

**Maître d'Ouvrage:
COMMUNE DE SAINT-PHILIBERT**

**Autorité Organisatrice :
PRÉFECTURE DU MORBIHAN**

**ENQUÊTE PARCELLAIRE SUR LE PROJET
D'AMÉNAGEMENT DU LOTISSEMENT
DU BOIS DU DOLMEN À SAINT-PHILIBERT**

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 2 MAI 2018

**ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 16 JUIN AU 2 JUILLET 2018**

Dominique BERJOT

Commissaire enquêteur

A- Compte-rendu d'enquête

A1- Rappel du projet et des enjeux

La commune de Saint-Philibert se trouve dans l'impossibilité de répondre à la demande de logements des jeunes ménages travaillant dans la commune ou aux alentours, car sa situation privilégiée, à proximité de la côte, se traduit par un nombre important de résidences secondaires et un prix élevé du foncier. Le conseil municipal a donc décidé de réaliser le lotissement du « Bois du Dolmen », en vue de produire des terrains à bâtir permettant la création d'une quarantaine de logements en extension de l'urbanisation existante.

Ne disposant pas de la maîtrise foncière intégrale des terrains nécessaires à cette opération, la commune a obtenu la déclaration d'utilité publique de son projet par arrêté préfectoral du 27 septembre 2017. Elle se trouve ainsi en capacité d'acquérir ces terrains par voie d'expropriation dans le cas où les négociations amiables ne lui permettraient pas d'aboutir.

Cette enquête parcellaire a pour objet de déterminer précisément les parcelles à exproprier en vue de la réalisation du projet de lotissement et d'identifier les propriétaires concernés.

14 parcelles sont concernées par l'opération. Compte tenu des négociations amiables engagées par la commune, 6 parcelles restent à acquérir pour une surface totale de 8 617 m².

A2- Evaluation du dossier

Le dossier d'enquête comportait les pièces prévues par le code de l'expropriation, notamment le plan parcellaire et l'état parcellaire. Il permettait au public de comprendre aisément les intentions du maître d'ouvrage, ainsi que les caractéristiques et les enjeux de l'opération.

A3- Organisation de l'enquête et participation du public

Organisation et publicité de l'enquête

L'enquête s'est déroulée pendant 17 jours consécutifs, du 16 juin 2018 à 9h00 au 2 juillet 2018 à 17h30. Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans un climat satisfaisant. J'ai tenu trois permanences au cours de cette période et n'ai rencontré aucune difficulté particulière. Les dispositions mises en œuvre en matière de publicité et d'affichage n'appellent aucune observation de ma part.

Très peu de temps avant le déroulement de cette enquête parcellaire, deux articles de la presse locale ont été consacrés à l'enquête (*Ouest France*, 8 juin 2018) et au projet (*Ouest France*, 9-10 juin 2018), ce qui a utilement contribué à l'information du public.

Participation du public

Cette enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et dans un bon climat.

Au cours des trois permanences organisées en mairie de Saint-Philibert, j'ai reçu la visite de quatre personnes, soit deux propriétaires directement concernées par l'enquête parcellaire accompagnées de leur conjoint.

Ces personnes, à qui j'ai expliqué les objectifs de l'enquête parcellaire, ont manifesté oralement leurs préoccupations sur le montant de l'indemnisation proposée.

Deux personnes ont déposé une observation, l'une sur le registre d'enquête (**C1**) et l'autre par courrier électronique (**M1**).

B- Analyse des observations

B1- Tableau des observations

N°	Nom(s)	Objet des observations
R1	Me Nathalie EZAN	- Montant de l'indemnisation proposée pour la parcelle AI n° 196.
M1	Maître Esther COLLET, pour Consorts CONAN	- Volonté de poursuivre une démarche amiable concernant l'acquisition de deux parcelles (AI n°203 et AI n° 197).

B2- Synthèse des observations

1- Montant de l'indemnisation (R1)

➤ L'une des propriétaires de la parcelle AI n°196 conteste avoir été contactée avant l'enquête parcellaire en vue d'une négociation amiable. Elle considère que le montant de l'indemnisation proposée est insuffisant et refuse de céder sa parcelle.

2- Acquisition amiable (M1)

Les propriétaires des parcelles AI n°203 et AI n°197 contestent la délibération du conseil municipal du 28 mai 2018, selon laquelle les démarches amiables n'auraient pas permis d'aboutir à un accord, et réaffirment leur volonté de poursuivre une démarche amiable, comme en témoigne leur demande de rendez-vous en date du 14 février 2018 auprès du maire de la commune.

