

M. Jean OLU
Commissaire enquêteur

oooooo

Département des Côtes d'Armor

oooooooooooooooooooooooooooo

Communauté de Commune Côte de Penthièvre (CDCCP)

oooooooooooooooooooooooooooo

Enquête publique

Sur le projet d'aménagement du Parc d'activités du Poirier
dans la commune de SAINT-ALBAN

Enquêtes conjointes (Enquête unique) :

- ▶ **Préalable à la déclaration d'utilité publique(DUP),**
- ▶ **Portant sur l'enquête parcellaire, en vue de l'acquisition.**

oooooooooooooooooooo

Du 17 février au 19 mars 2014 inclus

oooooooooooo

Conclusions et Avis

Sur l'utilité publique du projet

I – PREAMBULE

Le rapport sur le déroulement de l'enquête publique, établi sur document distinct (24 pages) fournit toutes les explications utiles pour la compréhension du projet, la nature et l'objet de l'enquête publique, la motivation de la demande de la communauté de communes Côte de Penthièvre (CDCCP), les raisons du recours à la procédure de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (l'acquisition de cinq parcelles du périmètre concerné, non possible à l'amiable), le déroulement de la consultation publique et son résultat.

Pour rappel,

– Sur le projet :

La communauté de communes Côte de Penthièvre a pour objectif de :

Procéder à l'aménagement du parc d'activités du Poirier dans la commune de Saint-Alban, situé en zone 1AUy au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Alban à proximité de la zone artisanale existante, afin d'y créer une zone d'activités économiques destinée à satisfaire la demande d'une quinzaine d'entreprises artisanales à la recherche d'une zone d'activités aménagée.

– Sur les possibilités d'information du public.

La publicité donnée à l'enquête publique, a utilisé toutes les possibilités d'information du public, avec notamment une mise en place opportune et multipliée de l'avis d'enquête sur le site du projet, en mairie de Saint-Alban, au siège de la communauté de communes Côte de Penthièvre, dans les journaux et sur le site internet de la Préfecture.

– Sur le contenu du dossier présenté à l'enquête publique.

Le dossier présenté à l'enquête publique, informe très correctement le public sur les conditions de préparation et la consistance du projet. La notice explicative, l'étude d'impact, traite l'aménagement de la zone d'activités du parc du Poirier selon une trame viaire s'appuyant sur l'existant. L'intérêt biologique du projet retenu et l'impact sur le milieu aquatique et sur le paysage y sont développés et prises en considération en matière d'insertion dans l'environnement. L'estimation sommaire des dépenses par rapport aux recettes prévisionnelles attendues oblige la communauté de communes Côte de Penthièvre à maîtriser le foncier à des couts cohérents au regard des transactions pratiquées sur le secteur.

– Sur la concertation préalable.

Nous avons pu constater, sur la base des délibérations prises par le conseil communautaire Côte de Penthièvre et des articles de presse que la concertation préalable avec les élus et les propriétaires des terrains du Parc du Poirier à Saint-Alban a bien accompagné le mûrissement de ce projet depuis plusieurs années mais n'emportant pas la maîtrise foncière totale auprès de propriétaires et exploitants agricoles sur l'opération projetée.

– Sur le résultat de l'enquête publique.

La participation du public est restée très minime. Aucune opposition n'a été formulée contre le projet d'aménagement du Parc d'activités du Poirier à Saint-Alban. Des observations écrites ont été formulées par lettre recommandée avec accusé de réception par des Avocats représentant les intérêts des consort BOUGEARD qui ne valident pas le projet car il entraîne la disparition des activités agricoles et de leur patrimoine familial.

Je considère que la réalité de la concertation préalable, a fait que la population du secteur du Poirier, déjà informée sur le contenu du projet en extension d'une zone artisanale existante à proximité réalisée à l'époque sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Saint-Alban, n'a pas estimé utile de se manifester.

II – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mes conclusions sont présentées ci-après, selon quatre interrogations qui fondent la « théorie du Bilan » :

- Le but du projet est-il d'utilité publique ?
- L'utilité publique étant établie, est-ce que la solution proposée est la mieux appropriée pour atteindre ce but ?
- L'atteinte à la propriété privée n'est-elle pas excessive au regard de l'intérêt de l'opération ?
- Le coût de l'opération n'est-il pas disproportionné par rapport à l'intérêt du projet ?

✚ ***Le but du projet est-il d'utilité publique ?***

Le site du Parc du Poirier à Saint-Alban fait partie du plan prévisionnel d'investissements de la communauté de communes Côte de Penthièvre comme secteur à développer à travers l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités en extension de l'ancienne zone quasiment remplie, compte tenu des potentiels offerts par le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Alban et des besoins exprimés par les élus et les entrepreneurs. En effet, les zones existantes sur le territoire de la communauté de communes Côte de Penthièvre pour les activités artisanales sont presque intégralement commercialisées.

Pour répondre à des besoins identifiés, la communauté de communes Côte de Penthièvre a donc engagé une réflexion autour de l'aménagement de ce site en extension de l'ancienne zone artisanale.

Cette réflexion sur l'aménagement du Parc du Poirier à Saint-Alban par la communauté de communes Côte de Penthièvre, me semble **très cohérente**. Elle propose des terrains aménagés à prix raisonné pour l'installation des petites entreprises, tout en redynamisant l'ancienne zone artisanale. Cette initiative remplace opportunément toute initiative privée contribuant à requalifier l'ensemble de ce secteur du parc du Poirier à cette occasion, pour sécuriser davantage l'accès routier à partir du giratoire du Poirier et ouvrir le parc d'activités aux quartiers d'habitats mitoyens par la réalisation de liaisons douces traversant le site aménagé. Ainsi, le développement de la zone d'activités va générer un ensemble d'impacts positifs aux riverains, à la population locale et aux futurs investisseurs, ce qui me paraît **véritablement traduire l'utilité publique du projet**.

