

Département de l'Ille et Vilaine
Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire pour la
réalisation d'un programme d'aménagement d'un nouveau
quartier sur la commune de Roz-Landrieux

Arrêté préfectoral du 31 mai 2023
Délibération de Roz-Landrieux du 3 juin 2023



Enquête publique
20 juin 2023 – 5 juillet 2023

Rapport d'enquête

(Document n°1)

Commissaire enquêteur : Marie-Isabelle Pérais désignée par le TA le 12 mai 2023

Sommaire

1. Présentation de l'enquête	4
2. Cadre juridique et réglementaire de l'enquête	4
3. Historique du projet et bilan de la concertation	4
(Pièces 3-1, 3-2, 3-3)	4
3.2. Démarche d'élaboration du projet et cadrage avec les documents de rang supérieur.....	5
3.3. Bilan de la concertation préalable	5
1. Gouvernance	5
2. Concertation avec le public	5
3. Bilan de la concertation.....	5
4. Personnes publiques associées (PPA)	5
4. Contenu du dossier portant ouverture d'enquête.....	6
5. Le projet de renouvellement urbain	7
5.1. Contexte de l'opération	7
1) Analyse démographique	7
2) Services et équipements	7
4) Analyse de la consommation foncière et du potentiel de densification.....	7
5) Transports et mobilité	7
5.2. Objet de l'opération.....	8
5.2.2 Intervention de l'EPF	8
5.2.3 Emergence du projet	8
5.3. Justification de l'utilité publique.....	9
5.3.2 Mesures compensatoires à l'expropriation	10
5.3.3 Bilan	10
5.4 Etude agricole préalable au projet.....	10
5.4.1. Exploitants impactés	10
5.4.2. Appréciation du projet par les intéressés	10
5.5 Avis du Domaine sur la valeur vénale	10
5.6. Plans	11
5.7. Appréciation sommaire des dépenses	11
6. Dossier d'enquête parcellaire : Etat parcellaire.....	11
6.1. Plans	11
6.2. Etat parcellaire.....	11
7. Les avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC).....	11
8. Délibération de la CC	12
(Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mt St Michel)	12
9. Organisation et déroulement de l'enquête.....	12
9.1. Organisation en amont de l'enquête et pendant l'enquête	12
9.1.1 Rencontres avec la commune	12
Un rendez-vous a été organisé en mairie le 13 juin 2023	12
M. le maire souligne que la commune n'a pas fait de lotissement depuis 30 ans et que le projet en cours est en réflexion depuis 20 ans.....	12
9.1.2 Rencontres avec le maire	12
9.2. Publicité de l'enquête	12
1) Avis officiels (Annexes)	13
2) Affichage.....	13
3) Presse locale, bulletins municipaux, sites internet, réseaux sociaux	13

9.3. Déroulement de l'enquête	13
9.3.3 Déroulement des permanences	14
9.3.4 Bilan quantitatif des observations	14
9.4. Visite terrain du 13 juin 2023.....	15
10. Les observations du public	16
10.1 - Enquête DUP	16
10.2 - Enquête parcellaire.....	17
11. Conclusion de l'enquête	18
Table des Annexes	19

1. Présentation de l'enquête

Par lettre enregistrée le 10 mai 2023 au Tribunal Administratif de Rennes, le préfet d'Ille et Vilaine sollicite la désignation d'un(e) commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique portant sur la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire pour la réalisation d'un programme d'aménagement d'un nouveau quartier.

Le 11 mai 2023 le Tribunal administratif de Rennes désigne Mme Marie-Isabelle Pérais comme commissaire enquêteur.

En accord avec la préfecture et la mairie de Roz Landrieux il est décidé d'organiser cette enquête publique du 20 juin 2023 au 5 juillet 2023, soit pendant 16 jours consécutifs, avec 3 permanences réparties.

2. Cadre juridique et réglementaire de l'enquête

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique notamment l'article L311-1

Vu le code de l'urbanisme notamment article L103-2

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46,

Vu la délibération du 25 mai 2021 approuvant le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire pour la réalisation d'un programme d'aménagement d'un nouveau quartier

Vu les avis des Personnes publiques associées, des Personnes publiques consultées,

L'enquête parcellaire peut être menée conjointement avec l'enquête préalable avec la DUP lorsque l'expropriant est en mesure de déterminer au moment de l'enquête de DUP les parcelles concernées, le plan parcellaire et la liste des propriétaires concernés.

