

Département des Côtes d'Armor

Commune de Lancieux (22770)

Secteur rue nationale

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE et PRÉALABLE

**à une déclaration d'utilité publique relative au projet
d'acquisition de terrains en vue de la création de logements, logements
sociaux et espaces de services – rue nationale à Lancieux (22770),
par l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF)**

du 17 juin 2019 au 08 juillet 2019

RAPPORT D'ENQUÊTE

Françoise METGE, Commissaire-Enquêteur

Dossier n° E19000079/35

Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)

Françoise METGE Commissaire- Enquêteur

SOMMAIRE

<u>CHAPITRE 1^{er} - PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</u>	5
1.1.- Objet de l'enquête publique	5
1.2.- Présentation du projet et de son contexte	5
1.2.1.- Localisation du projet	5
1.2.2.- Les enjeux et les objectifs de l'opération	6
1.2.3.- Le programme prévisionnel du projet immobilier	6
1.2.4.- Appréciation sommaire des dépenses	6
1.2.5.- La concertation	6
<u>CHAPITRE II - PRÉSENTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE</u>	7
2.1.- La notice explicative	7
2.2.- Le dossier d'enquête parcellaire	7
<u>CHAPITRE III - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</u>	8
3.1.- Organisation	8
3.1.1. Compétence en matière d'aménagement	8
3.1.2.- Désignation du Commissaire-Enquêteur	8
3.1.3.- Arrêté portant ouverture de l'enquête publique	8
3.1.4.- Cadre juridique régissant l'enquête	9
3.1.5.- Examen du dossier d'enquête mis à la disposition du public	9
3.1.6.- Modalités de réception des observations du public	10
3.1.7.- Information du public	10
3.1.7.1.- Information réglementaire diffusée dans la presse	10
3.1.7.2.- Apposition d'affiches sur le terrain	11
3.1.7.3.- Notification individuelle du dépôt de dossier	11
3.1.7.4.- Conclusions sur l'information du public	11
3.2.- Déroulement de l'enquête publique	11
3.2.1.- Réunions et visites préparatoires	11
3.2.2.- Contacts avec le pétitionnaire	12
3.2.3.- Les permanences	12
3.2.4.- Ambiance générale de l'enquête publique	12
3.3.- Opérations de clôture d'enquête	12
3.3.1.- Les registres d'enquête	12
3.3.2.- Le bilan général du dénombrement	13
<u>CHAPITRE IV - OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC</u>	14
4.1.- Généralités	14
4.1.1.- Numérotation des observations	14
4.1.2.- Observations formulées par le public	14

Dossier n° E19000079/35

Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)

Françoise METGE Commissaire- Enquêteur

4.1.2.1.- Concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique	14
4.1.2.2.- Concernant l'enquête préalable à la cessibilité des terrains	17
<u>CHAPITRE V – LIAISON AVEC LE RESPONSABLE DE PROJET</u>	18
5.1.- Questions posées au responsable de Projet	18
5.2.- Mémoire en réponse	18
<u>CHAPITRE VI - CONCLUSIONS GÉNÉRALES SUR LE RAPPORT D'ENQUÊTE</u>	19

A N N E X E S

ANNEXE 1 –Arrêté préfectoral du 27mai 2019 portant ouverture de l'enquête publique.

ANNEXE 2 - Mémoire adressé le 13/07/2019 à l'EPF de Bretagne après clôture de l'enquête publique (copie à M. le Maire de Lancieux)

ANNEXE 3 - Mémoire en réponse du 19/07/2019

CHAPITRE PREMIER – PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1.- Objet de l'enquête publique

Cette enquête publique non environnementale a pour objet de présenter au public le projet de traitement et de requalification d'une friche située en plein centre-bourg de la Commune de Lancieux de façon à ce qu'il puisse s'exprimer sur l'intérêt du projet au regard de ses objectifs, son coût, de ses avantages et de ses effets.

Le projet ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'impact . En revanche, les articles R.122-4 et R.122-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique indiquent l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu.

Cette enquête regroupe donc, présenté au sein du présent rapport d'enquête, l'ensemble des informations qui sont exigées pour chacun des objets de l'enquête listés ci-dessous :

a)- **la Déclaration d'Utilité Publique du projet (DUP)** nécessitant l'expropriation d'immeubles en tout ou partie. Cette enquête a pour but également de déterminer si les avantages du projet pour la collectivité sont supérieurs à ses inconvénients et justifient l'expropriation de biens immobiliers ;

b)-**l'enquête parcellaire** : cette enquête permet de déterminer contradictoirement les parcelles dont la cession est nécessaire à l'exécution des travaux, qui en sont les propriétaires et quels droits y sont éventuellement attachés.

