – du 17 juin 2019 au 8 juillet 2019– et l'analyse des observations ont fait l'objet d'un rapport d'enquête unique

Pour exposer mes conclusions et ainsi motiver mon avis, j'ai choisi de répondre aux questions que soulève la justification ou non d'utilité publique du projet en m'appuyant sur la théorie du Bilan « coûts-avantages ».

Sur ces bases, je suis amenée à apporter mon point de vue personnel sur cette opération et à l'assortir de propositions, adaptations, recommandations, voire de réserves conditionnelles qui me paraîtraient devoir être émises à l'égard du projet d'aménagement « rue nationale »

CONCLUSIONS MOTIVÉES

1.- Rappel du projet

Dossier n°E19000079/35
Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)
Conclusions Avis DUP

1.1.- Dans la perspective de supprimer en plein centre-bourg face à l'église et non loin de la Mairie, une friche d'une surface de 2050 m² ayant accueilli jusqu'en 2006 une activité de garage. Cédés à un promoteur en vue d'y réaliser un ensemble immobilier collectif, les terrains ont fait l'objet de deux permis déposés à cet effet qui n'ont pas été mis en œuvre faute d'avoir pu en réaliser la commercialisation.

Étant donné la situation de ce bien en centre-bourg, position stratégique, mais actuellement à l'état de friche constituant une vaste dent creuse dont la non-utilisation actuelle gêne le développement de la centralité de Lancieux sans parler de l'image négative qui résulte de cet ensemble non entretenu, clos par une palissade délabrée et couverte de graffitis.

Par ailleurs, cet espace peut permettre d'accueillir un projet immobilier permettant de répondre à des besoins en logements spécifiques qui aujourd'hui font cruellement défaut dans la Commune.

Cette réflexion a abouti à la définition d'un projet d'aménagement répondant totalement aux préconisations du SCOT, du PLH et du PLU en ce qu'il intègre dans sa définition la création de logements sociaux et ce faisant qu'il contribue à optimiser les ressources foncières en limitant le mitage et l'étalement urbain.

C'est à l'EPF de Bretagne que la Commune de Lancieux a par convention (convention signée le 22 septembre 2015) confié la mission d'acquiescer par tous moyens les emprises foncières nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée rue nationale.

Au vu du contexte lié aux négociations avec les propriétaires concernés, le conseil municipal de la Commune de Lancieux a, par délibération en date du 25 janvier 2018, demandé à l'EPF de Bretagne d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique pour le « projet rue nationale » et de solliciter auprès de M. Le Préfet des Côtes d'Armor l'ouverture d'une enquête publique et d'une enquête parcellaire conjointes.

Par délibération en date du 5 mars 2019, le Conseil d'Administration de l'EPF de Bretagne a approuvé le recours à l'expropriation sur l'opération « rue nationale » à Lancieux.

1.2.- Les objectifs de l'opération

Dans ce contexte, ce projet urbain s'articule autour de quatre objectifs majeurs :

- Répondre au besoin de nouveaux logements diversifiés, en particulier de logements collectifs et de logements sociaux.
- Optimiser les ressources foncières en préservant les ressources agricoles et en limitant le mitage et l'étalement urbain.
- Adapter l'offre de logements au vieillissement de la population.
- Assurer le traitement d'une friche urbaine à travers un projet de logements collectifs insérés dans un contexte environnemental et patrimonial paysagé et bâti permettant ainsi de redonner toute son attractivité à ce secteur.

1.3.- Le programme global prévisionnel

Le programme global prévisionnel du projet immobilier selon le scénario choisi par le conseil municipal permettra la construction de 19 logements, voire 23 si l'on passait de R+2 à R+3.