3. Historique du projet et bilan de la concertation

(Pièces 3-1, 3-2, 3-3)

3.1. Historique du programme d'aménagement d'un nouveau quartier

Dés 2017 il a été identifié que les parcelles situées entre la rue des marais et l'impasse de l'église permettent d'envisager un projet de développement de la commune. Le projet développé par des aménageurs privés n'a pas abouti.

En mai 2019 une étude réalisée par un cabinet d'étude a permis de mettre en évidence qu'un projet sur ces parcelles permet d'améliorer le fonctionnement du bourg.

En 2019 la commune décide de disposer de la maîtrise foncière de cet ensemble parcellaire afin de répondre aux besoins en logement et d'assurer une cohérence d'ensemble du projet avec le bourg.

Une étude a été menée en 2019 par un cabinet d'architecte et le permis d'aménager confié à un bureau d'étude est en cours.

3.2. Démarche d'élaboration du projet et cadrage avec les documents de rang supérieur

La commune souhaite disposer de la maîtrise foncière de 4 parcelles situées en cœur de bourg pour réaliser un programme mixte habitat /services /commerces.

La commune a chargé l'Etablissement Foncier de Bretagne (EPF) par une convention opérationnelle d'action foncière en date du 12 novembre 2019 de procéder à l'acquisition des parcelles K85, K86, K96 et K400 en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier mixte avec des logements et des commerces en rez-de-chaussée.

L'objectif consiste également à proposer 20% de logements locatifs sociaux.

Le projet est conforme au PLU en augmentant la production de logements en renouvellement urbain et en proposant une diversité d'offre de logements

Le projet s'inscrit dans les objectifs fixés dans le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

3.3. Bilan de la concertation préalable

La concertation a été définie par la délibération du 7 juillet 2021 qui a décidé d'organiser une concertation au cours des mois de juillet et août 2021 pour permettre à toute personne intéressée, notamment aux riverains, d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations.

Lors de l'étude de faisabilité réalisée en 2019 les habitants avaient été associés.

1. Gouvernance

- Conseil municipal

2. Concertation avec le public

- Communication sur le site internet de la ville : publication de la délibération du 7 juillet 2021 et annonce des réunions publiques
- Registre d'observations ouvert en mairie aux horaires d'ouverture
- Réunions d'information avec les élus ouvertes au public les 26 juillet et 26 août 2021 de 17h à 19h
- Mise en place de panneaux d'information mis en place entre le 8 juillet et le 31 août 2021
- Publication du compte rendu de la réunion du conseil municipal et des modalités de la concertation dans le journal Ouest France le 21 juillet 2021

3. Bilan de la concertation

Lors des réunions du 26 juillet et 26 août, une seule personne s'est présentée le 26 juillet et n'a pas fait de commentaires.

Aucune observation n'a été portée sur le registre.

4. Personnes publiques associées (PPA)

Les PPA ont été consultées par un courrier daté du 6/12/22

Les PPA consultés par la préfecture pour ce dossier sont les suivants :

- ARS
- Chambre d'agriculture
- DDTM
- SRA (service régional de l'architecture)

- UDAP (service départemental de l'architecture et du patrimoine).

Toutefois, la préfecture a précisé n'avoir eu aucune réponse de la part du service régional de l'architecture.

4. Contenu du dossier portant ouverture d'enquête

1-Dossier de demande d'utilité publique

Conformément aux articles du code de l'expropriation article R.112-4 et R112-5

1 .1- Notice explicative (22p) et Annexes

- A1 Plan OAP
- A2 Plan DUP
- A3 Etude d'impact
- A4 Avis France Domaine
- Délibération CM 210632
- Délibération de l'EPF C2137

1.2. Plan de situation (4p)

1.3. Plan général des travaux (4p)

1.4. Caractéristiques des ouvrages les plus importants(4p)

1.5. Pièces complémentaires (12p) Plans

1.6. Appréciation sommaire des dépenses (1p)

1.7. Délibérations (9p)

- Délibération CM 210632 (4p)
- Délibération de l'EPF C2137 (5p)

2- Dossier d'enquête parcellaire

2.1 Plan de situation (3p)

2.2 Plan parcellaire (1p)

2.3 Etat parcellaire (2p)

2.4 Délibérations (9p)

- Délibération CM 210632 (4p)
- Délibération de l'EPF C2137 (5p)