Les états parcellaires joints au dossier d'enquête font ressortir que le projet impliquerait la cession d'une surface d'environ 2210 m² (parcelles AD n°190;191;201;202 et 659) appartenant à la SCCV LES STERNES et d'y intégrer la parcelle n°189 qui, de fait, avec la parcelle n°190 sont constitutives d'une voie d'accès aux propriétés riveraines.

Au total, 3 propriétaires différents sont concernés par cette opération : La SCCV les Sternes, pour DUP et expropriation des parcelles AD n°190;191;201;202 et 659 / les propriétaires indivis Mehouas pour DUP parcelle n°189 et les époux Marquilly pour la desserte de leur propriété cadastrée n°187.

1.2.- Présentation du projet et de son contexte

1.2.1- Localisation du projet

La Commune de Lancieux est confrontée à une friche en centre-bourg, rue nationale en face de la place de l'église. Cette friche, propriété d'un promoteur immobilier, a fait l'objet de plusieurs projets qui n'ont pas abouti, laissant le bien se dégrader.

Ayant accueilli une activité de garage, ce tènement foncier a été acheté en 2006 par un promoteur en vue d'y réaliser un ensemble immobilier collectif ; deux permis ont été déposés mais n'ont pas été mis en œuvre , le projet faisant face à des difficultés de commercialisation.

Dossier n° E19000079/35

Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)

Françoise METGE Commissaire- Enquêteur

Depuis, ces terrains étant à l'abandon, une procédure de saisie immobilière avec vente par adjudication a été lancée par un organisme bancaire, mais aucune offre d'acquisition n'a été déposée.

1.2.2.- Les enjeux et les objectifs de l'opération

La Commune de Lancieux souhaite la disparition de cette friche qui, en plein centre-bourg, nuit à l'image de ce dernier. Considérant que les documents supra communaux couvrant le territoire de la Commune (SCOT et PLH) préconisent, pour l'habitat des principes de mixité sociale et de formes urbaines peu consommatrices d'espace préférentiellement implantées dans les centre-bourgs, la municipalité a formé le projet d'établir sur le site un ensemble immobilier comprenant 30% de logements sociaux permettant d'offrir à sa population une possibilité de rester vivre dans la Commune.

Pour atteindre ces objectifs, il est nécessaire d'acquérir les emprises foncières et pour ce faire, la Commune a sollicité l'aide de l'Établissement Public Foncier de Bretagne qui s'est traduite par la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières signée le 22 septembre 2015.

Pour mener à bien le projet, il est indispensable que les parcelles AD n° 189;190 ; 191;201;202 et 659 soient placées sous maîtrise publique. A cette fin, la Commune a demandé à l'EPF de Bretagne d'engager une procédure de DUP « projet » sur le site « route Nationale » et de solliciter de Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe.

1.2.3- Le programme prévisionnel du projet immobilier

Le projet à dominante habitat serait un projet d'habitat mixte-activité/service respectant les caractéristiques suivantes :

- 30 % a minima de logements locatifs sociaux type PLUS, PLAI
- Une densité maximale de 35 logements par hectare avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare.

1.2.4.- Appréciation sommaire des dépenses

Montant des dépenses : 377 141€ HT

dont :

- 157 141€ d'acquisitions
- 220 000€ de travaux de déconstruction et de démolition

A titre informatif, l'estimation du coût de réalisation du programme par l'opérateur se situe à environ 2 371 500 €

1.2.5.- La concertation

A ma connaissance, il n'y a pas eu de concertation.

Dossier n° E19000079/35

Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)

Françoise METGE Commissaire- Enquêteur

CHAPITRE II – PRÉSENTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier concernant la demande d'utilité publique pour le projet « route nationale de la Commune de Lancieux se décline en plusieurs documents : la notice explicative, le plan de situation, le périmètre de la DUP, le plan général des travaux, l'estimation sommaire des dépenses et le dossier d'enquête parcellaire.

2.1.- La notice explicative

La notice explicative constitue une pièce maîtresse du dossier. Elle doit permettre de démontrer l'utilité publique du projet et doit pouvoir être lue et comprise par le public.

