

Département de l'Ille et Vilaine
Déclaration d'utilité publique 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

Conclusions et Avis

(Document n°2-1)

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Pérais'.

Sommaire

1. Rappel de l'objet du projet.....	3
• 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.	3
2. <u>Appréciations générales</u>	3
• 2.1. La concertation préalable	3
2.1.1 Rappel des modalités de la concertation et le bilan.....	3
• 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.....	4
2.1.2 Les avis des PPA et PPC et les observations du public.....	4
Observations sur la concertation préalable par les PPA et par le public lors de l'enquête	4
2.1.3 Questions de la CE	4
2.1.4 L'appréciation de la CE.....	4
• 2.2. La qualité du dossier d'enquête.....	4
2.2.1 Rappel du contenu et des caractéristiques du dossier	4
2.2.2 Observations sur la qualité du dossier par les PPA et par le public lors de l'enquête	5
2.2.3 L'appréciation de la CE.....	5
2.2.4 Question de la CE.....	6
• 2.3. Le déroulement et le bilan de l'enquête publique	7
2.3.1 Déroulement de l'enquête	7
2.3.2 Appréciation de la CE sur le déroulement de l'enquête et son bilan	7
3. Conclusions sur le projet de DUP.....	8
• 3.1. Le Projet	8
3.1.1 Rappel des orientations générales du projet	8
3.1.2 Les avis des PPA et des PPC.....	8
3.1.3. Les observations du public	8
3.1.4 Les questions de la CE et les réponses de la mairie	9
3.1.4 L'appréciation de la CE.....	9
• Le projet paraît cohérent avec la taille de la commune et les capacités financières (cf 2.2.4).....	9
• 3.2. Les enjeux de l'opération	9
1) Objectifs du projet	9
2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC et les observations du public	10
3) Les questions de la CE et les réponses de la commune par mail les 21,22 et 29 juin.....	10
4) L'appréciation de la CE	11
4. Avis	11
<u>Avis sur le projet de DUP</u>	12

Introduction

Dans son Rapport (Pièce 1 / 2), la commissaire enquêteur (CE) a présenté :

- Pour le dossier d'utilité publique, l'objet de l'enquête, la composition du dossier, le bilan de la concertation et la façon dont l'enquête s'est déroulée. Elle a développé le contexte de l'opération, l'objet de l'opération avec l'intervention de l'EPF et l'émergence du projet, la justification de l'utilité publique, l'étude agricole préalable au projet, l'avis du Domaine sur la valeur vénale.
- Pour le dossier d'enquête parcellaire l'état parcellaire, le règlement graphique et littéral, les avis des PPA et PPC, les délibérations municipales. Elle a ensuite comptabilisé les observations recueillies pendant l'enquête et en a fait une synthèse thématique.

Afin de se forger une opinion sur le projet, la CE a :

- eu des échanges oraux avec l'adjointe administrative
- rencontré à plusieurs reprises le maire;
- été sur le terrain pour mieux appréhender le contexte du projet ;
- examiné attentivement toutes les observations (observations du public recueillies durant l'enquête), les courriers reçus et les avis des personnes publiques associées (PPA)

Avant d'émettre ses conclusions motivées et son avis, la CE rappelle l'objet de l'enquête, donne ses appréciations générales sur la concertation, la qualité du dossier (fond et forme), le déroulement de l'enquête, puis analyse le projet sur la base des thématiques retenues en tenant compte des objectifs identifiés dans le rapport de présentation.

1. Rappel de l'objet du projet

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.

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.

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.

2. Appréciations générales

2.1. La concertation préalable

2.1.1 Rappel des modalités de la concertation et le bilan

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.

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 mis en place en 2021

2.1.2 Les avis des PPA et PPC et les observations du public

La communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mt St Michel a été consultée dès 2019 et la DRAC a été associée à la préparation du projet.

Observations sur la concertation préalable par les PPA et par le public lors de l'enquête

Aucune observation sur la concertation préalable, en dehors de celle de l'ABF qui souligne que son service a suivi le projet.

2.1.3 Questions de la CE

Sur votre site la population a été invitée à donner un avis sur le réaménagement du centre-ville le 1^{er} juin pendant le marché, avez-vous eu des contributions ?