Analyse du commissaire enquêteur :

J'ai pu constater que ces propriétaires avaient été régulièrement informés de l'ouverture de l'enquête parcellaire, conformément aux dispositions prévues par le code de l'expropriation.

La cession à l'amiable des parcelles faisant l'objet de l'enquête parcellaire est encore possible à l'issue de l'enquête publique, dans la mesure où elle peut intervenir jusqu'au moment du jugement qui fixe les indemnités.

Au demeurant, l'avis d'enquête publique mentionnait expressément que l'objet de l'enquête parcellaire consiste à délimiter les immeubles à acquérir, le cas échéant par voie d'expropriation, pour permettre la réalisation du projet de lotissement du Bois du Dolmen.

Dans ce cadre, je recommande au maître d'ouvrage de vérifier, avant la finalisation de la procédure d'expropriation, si un accord est encore possible avec les propriétaires ayant manifesté l'intention de poursuivre une démarche amiable.

C- Avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet

Ayant examiné :

- l'arrêté prescrivant l'enquête publique et précisant ses modalités d'organisation,
- le dossier d'enquête, comportant l'ensemble des pièces expliquant le projet,
- les observations formulées sur le registre d'enquête ou par courrier électronique,

Ayant vérifié la bonne mise en œuvre des mesures de publicité de l'enquête, notamment par voie de presse et d'affichage ;

Ayant entendu l'autorité organisatrice de l'enquête et le maître d'ouvrage du projet ;

Ayant effectué les visites de terrain nécessaires ;

Ayant constaté que l'enquête publique avait permis l'information et l'expression du public dans de bonnes conditions ;

Mes considérations sont les suivantes :

1- Intérêt du projet

Cette enquête parcellaire s'inscrit dans le cadre de la bonne mise en œuvre du projet d'aménagement du lotissement du Bois du Dolmen. La réalisation de cette opération d'aménagement, déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 27 septembre 2017, nécessite la maîtrise foncière des terrains identifiés dans le dossier d'enquête. L'enquête parcellaire a donc pour finalité la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique.

2- Identification des propriétaires et des parcelles concernées par le projet

J'ai pu vérifier que tous les propriétaires des parcelles dont l'acquisition est nécessaire avaient été identifiés et informés du déroulement de l'enquête parcellaire, conformément aux dispositions prévues par le code de l'expropriation. La parcelle dont l'un des propriétaires présumés est décédé et dont les héritiers sont inconnus (AI n° 200) a fait l'objet d'un avis d'affichage en mairie.

Le plan parcellaire et l'état parcellaire figurant dans le dossier donnaient toutes les indications nécessaires sur les six parcelles concernées par l'enquête. En particulier, ces parcelles sont localisées avec précision et leur emprise est clairement définie, permettant ainsi de faire aisément le rapprochement entre les acquisitions envisagées et le projet d'aménagement du lotissement du Bois du Dolmen, déclaré d'utilité publique.

3- Périmètre du projet

J'ai constaté la parfaite concordance entre le périmètre du plan parcellaire figurant dans le dossier d'enquête et le périmètre du futur lotissement du Bois du Dolmen, dont le plan est annexé à l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2017 déclarant l'utilité publique du projet.

Sur la base de cette constatation, il m'apparaît nécessaire d'inclure en totalité les propriétés visées par l'enquête dans l'emprise des aménagements projetés en vue de la bonne réalisation de ce lotissement.

En conclusion, considérant :

- Que cette enquête parcellaire a pour finalité la mise en œuvre d'un projet déclaré d'utilité publique,
- Que tous les propriétaires concernés ont été précisément identifiés et régulièrement informés,
- Que les six parcelles concernées par l'enquête parcellaire ont été précisément identifiées,
- Que l'acquisition de ces six parcelles est indispensable à la bonne réalisation du projet, comme l'atteste la conformité du plan parcellaire au plan du futur lotissement,

J'émet un AVIS FAVORABLE aux dispositions prévues par cette enquête parcellaire pour obtenir la cessibilité de l'ensemble des parcelles concernées par l'emprise du projet de lotissement du Bois du Dolmen à Saint-Philibert,

Avec la recommandation suivante à l'adresse du maître d'ouvrage :

Vérifier, avant la finalisation de la procédure d'expropriation, si un accord est encore possible avec les propriétaires ayant manifesté l'intention de poursuivre une démarche amiable.

Fait à Vannes, le 16 juillet 2018

Le Commissaire Enquêteur,



Dominique BERJOT