✚ ***L'utilité publique étant établie, est-ce que la solution proposée est la mieux appropriée pour atteindre ce but ?***

L'aménagement présenté, avec un consensus réel de la population résidente proche, me paraît effectivement convenir à cet aménagement d'activités artisanales sur une zone d'environ 8 hectares, dédiée à cet effet au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Alban.

L'ensemble des terrains présentent en effet, une surface compatible avec les ambitions du projet. La proximité d'installations existantes en matière d'assainissement d'eaux usées et pluviales favorise certainement les futures installations artisanales intéressées.

De surcroît, j'**estime** que la réalisation de la trame viaire s'appuyant sur l'existant, améliore et valorise l'ensemble du site :

- L'accès principal du nouveau parc se fait depuis le giratoire du Poirier tel que prévu lors de l'aménagement de celui-ci en 1990 avec une voie innervant la zone se raccordant à la rue du Chemin Romain ;
- Deux voies en connexion avec la rue du Chemin Romain avec interconnexion avec les voies existantes de la zone afin d'assurer une bonne lisibilité des carrefours ;
- La placette en entrée de projet assurant la liaison urbaine entre les espaces à vocation économique et les secteurs d'habitat ;

- Les liaisons douces innervant le site s'appuyant sur les haies existantes, reconstituées par endroit et les voiries ;
- Les aménagements paysagers assurant l'intégration paysagère du projet et les bassins de rétention traités comme des zones humides.

⚡ ***L'atteinte à la propriété privée n'est-elle pas excessive au regard de l'intérêt de l'opération ?***

Les propriétaires de 9 parcelles sur les 14 concernées par la nouvelle zone d'activités du parc du Poirier à Saint-Alban ont consenti à une cession amiable de leur terrain respectif. Seules les parcelles ZB 163, 164, 165, 34 et une partie de la parcelle E 809 placées pratiquement au sud du site du parc, n'ont pas pu être encore acquise. Ces parcelles sont nécessaires au projet retenu, partiellement destinées aux mesures de compensation identifiées pour respecter l'environnement décrites dans l'étude d'impact du dossier d'une part et à l'intégration paysagère et urbaine du projet d'aménagement d'autre part. Cette nécessité est concrètement inscrite dans le règlement d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Alban, l'ensemble de ces parcelles étant classé en zone 1AUy.

La non maîtrise foncière de la totalité de ces terrains en zone 1AUy ne permet donc pas la réalisation du projet d'aménagement du parc d'activités du Poirier sur le plan environnemental. Par contre, les terrains concernés ne sont pas valorisables par les propriétaires, comme terrains à bâtir pour de l'habitat. Les propriétaires n'apportent en l'occurrence, aucun élément permettant d'évaluer le préjudice mentionné et ne remettent pas en cause l'objet du projet à savoir le développement d'activités économiques.

⚡ ***Le coût de l'opération n'est-il pas disproportionné par rapport à l'intérêt du projet ?***

L'estimation sommaire des dépenses pour aménager la zone d'activités du Poirier à Saint-Alban de 8 ha, en 23 lots, afin de répondre aux attentes de la communauté de communes Côte de Penthièvre, indique la somme de 2 555 000 euros (études générales, maîtrise des sols et acquisitions foncières, travaux aménagement et honoraires, frais divers).

Compte tenu de l'importance des travaux programmés pour aménager le parc d'activités du Poirier, (desserte du site à partir du giratoire du Poirier, création de nouvelles voies d'accès intérieure avec requalification nécessaire avec l'ancienne zone, aménagement d'espaces paysagers, bassins de rétention des eaux pluviales ...) **leur coût estimé ne me paraît pas excessif**. Mais Il s'agit là de ma considération subjective, à défaut de pouvoir être compétent dans ce domaine du chiffrage des dépenses.

A la sortie, le prix de vente fixé par la collectivité de 25 euros le m2 de terrain viabilisé ne correspond pas aux vrais couts d'aménagement, mais c'est une volonté politique affichée de la collectivité pour assurer l'implantation d'entreprises sur le territoire dans l'intérêt public.

III - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Vu :

- L'arrêté préfectoral, en date du 27 janvier 2014, portant mise à l'enquête préalable à la déclaration publique et à enquête parcellaire du projet d'aménagement du parc d'activités du Poirier dans la commune de Saint-Alban, par la communauté de communes Côte de Penthièvre ;
- Les divers textes et mentions portées en préambule de cet arrêté (Code de l'expropriation, Code de l'environnement, délibération du conseil communautaire Côte de Penthièvre du 19 juillet 2010, la demande du président de la communauté de communes du 26 novembre 2013 notamment) ;
- Vu les pièces des dossiers «utilité publique» et «parcellaire» présentés à l'enquête publique conjointe ;
- Vu les résultats de l'enquête publique (registres d'enquête) ;
- Vu **mon rapport** sur le déroulement de l'enquête publique conjointe, établi sur documents séparés ;
- Vu mes **conclusions ci-dessus** ;

Je formule un avis favorable sur l'utilité publique de l'aménagement du parc d'activités du Poirier dans la commune de Saint-Alban par la communauté de communes Côte de Penthièvre.

.....

Fait et Clos le 14 avril 2014.
Le Commissaire enquêteur,


Jean OLU