Réponse de la mairie

La commune de ROZ LANDRIEUX , accompagnée par le cabinet ERSILIE, a lancé une étude pour le réaménagement du centre bourg. Une consultation publique a été organisée sur le marché hebdomadaire le premier juin dernier. De nombreux habitants ont pris contact avec le cabinet. A notre connaissance, le lotissement n'a pas fait l'objet de remarques particulières , les habitants s'étant essentiellement attaché à la problématique de la voirie centrale, à la végétalisation des façades, et à la mise en place d'espaces de jeux pour les enfants.

2.1.4L'appréciation de la CE

Une information et des actions ciblées ont été mises en place sur le projet dès 2019. Le permis d'aménager est annoncé sur le terrain (Cf Rapport visite terrain point 9-4).

La première personne qui s'est présentée pour l'enquête parcellaire et le courrier reçu n'a pas remis en cause la concertation.

En conclusion,

Une concertation a été organisée avec la population depuis 2021.

Les modalités de concertation n'ont fait l'objet d'aucune remarque pendant l'enquête DUP.

La concertation menée dans le cadre de l'enquête DUP peut être considérée comme adaptée et satisfaisante

2.2. La qualité du dossier d'enquête

2.2.1 Rappel du contenu et des caractéristiques du dossier

Le contenu du dossier est détaillé dans le rapport (document 1). Pour rappel, en voici les principales composantes :

- Le *dossier administratif* comportant les pièces propres à l'enquête (délibérations, arrêté et avis d'enquête, décision du TA portant désignation de la commissaire enquêteur, attestations de parution officielle), les avis des PPA et PPC.
- Le *rapport de présentation* qui contient : Pour le dossier de demande d'utilité publique, une notice explicative avec des plans en annexe et l'avis France Domaine, l'appréciation sommaire des dépenses. Pour le dossier de concertation les délibérations des CM et la capture d'écran de la communication faite sur le site internet

2.2.2 Observations sur la qualité du dossier par les PPA et par le public lors de l'enquête

La qualité du dossier d'enquête n'a fait l'objet d'aucune remarque

2.2.3 L'appréciation de la CE

1. Sur la forme

La CE regrette que pour une bonne compréhension du public une note préalable ne soit pas présentée pour expliquer au public les 2 parties du dossier.

Demande de DUP

Composition du dossier

La CE constate que le dossier est conforme à la réglementation et comporte toutes les pièces nécessaires pour une appropriation correcte du projet, dont une notice explicative, un plan de situation, un plan général des travaux, les caractéristiques des ouvrages les plus importants, l'avis des Domaines sur la valeur vénale et l'appréciation sommaire des dépenses documents clairs et accessible à tous.

Les plans joints sont clairs et lisibles

La commune a indiqué que le dossier n'était pas mis sur un site internet car le public visé n'est jusqu'à présent pas demandeur.

2. Sur le fond

Demande de DUP

Deux types d'enquêtes existent pour une déclaration d'utilité publique selon que la DUP porte ou non sur une opération susceptible d'affecter l'environnement. La CE a échangé avec M. le maire et l'EPF sur le fait que l'opération soit considérée comme non susceptible d'affecter l'environnement.

Il a été considéré que la DUP est justifiée par l'expropriation d'une parcelle et que sur cette parcelle aucun enjeu environnemental n'a été identifié.

Notice explicative

La notice datée du 11/1/22 est présentée par l'EPF. Elle présente le contexte, l'objet de l'opération et la justification de l'utilité publique

L'opération projetée présente des avantages car elle s'inscrit dans une réflexion d'ensemble et permet une urbanisation harmonieuse avec des services et des logements sociaux entièrement insérée dans le bourg. Elle est conforme au ZAN, au SCoT, au PDH et au PLU. L'aménagement des parcelles concernées étaient prévues à court terme dans le PLU (zonage 1UAc)

Le seul inconvénient est que bien que les démarches de négociation aient été entreprises dès 2019, une parcelle n'a pas pu être acquise pour des raisons financières a priori car les propriétaires n'ont manifesté lors de la concertation préalable aucune opposition au projet.

Etude agricole préalable

Une étude de 2018 réalisée par la SAFER a permis d'identifier les exploitants agricoles et d'avoir leur position.

Les parcelles K85 et 86 qui représentaient 1% des terres de l'exploitant ont été acquises sans préciser si la demande de l'exploitant d'avoir des terres en compensation a eu des suites.

La parcelle K95 qui représentaient 0,33% des terres de l'exploitant, a été acquise. La parcelle K400 qui représentait 0,15% des terres de cet exploitant faisait l'objet d'un bail sans que soit précisé si ce bail a été dénoncé.

