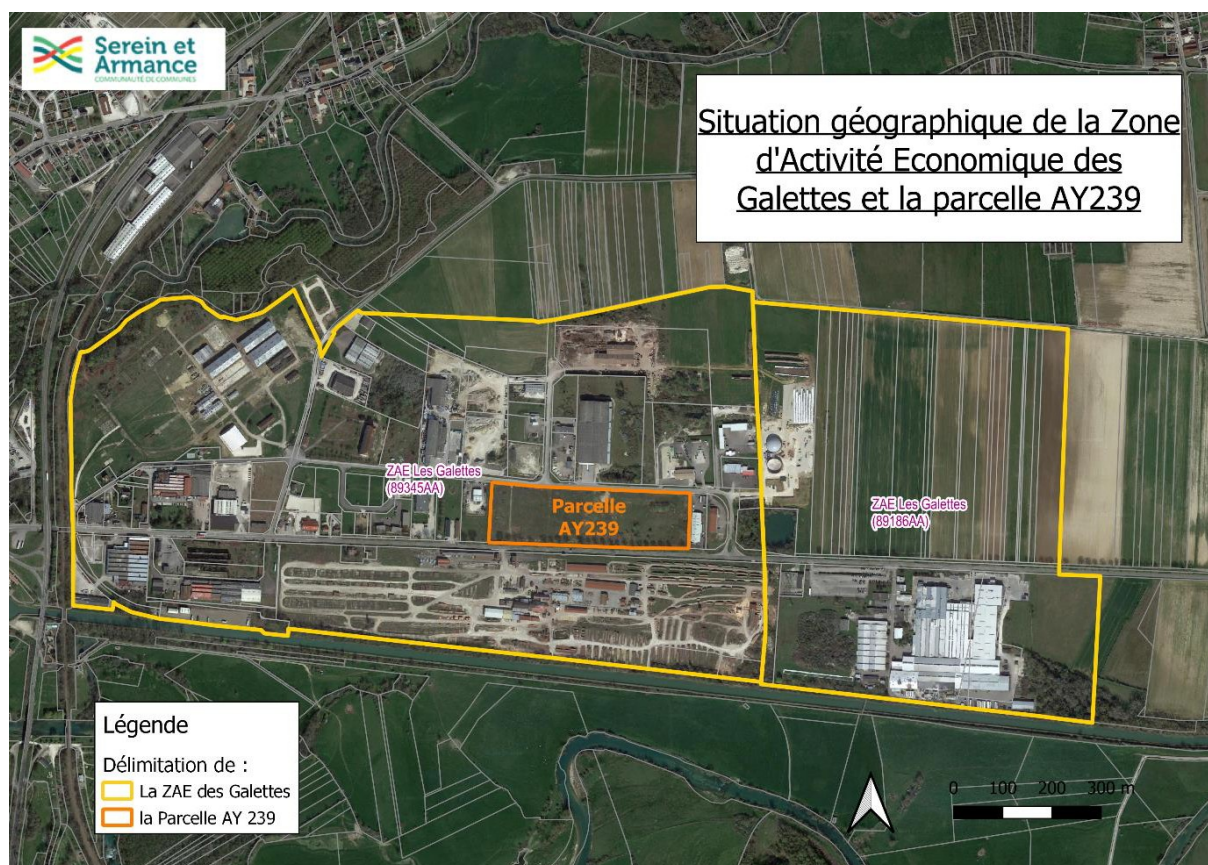


**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE  
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**concernant l'acquisition par la Communauté de communes Serein et Armance  
de la parcelle cadastrée AY 239  
nécessaire au projet d'agrandissement de la ZAE des Galettes  
sur la commune de Saint-Florentin**

**arrêté préfectoral n° PREF-SAPPIE-BE-2023-0523 du 22 décembre 2023  
consultation du public du 7 février 2024 à 9h00 au 23 février 2024 à 17h00**



**RAPPORT, CONCLUSIONS et AVIS  
du commissaire enquêteur  
José JACQUEMAIN**

**désigné par décision n° E23000123/21 du 28 novembre 2023  
du Président du Tribunal Administratif de Dijon**

Ce dossier est constitué de deux parties distinctes mais regroupées en un seul document.

Dans la première partie, intitulée « RAPPORT D'ENQUETE », le commissaire enquêteur synthétise le dossier mis à disposition de la population, rapporte le déroulement de l'enquête, relate les observations du public et les commente.

Dans la seconde partie, intitulée « CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS », le commissaire enquêteur procède à une analyse bilancielle et se prononce sur l'utilité publique du projet mis à l'enquête.

## SOMMAIRE

### **Première partie : RAPPORT d'ENQUETE**

1 - Généralités.....	3
1.1 Objet de l'enquête publique.....	3
1.2 Principales références législatives et réglementaires.....	3
1.3 Composition du dossier.....	4
2 - Caractéristiques du projet.....	5
2.1 Présentation de la commune.....	5
2.2 Situation géographique du projet.....	5
2.3 Description synthétique du projet.....	6
2.4 Compatibilité avec les documents d'urbanisme.....	6
2.5 Contexte environnemental.....	7
3 - Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	8
3.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	8
3.2 Ouverture de l'enquête .....	8
3.3 Rencontre avec le maître d'ouvrage et visite des lieux .....	8
3.4 Mesures de publicité.....	10
3.5 Modalités de consultation du dossier et de recueil des observations du public.....	10
3.6 Formalités de fin d'enquête.....	10
4 - Observations du public.....	11
4.1 Bilan comptable de la participation du public .....	11
4.2 Compte-rendu des permanences .....	11
4.3 Contribution de la SCI ALOISE .....	12

### **Deuxième partie : CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS**

1 - Rappel de l'objet de l'enquête publique.....	17
2 - Résumé des principales caractéristiques du projet.....	17
3 - Synthèse du déroulement de l'enquête publique.....	18
4 - Conclusions motivées du commissaire enquêteur.....	18
5 - Avis du commissaire enquêteur.....	26

## Première partie : RAPPORT D'ENQUETE

### Préambule

L'article 545 du Code civil prévoit que « *Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité* ».

Le Code de l'expropriation précise dans son article L.1 que « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité*».

Ainsi, pour pouvoir procéder à une expropriation, deux enquêtes sont nécessaires, la première portant sur la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers, et la seconde, l'enquête parcellaire qui concerne la détermination des parcelles à exproprier et les droits réels immobiliers. Cette deuxième enquête peut dans certains cas être diligentée conjointement avec la première.

