

Enquête parcellaire

I – Rappel de l’objet de l’enquête parcellaire

Dans le cadre de l’acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l’opération qui vise à étendre la zone d’activités existante sur le secteur du Hil à Noyal Châtillon sur Seiche, Rennes Métropole a initié le lancement d’une procédure d’expropriation pour cause d’utilité publique et donc d’une enquête parcellaire.

L’enquête parcellaire a pour objet de rechercher les propriétaires concernés par le projet, c’est-à-dire risquant de subir la privation de leur propriété.

L’expropriation des biens immobiliers est précédée d’une phase administrative qui clôturent successivement ou simultanément deux actes :

- * la déclaration d’utilité publique ;
- * la déclaration de cessibilité qui désigne les propriétés ou parties de propriété dont la cession est nécessaire à la réalisation de l’objet de la déclaration d’utilité publique.

Cette enquête parcellaire est conduite conjointement avec l’enquête préalable à la DUP.

II - Rappel du contenu du projet

La commune de Noyal Châtillon sur Seiche fait partie des 43 communes du territoire métropolitain. Le secteur du Hil à Noyal-Châtillon-Sur-Seiche est situé dans un contexte économique très dynamique de la métropole avec à proximité les zones d’activités de la Touche Tizon et de Mivoie-Le Vallon et le site de la Janais à Chartres de Bretagne.

Pour répondre aux demandes d’artisans, Rennes Métropole souhaite constituer des réserves foncières en vue de développer une opération d’aménagement ayant pour but l’accueil d’activités économiques sur le secteur du Hil. Cette zone d’activités de proximité aura une vocation artisanale.

L’opération est prévue depuis plusieurs années dans différents documents de planification : le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes, le Schéma d’Aménagement Economique, le Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (zone 2AU) et dans la zone d’Aménagement Différé (secteur de Beaulieu) dans laquelle deux parcelles sont déjà intégrées.

Ce projet va contribuer à maintenir la volonté qu’affiche Rennes Métropole d’être une métropole entreprenante et créative capable d’attirer des populations, des actifs, des entreprises et de se positionner au niveau européen.

Le diagnostic du Schéma d’Aménagement Economique de Rennes Métropole (2017) considère qu’il reste un peu plus de trois années de stocks disponibles sur les zones d’activités structurantes alors que le temps nécessaire pour la production d’une zone d’activité est en moyenne de 6 à 7 ans.

► Il y a donc urgence à acquérir du foncier dans ce secteur situé à proximité de sites stratégiques afin de créer des réserves foncières.

III – Composition du dossier d’enquête

Le dossier d’enquête parcellaire présenté au public comprenait les pièces suivantes :

- * Un plan cadastral des terrains et bâtiments établi par un géomètre-expert foncier ;
- * Un plan cadastral avec deux zoom sur les parcelles bâties ABO602 et ABO 580 ;
- * La liste des propriétaires et la liste des parcelles (état parcellaire)

IV – Déroulement et bilan de l'enquête publique

↳ Désignation de la commissaire enquêteur :

Monsieur le Conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur pour diligenter l'enquête publique conjointe portant sur : « La Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la Zone d'Activités Economiques Le Hill3 et la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce projet », le 10 mars 2021. (Décision n°E21000034/35)

↳ La publicité :

* Des avis dans la presse ont été publiés huit jours avant le début de l'enquête et dans la semaine après la 1ère permanence, dans deux journaux locaux :

- Le Ouest-France Ille et Vilaine : le 24/25 avril 2021 et le 7 mai 2021 ;

- 7 Jours « Les Petites Affiches de Bretagne » : le 23/24 avril 2021 et le 7 et 8 mai 2021.

* Des affiches format A2, en lettres noires sur fond jaune, étaient positionnées au siège de Rennes Métropole, à la mairie de Noyal Châtillon sur Seiche, rue de la Mairie et rue François Chapin et sur sites, rue du Hil et sur la RD 82. Celle qui a été recouverte par une personne anonyme exprimant son désaccord sur ce projet (voir page 14 du rapport I) a été régulièrement surveillée, le certificat d'affichage le prouvant.

* L'avis d'enquête était sur le site internet de la préfecture d'Ille et Vilaine :

<http://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques/Avis-d-enquete>

* Il y a eu une communication dans le Magazine d'information communale « *Le Castelnodais* » de mars-avril 2021 (page 8) qui a présenté dans un article, les objectifs du projet et informé qu'une réunion publique en visioconférence sur « *Teams* » se déroulerait le 23 mars de 18h à 19h30.