La CE regrette que les suites données à cette étude ne soient pas présentées.

La CE observe que l'exploitation agricole de ces parcelles n'est plus possible, elles sont enclavées dans une zone urbanisée, l'accès des parcelles par des engins est difficile et l'épandage impossible.

Appréciation sommaire des dépenses

Le document existe, La CE remarque qu'il n'est pas daté. *La CE regrette qu'aucun commentaire ne soit présenté sur la cohérence de ce document avec le budget de la commune.*

2.2.4 Question de la CE

Le montant du cout du projet ne doit pas être disproportionné par rapport aux ressources de la commune. Pouvez-vous me préciser vos arguments sur ce sujet ?

Réponse de la mairie

Le projet de lotissement communal est adapté à la taille de la commune et à son budget. L'achat du terrain est porté par l'EPFB sur une durée de 7 ans et une subvention de 50 000 euros a été accordée par le département pour cet achat (160 000 euros en tout) . La commune doit financer, en 5 ans, la somme de 738 000 euros TTC. La vente des terrains , au prix de 107 euros le mètre carré TTC , couvrira largement cette somme , avec un excédent prévu d'environ 100 000 euros pour faire face à d'éventuelles dépenses imprévues.

Le conseil municipal a validé toutes les étapes ainsi que le recours au prêt bancaire.

En conclusion

La composition du dossier présenté à l'enquête peut être considéré comme conforme au code de l'expropriation, articles R112-5 pour la partie et la qualité du dossier satisfaisante ; la CE regrette cependant que pour une bonne compréhension du public une note préalable ne soit pas présentée pour expliquer au public les 2 parties du dossier et le rôle de l'EPF.

2.3. Le déroulement et le bilan de l'enquête publique

2.3.1 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du sur une période de 16 jours consécutifs, du 20 juin au 5 juillet 2023, dans les conditions précisées dans l'arrêté préfectoral du 31 mai 2023 et rappelées en détail dans le Rapport. La CE a considéré que cette période intégrant une période scolaire et des congés d'été permettait de satisfaire tous les publics concernés.

L'information sur le déroulement de l'enquête s'est exprimée par les avis officiels dans 2 journaux aux dates réglementaires, par affiches en mairie et sur 2 emplacements sur le site le plus fréquenté par le public.

Le dossier d'enquête sur support papier a été mis à la disposition du public dans le lieu de permanence.

La CE, en accord avec la préfecture et la commune, a tenu 3 *permanences en mairie*. Ces permanences se sont tenues aux différents jours de la semaine, sur des matins et des après-midis. Au cours de ces permanences la CE a reçu 4 contributions *pour l'enquête DUP*, et aucun appel téléphonique.

Le public pouvait s'exprimer par écrit : sur les registres mis à sa disposition en mairie, par courrier postal adressé à la mairie, par voie électronique avec un courriel adressé à la préfecture.

A l'issue de l'enquête la préfecture a indiqué le 7 juillet qu'aucune contribution dématérialisée n'a été apportée

Pour l'enquête relative à la DUP

Le mercredi 5 juillet 2023 à 17h00, l'enquête a été close. Le registre d'enquête du dossier de DUP a été clos et signé par le maire. La CE a reçu le dossier, registre et documents annexés.

La CE a remis ses conclusions en mains propres au représentant de l'agglomération.

La CE transmettra avant le 4 août 2023 le dossier complet avec le rapport et les conclusions au préfet d'Ille et Vilaine.

2.3.2 Appréciation de la CE sur le déroulement de l'enquête et son bilan

La CE considère que les deux enquêtes se sont déroulées dans de bonnes conditions pour l'information et l'accueil du public et que le maire et les services de la commune ont été attentifs à informer la CE et à répondre rapidement aux questions posées.

Pour l'enquête relative à la DUP

Certains habitants ont tenu à témoigner leur soutien, le projet de la commune répond a priori à un besoin et aucune opposition n'a été formulée ce qui explique la faible participation.

En Conclusion :

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 dans de bonnes conditions, le public a pu intervenir et s'exprimer librement.

Les habitants sont intervenus pour soutenir le projet pour l'enquête DUP.

3. Conclusions sur le projet de DUP

3.1. Le Projet

3.1.1 Rappel des orientations générales du projet

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.