### 1 - Généralités

#### 1.1 - Objet de l'enquête publique

La Communauté de communes Serein et Armance souhaite développer son offre de terrains à bâtir à vocation économique. Elle envisage en particulier d'agrandir la zone d'activité des Galettes située à l'entrée Est de la ville, le long de la route départementale 905.

Pour ce faire, un terrain cadastré AY 239, actuellement inoccupé et inexploité, a été identifié. La SCI ALOISE qui en est propriétaire ayant refusé des propositions d'achat par voie amiable, le conseil communautaire, par délibération du 6 mai 2021,

- a approuvé à l'unanimité des membres présents ou représentés « *le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur la zone des Galettes et plus précisément sur la parcelle sise commune de Saint-Florentin, cadastrée AY 239, lieu-dit les Têtes d'Or, surface 4ha 70a 00ca ;*

- a sollicité auprès de Monsieur le Préfet de l'Yonne l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique. »

C'est de cette enquête préalable à la DUP qu'il est rendu compte dans le présent rapport. Celle-ci a pour objectif de déterminer si l'opération peut être déclarée d'utilité publique.

#### 1.2 - Principales références législatives et réglementaires

Le Code de l'expropriation a été refondu tant dans sa partie législative que réglementaire par l'ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 et le décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014.

Ce nouveau code est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Il traite des enquêtes publiques préalables à une DUP et des enquêtes parcellaires, ces dernières n'étant pas stricto sensu des enquêtes publiques.

L'enquête qui nous concerne ici relève du régime des enquêtes préalables à une DUP qui ne portent pas atteinte à l'environnement. Par conséquent, la procédure de cette enquête est régie par le Code de l'expropriation, en l'occurrence les articles R.111-1 à R.112-27.

Quant à elle, l'enquête parcellaire est prévue par l'article L.131-1 du Code de l'expropriation qui renvoie à la partie réglementaire : articles R.131-1 à R.131-14.

L'article R.131-14 prévoit que l'enquête parcellaire peut-être menée conjointement avec l'enquête préalable à la DUP lorsque l'expropriant est en mesure, au moment de l'enquête de DUP, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires. Nous sommes ici dans ce cas de figure.

### 1.3 - Composition du dossier

L'article R.112-4 du Code de l'expropriation stipule que :

*« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au Préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

*1° Une notice explicative ;*

*2° Le plan de situation ;*

*3° Le plan général des travaux ;*

*4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;*

*5° L'appréciation sommaire des dépenses. »*

Le dossier mis à la disposition du public a été réalisé par le bureau d'étude :

ECMO

1, rue Nicéphore Niepce  
45700 VILLEMANDEUR  
Tél : 02 38 89 87 79  
urbanisme@ecmo.fr

Il porte le n° E06813 et est daté de septembre 2022. Il est composé de 7 pièces totalisant 42 pages de format A4. Son contenu est le suivant :

Pièce n° 1	<b>Notice explicative :</b> 1 - Préambule 2 - Choix du site et périmètre du projet 3 - Opportunité de l'opération : objectifs communaux et déclaration d'utilité publique 4 - Caractéristiques du projet 5 - Conclusion	25 pages
Pièce n° 2	<b>Plans de situation :</b> - Extrait de carte IGN – échelle 1/50000 <sup>ème</sup> - Extrait cadastral	3 pages
Pièce n° 3	<b>Plan périmétral à l'échelle 1/1000</b>	1 feuille
Pièce n° 4	<b>Appréciation sommaire des dépenses</b>	2 pages
Pièce n° 5	<b>Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants</b>	3 pages

Pièce n° 6	Délibération du conseil communautaire du 6 mai 2021	3 pages
Pièce n° 7	Estimation de France Domaine	5 pages

## 2 - Caractéristiques du projet

### 2.1 - Présentation de la commune

La commune de Saint-Florentin est située à l'Est du département de l'Yonne entre trois pôles urbains que sont Sens (45 km au Nord-Ouest), Auxerre (28 km au Sud-Ouest) et Troyes (48 km au Nord-Est). Elle est desservie par la RN 77 qui relie Troyes à Auxerre, la RD 905 qui permet de rejoindre Tonnerre et la RD 943 qui assure la connexion avec Joigny.

La commune fait partie de la Communauté de communes Serein et Armance qui réunit 29 communes. Cette communauté de communes résulte de la fusion des Communautés de communes du Florentinois et de Seignelay-Brienon, opérée en 2017.

La commune fait également partie du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Auxerrois. Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, suite aux différentes fusions communales et intercommunales, le territoire du PETR comptait 115 communes, réparties sur cinq communautés de communes, dont celle de Serein et Armance.

D'après les données de l'INSEE, en 2019, la commune de Saint-Florentin comptait 4 240 habitants. On constate que depuis la fin des années 70, le nombre d'habitants n'a cessé de décroître. Entre 2013 et 2019, la population a diminué chaque année, en moyenne de 1,7 %.

### 2.2 – Situation géographique du projet

Le terrain que souhaite acquérir la Communauté de communes Serein et Armance se trouve à l'extrémité Est du territoire communal de Saint-Florentin, le long de la RD 905. Le projet s'inscrit dans la continuité du bâti existant, au sein de la ZAE des Galettes, car l'objectif est de disposer de foncier pour pouvoir accueillir de nouvelles entreprises.

Le long de la RD 905, le site est bordé par une rangée de platanes. L'accessibilité de la parcelle n'est possible que depuis la Rue Jean Moulin qui longe la parcelle au Nord.

Le terrain visé est cadastré section AY n°239. La parcelle représente un délaissé d'une superficie de 4,7 ha. Les parcelles attenantes sont toutes les deux aménagées et accueillent déjà des activités économiques.

La zone d'activité des Galettes est à ce jour l'une des trois ZAE que compte la commune de Saint-Florentin sur son territoire :

- La ZAE Ouest accueille une entreprise de plasturgie et deux grandes surfaces ;
- La ZAE de la Saunière, qui s'étend aussi sur la commune de Vergigny, accueille des activités métallurgiques et de recyclage ;
- La ZAE des Galettes, à cheval sur la commune de Germigny, accueille des activités industrielles et commerciales diverses.