3- Dossier de concertation

3.1 Délibération de CM 210949 (3p)

3.2 Capture d'écran de la communication faite sur le site internet

3.3 Délibération CM 210748 (3p)

4- Dossier de consultation des PPA

4.1 Avis ABF 30/12/22 (1p)

4.2 Avis ARS 25/01/23 (1p)

4.3 Avis SRA 21/12/22 (1p)

4.4 Avis DDTM 7/03/23 (4p)

4.5 Avis Pays de Dol Mt St Michel 11/09/19 (1p)

5- Pièces complémentaires

5-1 Arrêté préfectoral du 31 mai 2023 (4p)

5-2 Pièces 1 à 7 notifications de l'EPR aux propriétaires concernés par l'enquête parcellaire

5-3 Avis d'enquête (1p)

Pièces ajoutées le 21/6/23 après envoi par la préfecture

5-4 Avis de presse Ouest France (1p)

5-5 Avis de presse 7 jours (1p)

5. Le projet de renouvellement urbain

Le projet urbain dit du secteur « Impasse de l’Eglise » poursuit 3 objectifs : développer un parc immobilier diversifié, privilégier des formes urbaines limitant l’étalement urbain et dynamiser le centre bourg.

5.1. Contexte de l’opération

La commune située au nord de l’Ille et Vilaine fait partie de la communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mt St Michel (19 communes)

5.1.1 Situation de la commune

1) Analyse démographique

La commune Compte d’après les données INSEE 2018 1349 habitants (1368 habitants en 2019 d’après le maire).

La population est en croissance de 2,5%/an avec plus de naissances que de décès mais elle est vieillissante la commune souhaite donc attirer de jeunes ménages.

2) Services et équipements

La commune est attractive du fait de sa situation et des services proposés : commerces, services notamment 3 écoles

3) Formes urbaines

La commune dispose d’un noyau ancien autour de l’église et de maisons traditionnelles de formes et volumes assez homogènes en schiste puis de pavillons récents.

4) Analyse de la consommation foncière et du potentiel de densification

Une demande en logements existe mais la commune n’a pas développé de projet d’habitat groupé depuis 1980. La commune ne dispose pas de réserves foncières mais un ensemble parcellaire situé en centre bourg permet d’envisager un projet structurant.

5) Transports et mobilité

La commune dispose d’une bonne accessibilité routière, elle est située à proximité des RN 137 Rennes-St Malo et RN 176 Dinan-Pontorson. Elle est attractive car à 25 kms de Dinan et St Malo, 65 Kms de Rennes et 6 kms de Dol de Bretagne.

5.1.2 Objectif de l’opération

La commune souhaite conduire une opération d’aménagement insérée dans le centre bourg à proximité des écoles et des commerces, vertueuse au niveau de la diversité des formes urbaines et de la mixité sociale sans impacter l’enveloppe bâtie existante.

5.1.3 Contexte réglementaire

La partie N de la commune est située dans la baie du Mt St Michel et donc classée en zone Natura 2000. Le bourg situé au sud de la RN176 n'est concerné ni par ce classement ni par le périmètre UNESCO du Mt St Michel.

Le bourg est concerné par le périmètre de protection de la croix du cimetière (AC1) et l'avis de l'ABF est requis pour le projet.

Le projet n'est pas soumis à enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

L'expropriant étant en mesure avant la DUP de déterminer les emprises à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, deux enquêtes conjointes peuvent être organisées pour la DUP et l'arrêté de cessibilité (article R131-14 du code de l'expropriation).

5.2. Objet de l'opération

5.2.1 Descriptif et périmètre

Le site est classé en 1AUc au PLU (16/11/2009, modifié le 4 mars 2020). Une modification de ce zonage est en cours pour une intégration du bâti dans le tissu traditionnel. L'urbanisation dans cette zone doit se faire sous la forme d'opérations d'ensemble.

Le projet porte sur 4 parcelles K85, K86, K96 et K400 représentant 15 716m²

Le projet est situé dans une dent creuse à proximité de l'église bordé par 2 voies et encadré de pavillons.

Le site est adapté à l'aménagement multifonctionnel souhaité : logements locatifs sociaux, logements privés, équipements publics, commerces et services.