La notice explicative comportant 30 pages aborde les thèmes suivants :

- Le contexte de l'opération :
 - Situation de la Commune
 - Croissance démographique, besoins en logements, intervention de l'EPF
 - Localisation de l'opération
 - Contexte du bien, objet de l'opération

- L'objet de l'opération
 - descriptif de l'opération
 - Compatibilité de l'opération avec les documents d'urbanisme (loi littoral;SDAGE ; SCOT PLH et PLU)

- Justification de l'utilité publique
 - Avantages
 - Inconvénients
 - Mesures prises pour compenser les effets de l'expropriation
 - Bilan coûts /avantages

2.2.- Le dossier d'enquête parcellaire

L'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation du projet et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires. L'enquête parcellaire est, dans cette procédure, conduite en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Dossier n° E19000079/35

Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)

Françoise METGE Commissaire- Enquêteur

CHAPITRE III - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1.- Organisation

3.1.1.- Compétence en matière d'aménagement

Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent demander le bénéfice d'une expropriation pour cause d'utilité publique, de terrains nus, d'immeubles bâtis ou de droits réels immobiliers. C'est une procédure à la fois administrative, relevant de la compétence du préfet, et judiciaire, relevant de la compétence du juge de l'expropriation.

La Commune de Lancieux a sollicité l'intervention de l'EPF de Bretagne pour mener à bien le projet envisagé ; A cet effet, une convention opérationnelle d'actions foncières a été signée le 22 septembre 2015 avec l'EPF qui engagera une procédure de DUP « Projet route nationale » . Par délibération n°C-19-05 du 5 mars 2019, le conseil d'administration de l'EPF de Bretagne approuve la procédure de DUP et sollicite de Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP et d'une enquête parcellaire conjointe.

3.1.2.- Désignation du Commissaire-Enquêteur

A la requête du Préfet des Côtes d'Armor, le Conseiller délégué du Tribunal Administratif de RENNES m'a désignée, par décision n° E19000079/35 en date du 10 mai 2019, pour procéder à une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des terrains nécessaires au projet « route nationale » de la Commune de Lancieux.

Cette décision a parallèlement été notifiée à Monsieur le Président du CA de l'EPF de Bretagne, Monsieur le Maire de la Commune de Lancieux ainsi que le bureau du développement durable de la préfecture des Côtes d'Armor.

3.1.3.- Arrêté portant ouverture de l'enquête publique

Le Préfet d'Ille-et-Vilaine, en tant qu'autorité organisatrice de l'enquête, a publié le 27 mai 2019 un arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique conjointe et préalable à une déclaration d'utilité publique relative au projet d'acquisition de terrains en vue de la création de logements , logements sociaux et espaces de services – rue nationale à Lancieux, par l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF).

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- que sa durée est fixée à 22 jours consécutifs, du lundi 17 juin 2019 au lundi 8 juillet 2019 inclus ;
- que cette enquête se déroulera dans les formes déterminées par le Code de l'environnement et le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Dossier n° E19000079/35

Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)

Françoise METGE Commissaire- Enquêteur

-que le siège et les permanences de l'enquête sont fixés à la Mairie de Lancieux aux jours et heures d'ouverture au public.

-qu'un exemplaire « papier » du dossier d'enquête ainsi que les registres d'enquête cotés et paraphés par le Commissaire-Enquêteur seront déposés à la Mairie de Lancieux.

-que le dossier d'enquête est également consultable sur le site internet de la Mairie de Lancieux

-que l'avis au public faisant connaître l'ouverture de cette enquête sera publié, par voie d'affiches, en Mairie de Lancieux et à tout autre endroit jugé utile huit jours au moins avant le début des enquêtes soit au plus tard le 10 juin 2019..

- que cet avis sera en outre inséré en en caractères apparents , huit jours au moins avant le début des enquêtes dans les journaux « Ouest-France » (édition des Côtes d'Armor)et « le Télégramme » et rappelé dans les huit premiers jours de celles-ci dans ces mêmes journaux.

3.1.4.- Cadre juridique régissant l'enquête

Les principaux textes régissant la présente enquête publique sont énumérés ci-dessous :

a)- Les textes généraux : Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique Code de l'urbanisme Code général des collectivités territoriales Code de l'Environnement

b)- Les textes relatifs aux enquêtes publiques : Articles L110-1 à L112-1 et R. 111-1 à R112-27 du code l'expropriation pour cause d'utilité publique relatifs à l'enquête publique

c)- Les textes relatifs à l'expropriation :

- Articles L 121-7 à L122-7 et R121-1 à R122-8 du code l'expropriation pour cause d'utilité publique relatifs à la déclaration d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité
- Articles L131-1 à L132-4 et R131-1 à R132-4 du code l'expropriation pour cause d'utilité publique relatif à l'identification des propriétaires et détermination des parcelles
- Articles L311-1 à L331-6- R 211-1 à R323-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, relatifs à la fixation et au paiement des indemnités

d)-Les textes relatifs à l'urbanisme : Articles L151-1 à L 153-60 et R 151-1 à R153-22 du code de l'urbanisme, relatifs aux plans locaux d'urbanisme