Dossier n°E19000079/35
Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)
Conclusions Avis DUP

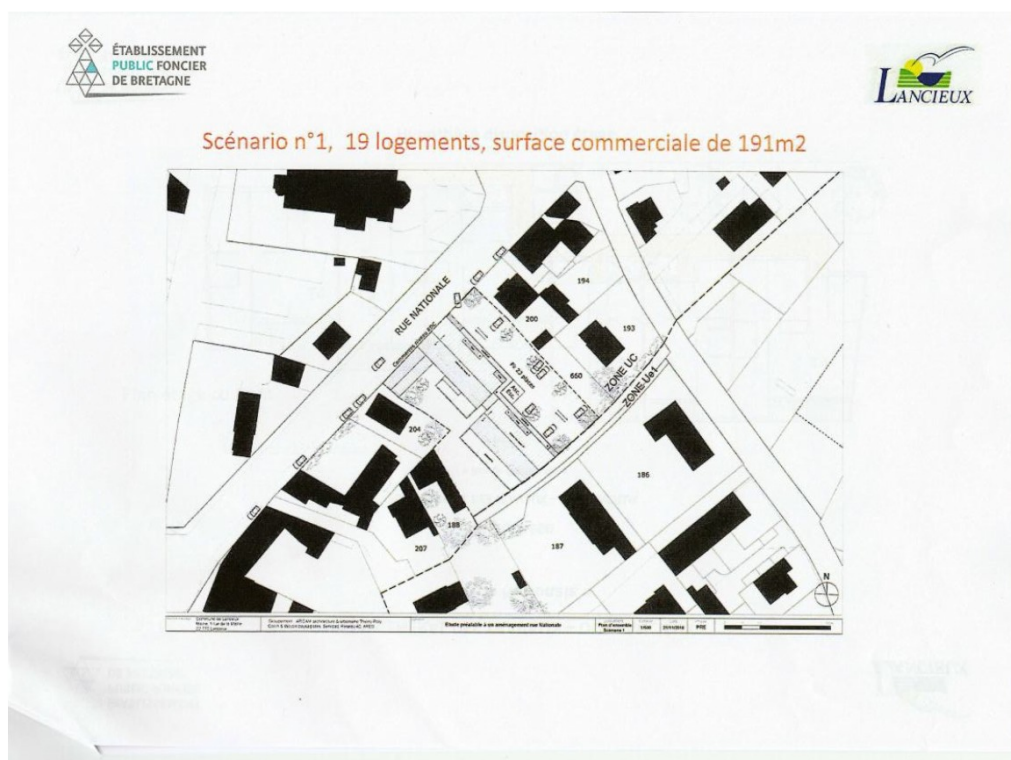
2.- BILAN COÛTS – AVANTAGES

Cette définition jurisprudentielle de l'intérêt général justifiant l'expropriation et conduisant à l'acte déclaratif d'utilité publique s'appuie sur la comparaison, la mise en balance de l'utilité de l'opération avec la somme des inconvénients qu'elle peut présenter. Ainsi, une opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes de la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. A cette nomenclature initiale de base s'ajoute l'atteinte à d'autres intérêts publics, les inconvénients environnementaux et également diverses autres contraintes que l'opération pourrait comporter.

2.1.- Quant à l'Utilité Publique du projet

Le projet est-il d'intérêt général ?

En vue de supprimer la friche actuelle qui, en plein centre-bourg, en défigure l'image, et afin de développer la mixité urbaine et sociale de cette centralité, la Commune de Lancieux a souhaité, via l'EPF de Bretagne, réhabiliter sur environ 2050 m², le site appartenant aujourd'hui à la SCCV « les Sturnes » qui, faute d'avoir pu en assurer la commercialisation, l'a laissé à l'abandon complet depuis plusieurs années.



Entre la rue nationale et la rue de la république, le site dégradé tel qu'il est aujourd'hui nuit

Dossier n°E19000079/35
Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)
Conclusions Avis DUP

vraiment à l'image de Lancieux, ville littorale d'une côte prisée des touristes à deux pas de Dinard et de Saint Malo. Son attractivité se traduit par une augmentation sensible de sa population en été et par une pression foncière notable.

Cette pression foncière, comme dans bon nombre de villes côtières, fait augmenter le prix de vente des biens immobiliers, ce qui empêche les « natifs » de la ville d'y trouver un logement. Cela vaut pour les jeunes ménages comme pour les personnes âgées. Ce constat a incité la Commune de Lancieux à imaginer un scénario permettant à la fois de supprimer cette friche et de favoriser l'implantation de logements dans un immeuble collectif comprenant au minimum 20 % de logements sociaux.

Cette solution satisfait les objectifs, du SCoT, du PLH ainsi que du PLU.