5.2.2 Intervention de l'EPF

Des aménageurs privés ont tenté d'exploiter ce foncier mais le projet n'a pas abouti, car non conforme au plan d'urbanisme, et la commune a sollicité l'EPF.

L'EPF Bretagne qui est habilité à procéder pour le compte des collectivités à des opérations immobilières et assiste les collectivités pour les études et les acquisitions foncières, a signé avec la commune une convention opérationnelle le 12/11/2019 qui confie à l'EPF la mission d'acquérir les emprises foncières nécessaires à la réalisation de l'opération.

La convention fixe le périmètre du projet qui est celui de la DUP.

La commune a mandaté l'EPF pour élaborer les dossiers d'enquête publique relatifs à la DUP et la déclaration de cessibilité.

5.2.3 Emergence du projet

Le bureau d'étude Massot-Ultreya-Adepe a été retenu par la commune et a présenté un premier scénario après une concertation avec le public et une présentation à l'ABF le 17/07/2019. Cette concertation a fait l'objet d'un bilan (cf 3.3).

Le projet a été complété et précisé en 2021-2022 par ERSILIE, Atelier Paysage et Urbanisme, à qui a été confiée une mission de maîtrise d'œuvre.

5.2.4 Programme prévisionnel

Le permis d'aménager prévisionnel porte sur 21 lots privés, 2 lots pour 8 logements locatifs sociaux, 1 lot pour une mini crèche, 1 lot pour un projet de commerces services ainsi que la création de voirie, stationnements, espaces verts et infrastructures de gestion des eaux pluviales.

5.2.3 Compatibilité avec les documents supra

SCoT (modifié 6 mars 2020) :

Le SCoT dans son PADD et son DOO a pour objectifs de favoriser et accompagner l'accueil de nouveaux arrivants d'éviter la consommation foncière, de densifier les centralités et de créer des logements diversifiés

La commune qui fait partie du Pays de St Malo, est classée comme commune rurale et péri-urbaine. A ce titre le SCoT fixe un objectif de 18 logts/ha en moyenne.

Le projet avec un objectif de 20 logts/ha minimum et un projet en centre bourg répond à ces objectifs et à celui de la Loi Climat et Résilience avec l'objectif de sobriété énergétique et du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

La commune n'est pas couverte par un PDH.

OAP centre bourg :

Le site est concerné par Une Orientation d'Aménagement destinée à améliorer le fonctionnement du centre bourg avec une organisation de l'espace public, de nouvelles fonctions, une organisation de la circulation et des liaisons piétonnes.

5.3. Justification de l'utilité publique

La commune et l'EPF sont propriétaires de 3 parcelles.

L'EPF avait pris contact avec les propriétaires concernés pour une cession amiable. Les parcelles K85 et K86 ont fait l'objet d'un acte d'acquisition le 23 avril 2021 et la parcelle K96 le 16 juillet 2021.

Pour la dernière parcelle K400 nécessaire au projet les négociations sont bloquées.

L'expropriation s'avère nécessaire pour permettre à la commune de réaliser une opération qui répond aux enjeux de développement de la commune tout en préservant le foncier hors enveloppe urbaine.

Pour être déclarée d'utilité publique les inconvénients liés à la réalisation du projet envisagé ne doivent pas être excessifs au regard de l'intérêt qu'il représente.

5.3.1 Avantages et Inconvénients

Cette opération vise à :

- Répondre au besoin de logements diversifiés dans le respect des documents d'urbanisme
- Eviter la consommation de foncier avec un renouvellement urbain en comblant une dent creuse
- Réorganiser les axes d'entrée ouest et nord sur la commune dans le bourg
- Améliorer le cadre de vie et l'attractivité avec des équipements commerces et services dans le bourg, accessibles par des liaisons douces.

Cependant cette opération concerne des terrains non bâtis à usage agricole, la parcelle K400 est encore exploitée.

L'étude d'impact menée par la SAFER (cf 5.4) conclut que l'abandon de l'exploitation de cette parcelle n'entraîne pas de perte de plan d'épandage.

La réalisation de l'opération peut provoquer des nuisances pour les riverains.