### 2.3 - Description synthétique du projet

La Déclaration d'Utilité Publique concerne l'acquisition par la Communauté de communes Serein et Armance de la parcelle cadastrée AY 239 qui est dite nécessaire au projet d'agrandissement de la ZAE des Galettes.

Il s'agit donc pour la Communauté de communes Serein et Armance de devenir propriétaire de cette parcelle AY 239 afin de la revendre par la suite à une ou plusieurs entreprises. Ce projet constitue donc une revente foncière à vocation économique.

Plusieurs objectifs sont poursuivis :

- Valoriser les 4,7 ha de terres inutilisées mais idéalement localisées au cœur de la ZAE des Galettes ;
- Répondre aux besoins d'entreprises souhaitant s'installer sur de grandes parcelles ;
- Compléter l'offre des ZAE de la Communauté de communes grâce à un site facilement accessible et profitant d'une bonne visibilité.

Compte tenu de l'utilisation passée de cette parcelle, des études pré-opérationnelles devront être réalisées, afin de déterminer si des traces de pollution des sols subsistent. A la suite de ces études préalables, des travaux seront réalisés afin de rendre les terrains prêts à l'accueil de nouvelles entreprises. L'objectif de la collectivité est de vendre des terrains où les entreprises puissent immédiatement se lancer dans la construction de leurs bâtiments.

La parcelle cadastrale AY 239 est en possession de la SCI ALOISE représentée par Mr Guillemet qui n'a pas répondu favorablement aux offres d'achat qui lui ont été faites. Une relance a été effectuée en septembre 2021, laissant à Mr Guillemet l'opportunité de trouver un accord à l'amiable avec la collectivité ; aucune suite n'a été donnée à ce courrier.

Dans le cadre de la procédure, France Domaine a été consultée pour estimer la valeur du terrain. Une première estimation, en avril 2010, a conclu à une valeur vénale de 94 000 €. Une estimation plus récente a été réalisée en août 2022 ; celle-ci a porté la valeur vénale du bien à 115 000 €, montant auquel s'ajoutent 12 500 € d'indemnités accessoires, soit une dépense globale prévisionnelle de 127 500 €.

Le montage financier global du projet prévoit:

- des dépenses à hauteur de 278 375 €, qui comprennent notamment l'acquisition du terrain et les diverses opérations à effectuer sur le site : études, travaux, frais de maîtrise d'œuvre;
- des recettes à hauteur de 235 000 €, qui correspondent à la vente des terrains.

En somme, l'opération pourrait être déficitaire de 43 375 €.

### 2.4 - Compatibilité avec les documents d'urbanisme

#### Compatibilité avec le PLU

La commune de Saint-Florentin est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2008. La parcelle n° 239 du secteur AY est située dans une zone UE, c'est-à-dire une zone urbaine destinée à recevoir uniquement des constructions à usage d'activité économique (industrie, artisanat, commerce, ...).

De plus, le dossier indique que la parcelle AY 239 est concernée par plusieurs prescriptions :

- Elle est comprise dans la zone affectée par le bruit, lié à la présence de la RD 905.
- Elle comprend un emplacement réservé, au niveau de la limite avec la RD 905. Cet emplacement réservé a pour objectif la plantation d'une haie végétale.
- Elle est concernée par une marge de recul de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 905, en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme qui impose un recul depuis les principaux axes de communication pour renforcer la sécurité aux abords de ces axes et permet un traitement qualitatif des entrées de ville.

### Compatibilité avec le SCoT

La commune de Saint-Florentin fait partie du PETR du Grand Auxerrois. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), prescrit le 13 octobre 2015 par le Comité Syndical du PETR, est actuellement en cours d'élaboration. Seul le diagnostic territorial est pour le moment réalisé et consultable. Son volet économique, qui s'appuie sur les données de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Yonne, indique que Saint-Florentin concentre la majorité des espaces d'activité de la Communauté de communes Serein et Armance (172 ha au total).

De plus, à l'échelle du SCoT, la commune de Saint-Florentin est identifiée comme un pôle de bassin de vie (avec les communes de Migennes et Chablis). Cette catégorie urbaine du SCoT regroupe les communes qui comptent entre 120 et 180 activités.

## 2.5 - Contexte environnemental

### Espaces protégés

Au Sud de la commune de Saint-Florentin se trouve un biotope à protéger pour cause de présence d'habitat naturel ou de site d'intérêt géologique. Cet espace est localisé aux lieux-dits «Cul de la Nasse» et «Les Grand Prés». L'arrêté portant protection de cette zone date du 17 février 1986. Le dossier indique que compte-tenu de sa location au Sud-Ouest du bourg, la protection de ce biotope ne contrevient pas au projet d'acquisition de la parcelle AY 239 dans la ZAE des Galettes.

En outre, le territoire communal est concerné par 5 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) :

- Prairies de la vallée de l'Armance d'Ervy-le-Châtel à Saint-Florentin (210008915) ;
- Vallée de l'Armance de Chaource à Saint-Florentin (210020236) ;
- Lac de Bas-Rebourseaux (260008553) ;
- Ruisseau du Créanton et affluents (260030435) ;
- Vallée de l'Armançon entre Migennes et Flogny-la-Chapelle et ruisseau du Créanton (260030456).

La parcelle AY 239 n'est pas située dans le périmètre de ces ZNIEFF.

### Risque inondation

Plusieurs cours d'eau traversent la commune de Saint-Florentin qui est couverte par un plan de Présentation du Risque Inondation (PPRI), pour l'Armançon et l'Armance, approuvé par arrêté préfectoral le 17 avril 2020.

A ce titre, la parcelle AY 239 est en partie comprise dans la « zone bleue » qui correspond à une « zone urbanisée ou en cours d'urbanisation, soumise à un aléa modéré, où des enjeux de territoire ont été identifiés. [...] Elle correspond aux secteurs non enclavés au sein de la zone

*inondable et concernés par un aléa oscillant entre faible et moyen. Cela signifie que la hauteur de submersion est inférieure à 1 mètre, soit que la vitesse d'écoulement n'est pas préjudiciable pour les personnes et les biens » (règlement du PPRi).*

Le règlement de cette « zone bleue » admet « *la création et l'extension des constructions à vocation de commerces et activités de service et celles des secteurs secondaire et tertiaire [...] »*. Il est toutefois précisé que « *le coefficient d'emprise au sol des constructions existantes et projetées, annexes incluses, sera au plus égal à 40% par rapport à la surface de l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation incluse dans la zone inondable bleue »*.