Nonobstant l'aspect « esthétique » de l'opération projetée, il me paraît important de souligner qu'il est urgent de procéder à la dépollution du site; en effet, lors de l'acquisition des parcelles ayant supporté l'activité de garage, un premier diagnostic environnemental avait été réalisé en 2007 par le cabinet SITA. Ce dernier mettait en évidence la présence d'impacts aux hydrocarbures dans les sols.

Afin de mieux identifier les enjeux financiers de l'opération, un diagnostic environnemental complémentaire a été réalisé en 2017 avec l'accord des propriétaires pour quantifier au mieux les travaux de dépollution à réaliser. C'est la société BURGEAP-GINGER qui a procédé à ce diagnostic.

La vulnérabilité du site en matière d'environnement (La nappe d'eaux souterraines peu profonde, la présence proche de captages individuels à environ 100m du site comme l'implantation du site dans une zone d'habitations individuelles) plaide en faveur d'une maîtrise publique rapide seule capable à ce jour de pallier à ces inconvénients.

2.2.- Quant aux inconvénients du projet

2.2.1.- Atteinte à la propriété privée

Le projet d'aménagement « rue nationale » à Lancieux entraîne le rachat du site en vue de développer un projet de logements dont la programmation et les conditions d'aménagement ont été déterminées après expertise de la pollution du site. Ce projet de logements apportera une réponse face à cette friche urbaine et permettra également à la collectivité de relancer l'aménagement de son centre-bourg.

Le bien, objet de la présente procédure, appartient à la SCCV LES STERNES qui a acquis les différentes parcelles qui le constituent par 3 actes signés en 2007 par l'intermédiaire de l'Étude notariale de Me Pascal Ledan.

Suite à ces acquisitions, la SCCV LES STERNES a fait procéder aux déconstructions des superstructures de la maison d'habitation et du garage, tout en laissant les infrastructures ainsi que les installations enterrées de distribution du carburant qui sont encore aujourd'hui présentes.

Après deux tentatives avortées de commercialisation, une vente par adjudication le 18 novembre 2016 n'a pas abouti, l'adjudication s'étant révélée infructueuse.

Le 8 décembre 2016 M. Le Maire de Lancieux, constatant l'abandon manifeste du bien, a mis en demeure le propriétaire de réaliser les travaux nécessaires pour faire cesser cet état

d'abandon.

La situation n'évoluant pas, le Commune a sollicité l'EPF de Bretagne pour mener des négociations amiables avec les propriétaires, par l'intermédiaire de leur avocat, en vue d'une acquisition du site.

Au vu du montant des travaux de mise en compatibilité des sols avec le projet envisagé, à savoir entre 77 et 190K€ HT, l'EPF de Bretagne a proposé d'acquérir les parcelles au prix de 50 000€ pour tenir compte fait que le bien n'avait pas trouvé preneur à 200 000€ lors de l'adjudication .

Cette proposition ayant été refusée par la SCCV LES STERNES , la Commune de Lancieux a sollicité l'EPF de Bretagne en vue de préparer un dossier tendant à ce que son projet d'aménager et de construire sur cet îlot soit déclaré **d'utilité publique**.

2.2.2.- Le coût financier de l'opération

Le coût prévisionnel du projet tel qu'il résulte des études préalables est estimé pour la collectivité à 377 141 € HT sans compter la rémunération de l'EPF de Bretagne.

Pour information le coût des constructions envisagées peut être à ce jour estimé à environ 2 371 500 €.

En ce qui concerne l'indemnisation des propriétaires, elle tiendra compte des coûts de dépollution mis en évidence par l'expertise de 2017. Elle est estimée à 135 000 € par France Domaine

Pour ce qui est de l'indemnisation à revenir aux propriétaires de la parcelle n°193 du fait de la disparition de la condition particulière de vue par l'effet de l'ordonnance d'expropriation, elle a été estimée à 3 000€ par France Domaine.

Ces dépenses sont compatibles avec les possibilités financières de la Commune de Lancieux dont les ratios budgétaires (budget 2019, encours de la dette et capacités d'autofinancement) sont comparables à ceux des collectivités comparables.