5.3.2 Mesures compensatoires à l'expropriation

Dans le cadre de la procédure d'expropriation les propriétaires reçoivent préalablement à la prise de possession par l'EPF une indemnité correspondant à la valeur vénale de leur bien conforme à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ou à la fixation opérée par le juge de l'expropriation. Une indemnité au titre de la qualité d'exploitant peut également être versée ainsi qu'une indemnité de réemploi pour les frais d'acquisition d'un bien équivalent.

5.3.3 Bilan

L'opération projetée s'inscrit dans une réflexion d'ensemble cohérente avec le zonage et les objectifs de limitation de consommation du foncier hors enveloppe urbaine. Elle permet une urbanisation harmonieuse avec des services et des logements sociaux entièrement insérée dans le bourg.

Les démarches de négociation ont été entreprises dès 2019 et seule une parcelle n'a pas pu être acquise pour des raisons financières.

La commune a donc décidé de mettre en place une procédure de DUP sur l'ensemble des 4 parcelles soit sur 15 716m² pour permettre la mise en place si nécessaire d'une procédure d'expropriation.

5.4 Etude agricole préalable au projet

En 2018 l'EPF a sollicité la SAFER pour la réalisation d'une étude d'impact.

Le site était cultivé sur 6044m² et concerne 2 exploitants agricoles.

5.4.1. Exploitants impactés

Le premier exploitant (K86 et 85) dispose de 96ha dont 76 ha sur Roz Landrieux (bail au père propriétaire). La surface impactée par le projet est de 97a09ca soit 1,01% de l'exploitation et sont exploitées en herbe sans plan d'épandage.

Il souhaite des surfaces de culture en dehors du marais en compensation et est favorable à une compensation financière.

Le deuxième exploitant (K96et 400) est un GAEC composé de 2 membres (bail 2 propriétaires). Le GAEC dispose de 125ha. La surface impactée par le projet est de 60a44ca soit 0,48% de l'exploitation et sont exploitées en culture sans plan d'épandage.

Le GAEC ne s'est pas exprimé sur les compensations.

5.4.2. Appréciation du projet par les intéressés

La SAFER indique que les parcelles sont cultivées en céréales et herbes, bordées de construction, d'accès facile. Les exploitants n'ont pas reçu d'information par la collectivité.

5.5 Avis du Domaine sur la valeur vénale

L'avis du Domaine a été sollicité par l'EPF le 15 avril 2022 pour l'estimation de la parcelle K400 de 1896m². L'estimation réalisée le 13 mai 2022 était valable 1 an.

La valeur d'après l'avis des Domaines est de 9,90€/m² hors frais et devra donc être réévaluée

5.6. Plans

Des plans sont joints au dossier : plan de situation, plan périmétral, plan général des travaux et vue3D, plan de l'OAP

Pièce 4 caractéristique des ouvrages les plus importants : 4 plans de profil des rues concernées
Pièce 5 pièces complémentaires : plan d'assainissement EU et EP, plan des réseaux, 4plans 3D du projet, plan de typologie des logements et 4plans de création de voirie.

5.7. Appréciation sommaire des dépenses

Le total des dépenses estimées s'élève à 746 500€ dont 57 375€ pour les études, 156 466€ pour l'acquisition des parcelles, 29 093€ pour les frais et 501 565€ pour les travaux de viabilisation et équipements publics

6. Dossier d'enquête parcellaire : Etat parcellaire

6.1. Plans

Des plans sont joints au dossier : plan de situation, plan parcellaire

6.2. Etat parcellaire

La parcelle K400 appartient à 7 propriétaires connus, en indivision simple

7. Les avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC)

-DRAC- UT architecture et patrimoine 35- avis de l'ABF du 30/12/22

Avis favorable - le règlement de lotissement respecte les prescriptions en abord de monument historique.

L'ABF souligne que le projet a fait l'objet d'un suivi par son service.

-DRAC- Service régional de l'archéologie 35- avis du 21/12/22

Avis réservé car le projet se situe dans une zone sensible. Tout projet devra être soumis à la DRAC.

-ARS Bretagne- Délégation 35 du 25/01/23

Avis favorable - Aucun site pollué détecté mais à vérifier pour la crèche et prendre des précautions pour l'amiante en cas de démolition de bâtiment

- DDTM – Service d'aménagement des territoires et transition – avis du 7 mars 2023

Avis favorable - En soulignant que pour la suite des procédures, un dossier de déclaration Loi sur l'eau d'une part devra être engagé, la superficie du projet étant supérieure à 10 000m² ; la zone humide identifiée et la gestion des eaux pluviales devront être prise en compte. D'autre part le projet sera soumis à évaluation environnementale avec avis de l'autorité

environnementale. Lors de la préparation de la suite du projet une réflexion devra être engagée sur l'impact environnemental du projet.