### 3 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

#### 3.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E23000123/21 du 28 novembre 2023, M. le Président du Tribunal Administratif de Dijon m'a désigné, José JACQUEMAIN, en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique ayant pour objet : *DUP / Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire relatives à l'agrandissement de la zone d'activités économiques des Galettes, sise sur le territoire de la commune de Saint-Florentin (89).*

M. André PATIGNIER a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Après m'être assuré de mon indépendance par rapport au projet et après avoir jugé de l'absence d'intérêts directs ou indirects que j'aurais pu avoir avec le maître d'ouvrage, j'ai accepté cette mission.

#### 3.2 - Ouverture de l'enquête

C'est le service de l'Animation des Politiques Publiques Interministérielles et de l'Environnement (SAPPIE) - bureau de l'environnement - de la préfecture de l'Yonne qui s'est chargé de l'organisation de l'enquête. Je me suis rendu dans ce service le 7 décembre 2023, afin d'évoquer les conditions dans lesquelles il était envisageable d'organiser l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire. Puis, le projet d'arrêté prescrivant ces enquêtes m'a été soumis pour avis, par courrier électronique.

Ensuite, par arrêté n° PREF-SAPPIE-BE-2023-0523 du 22 décembre 2023, M. le Préfet de l'Yonne a porté ouverture « *d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire concernant l'acquisition par la Communauté de communes Serein et Armance de la parcelle cadastrée AY 239 nécessaire au projet d'agrandissement de la ZAE des Galettes sur la commune de Saint-Florentin. »*

Ces enquêtes se sont déroulées du mercredi 7 février 2024 à 9 heures au vendredi 23 février 2024 à 17 heures, soit durant 17 jours consécutifs.

#### 3.3 - Rencontre avec le maître d'ouvrage et visite des lieux

Je me suis rendu au siège de la Communauté de communes Serein et Armance, 37 avenue du Général Leclerc à Saint-Florentin, le 12 décembre 2023 à 14h30 pour y rencontrer M. Yves DELOT, Président. Celui-ci était accompagné de M. Emmanuel BOURSAULT, Directeur Général des Services.



Dans un premier temps, le projet m'a été présenté. Les échanges ont porté sur les enjeux de l'opération d'aménagement qui est envisagée, ses contraintes également, et le recours à la procédure d'expropriation.

Les principaux sujets abordés ont été les suivants :

- l'historique de propriété du terrain et son utilisation,
- l'ancienneté du projet d'acquisition,
- les démarches accomplies en faveur d'une acquisition à l'amiable,
- l'insertion du projet dans la zone d'activité,
- les enjeux environnementaux du projet,
- sa compatibilité avec les documents d'urbanisme.

Les plans figurant au dossier ont été examinés avec attention. J'ai ainsi pu obtenir des précisions me permettant de mieux appréhender le contexte.

Des documents m'ont été remis :

- Courriers recommandés, datés du 27 septembre 2021, adressés par le Président de la CC Serein et Armance à M. Lucien GUILLEMET et Mme Marie-France GARNIER, les informant de l'engagement d'une procédure de DUP et leur faisant une dernière proposition d'accord amiable.
- Réponse du 8 octobre 2021 par envoi recommandé de Mme Marie-France GARNIER, se déclarant d'accord pour céder la parcelle AY 239.
- Rapport du 18 octobre 2022 du cabinet « EXPERTS FONCIERS » 3 La Bachellerie 89130 Moulins-sur-Ouagne, pour avis de valeur de la parcelle visée par la procédure.
- Courrier daté du 15 février 2023, adressé par le Président de la CC Serein et Armance au Service des Domaines – Pôle d'évaluation domaniale – 16 rue Jean Renaud – 21000 Dijon, pour transmission de l'expertise foncière effectuée par le cabinet « EXPERTS FONCIERS ».

Puis, pour compléter cette approche « virtuelle », M. Emmanuel BOURSAULT m'a accompagné sur les lieux. J'ai alors pu faire les constats suivants :

- La vaste parcelle AY 239, sans relief, est effectivement à l'état de friche : les herbes sont hautes ; des formations arbustives deviennent envahissantes à certains endroits, prouvant l'absence d'entretien depuis plusieurs années.
- Quelques tas de pierres ou de bois, apparemment vestiges d'anciennes traverses de chemin de fer, demeurent à certains endroits.
- Les clôtures sont soit noyées dans la végétation, soit partiellement effondrées, attestant d'un défaut d'entretien. D'énormes pierres et un pneu de tracteur ont été installés aux entrées des chemins d'accès, visiblement pour éviter des intrusions de véhicules.
- L'ensemble de la parcelle donne une image fort dégradée au sein de cette zone des Galettes qui laisse une impression d'activité réelle.

J'ajoute à ces observations que ce 12 décembre 2023 l'Armançon est en crue, que depuis la veille Vigicrues a placé l'Armançon en vigilance jaune « crues » après les pluies de ces derniers jours, mais que la partie de la parcelle qui se trouve en « zone bleue » n'est pas envahie par les eaux.

### 3.4 - Mesures de publicité

En application de l'article 5 de l'arrêté préfectoral portant ouverture des enquêtes, un avis au public a été publié dans :

- le journal « L'Yonne Républicaine », le mercredi 24 janvier et le jeudi 8 février 2024,
- le journal « L'Indépendant de l'Yonne », le mercredi 24 janvier et le jeudi 8 février 2024.

Les attestations de parution m'ont été remises par le bureau de l'environnement de la préfecture de l'Yonne.

Cet avis devait également être affiché, par les soins du maire de Saint-Florentin, huit jours au moins avant l'ouverture des enquêtes et pendant toute la durée de celles-ci, à tous les endroits où l'attention des tiers serait suffisamment attirée. L'accomplissement de cet affichage devait être certifié par le maire de la commune de Saint-Florentin.

Lors des permanences, j'ai pu vérifier la présence de l'avis d'enquête publique, au format A3 sur fond jaune, pendant toute la durée de l'enquête, sur la porte d'entrée de la mairie de Saint-Florentin.