3.1.2 Les avis des PPA et des PPC

Les Communes voisines n'ont pas été consultées, le projet étant circonscrit sur le territoire de ROZ-LANDRIEUX. Concernant les PPA, hormis la CC et en l'absence de mise en compatibilité du PLU, l'EPF n'a pas consulté d'autres PPA. La Préfecture a consulté les institutionnels dans l'instruction du dossier le 6/12/2022.

Appréciations positives :

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

Appréciations négatives ou réservées :

- Avis réservé de la DRAC (Service régional de l'archéologie 35- avis du 21/12/22) car le projet se situe dans une zone sensible. Tout projet devra être soumis à la DRAC.

Recommandations

- L'ARS Bretagne (Avis Délégation 35 du 25/01/23) Aucun site pollué détecté mais à vérifier pour la crèche et prendre des précautions pour l'amiante en cas de démolition de bâtiment

- La DDTM (Service d'aménagement des territoires et transition – avis du 7 mars 2023) souligne que pour la suite des procédures, un dossier de déclaration Loi sur l'eau 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.

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

3.1.3. Les observations du public

Le public s'est peu manifesté, ni pendant la concertation, ni pendant l'enquête.

La commune considère que le public se manifeste quand sa position est négative ou qu'il a des observations. Quatre habitants ont tenu à venir soutenir le projet en insistant sur son importance pour la commune.

3.1.4 Les questions de la CE et les réponses de la mairie

Lors de la rencontre du 13 juin la CE a questionné le maire sur les risques qui pourraient impacter le projet : La limite du PPRSM se trouve à 400m et la commune n'est pas concernée par un PPRI.

3.1.4 L'appréciation de la CE

Le projet dit Impasse de l'église est situé en cœur de bourg, la photo sur la page de garde du présent document l'illustre parfaitement. Il est situé à proximité immédiate de la mairie et des terrains de sport.

La commune est attractive car bien desservie par des voies routières et dans un secteur recherché car proche de la Côte.

La commune n'a pas conduit de projet depuis de nombreuses années et ce projet permet de répondre à des objectifs complémentaires avec des logements sociaux, une crèche, des services et commerces et des espaces verts, adaptés à une population jeune et en croissance (cf notice explicative)

La CE constate que le projet s'insère parfaitement dans la structure bâtie de la commune et paraît issu d'une réflexion approfondie. Il est vertueux au niveau de l'optimisation foncière et de la diversité des formes. La densité prévue est supérieure à celle attendue par le SCoT.

Lors de la visite sur le terrain la CE a pu constater le passage des piétons le long du terrain à la sortie des écoles

Le projet d'aménagement est manifestement attendu par la population, le maire a reçu 39 demandes pour 19 lots (Cf Rapport entretien avec le maire point 9-1) mais aucune remarque négative sur le projet.

Le projet paraît cohérent avec la taille de la commune et les capacités financières (cf 2.2.4).

La communauté de communes consultée n'a pas fait d'observation.

Aucun bâtiment n'existe sur le terrain, la CE s'est étonnée de la remarque de l'ARS et la commune a précisé que des plans gardent la trace d'un bâtiment détruit à une date inconnue.

Les PPA ont donné un avis favorable les seules observations, de la DRAC et de la DDTM, portent sur la suite de la procédure.

En conclusion,

La CE considère que le projet Impasse de l'église est un projet cohérent et adapté à la commune tant en termes d'emplacement que de taille.

3.2. Les enjeux de l'opération

1) Objectifs du projet

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.

Précision de la mairie

La commune de ROZ LANDRIEUX a décidé de faire un lotissement communal, une opération très attendue par les habitants puisque le dernier lotissement date des années 1980.

Actuellement, sur 19 lots à destination pavillonnaire, plus de 10 lots font l'objet d'une préservation, alors qu'aucune publicité n'a encore été faite. Les lots 2 et 13, destinés à l'habitat social sont réservés par Emeraude habitation, le lot 1 est en cours de réservation à un lotisseur pour densifier l'ensemble. Un lot de 500 mètres carrés est réservé à la construction d'une crèche soutenue par la CAF et la communauté de communes.

L'ensemble des parcelles constituant l'emprise du lotissement communal figurait en 1 AUC sur le PLU.

Dans le même temps, la commune a souhaité réviser son PLU pour l'adapter à la législation actuelle. Le cabinet OUEST'am a été choisi pour mener cette révision qui a débuté en 2021.