2.2.3- Atteintes aux intérêts environnementaux

Même si l'enquête n'est pas stricto sensu une enquête environnementale, l'opération comporte, comme toute opération , certains désagréments difficilement évitables :

- Pendant les travaux, la circulation des camions et des engins de chantier engendreront inévitablement des effets sonores directs mais temporaires, perceptibles par les riverains les plus proches ainsi que par les usagers du quartier. Ils seront en partie masqués par les flux de circulation, mais se cumuleront avec ceux-ci.
- L'augmentation de la population génèrera une augmentation des déchets produits sur la zone, essentiellement des déchets de type ménager ou assimilés.
- En ce qui concerne les effets permanents sur le paysage, le projet prévoit de remodeler le quartier de façon assez importante mais la volonté des Élus est de conserver à l'ensemble de son centre-bourg l'homogénéité visuelle qui n'altèrera pas le caractère de cette petite cité bretonne.

Dossier n°E19000079/35
Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)
Conclusions Avis DUP

EN CONCLUSION DES DIFFÉRENTS POSTES DU BILAN

S'il apparaît que le projet apporte un certain nombre d'inconvénients : atteinte à la propriété privée, prélèvement foncier, atteintes aux intérêts environnementaux, la réalisation de l'aménagement « rue nationale » de la Commune de Lancieux apporte une réponse publique aux objectifs déclarés de l'opération :

- Suppression d'une friche en plein centre-bourg et ce faisant , sécurisation de cet espace aujourd'hui à l'abandon.
- Dépollution des terrains où était implanté l'ancien garage .
- Amélioration de l'esthétique dans ce périmètre de centralité où se trouvent l'église et plusieurs commerces en augmentant son attractivité..
- diversification de l'offre de logements affiché dans le Plan Local de l'Habitat.

Au vu de toutes ces données, je pense que les avantages directs et induits pour la collectivité excèdent largement les effets négatifs.

Au vu des inconvénients, troubles et gênes recensés et explicités dans le dossier soumis à enquête, tout en recommandant au Responsable de Projet d'apporter à la réalisation du projet la plus grande attention et les soins nécessaires pour y remédier au mieux des besoins, je ne relève pas d'inconvénients excessifs, insupportables ou insurmontables en considération de l'intérêt général que présente pour la Collectivité l'opération projetée.

3.- Examen du projet d'aménagement « rue nationale » à Lancieux sous l'angle des observations du public et de ses aspects subséquents

Les observations émises lors de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique abordent l'ensemble des aspects généraux du projet : la mise en cause de l'utilité publique de l'opération, l'atteinte à la propriété privée, l'aménagement de la voie dite « douce », le programme global prévisionnel concernant la nouvelle offre de logements ainsi que dans le projet immobilier la définition de la surface dévolue aux services.

Au total, 42 observations ont été recueillies au cours de cette procédure (36 observations dans le registre d'enquête et 6 courriers). L'enregistrement des observations révèle deux caractéristiques essentielles : d'une part, un grand soulagement de voir le site réhabilité avec un projet immobilier intégrant des logements sociaux, d'autre part la manifestation d'une opposition à voir la venelle desservant aujourd'hui les propriétés Marquilly (parcelle n°187) et Méhouas (parcelle n°188) empruntée par les véhicules des habitants de l'immeuble projeté.

Afin de traiter au mieux la diversité des contributions, je les ai en premier lieu enregistrées individuellement au chapitre 4.2.1. du rapport d'enquête, puis j'ai indiqué le point de vue du Responsable de Projet sur chacun des points évoqués, et enfin ai donné mon avis motivé sur chacun des aspects concernés.

40 observations sur 42 et les 6 courriers reçus manifestent leur entière satisfaction à voir la suppression de la friche actuelle et adhèrent sans réserve au projet de logements sociaux.

- Pour ce qui est de l'utilité publique, elle est approuvée dans son ensemble sauf pour les observations suivantes :

Observations R PAR 13 (M. et Mme Marquilly); R PAR 21 (Mme F. Chaplet); L PAR 4 (Mme E. Méhous-Gray) et L PAR 5 (M. et Mme Lebugle): Chacun des requérants demande que soit retirées de l'utilité publique les parcelles n°189 et 190.

Position de Mme la Directrice de l'EPF de Bretagne : Les parcelles AD 189 et AD 190 bénéficiant aujourd'hui de servitudes de passage réciproques actées en 1979, et la parcelle AD 190 devenant propriété de l'autorité expropriante à l'issue de la procédure d'expropriation, il apparaît difficile de ne pas les considérer d'utilité publique.