3.1.5 . - Examen du dossier d'enquête mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait consulter 2 dossiers mis à sa disposition, à savoir :

- Le dossier de demande d'utilité publique comportant :

- la notice explicative datée du 28/01/2018 (29 feuillets)

Dossier n° E19000079/35

Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)

Françoise METGE Commissaire- Enquêteur

- Le plan de situation
 - le périmètre de la DUP,
 - Le plan général des travaux (4 feuillets)
 - L'estimation sommaire des dépenses
 - Les délibérations
 - Les pièces administratives
- Le dossier d'enquête parcellaire comportant :
 - le plan de situation,
 - le périmètre de la DUP ,
 - l'état parcellaire,
 - les délibérations
 - Deux registre d'enquête

Les pièces constitutives de ce dossier étaient accompagnées de l'arrêté préfectoral du 27 mai 2019 portant ouverture à Lancieux d'une enquête publique conjointe et préalable à une déclaration d'utilité publique relative au projet d'acquisition de terrains en vue de la création de logements , logements sociaux et espaces de services – rue nationale à Lancieux, par l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF).

3.1.6.- Modalités de réception des observations du public

Conformément aux dispositions prévues par l'arrêté préfectoral du 27 mai 2019 portant ouverture de l'enquête publique relative au projet « rue nationale » à Lancieux , le public a pu prendre connaissance des pièces du dossier d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie de Lancieux et consigner ses observations sur les registres ad-hoc à feuillets non mobiles ouverts à cet effet.

Les observations ont pu également m'être adressées par écrit ou par voie électronique pendant la période d'enquête à la Mairie de Lancieux, siège de l'enquête,

3.1.7.- Information du public

3.1.7.1.- Information réglementaire diffusée dans la presse

Un avis d'enquête portant les indications mentionnées à l'article R.123-9 du Code de l'environnement à la connaissance du public a été publié en caractères apparents huit jours au moins avant le début de l'enquête dans deux journaux régionaux diffusés dans le département des Côtes d'Armor . Cet avis préalable a fait l'objet d'un rappel réglementaire dans les huit jours suivant l'ouverture de l'enquête, soit :

- Journal « Ouest-France » (édition des Côtes d'Armor) du 31 mai 2019 et du 17 juin 2019 .
- Journal « LeTélégramme » : mêmes dates.

Dossier n° E19000079/35

Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)

Françoise METGE Commissaire- Enquêteur

3.1.7.2.- Apposition d'affiches sur le terrain

Un avis d'enquête a été affiché, huit jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, à la Mairie de Lancieux.. Il en a également été procédé de la sorte sur la palissade clôturant les terrains soumis à la présente enquête.

En outre, dans les mêmes conditions de délais, l'avis d'enquête était porté à la connaissance du public sur le panneau lumineux d'information, sur le site internet de la Commune ainsi que dans le bulletin municipal n°139.

Par ailleurs, un certificat d'affichage a été établi et m'a été remis.

3.1.7.3.- Notification individuelle de dépôt de dossier

Il résulte de l'article R131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'article R131-3 du même Code que l'expropriant doit notifier le dépôt du dossier d'enquête parcellaire aux propriétaires figurant sur la liste mentionnée au 2° de l'article R131-3 dudit Code et dont le domicile est connu d'après les renseignements qu'il a pu recueillir auprès du service du cadastre ou du directeur départemental ou régional des finances publiques ou par tout autre moyen.

Dans le cadre de la présente enquête parcellaire les notifications d'ouverture d'enquête ont été adressées en l'espèce à la SCCV Les Sternes et à son mandataire judiciaire. J'ai reçu copie de ces documents ainsi que celles des justificatifs postaux correspondants.

3.1.7.4.- Conclusions sur l'information du public

Les documents mentionnés ci-avant témoignent de la matérialité de l'information et montrent que le public a été parfaitement informé de la présente enquête publique.

3.2.- Déroulement de l'enquête publique

3.2.1.- Réunions et visites préparatoires

Le mardi 4 juin 2019, à 15h , dans les locaux de la Mairie de Lancieux, Monsieur Arnaud Ménard de l'EPF de Bretagne m'a présenté le projet.

Participaient en outre à cette réunion :

- Mme Maëlla Cariou juriste opérationnelle de l'EPF accompagnée d'une stagiaire
- M. le Maire de Lancieux
- Mme Julia Barbagallo, SG Mairie de Lancieux
- Mme Alexia Belange, Responsable de l'Urbanisme de la Mairie de Lancieux

Dossier n° E19000079/35

Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)

Françoise METGE Commissaire- Enquêteur

Cette présentation a été suivie d'une visite de terrain, instructive pour une bonne connaissance de la localisation du projet, une bonne appropriation visuelle des lieux ainsi que pour une bonne compréhension des enjeux.