La DDTM confirme que le projet qui ouvre une urbanisation en centre bourg avec une densité de 20 logts/ha est compatible avec les objectifs du SCoT. Le projet est compatible avec le PLU et la modification N°4 avec un emplacement réservé pour un cheminement piéton, mais il faudra se référer aux OAP et requérir l'avis de l'ABF pour toute autorisation d'urbanisme.

La DDTM indique également que le projet au niveau nombre et type de logements est compatible avec le Plan départemental de l'habitat (à défaut de PLH)

8. Délibération de la CC

(Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mt St Michel)

La CC a donné un avis favorable le 11 septembre 2019 à l'acquisition de l'ensemble foncier et à l'intervention de l'EPF.

9. Organisation et déroulement de l'enquête

9.1. Organisation en amont de l'enquête et pendant l'enquête

9.1.1 Rencontres avec la commune

Un rendez-vous a été organisé en mairie le 13 juin 2023

Présents :

- M. Mainsard maire de Roz Landrieux
- Mme Hasard SG de Roz Landrieux
- Mme Deriencourt secrétaire de mairie de Roz Landrieux
- M Lepers opératrice foncier EPF
- M Cariou juriste EPF

M. le maire souligne que la commune n'a pas fait de lotissement depuis 30 ans et que le projet en cours est en réflexion depuis 20 ans.

Le prix de vente des lots envisagé sera très inférieur à celui proposé actuellement dans le secteur afin d'attirer des jeunes couples.

La commune a déjà reçu 39 demandes alors que 19 lots seront proposés.

Le PLU est en cours de révision 25ha seront constructibles dont 2ha seulement en extension.

9.1.2 Rencontres avec le maire

La CE s'est entretenue avec M. Mainsard, maire, pendant la permanence du 29 juin sur les 2 courriers reçus, l'un déposé et l'autre envoyé, et sur la question de la zone humide. Celui-ci a apporté des éléments qui complètent la position de la commune.

La CE a proposé à M. Mainsard de faire une communication écrite sur ces 2 points.

9.2. Publicité de l'enquête

L'article R112-1 et suivants du code de l'expropriation précisent les modalités de l'information au public

« Le préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté, pris conformément aux modalités définies, selon les cas, à l'article R. 112-1 ou à l'article R. 112-2.

A cette fin, il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il détermine également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci. Enfin, il désigne le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête.

S'il en existe un, il peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique ».

1) Avis officiels (Annexes)

1^{er} avis

Ouest France 35 : 10-11 juin 2023

7 jours les petites affiches : 10 juin 2023

2^{ème} avis

Ouest France 35 : 24-25 juin 2023

7 jours les petites affiches : 24 juin 2023

2) Affichage

L'avis d'enquête publique relatif à la DUP du programme d'aménagement du nouveau quartier et à la cessibilité des terrains nécessaires, a été affiché à la mairie et à la salle polyvalente une affiche côté marché et une côté parking. Au total 3 affiches.

Cet affichage fait l'objet d'un certificat établi par le maire à la clôture de l'enquête et daté du 6 juillet 2023(Annexe)

3) Presse locale, bulletins municipaux, sites internet, réseaux sociaux

La commune a fait le choix de ne pas présenter de dossier numérique, de ne pas mettre à disposition un point d'accès informatique et de ne pas mettre en place de registre numérique, considérant que la population n'est pas demandeuse.

L'avis d'enquête figurait sur le site internet de la commune et la population a été invitée à donner un avis sur le réaménagement du centre-ville le 1^{er} juin pendant le marché en présence du bureau d'étude qui présentait son projet

9.3. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du mardi 20 juin 9h00 au mercredi 5 juillet 17h00.

9.3.1 Modalités de déroulement de l'enquête

3 permanences ont été organisées :

- Le mardi 20 juin 2023 de 13h45 à 15h45

- Le jeudi 29 juin 2023 de 9h00 à 11h00

- Le mercredi 5 juillet de 10h00 à 12h00

Le siège de l'enquête était fixé à la mairie de Roz-Landrieux, 4 rue de la mairie

Enquête DUP

Le Dossier de demande de déclaration d'utilité publique était consultable en mairie aux jours et heures d'ouverture pendant la durée de l'enquête

Enquête parcellaire

Le Dossier d'enquête parcellaire était consultable en mairie aux jours et heures d'ouverture pendant la durée de l'enquête.