### 3.5 - Modalités de consultation des dossiers et de recueil des observations

Conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral portant ouverture des enquêtes, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Saint-Florentin, siège des enquêtes, les :

- mercredi 7 février 2024 de 9 heures à 12 heures,
- lundi 19 février 2024 de 14 heures à 17 heures,
- vendredi 23 février 2024 de 14 heures à 17 heures.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, ont été déposés en mairie de Saint-Florentin où ils sont restés à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et aux heures habituels d'ouverture de la mairie, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre.

Les observations écrites ont pu également être adressées au commissaire enquêteur :

- en mairie de Saint-Florentin, siège de l'enquête publique,
- par voie électronique, à l'adresse suivante : [pref-dup-stflorentin@yonne.gouv.fr](mailto:pref-dup-stflorentin@yonne.gouv.fr)

Elles ont pu être insérées au fur et à mesure de leur arrivée dans le registre d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et ont pu être consultées sur le site Internet des services de l'État dans l'Yonne, donc visibles par tous.

Le dossier d'enquête et l'avis d'ouverture d'enquête ont également été consultables sur le site Internet des services de l'État dans le département de l'Yonne ([www.yonne.gouv.fr/Actions](http://www.yonne.gouv.fr/Actions) de l'Etat/Environnement) ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public à la préfecture de l'Yonne (bureau de l'environnement) de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 16 heures 30, sur rendez-vous en téléphonant au 03.86.72.78.14 ou au 03.86.72.79.89.

### 3.6 - Formalités de fin d'enquête

A la clôture de l'enquête, soit le vendredi 23 février 2024 à 17 heures, le registre a été clos et signé par le Maire de Saint-Florentin.

L'article 9 de l'arrêté préfectoral prévoyait également que le commissaire enquêteur devait, dans un délai d'un mois, transmettre au Préfet le dossier, le registre, ainsi que le rapport assorti de ses conclusions motivées sur l'utilité publique de l'opération. Une copie du rapport et des conclusions motivées devait également être adressée à la Communauté de communes Serein et Armance.

Ces documents ont été adressés au Préfet et au Président de la Communauté de communes le 7 mars 2024.

Un exemplaire a également été envoyé au Président du tribunal administratif de Dijon ce même jour.

#### 4 - Observations du public

##### 4.1 - Bilan comptable de la participation du public

Aucune observation n'a été recueillie sur le registre d'enquête publique. Personne ne s'est présenté aux permanences.

Seul M. Lucien GUILLEMET, gérant de la SCI ALOISE, s'est exprimé. Il a adressé un courriel au commissaire enquêteur le 22 février 2024 sur la boîte électronique ouverte à la préfecture : [pref-dup-stflorentin@yonne.gouv.fr](mailto:pref-dup-stflorentin@yonne.gouv.fr).

##### 4.2 - Compte-rendu des permanences

###### Permanence du mercredi 7 février 2024 de 9h00 à 12h00

Vérification du dossier	Le dossier est à disposition du public, complet et bien ordonné.
Vérification du registre	Le registre est prêt, coté et paraphé, vierge à l'ouverture de la permanence.
Vérification de l'affichage	J'ai constaté la présence de l'avis d'enquête au format A3 sur fond jaune, sur la porte d'entrée de la mairie.
Nombre de personnes reçues	Aucune
Nombre d'observations écrites reçues	Aucune
Nombre d'observations orales reçues	Aucune
Nombre de courriers déposés	Aucun
Incidents	Néant.

###### Permanence du lundi 19 février 2024 de 14h00 à 17h00

Vérification du dossier	Le dossier est toujours à disposition du public, complet et bien ordonné.
Vérification du registre	Le registre est disponible et vierge de toute observation.
Vérification de l'affichage	L'avis d'enquête est toujours présent sur la porte d'entrée de la mairie.
Nombre de personnes reçues	Aucune
Nombre d'observations écrites	Aucune

reçues	
Nombre d'observations orales reçues	Aucune
Nombre de courriers déposés	Aucun
Incidents	Néant.

Permanence du vendredi 23 février 2024 de 14h00 à 17h00

Vérification du dossier	Le dossier est toujours à disposition du public, complet et bien ordonné.
Vérification du registre	Le registre est disponible et vierge de toute observation.
Vérification de l'affichage	L'avis d'enquête est toujours présent sur la porte d'entrée de la mairie.
Nombre de personnes reçues	Aucune
Nombre d'observations écrites reçues	Aucune
Nombre d'observations orales reçues	Aucune
Nombre de courriers déposés	Aucun
Incidents	Néant.

#### 4.3 - Contribution de la SCI ALOISE

##### Courrier de la SCI ALOISE

« Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

*Je suis le gérant de la SCI ALOISE propriétaire de la parcelle AY 239, à SAINT FLORENTIN, et je viens par ce courrier vous faire part de notre opposition à l'acquisition de cette parcelle par la Communauté de Communes Serein et Armance.*

*J'ai en effet signé, en Septembre 2020, une promesse de bail avec la société Boralex SAS pour le développement sur cette parcelle d'une centrale photovoltaïque d'une puissance de 5,8 MWC, produisant 6 654 Mwh/an, soit l'équivalent de la consommation de 1600 personnes.*

*Compte tenu du caractère dégradé du site, du besoin actuel en énergie renouvelable et de la proximité du raccordement au réseau, un projet solaire photovoltaïque est très cohérent sur cette parcelle. Sa réalisation, tout en résolvant une bonne part des problèmes qu'il pose aujourd'hui, éviterait aussi l'imperméabilisation et l'artificialisation d'une bonne part du site. Les impacts du projet devront naturellement être évalués via une étude d'impact permettant de valider et de mieux définir le projet.*

*Boralex et moi-même n'avons pas souhaité initier le projet en l'absence d'un retour positif de la commune car un projet d'énergie renouvelable est d'abord un projet de territoire, mais nous ne comprenons pas pourquoi, dans le contexte actuel de la transition énergétique et d'accélération du recours aux énergies renouvelables, la commune s'oppose à ce projet depuis 2020, en retardant d'autant les retombées positives. Outre l'image positive d'une telle implantation, le territoire y trouverait aussi des revenus fiscaux, (cf. pièce jointe) :*

Par an pour la collectivité :

	Retombées fiscales (1ère année d'exploit)			
	TFPB	CFE	IFER	CVAE
Commune	1 300 €	1 000 €	3 100 €	-
Intercommunalité	100 €	200 €	4 600 €	500 €
Département			7 600 €	400 €
Région				

Sur 20 ans :