3.2.2.- Contacts avec le pétitionnaire

J'ai contacté à deux reprises l'EPF de Bretagne une première fois pour que soit mise à ma disposition la convention liant L'EPF de Bretagne à la Mairie de Lancieux ainsi que pour avoir copie des courriers envoyés aux propriétaires des terrains faisant l'objet de la DUP et cessibles par expropriation.

Après clôture de l'enquête, j'ai adressé un mémoire en réponse à l'EPF de Bretagne portant sur demande d'éclaircissement d'un paragraphe p. 19, paragraphe 6 de la notice explicative.(annexe2) Outre ces contacts, j'ai pu à chacune de mes permanences en Mairie de Lancieux m'entretenir avec M. le Maire et la Secrétaire générale dont la connaissance des lieux a été pour moi une aide précieuse

3.2.3.- Les permanences

J'ai assuré les permanences en Mairie de Lancieux, dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral du 27 mai 2019 susvisé, soit :

- le lundi 17 juin 2019 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- le jeudi 27 juin 2019 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- le lundi 8 juillet 2019 de 14 h 00 à 17 h 00 :

Au total, le public a pu prendre connaissance du dossier relatif au projet d'aménagement « rue nationale » à Lancieux et aux prescriptions concernant l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et à la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation. Les personnes intéressées ont pu consigner leurs observations sur le recueil concerné ou me les adresser, ou encore les transmettre par voie électronique.

Lors des permanences, j'ai renseigné le public sur les objets et la particularité de cette enquête, et veillé à ce que chaque personne puisse s'exprimer.

Les permanences ont pu se dérouler dans des conditions de confort tout à fait convenables et il convient également de souligner que le personnel en charge du dossier dans le lieu de permanence m'a apporté une aide efficace et sans restriction en me fournissant les documents et tous autres moyens matériels demandés.

3.2.4.- Ambiance générale de l'enquête publique

Outre 6 courriers reçus, 36 personnes se sont déplacées pour donner leur avis dans le registre ouvert à cet effet, et que ce soit lors des permanences ou aux jours et heures d'ouverture de la Mairie de Lancieux. Si l'ensemble des observations est unanime à exprimer le soulagement du public à voir disparaître la friche actuelle, l'aménagement futur de l'espace reste pour beaucoup une interrogation qu'il conviendra de dissiper.

Dossier n° E19000079/35

Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)

Françoise METGE Commissaire- Enquêteur

3.3.- Opérations de clôture d'enquête

3.3.1.- Les registres d'enquête

A l'expiration du délai d'enquête fixé à l'article 6 de l'arrêté préfectoral du 27 mai 2019, j'ai clos et signé le registre relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Les registres et les deux dossiers d'enquête ont été remis le XXX à l'autorité organisatrice en même temps que le rapport et mes conclusions sur chacun des objets concernés par la présente opération.

3.3.2.- Le bilan général du dénombrement

Au total 42 observations ont été exprimées, tous thèmes confondus. La synthèse générale du dépouillement est précisée dans le tableau synoptique établi ci-dessous :

Indication des thèmes concernés par l'opération		
Registre concerné	DUP et PARCELLAIRE	TOTAL
	36	36
Courriers reçus	6	6
TOTAL :	42	42

Dossier n° E19000079/35

Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)

Françoise METGE Commissaire- Enquêteur

CHAPITRE IV – OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

4.1.- Généralités

4.1.1.- L'organisation d'enquêtes relatives à une même opération comporte les conséquences suivantes en matière d'enregistrement des observations.

Les observations sont répertoriées de la façon suivante :

- Quand il s'agit d'une observation portée dans le registre, celle-ci débute par **R**. Quand il s'agit d'un courrier ou d'un « dire », l'observation débute par **L**.
- Quand l'observation concerne uniquement la DUP, elle est notée **RDUP** suivie du numéro d'ordre de l'observation dans le registre.
- Quand une partie de l'observation concerne l'enquête parcellaire, elle est notée **RPAR** suivie du n° d'ordre de l'observation dans le registre.
- Il en est de même pour le courrier ou le « dire » qui seront notés **LDUP** ou **LPAR**.

4.1.2.- Les observations inscrites dans le registre d'enquête ou qui m'ont été adressées par courrier postal sont précisées et analysées ci-dessous :

4.1.2.1.- Concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

R DUP 1 - Observation de Mme Elisabeth Grillon : Favorable au projet.