* Les dates de l'enquête publique sur l'extension du Hil sont rappelées dans le numéro de mai-juin 2021 (page 4)

↳ Expression du public :

* Le public a pu me rencontrer durant les trois permanences, le lundi 3 mai, le jeudi 20 mai et le mercredi 26 mai 2021, au siège de l'enquête à la mairie de Noyal Châtillon sur Seiche.

* J'ai également assuré une permanence téléphonique de 10h à 12h et de 14h à 16h le mercredi 12 mai 2021.

* Le public pouvait consigner ses observations et propositions sur les registres papier au siège de l'enquête, adresser ses observations et propositions par courrier à l'attention de la commissaire enquêteur à la mairie de Noyal Châtillon sur Seiche, s'exprimer par voie électronique, soit par courriel, soit sur le registre dématérialisé.

↳ Bilan de l'enquête :

Il y a eu peu de contribution mais deux avis sont défavorables à ce projet d'extension car consommateur de terres agricoles mettant en péril les exploitations. Un propriétaire n'acceptant pas la valeur vénale proposée et trois riverains craignant que l'artificialisation accentue les risques d'inondation qu'ils ont déjà connus.

* Observation du public :

Une seule personne (observation n°2) a exprimé son opposition au projet et conteste la valeur vénale proposée pour l'acquisition de son terrain.

Rennes Métropole n'a pas souhaité s'exprimer en réponse à l'observation de ce requérant.

Je constate que Rennes Métropole est déjà propriétaire des parcelles suivantes : AB 161,581, 582,585, 602 (21 972m²) et AB 165, 253, 555, 558, 580, 583 (42 247m²).

V – Coût du projet

La valeur vénale de l'ensemble des biens est estimée à **407 340,30€** hors taxe et hors frais.

Elle se décompose comme suit :

- la valeur vénale des parcelles AB 14, 149, 151, 152, 153, 559, 561 et 562 est estimée à 86 864,20 € en valeur libre ;
 - la valeur vénale des parcelles AB 161, 581, 582, 585, 602 est estimée à 39 549,60 € en valeur occupée ;
 - la valeur vénale des parcelles AB 566, 567, 568, 569 et 570 est estimée à 16 569,90 € en valeur libre ;
 - la valeur vénale des parcelles AB 348, 163, 164 et 344 est estimée à 13 312 € en valeur libre ;
 - la valeur vénale des parcelles AB 165 et 253 est estimée à 76 044,60 € en valeur occupée ;
 - la valeur vénale des parcelles AB 555, 558, 580 et 583 est estimée à 175 000 €. Bien partiellement occupé.
- Il faut tenir compte de la marge d'appréciation qui est de 10 %.

Le montant des 1ères acquisitions réalisées par actes notariés en mars 2021 est légèrement supérieur à l'estimation de France Domaine mais reste tout à fait compatible avec les références constatées pour des terrains comparables sur la métropole.

► **Le coût financier de l'opération est donc tout à fait supportable pour Rennes Métropole.**

VI – Conclusions et avis

J'ai constaté que :

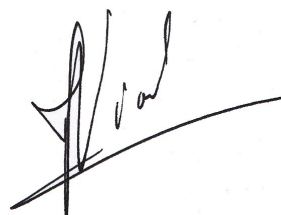
- * Bien que des permanences ne soient pas obligatoires dans le Code de l'expropriation, la préfecture et le maître d'ouvrage ont souhaité que trois permanences soient prévues dans l'arrêté d'organisation d'enquête permettant une meilleure information des propriétaires ;
- * Le dossier d'enquête parcellaire était établi conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation ;
- * Tous les propriétaires ont été destinataires d'un courrier avec A/R, les informant du projet d'aménagement de la zone Hil 3 ;
- * La publicité a bien été faite durant toute la durée de l'enquête publique ;
- * Une seule observation concernant le parcellaire a été écrite sur le e-registre, contestant le projet et la valeur vénale proposée pour l'acquisition de son terrain ;
- * L'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'aménagement prévu dans la DUP ;

Avis de la commissaire enquêteur

Après avoir exposé les différents enjeux pour la réalisation de ce projet, confronté l'intérêt général aux intérêts particuliers, j'émet **un avis favorable sur la délimitation du périmètre** nécessaire à la réserve foncière pour l'aménagement du Hil 3 et donc à l'enquête parcellaire.

Plérin le 29/06/2021

Martine VIART



Commissaire enquêteur