2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC et les observations du public

Le projet est dans le périmètre de la servitude AC1 de protection de la croix du cimetière. A ce titre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France sera requis pour toute demande d'urbanisation ultérieure

Le projet est compatible avec le PLU et la modification N°4 avec un emplacement réservé pour un cheminement piéton

3) Les questions de la CE et les réponses de la commune par mail les 21,22 et 29 juin

- La DDTM souligne que pour la suite des procédures, un dossier de déclaration Loi sur l'eau 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.

Pourquoi ce dossier dans ce cas n'a-t-il pas été considéré comme ayant un impact sur l'environnement ?

Réponse de la mairie

Pour le LOTISSEMENT « LE CLOS SOUS ROS », la commune a souhaité réviser son PLU pour l'adapter à la législation actuelle. Le cabinet OUEST'am a été choisi pour mener cette révision qui a débuté en 2021. Dans ce cadre, un nouvel inventaire des zones humides a été effectué par le cabinet conseil, et les parcelles constituant le zonage 1 AUC dépassant 10 000 mètres carrés, ont été incluses dans le nouvel inventaire.

Une zone humide a alors été découverte en plein milieu de la zone 1 AUC, exactement à l'emplacement d'une ancienne ferme (étable et silo) détruite il y a une dizaine d'années.

La révision du PLU étant susceptible d'aboutir en milieu d'année 2024, le nouvel inventaire des zones humides devait normalement y être joint.

Cependant, la municipalité a décidé d'être transparente à ce sujet et a immédiatement avisé les services de la DDTM de cet état de fait, même si le dossier « loi sur l'eau » réalisé par le lotisseur dans le cadre du permis d'aménager pouvait ne se baser que sur l'inventaire des zones humides figurant sur le PLU actuel (qui ne mentionnait pas de zone humide à cet endroit).

Sur les conseils de la DDTM, la municipalité a engagé un cabinet pour réaliser un nouveau dossier « loi sur l'eau », proposant une compensation de zone humide sur un lieu mieux adapté situé sur la commune, tout en démontrant que la zone humide découverte sur le Clos sous Ros ne présentait pas tous les critères d'une zone humide exigés dans un tel environnement. Le dossier est actuellement à l'instruction à la DDTM.

La commune attend le résultat de l'étude pour le début du mois d'août 2023 (Pièce jointe : dossier de déclaration loi sur l'eau établi par le bureau d'études IAO SENN dans le cadre du projet de lotissement le Clos sous Ros).

- Le service régional d'archéologie de la DRAC a émis une réserve car le site est situé en zone archéologique sensible et ils n'ont pas été consultés. Avez-vous connaissance de cette zone ? Avez-vous fait des démarches préalables.

R Réponse de la mairie

les parcelles K n° 85, 86, 96 et 400 ne sont pas répertoriées dans le porter à connaissance du service Régional de l'archéologie de Bretagne (annexe site archéologie du PLU).

Je vous transmets les éléments du PLU utilisés lors des demandes d'urbanisme, à savoir le plan graphique, où aucune mention de site archéologique n'est cartographiée, et l'annexe du PLU s'y référant.

4) L'appréciation de la CE

Le projet est conforme au PLU actuel et anticipe la révision prévue du PLU.

Le projet n'a pas d'impact sur la zone Natura 2000 de la baie du Mt St Michel et n'est pas dans le périmètre UNESCO. Il ne semble pas en zone archéologique sensible.

La CE considère que la réponse de la commune pour la question de la zone humide signalée par la DDTM apporte le justificatif au niveau réglementaire. Au niveau de l'impact sur l'environnement la réponse est satisfaisante car des mesures compensatoires sont d'ores et déjà prévues même si comme l'a souligné le maire cette zone paraît liée à la présence d'anciens équipements agricoles. En effet lors de la visite de terrain cette zone en milieu de parcelle, non située en point bas paraît sans caractéristique visuelle de zone humide.

En conclusion,

La CE considère que le projet répond aux objectifs fixés et aux enjeux identifiés.

4. Avis

En conclusion, au terme de 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, qui se sont déroulées du mardi 20 juin 9h00 au mercredi 5 juillet 17h00.

Après avoir :

- pris connaissance du dossier mis à la disposition du public, des avis des PPA, de la communauté de commune et des délibérations municipales;
- eu des échanges oraux avec le maire et son adjoint;
- été sur site pour deux visites ponctuelles les 13 et 29 juin 2023, durant l'enquête, afin de mieux appréhender le contexte
- reçu 4 visiteurs et aucun appel téléphonique durant les permanences

- enregistré 8 observations ou inscriptions sur le registre papier et courriers,
- étudié les précisions apportées par le maire
- formulé une appréciation détaillée sur les différents thèmes du projet dans les Conclusions ;
- pris en compte chaque observation recueillie durant l'enquête (Annexe Document).