R DUP 2 - Observation de Monsieur Genicon : Favorable au projet.

R DUP 3 - Observation de M. Richard Malik , 21 rue du Frédy: Favorable au projet.

R DUP 4 - Observation de M. (signature illisible), 7 rue de la source : Favorable au projet.

R DUP 5 - Observation de M. et Mme Hieaux, 16 rue de la source : Favorable au projet.

R DUP 6 - Observation de M. Jean-Pierre Le Bris, Le Pré Daligois : Favorable au projet.

R DUP 7 - Observation formulée par M.F. Vallée retraité : Favorable au projet avec une préférence pour des logements réservés aux retraités.

R DUP 8 - Observation de Jean-Pierre et Monique Goubard :Favorable au projet.

R DUP 9 - Observation de M. ou Mme (signature illisible) :Favorable au projet.

R DUP10 - Observation de Mme Florence Bursaut 15 bis de Frémur :Favorable au projet.

R DUP 11- Observation Laurent 48 rue de la République : Favorable au projet.

Dossier n° E19000079/35

Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)

Françoise METGE Commissaire- Enquêteur

R DUP 12 – Observations de Jean-Claude Catalan (en outre M. Catalan m’a adressé un courrier en recommandé à la Mairie de Lancieux le 17/06/2019 **LDUP2**) : M. Catalan riverain de l’opération (parcelle n°188)est favorable à la suppression de la friche actuelle mais il se plaint de n’avoir jamais été concerté à propos du projet immobilier et il conteste l’annulation probable de la clause stipulée dans l’acte notarié par lequel en 2007 il a cédé à la société les Sternes une partie de son terrain (600m²).

R DUP 14 – Observation de Michel Aussant, 15 rue de la Frotrrais :Favorable au projet de DUP mais aussi au projet immobilier intégrant des logements sociaux.

R DUP 15 – Observations de Yannick, Laurence, Valérie et Marie Letoqueux 16 rue nationale : Favorable au projet de DUP mais aussi au projet immobilier intégrant des logements sociaux.

R DUP 16 – Observations de Mme Annie Tanguy et M. Jean de Mendoza, 22 rue de la Mairie : Favorable au projet de DUP mais aussi au projet immobilier intégrant des logements sociaux.

R DUP 17 – Observations de M. Daniel Bursaux 15 avenue de Frémur : Favorable au projet de DUP mais aussi au projet immobilier intégrant des logements sociaux. Interrogation en ce qui concerne l’espace dédié aux services dans le projet immobilier.

R DUP 18 – Observation de M. (signature illisible) , 21 rue du Frédy : Favorable au projet de DUP mais aussi au projet immobilier intégrant des logements sociaux.

R DUP 19 – Observation de M. ou Mme Amiot : Favorable au projet de DUP mais aussi au projet immobilier intégrant des logements sociaux.

R DUP 20 – Observations de M ou Mme J. Carrière, 17 rue de l’Islet : Favorable au projet de DUP mais aussi au projet immobilier intégrant des logements sociaux. En revanche souhaite que les entrées et sorties de l’opération se fassent sur sur la rue principale.

RDUP 22 – Observations de M. ou Mme X 26 rue de la Frotrrais : Favorable au projet de DUP mais aussi au projet immobilier intégrant des logements sociaux.

RDUP 23 - Observations de Mme Yolande Léonnard 42 bis rue de la République :Favorable au projet de DUP mais aussi au projet immobilier intégrant des logements sociaux. En revanche souhaite que les entrées et sorties de l’opération se fassent sur sur la rue principale. Une attention particulière doit être portée sur le projet architectural.

R DUP 24 Observations de M. Bertrand Méhouas, 20 rue du Roncel :Favorable au projet de DUP . En revanche souhaite que les entrées et sorties de l’opération se fassent sur la rue nationale.

R DUP 25 Observations de Mme Élisabeth Méhouas-Gray, propriétaire-riveraine de l’opération et utilisatrice de l’impasse (parcelles n° 189 et190) pour accéder à sa propriété :Favorable au projet de DUP . En revanche souhaite que les entrées et sorties de l’opération se fassent sur sur la rue nationale. Pour ce qui est de l’opération immobilière. Mme Méhouas-Gray souhaite sa bonne intégration dans le tissu urbain actuel ainsi que le respect des contraintes de vue sur les parcelles voisines ; (De plus Mme Méhouas-Gray m’a adressé un courrier postal le 2/07/2019 noté **L PAR 4**)

Dossier n° E19000079/35

Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)

Françoise METGE Commissaire- Enquêteur

RDUP 26 Observations de M. Lionel Carillet et Mme Isabelle Denoual : Ils s'opposent au projet actuel qui à leurs yeux ne fait pas unanimité.