	Retombées fiscales (20 ans d'exploit)			
	TFPB	CFE	IFER	CVAE
Commune	28 600 €	22 000 €	68 300 €	-
Intercommunalité	2 200 €	4 400 €	101 300 €	10 000 €
Département			167 300 €	8 000 €
Région				

*La société Boralex, comme moi-même, se tient naturellement à votre disposition pour toute question complémentaire.*

*Veillez accepter, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.*

*Lucien Guillemet,  
gérant de la SCI Aloïse*

*\* BORALEX SAS*

*Capital social : 164 847 477 €*

*Siège social : 71 rue Jean Jaurès 62575 Blendecques, France*

*Lieu d'immatriculation : Boulogne-sur-Mer*

*SIREN n° 424 442 762 RCS Boulogne-sur-Mer »*

Réponse du Président de la Communauté de communes Serein et Armance :

En réponse à la contribution de la SCI ALOISE, M. le Président de la Communauté de communes m'a adressé le 1 mars 2024 le courrier suivant :

« Monsieur le Commissaire Enquêteur,

*Par courrier en date du 26 février 2024, vous m'avez communiqué une copie du courrier électronique adressé par la SCI ALOISE dans le cadre de l'enquête conjointe préalable à la DUP et parcellaire concernant l'acquisition de la parcelle AY 239 nécessaire au projet d'agrandissement de la ZAE des Galettes à Saint Florentin.*

*A la lecture de cette lettre, il convient de préciser plusieurs points.*

*Le terrain objet de la procédure est au cœur d'une zone d'activité industrielle, artisanale puis commerciale, qui a, depuis sa création dans les années 1970, toujours eu une vocation d'accueil de projets économique structurants. Se sont ainsi implantées de nombreuses entreprises dans les domaines d'activités de la mécanique, la métallurgie et l'agro-alimentaire.*

*La zone d'activité a été conçue de manière à offrir des parcelles suffisamment grandes pour des PME en croissance et l'accueil d'entreprises industrielles. Au fil du temps la zone d'activité s'est remplie et aujourd'hui les disponibilités de terrains, indemnes de contraintes liées au plan de*

*prévention des risques naturels d'inondation, sont très réduites et surtout non adaptées à l'accueil de projets nécessitant plus de 5 000 m<sup>2</sup> de terrain.*

*En l'absence de terrain commercialisable de plus de 1 à 2 hectares il n'est même pas possible de répondre aux attentes de PME locale qui souhaiteraient se développer avec pour corollaire le départ de l'entreprise du territoire et son impact sur ce dernier en terme de perte de richesse et l'impact social sur les salariés des dites entreprises.*

*En refusant de céder l'emprise à la communauté de commune, le propriétaire s'inscrit donc volontairement dans une logique de porter préjudice au territoire et à ses habitants.*

*Par ailleurs, le terrain, objet de la démarche en cours, est situé en cœur de la zone, présente des contraintes d'inondation modérées, et s'inscrit dans les priorités nationales de réindustrialisation des friches d'activités.*

*Le projet de la Communauté de communes, de réutiliser cet espace en parc d'activité destiné à l'accueil des industriels, s'inscrit donc pleinement tant dans les priorités nationales, régionales que locales, car notre territoire ne dispose pas actuellement de ce type de surface et n'envisage pas la création d'un nouvel espace d'activité à l'échelle de ses 29 communes.*

*En outre, au-delà de la stratégie communautaire de ne pas développer de nouveau parcs d'activités, l'évolution très restrictive de la réglementation sur la consommation d'espace et la lutte contre l'imperméabilisation des sols, font de cette parcelle la dernière et unique possibilité pour notre établissement d'offrir des terrains adaptés aux projets des entreprises.*

*En refusant cette opération, le propriétaire, au travers d'un projet photovoltaïque, vise un profit individuel au détriment des intérêts du territoire et de son avenir en neutralisant pour plusieurs dizaines d'années une parcelle dont la vocation première est ainsi dévoyée.*

*Quant aux éventuels impacts financiers pour la collectivité d'un tel projet solaire ainsi que l'image vertueuse que cela pourrait donner, ce n'est que le résultat d'une vision étriquée et partielle car :*

- Un tel projet ne génère pas d'emplois et, ainsi, ne crée pas de richesse pour les habitants de notre territoire,*
- Les multiples richesses fiscales issues de l'implantation d'une entreprise sont bien plus appréciables que celle d'un parc solaire,*
- Quant à l'image vertueuse en matière d'énergies renouvelables, les entreprises sont désormais obligées de prévoir au minimum des ombrières solaires sur leur parking et de plus en plus de sociétés développent des espaces photovoltaïques en toiture.*
- Enfin, au regard des dossiers de parcs solaires actuellement projetés sur notre territoire, il s'avère que la priorité est donnée aux espaces délaissés non urbanisables, ce qui n'est pas le cas pour le terrain objet de l'enquête.*

*En complément, la zone d'activité n'a pas été inscrite dans le cadre des zones d'accélération des énergies renouvelables de la commune de St Florentin, et le Plan Climat Air Energie Territorial en cours d'élaboration privilégiera la production solaire sur le bâti existant ou à construire.*

*Pour sa part, la Commune de Saint Florentin, que je représente également, réitère son opposition à la réalisation d'un parc photovoltaïque sur cette parcelle, dont la vocation reste d'accueillir des industriels.*

*A l'aune de tous ces points, tant la démarche présentée que les éléments évoqués dans le courrier adressé par la SCI ALOISE, dans le cadre de la présente enquête, sont révélateurs d'un projet*

*porté dans une logique d'intérêt individuel qui entre en opposition directe avec les intérêts de notre territoire et de ses habitants.*

*C'est pourquoi, je demande à ce que la démarche se poursuive afin que l'intérêt collectif et non individuel ait gain de cause pour l'avenir de notre territoire.*

*Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes salutations distinguées. »*

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Compte-tenu de l'état d'abandon dans lequel se trouve la parcelle AY 239 depuis plusieurs années, on aurait pu penser que la SCI qui en est propriétaire s'en désintéresse et que seul un désaccord sur le prix faisait obstacle à la vente. Mais dans son courrier, M. Guillement occulte complètement la dimension financière du dossier. Il se déclare simplement opposé à l'acquisition du terrain par Communauté de communes.