Je partage ce point de vue.

- Pour ce qui est des 191 m² dédiées aux activités commerciales (p. 22 de la notice explicative) :

Observations **R DUP 17** (M. D. Bursault) et **L DUP 6** (M. H. Méhouas) : ils ne veulent pas d'activité commerciale à cet endroit.

Position de M. Le Maire de Lancieux : Il ne souhaite pas l'implantation d'un commerce à cet endroit, mais il souhaite que cet espace puisse être utilisé à des fins sociales au service de la population.

Dossier n°E19000079/35
Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)
Conclusions Avis DUP

Pour ce qui me concerne, au moment de la finalisation du projet, il sera nécessaire de bien préciser le devenir dévolu à cette surface.

- Pour ce qui est de la desserte actuelle des parcelles n° 187 et 188, par, dans le projet, la création d'une voie « douce » débouchant sur la rue de la République :

Observations R DUP 28 (M. A. Saurat) ; R DUP 29 (Mme M. Frébourg) ; R DUP 31 (M. G. Gautier) ; R DUP 34 (Mme B. Causson) et L DUP1 (Mme B. Méhouas) : Les requérants souhaitent que les caractéristiques actuelles de la venelle desservant les propriétés Marquilly et Méhouas soient pérennisées dans le futur projet.

Position de Mme La Directrice de l'EPF de Bretagne : La venelle (parcelles 189 et 190) qui dessert les parcelles 187 et 188 n'a pas vocation à être empruntée par le passage de véhicules induit par le projet. L'accès véhicule du projet se fera uniquement par la rue nationale.

Mon avis : Le plan figurant p.24 de la notice explicative a pu induire l'incompréhension sur l'usage de la venelle. Dans une future définition du projet, les plans devront être sans ambiguïté.

- Pour ce qui est de l'accès au projet immobilier :

Observations R DUP20 (M. ou Mme J. Carrière) ; R DUP 23 (mme Y. Léonnard) ; R DUP 24 (M. B. Méhouas) ; R DUP 25 (Mme E. Méhouas-Gray) et R DUP 33 (M. ou Mme C. Hesvier) : Les requérants demandent à ce que les entrées et sorties des véhicules de la future opération immobilière se fassent uniquement par la rue nationale.

Confirmation de cette position dans le courrier de Mme La Directrice de l'EPF de Bretagne.

Je prends acte de cette déclaration.

- Pour ce qui est de la clause dite de vue figurant sur l'acte notarié du 17/07/2007 lors de la vente de la parcelle n° 659 par les époux Catalan-Martinez à la SCCV LES STERNES :

R DUP 12 et L DUP2 (M. JC Catalan) et R DUP 25 (Mme E. Méhouas- Gray) : Les requérants contestent l'annulation de cette clause qui stipulait que la construction future *ne permettrait pas à cette dernière d'avoir une vue directe ou indirecte sur la propriété du vendeur.*

Position de Mme Maëlla Cariou Juriste de l'EPF de Bretagne : « En tout état de cause, l'ordonnance d'expropriation a pour effet d'éteindre tout droit réel et personnel grevant le bien, et ouvre droit à indemnisation. Le cas échéant M. Catalan se verrait attribuer une juste compensation.

De plus, le projet devra nécessairement respecter les dispositions du Code civil en matière de vue. Cela étant tout projet d'aménagement en zone urbaine comporte des inconvénients, et il est impossible d'en supprimer tous les effets. Tout voisinage génère une forme de vues, encadrés par les dispositions légales. »

Pour ma part, si les arguments juridiques sont avérés, le règlement du PLU (actuellement en révision) précisera les dispositions retenues par la Commune à l'égard des vues . Le promoteur sera alors obligé de s'yconformer.

Dossier n°E19000079/35
Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)
Conclusions Avis DUP

4.- EXAMEN DE POINTS PARTICULIERS

Examen du dossier

a)- Conformité avec la réglementation

Le dossier est conforme avec les différents textes qui régissent cette enquête publique, notamment en ce qui concerne le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, le Code de l'environnement ainsi que le Code de l'urbanisme.