R DUP 27 - Observations de M. François et Mme Marie-Noëlle Liagre :Favorable au projet de DUP

R DUP 28 - Observations de M. Alain Saurat, 17 rue de Draligas : Favorable au projet de DUP . En revanche souhaite que l'impasse qui jouxte l'opération et qui dessert les parcelles 187 et 188 conserve ses caractéristiques actuelles.

R DUP 29 – Observations de Mme Monique Frébourg, 17 rue de draligon :Favorable au projet de DUP . En revanche souhaite que l'impasse qui jouxte l'opération et qui dessert les parcelles 187 et 188 conserve ses caractéristiques actuelles.

R DUP 30 – Observations de M. Emmanuel Lardeux, 3 rue de l'Islet : Favorable au projet de DUP . En revanche souhaite que ce projet se réalise dans l'unanimité.

R DUP 31 – Observation de M. Gilles Gautier, 19 rue d'Armor :Favorable au projet de DUP . En revanche souhaite que l'impasse qui jouxte l'opération et qui dessert les parcelles 187 et 188 conserve ses caractéristiques actuelles.

R DUP 32 – Observations de Mme Claude Soulié 7 rue des bernillets : Favorable au projet de DUP . En revanche souhaite que les accès de l'opération immobilière présentent toutes les garanties de sécurité.

R DUP 33 – Observations de M. ou Mme C. Hesvier :Favorable au projet de DUP . En revanche souhaite que les accès de l'opération immobilière se fassent rue nationale.

R DUP 34 – Observations de Mme Béatrice Cosson : Favorable au projet de DUP . En revanche souhaite que l'impasse qui jouxte l'opération et qui dessert les parcelles 187 et 188 conserve ses caractéristiques actuelles. Elle souhaiterait en outre un peu plus d'espaces verts dans l'emprise.

R DUP 35 – Observations de Mme Anne-Sophie Chalmel : Favorable au projet de DUP . En revanche souhaiterait plus de logements sociaux.

R DUP 36 – Observations orales de Mme Élisabeth Méhouas-Gray qui insiste pour que la circulation prévue dans l'impasse constituée par les parcelles 189 et 190 ne soit pas facteur d'insécurité et de nuisances

L DUP 1 – Courrier de Mme Béatrice Méhouas (17/06/2019) propriétaire indivis de la parcelle 187 et demeurant:Favorable au projet de DUP . En revanche souhaite que l'impasse qui jouxte l'opération et qui dessert les parcelles 187 et 188 conserve ses caractéristiques actuelles.

L DUP 2 – Courrier de M. et Mme Catalan-Martinez(17/06/2019) propriétaires de la parcelle 193 et demeurant 54 route de Lens à 62223 Ste Catherine : Favorable au projet de DUP . En revanche ne comprend pas que soit remise en cause une des conditions de vente à la Société « les sSternes » de

Dossier n° E19000079/35

Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)

Françoise METGE Commissaire- Enquêteur

leur terrain, clause qui stipulait que la construction future *ne permettrait pas à cette dernière d'avoir une vue directe et/ou indirecte sur la propriété du vendeur.*

L DUP 6 – Courrier de M. Hervé Méhouas (08/07/2019), demeurant 8 rue du moulin : Favorable au projet de réhabilitation de cette friche en centre-bourg. Néanmoins M. Méhouas s'interroge sur le bien-fondé de cette opération à quelques mois d'échéances électorales. Ainsi que sur le flou existant à propos de la surface dite « de service » dans la future opération immobilière, projet comportant une opération immobilière d'une vingtaine de logements, dont 30 % de logements sociaux. Néanmoins, il souhaite que soient retirées de l'utilité publique les parcelles 189 et 190 afin que l'impasse qu'elles constituent continue à rester en quelque sorte « privative ».

4.1.2.2- Concernant l'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des terrains

R PAR 13 - Observations de M. et Mme Marquilly, riverains de l'opération (parcelle n°188)et utilisateurs de la venelle leur permettant d'accéder à leur propriété (unique accès) : Favorable au projet en retirant de l'utilité publique les parcelles n°189 (Propriété indivision Méhouas) et 190 (Propriété « les Sternes). Ils sont désireux d'être consultés pour tout projet d'aménagement et pour celui de la liaison dite « douce » en particulier. (M. et Mme Marquilly m'ont adressé un courrier le 01/07/2019 **LPAR 3**)

R PAR 21 - Observations de Madame Françoise Chaplet, Présidente des commerçants de Lancieux : Favorable au projet de DUP mais aussi au projet immobilier intégrant des logements sociaux mais souhaite que soient retirées de l'utilité publique les parcelles 189 et 190 afin de conserver à l'impasse desservant aujourd'hui 2 propriétés son caractère « privatif ».