9.3.2 Notification aux propriétaires

Article R313-3 du code de l'expropriation

La commune a mandaté l'EPF pour élaborer les dossiers d'enquête publique relatifs à la DUP et la déclaration de cessibilité.

Une notification individuelle a été faite à chaque propriétaire par voie d'huissier (Annexe) 4 significations ont été faites le 1^{er} juin et 3 le 2 juin.

L'EPF a informé la CE que pour l'une des propriétaires la signification n'a pu être remise :

- *Nous ne sommes pas parvenus à notifier l'ouverture de l'enquête à Mme DAUMER. Les courriers ont été retournés en mentionnant qu'elle n'habitait pas à l'adresse indiquée (NAPI). Nous avons obtenu une nouvelle adresse, le courrier est également revenu en NPAI. Nous avons sollicité un huissier qui n'a pas eu plus de succès. Conformément à la jurisprudence, nous avons donc établi via Huissier un PV de recherches infructueuses et procédé en parallèle à l'affichage du courrier de notification et dudit PV en Mairie afin de respecter la procédure d'information préalable.*

9.3.3 Déroulement des permanences

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions, les services de la mairie ont été attentifs à mettre en place les conditions requises pour l'accueil du public.

M. le maire s'est enquis du déroulement de l'enquête lors des première et dernière permanence et M. Glémot adjoint s'est présenté lors de la dernière permanence.

9.3.4 Bilan quantitatif des observations

Enquête DUP

Trois contributions ont été portées sur le registre le 3 juillet en dehors des permanences (R1, R2, R3), une contribution a été portée portées sur le registre le 5 juillet en dehors des permanences (R4).

Enquête parcellaire

Une visite le 20/6/23 en mairie de l'un des propriétaires qui n'a pas souhaité témoigner dans le registre mais a déposé un courrier (P1)

Un courrier daté du 21/6/23 a été reçu le 26/6/23 en mairie (L1).

Une visite le 5 juillet en mairie de deux des propriétaires qui ont apposé une contribution dans le registre(R1) et ont déposé un courrier (P2)

9.4. Visite terrain du 13 juin 2023

Après la réunion du 13 juin M. Mainsard maire, Mmes Lepers et Cariou de l'EPF se sont rendues sur place avec la CE.



1



2



3



4



5

Les photos 1 à 5 font bien apparaître que le terrain concerné se trouve au milieu des habitations existantes et même au ras de certaines habitations.

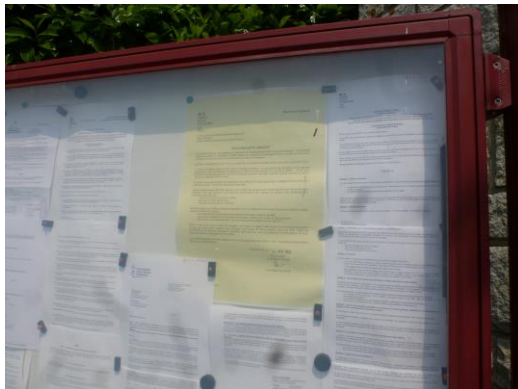
Ce terrain se trouve à 150m de la mairie, à proximité immédiate de l'église, au milieu de 3 écoles qui scolarisent d'après le maire 170 enfants. A la sortie des écoles les piétons longent le terrain pour retourner chez eux. La commune présenterait actuellement moins de 10% de logements vides.

Les parcelles déjà acquises sont fauchées par la commune.

- La CE a constaté, les photos le font apparaître, qu'aucun bâtiment n'existe sur les parcelles concernées (cette absence a été confirmée par message de la mairie du 21 juin 2023)



- La CE a pu visualiser la zone humide signalée par la DDTM



- La Ce a pu constater l'affichage de l'avis d'enquête et de l'avis d'huissier

10. Les observations du public

10.1 - Enquête DUP

Contributions sur le registre hors permanence

R1 3/7 Habitant du centre de Roz-Landrieux (ancien élu de la chambre d'agriculture et membre de la CDPENAF) favorable au développement urbain en centre bourg pour ne pas consommer de terres agricoles et favorable à l'emplacement du lotissement.