Son argument essentiel tient à un projet de centrale photovoltaïque pour lequel il aurait signé une promesse de bail dont il ne fournit aucun justificatif. Ce document aurait été signé en septembre 2020, c'est à dire il y a trois ans et demi. Il semble qu'aucune étude n'ait été engagée et que la SCI ALOISE ne soit pas pressée de voir aboutir son projet. Estimer « qu'un projet d'énergie renouvelable est d'abord un projet de territoire » est recevable mais un peu contradictoire avec des intérêts privés.

Quant aux retombées fiscales pour la collectivité, elles ne semblent pas convaincre le Président de la Communauté de communes. Comme il l'expose dans sa réponse, il attend davantage de retours de l'implantation d'entreprises artisanales ou industrielles, au plan fiscal mais aussi en termes d'emploi.

On conviendra que toutes les collectivités cherchent à attirer, et par tous les moyens, l'installation d'entreprises. Le développement économique est au cœur de tous les schémas d'aménagement et autres plans d'urbanisme. Le Florentinois n'échappe pas à ce besoin.

Face à cette nécessité et dans un contexte où le foncier disponible est objectivement rare, il ne fait pas de doute que l'acquisition par la Communauté de communes de cette grande dent creuse à l'abandon au sein d'une zone d'activité déjà aménagée est absolument stratégique pour favoriser le développement ou l'implantation d'entreprises.

-----  
Fin du rapport d'enquête publique

Fait et clos à Gurgy,  
le 7 mars 2024.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'M' with a horizontal line extending to the right.

José JACQUEMAIN  
commissaire enquêteur

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE  
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**concernant l'acquisition par la Communauté de communes Serein et Armance  
de la parcelle cadastrée AY 239  
nécessaire au projet d'agrandissement de la ZAE des Galettes  
sur la commune de Saint-Florentin**

---

**arrêté préfectoral n° PREF-SAPPIE-BE-2023-0523 du 22 décembre 2023  
consultation du public du 7 février 2024 à 9h00 au 23 février 2024 à 17h00**

---

## **deuxième partie**

# **CONCLUSIONS et AVIS**

**du commissaire enquêteur  
José JACQUEMAIN**

**désigné par décision n° E23000123/21 du 28 novembre 2023  
du Président du Tribunal Administratif de Dijon**



## 1 - Rappel de l'objet de l'enquête publique préalable à la DUP

La Communauté de communes Serein et Armance souhaite développer son offre de terrains à bâtir à vocation économique. Elle envisage en particulier d'agrandir la zone d'activité des Galettes située à l'entrée Est de la ville, le long de la route départementale 905.

Pour ce faire, un terrain cadastré AY 239, actuellement inoccupé et inexploité, a été identifié. La SCI ALOISE qui en est propriétaire ayant refusé des propositions d'achat par voie amiable, le conseil communautaire, par délibération du 6 mai 2021,

- a approuvé à l'unanimité des membres présents ou représentés « *le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur la zone des Galettes et plus précisément sur la parcelle sise commune de Saint-Florentin, cadastrée AY 239, lieu-dit les Têtes d'Or, surface 4ha 70a 00ca ;*

- a sollicité auprès de Monsieur le Préfet de l'Yonne l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique. »

## 2 - Résumé des principales caractéristiques du projet

La Déclaration d'Utilité Publique concerne donc l'acquisition par la Communauté de communes Serein et Armance de la parcelle cadastrée AY 239 qui est dite nécessaire au projet d'agrandissement de la ZAE des Galettes.

Il s'agit pour la Communauté de communes de devenir propriétaire de cette parcelle AY 239 afin de la revendre par la suite à une ou plusieurs entreprises. Ce projet constitue donc une revente foncière à vocation économique.

Plusieurs objectifs sont poursuivis :

- Valoriser les 4,7 ha de terres inutilisées mais idéalement localisées au cœur de la ZAE des Galettes ;

- Répondre aux besoins d'entreprises souhaitant s'installer sur de grandes parcelles ;

- Compléter l'offre des ZAE de la Communauté de communes grâce à un site facilement accessible et profitant d'une bonne visibilité.

Compte tenu de l'utilisation passée de cette parcelle, des études pré-opérationnelles devront être réalisées, afin de déterminer si des traces de pollution des sols subsistent. A la suite de ces études préalables, des travaux seront réalisés afin de rendre les terrains prêts à l'accueil de nouvelles entreprises. L'objectif de la collectivité est de vendre des terrains où les entreprises puissent immédiatement se lancer dans la construction de leurs bâtiments.

La parcelle cadastrale AY239 est en la possession de la SCI ALOISE représentée par Mr Guillemet qui n'a pas répondu favorablement aux offres d'achat qui lui ont été faites. Une relance a été effectuée en septembre 2021, laissant à Mr Guillemet l'opportunité de trouver un accord à l'amiable avec la collectivité ; aucune suite n'a été donnée à ce courrier.

Dans le cadre de la procédure, France Domaine a été consultée pour estimer la valeur du terrain. Une première estimation, en avril 2010, a conclu à une valeur vénale de 94 000 €. Une estimation plus récente a été réalisée en août 2022 ; celle-ci a porté la valeur vénale du bien à 115 000 €, montant auquel s'ajoutent 12 500 € d'indemnités accessoires, soit un total de 127 500 €.

### 3 - Synthèse du déroulement de l'enquête publique

#### 3.1 - Au sujet du dossier mis à disposition du public

Le dossier d'enquête publique, réalisé par le bureau d'étude « ECMO », contient les pièces requises par l'article R.112-4 du Code de l'expropriation. Je considère par conséquent que son contenu est conforme à la réglementation.

Les documents mis à disposition du public sont de mon point de vue de bonne qualité, bien organisés, illustrés de photos et de cartes parfaitement lisibles. La notice explicative me semble suffisamment détaillée et précise pour permettre une bonne compréhension du projet présenté.

#### 3.2 - Au sujet du déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral n° PREF-SAPPIE-BE-2023-0523 du 22 décembre 2023 qui en avait fixé les conditions d'organisation.

S'agissant de la publicité de l'enquête, toutes les prescriptions ont été respectées dans les délais requis, publications dans la presse, parutions sur le site Internet de la préfecture, affichages. Il me semble que la publicité de l'enquête a été effectuée de manière satisfaisante.

S'agissant des modalités de consultation du dossier et de recueil des observations, aucun manquement n'est non plus à déplorer : le registre a été en permanence à disposition du public, les permanences ont eu lieu sans défection, une adresse électronique a été créée à la préfecture.