L PAR3 – Courrier de M. et Mme Marquilly (01/07/2019), propriétaires-résidents de la parcelle188, parcelle desservie par l'impasse constituée des parcelles 189 et 190 : Ils demandent que soient retirées de l'utilité publique les parcelles 189 et 190 afin que subsiste le caractère privatif actuel de l'impasse constituée par ces deux parcelles. De plus les époux Marquilly regrettent le manque de concertation publique à propos de ce projet et souhaitent être associés à toute réflexion future.

L PAR 4 – Courrier de Madame Élisabeth Méhouas-Gray (02/07/2019), propriétaire indivis de la parcelle n°187 demeurant 13 bis rue de la République :Favorable au projet de réhabilitation de cette friche en centre-bourg, projet comportant une opération immobilière d'une vingtaine de logements, dont 30 % de logements sociaux.

Néanmoins, elle souhaite que soient retirées de l'utilité publique les parcelles 189 et 190 afin que l'impasse qu'elles constituent continue à rester en quelque sorte « privative ». De plus, Mme Élisabeth Méhouas-Gray demande à être associée à toute réflexion sur le devenir immobilier de la surface expropriée .

L PAR 5 – Courrier de M. et Mme Bruno et Martine Lebugle (03/07/2019) demeurant 13 rue de la République : Favorable au projet de réhabilitation de cette friche en centre-bourg à condition qu'elle soit respectueuse de l'esthétique du bourg.

Néanmoins, elle souhaite que soient retirées de l'utilité publique les parcelles 189 et 190 afin que l'impasse qu'elles constituent continue à rester en quelque sorte « privative ». De plus, Ils demandent à être associés à toute réflexion sur le devenir immobilier de la zone.

Dossier n° E19000079/35

Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)

Françoise METGE Commissaire- Enquêteur

CHAPITRE V - LIAISON AVEC LE RESPONSABLE DE PROJET

5.1.- Questions posées à l'EPF de Bretagne (avec copie à M. le Maire de Lancieux)

L'enquête publique actuelle préalable à DUP, quand la DUP ne porte pas sur une opération susceptible d'affecter l'environnement, ne fait pas obligation d'établir un PV de synthèse des observations du public.

Néanmoins, j'ai établi le 13/ 07/2019 un mémoire en réponse (Annexe 2) afin d'obtenir copie des courriers envoyés aux propriétaires de la parcelle 189 et des éclaircissements sur le bien-fondé de la non -expropriation de cette même parcelle .

5.2.- Mémoire en réponse

Réponse m'a été donnée par Carole Contamine Directrice générale de l'EPF de Bretagne le 19 juillet 2019 (Annexe 3)

Dossier n° E19000079/35

Enquête publique Lancieux (17/06/2019 – 08/07/2019)

Françoise METGE Commissaire- Enquêteur

CHAPITRE VI – CONCLUSIONS GÉNÉRALES SUR LE RAPPORT D'ENQUÊTE

L'analyse du dossier soumis à enquête publique, le déroulement de celle-ci, l'examen des observations enregistrées, les renseignements d'enquête recueillis, le contenu du mémoire présenté par le Responsable de projet, ainsi que ma propre appropriation des différentes notions qui composent l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet « rue nationale » à Lancieux, la connaissance de l'opération qu'en avait le public et les personnes plus particulièrement concernées, mettent en évidence que la durée de la consultation était suffisante et exempte d'aléa.

Il apparaît encore que les règles formelles de publication des avis d'enquête et rappels d'avis d'enquête, de mise à disposition du public du dossier de consultation et notamment des registres d'enquête, de ma présence aux jours et heures prescrits, d'ouverture et de clôture des registres d'enquête, de recueil des remarques du public, de l'observation de la période d'enquête fixée du lundi 17 juin 2019 au lundi 8 juillet 2019 inclus ont été scrupuleusement respectés.

Dans ces conditions, j'estime pouvoir émettre sur le projet concerné un sentiment fondé qui fait l'objet de deux documents séparés contenant d'une part l'avis et les conclusions motivées sur l'utilité publique de l'opération et, d'autre part, l'avis sur l'emprise des ouvrages projetés à l'issue de l'enquête parcellaire.

Fait à Saint Quay-Perros le 2 août 2019

Françoise METGE
Commissaire-Enquêteur