R2 3/7 Habitant d'un hameau de Roz-Landrieux favorable au lotissement avec l'ensemble du lotissement sans enclave.

R3 3/7 Habitant d'un hameau de Roz-Landrieux (ancien agriculteur, membre des Dignes et Marées) favorable au développement urbain en centre bourg pour ne pas consommer de foncier agricole et favorable à l'emplacement du lotissement, avec l'ensemble des parcelles, indispensable pour la vie de la commune.

R4 5/7 Habitant du centre de Roz-Landrieux travaillant à St Malo soutient le projet situé à la porte des habitants ; qui d'après lui est indispensable pour la commune et va permettre commerce et investissements indispensables à la commune.

10.2 - Enquête parcellaire

Deux courriers déposés lors des permanences en mairie :

P1- le 20/6/23 courrier déposé par l'un des propriétaires qui n'a pas souhaité témoigner dans le registre.

Ce propriétaire ne donne pas de position sur le projet et se prononce uniquement sur la proposition d'achat sur ce terrain, dont il a hérité et sur lequel il a payé des droits de succession. Il demande un prix d'achat par la commune de 24,92€ correspondant à la moyenne entre une estimation du notaire lors de l'héritage et l'estimation des Domaines.

P2- le 5/7/23 courrier déposé par deux des propriétaires qui ont également témoigné dans le registre.

Ce courrier ne donne pas de position sur le projet. Les propriétaires désirent vendre au juste prix et demandent une réponse équitable pour ce terrain dont ils ont hérité et sur lequel ils ont payé des droits de succession.

Synthèse des contributions orales

Le 20 juin l'intervenant a déclaré ne pas être contre le projet mais ne pas accepté le prix proposé

Le 5 juillet les intervenants ont déclaré ne pas avoir été contactés par l'EPF et ne pas avoir eu de proposition de négociation amiable. Ils précisent que le terrain ne fait plus l'objet d'un bail et n'est plus exploité, juste entretenu.

Lettre reçue en mairie

L1- Courrier daté du 21/6/23 a été reçu le 26/6/23 en mairie .

La propriétaire déclare ne pas être opposée à la vente mais juge le prix ridicule par rapport à l'estimation du notaire en 2012 de 35€/m² et au prix demandé de 87/m² € pour des terrains non viabilisés hors du bourg.

Mails reçus en mairie

La mairie déclare n'avoir reçu aucune contribution dématérialisée.

Mails reçus en préfecture

La préfecture a déclaré déclaré le 7 juillet 2023 n'avoir reçu aucune contribution dématérialisée.

Visite de M. Glemot adjoint au maire, le 5 juillet qui indique pouvoir donner l'adresse de la propriétaire à laquelle la signification n'a pu être remise.

11. Conclusion de l'enquête

L'enquête publique portant sur la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire pour la réalisation d'un programme d'aménagement d'un nouveau quartier, se sont déroulées du mardi 20 juin 9h00 au mercredi 5 juillet 17h00.

L'EPF a envoyé un mail de synthèse le 10 juillet avec les courriers de notification, les significations d'huissier et l'unique retour réceptionné.

Les conditions de préparations et le déroulement de ces 2 enquêtes font l'objet du présent rapport (pièce 1 /2), les conclusions et l'avis de la CE font l'objet d'un document séparé (pièce 2 /2).

En accord avec le maire, la commissaire enquêteur n'a pas rédigé de Procès-Verbal de Synthèse (non obligatoire pour cette enquête), mais des questions et réponses ont fait l'objet d'échanges de mails présentés dans les conclusions.

Le rapport sur l'enquête et les conclusions et avis de la commissaire enquêteur feront l'objet d'une présentation à M. le maire à sa demande le 17 juillet en mairie de Roz-Landrieux.

Fait à Dinard, le 16 juillet 2023

La Commissaire-enquêteur



Marie-Isabelle Pérais-Mérel

Table des Annexes

- 1- AP
- 2- Dossiers PPA
- 3- Certificat d'affichage
- 4- Avis de presse
- 5- Avis de presse
- 6- Avis de presse
- 7- Avis de presse
- 8- Notifications aux propriétaires de la parcelle K400
- 9- Avis de la CC
- 10- Décision du TA