Sur ce sujet, je considère que le dossier est en parfaite conformité avec la réglementation.

b)- La qualité du dossier

Le dossier, tel qu'il a été porté à la connaissance du public, est parfaitement acceptable dans sa forme.

Je regrette néanmoins le plan de la P. 24 de la notice explicative qui a certainement été à l'origine des incompréhensions exprimées par le public à propos de l'utilisation future de la venelle desservant les parcelles 187 et 188 et qui, dans le projet, deviendra une voie douce.

CONCLUSIONS GENERALES

S'il apparaît que le projet d'aménagement « rue nationale » à Lancieux (22770) apporte un certain nombre d'inconvénients (atteinte à la propriété privée, prélèvement foncier, atteinte aux intérêts environnementaux,) dont une partie peut être limitée ou réduite , d'une manière générale – et toutes les études relatives au projet en apportent la preuve - la réalisation de l'aménagement de cette zone aura pour effet premier celui de supprimer la friche actuelle, source de pollution et d'insécurité dans la centralité de Lancieux. Ensuite, le projet en lui-même permettra à la Commune de poursuivre en tout cohérence l'aménagement du centre-bourg . De plus, en favorisant la mixité sociale par la diversification du parc de logements sociaux (19 à 23 logements dans un projet à R+2 ou R+3) la population la moins favorisée pourra espérer pouvoir vivre et vieillir à Lancieux. Enfin, la population tout entière pourra bénéficier d'un espace voué aux services à caractère social dans l'espace de 191 m² dédié à cet effet.

Ce point de vue laisse finalement apparaître, en sommation de toutes ces données que les avantages directs et induits pour la Collectivité publique excèdent largement les effets négatifs relevés.

Le Bilan « coûts-avantages » exprime cet intérêt général du projet d'aménagement rue nationale » à Lancieux et incontestablement son utilité publique.

S'agissant d'une enquête de faisabilité d'une réalisation prévue à relativement moyen terme, il est à souligner que le principe de l'aménagement acquis, sa mise en œuvre devra faire l'objet des plus grands soins, d'études d'aménagement affinées et bénéficier de l'inexorable évolution des techniques, notamment dans les domaines de l'environnement et de la protection des nuisances sonores, ce qui ne peut que concourir à la qualité de l'aménagement.

J'estime également que le projet a fait l'objet d'études préalables précises, explicites et compréhensibles pour le public, à hauteur de l'envergure de ses objectifs, de sa sensibilité écologique et dans le cadre du développement durable.

En conséquence je considère que le projet d'aménagement « rue nationale » à Lancieux réunit les conditions nécessaires et suffisantes pour qu'il soit déclaré d'utilité publique.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

VU l'étude du dossier soumis à enquête publique, l'analyse des observations enregistrées et leur examen critique, les entretiens et échanges avec le Responsable de Projet, M. Le Maire de Lancieux, les renseignements recueillis, les reconnaissances effectuées, les rencontres avec le public lors de la consultation, toutes opérations, démarches ou analyses auxquelles je me suis attachée

VU la réflexion sur le projet et ses conséquences à laquelle je me suis livrée ;

Dossier n°E19000079/35
Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)
Conclusions Avis DUP

- VU la régularité de la procédure appliquée à l'enquête et son déroulement ;
- VU la justification présentant l'opération projetée comme d'intérêt général tendant à ce qu'elle puisse être déclarée d'utilité publique ;
- VU les recommandations, adaptations ou propositions que je formule ;
- VU le développement et des conclusions motivées énumérées ci-dessus

TIRANT BILAN de l'ensemble de ces appréciations

J'émets un AVIS FAVORABLE à la Déclaration d'Utilité Publique du projet rue nationale » à Lancieux (22770).

Cet avis est assorti des recommandations suivantes:

Première recommandation : Ce projet étant susceptible d'évolution, il me semble absolument nécessaire que les riverains et toutes les personnes intéressées soient associés et interrogés sur la question de l'aménagement de la venelle avant la mise en œuvre d'autorisation d'urbanisme le cas échéant

Deuxième recommandation : Toujours au nom de la « transparence » Il conviendra de , au minimum, présenter au public le projet architectural retenu et son insertion dans le projet urbanistique général de la Commune.

Fait à Saint Quay-Perros, le 2 août 2019

Françoise METGE