Concernant le déroulement de l'enquête,

La CE considère que les conditions d'information du public (affiches, site Internet, presse locale, bulletins municipaux...) ont été très satisfaisantes. Elle estime que le déroulement des permanences (période, durée, dates, nombre, lieux) ont permis à la population d'avoir connaissance du dossier et de s'exprimer

Concernant la concertation lors de l'élaboration du projet

La CE estime que l'élaboration du projet impasse de l'Eglise a été conduite activement depuis l'origine avec une réelle volonté d'impliquer et d'associer au travers des instances mises en place (Comité de pilotage, comité de suivi, groupes de travail,...), les élus, les personnes publiques et les acteurs du territoire.

Elle constate que la démarche de concertation avec la population a été active et diversifiée.

Concernant la qualité du dossier

La CE estime que le dossier fournit les données essentielles pour appréhender le projet impasse de l'Eglise et les enjeux qui y sont liés, même si la CE regrette que le rôle de l'EPF et les deux parties du dossier ne soit pas présentés.

Avis sur le projet de DUP

Rappel du projet

La commune ne dispose pas de réserves foncières mais d'un ensemble parcellaire situé en cœur de commune qui permet d'envisager un projet structurant, répondant aux objectifs de densification des centres bourg et de respect de l'enveloppe bâtie existante.

Le projet urbain dit du secteur « Impasse de l'Eglise » est en gestation depuis plusieurs années, il poursuit 3 objectifs : développer un parc immobilier diversifié, privilégier des formes urbaines limitant l'étalement urbain et dynamiser le centre bourg.

Des démarches ont été entreprises depuis 2019 par la commune pour permettre l'acquisition amiable des propriétés incluses dans cet ensemble.

Les propriétaires d'une parcelle représentant 12% de l'opération ont refusé les propositions financières sans s'opposer au projet.

La commune a donc décidé du fait de l'importance de ce projet et de l'intérêt général qu'il représente de mettre en place une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) nécessaire pour une éventuelle procédure d'expropriation finale.

La CE rappelle que :

- la révision du PLU est en cours et que le projet s'inscrit dans le PLU en projet.
- la DUP ne porte pas sur une opération susceptible d'affecter l'environnement. La DUP est justifiée par l'expropriation d'une parcelle et sur cette parcelle aucun enjeu environnemental n'a été identifié. Cependant un dossier Loi sur l'eau sera élaboré pour prendre en compte les enjeux identifiés sur la zone de projet dans le cadre de la révision du PLU
- pour la suite du projet les autorisations d'urbanisme prévues réglementairement prennent en compte les observations faites de manière anticipée par les PPA.

La CE a analysé le bilan de la concertation et de l'enquête, le dossier mis à l'enquête, les observations émises et les éléments complémentaires apportés par la commune et produit ses conclusions au point 3.

Au terme de ces analyses, la CE considère que le projet répond aux objectifs fixés et aux enjeux identifiés, il paraît cohérent et adapté à la commune tant en termes d'emplacement que de taille.

La CE considère que le projet dit du secteur « Impasse de l'Eglise » satisfait globalement aux objectifs de :

Sobriété foncière : gestion économe de l'espace dans l'ouverture à l'urbanisation ; limitation de l'étalement urbain et du mitage de la campagne en privilégiant la densification

Préservation de l'espace rural et agricole : préservation et protection de l'activité agricole après avoir vérifié l'enjeu agricole des parcelles concernées;

Protection de l'environnement : préservation des milieux naturels en mettant en place des mesures compensatoires de façon anticipée

Développement durable : développement des déplacements doux

La CE estime également qu'il est compatible avec les objectifs du SCoT et du PLU en vigueur.

La CE conclut que projet urbain dit du secteur « Impasse de l'Eglise » est un bon projet et n'a aucune réserve à émettre.

En conséquence la commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

A la déclaration d'utilité publique du programme d'aménagement d'un nouveau quartier sur la commune de Roz-Landrieux

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping horizontal stroke at the top, followed by several smaller, more intricate loops and strokes below it.

Marie-Isabelle Pérais-Mérel