En conclusion, il me semble possible d'affirmer que l'enquête publique n'a souffert d'aucun défaut d'organisation, qu'elle s'est déroulée sans incident et dans le respect des conditions fixées par l'arrêté préfectoral la prescrivant.

#### 3.3 - Au sujet de la participation du public et des avis exprimés

Aux termes de l'enquête, on est amené à constater qu'aucune contribution du public n'a été recueillie. Cette absence de participation de la population est difficile à interpréter. On peut à minima retenir que le projet d'aménagement de cette parcelle AY 239 ne suscite pas d'opposition.

L'enquête a néanmoins permis à M. Lucien GUILLEMET, gérant de la SCI ALOISE, de s'exprimer. Il a adressé un courriel au commissaire enquêteur le 22 février 2024 sur la boîte électronique ouverte à la préfecture : [pref-dup-stflorentin@yonne.gouv.fr](mailto:pref-dup-stflorentin@yonne.gouv.fr). Il y fait part de son projet d'installer une centrale photovoltaïque sur la parcelle AY 239.

### 4 - Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Il s'agit maintenant de se prononcer sur l'utilité publique du projet, autrement dit de savoir si l'intérêt général l'emporte sur les intérêts particuliers.

L'enquête de DUP obéit à des règles juridiques précises qui découlent de la jurisprudence du Conseil d'État n° 78825 « Ville nouvelle Est » du 28 mai 1971. Dans ce célèbre arrêt, le Conseil d'État a précisé quels devaient selon lui être les critères qu'il convenait d'examiner pour pouvoir déclarer qu'une opération était d'intérêt public. Il a notamment précisé que l'utilité publique ne s'appréciait pas seulement en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération projetée, mais

aussi, compte tenu du passif de l'opération, c'est-à-dire de ses divers inconvénients. C'est ce qu'on a appelé la « théorie du bilan ».

Ainsi, il convient de procéder à une analyse bilancielle, afin de vérifier qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

Cette analyse bilancielle sera conduite à travers les questions suivantes :

- 1 - Le projet mis à l'enquête présente-t-il un caractère d'intérêt général ?
- 2 - L'expropriation envisagée est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs visés par le projet ? Les atteintes à la propriété privée ne sont-elles pas disproportionnées ? Existe-t-il une solution alternative ?
- 3 - Le coût financier de l'opération n'est-il pas excessif eu égard à son intérêt ?
- 4 - Le projet est-il compatible avec les documents d'urbanisme existants ?
- 5 - Les enjeux environnementaux sont-ils pris en compte ?

### Le projet présente-t-il un caractère d'intérêt général ?

Rappelons d'abord les termes de la délibération du conseil communautaire du 6 mai 2021 justifiant la procédure d'expropriation :

*« - Considérant que l'aménagement et la commercialisation de la zone d'activités économiques des Galettes à Saint-Florentin s'inscrit dans une logique de développement local par la création d'emplois et de richesses au profit du territoire et de ses habitants,*

*- Considérant que le projet permettra de résorber une friche située au cœur d'une zone d'activités communautaire tout en offrant de nouvelles possibilités d'implantation d'entreprises sur le territoire,*

*- Considérant que le projet s'inscrit dans une logique de gestion raisonnée de l'espace, en mobilisant en priorité les disponibilités foncières présentes au sein d'une zone d'activités déjà équipée et en favorisant la création d'emplois,... ».*

Il s'agit donc pour la collectivité d'enrichir l'offre de terrains à bâtir à vocation économique, en faisant l'acquisition de la parcelle, en y effectuant les travaux nécessaires, puis en procédant à la revente du terrain à une ou plusieurs entreprises.

De la lecture du dossier, il me semble qu'il faut retenir un certains nombre d'arguments en faveur de l'opération et de sa localisation qu'il est possible de résumer ainsi :

- La commune de Saint-Florentin compte trois ZAE sur son territoire mais seule celle des Galettes peut répondre à l'objectif poursuivi par la Communauté de communes, à savoir offrir des terrains à des entreprises ayant besoin de grandes surfaces pour s'implanter. Sur cette ZAE des Galettes, le taux de disponibilité foncière est seulement de 1,4 % de la superficie totale de la zone. Les espaces restants disponibles sur la commune représentent une superficie maximale commercialisable de 5000 m<sup>2</sup> par parcelle.

- La situation est similaire au niveau intercommunal : 8 ZAE existent mais elles sont pour la plupart exploitées au maximum. Le taux de disponibilité foncière y est de 2.2 % des 154.3 hectares commercialisables. Les quelques parcelles encore disponibles ont une superficie inférieure à 5000 m<sup>2</sup>. Autrement dit, il est impossible d'accueillir sur le territoire communautaire une entreprise qui souhaiterait s'implanter sur une surface de plus de 1 ha. Les espaces disponibles actuellement sont plutôt à destination des TPE qui souhaiteraient lancer leur activité.

- Dans ce contexte, la parcelle AY 239 offre une surface importante de 4,7 hectares d'un seul tenant au cœur d'une zone déjà aménagée. Elle est inutilisée depuis de longues années et assimilable à une friche. Les parcelles attenantes accueillent déjà des entreprises.

- Le site est facilement accessible et profite d'une bonne visibilité depuis la RD 905 pour les entreprises qui s'y installeraient. Il bénéficie par ailleurs d'un accès sécurisé par la rue Jean Jaurès qui dessert déjà cette parcelle AY 239.

A ces considérations locales, il faut sur un plan plus général, considérer que ce projet :

- s'inscrit dans les objectifs du programme « Petite ville de demain » auquel la commune de Saint Florentin est participante. Au sein de la convention cadre, pour la période 2021-2026, l'un de ces objectifs vise à « ouvrir de nouveaux espaces d'activités » pour pallier notamment au manque de disponibilité de grands espaces pour des entreprises ayant des besoins fonciers importants. Il est indiqué qu'une « démarche visant à maximiser la mobilisation des disponibilités foncières en zone d'activité doit être envisagée ».

- vise aussi à attirer et maintenir une population active sur le territoire communautaire, sachant que les statistiques INSEE révèlent un vieillissement de la population. La présence d'entreprises pourvoyeuses d'emplois semble effectivement nécessaire. A ce sujet, on retiendra que le contexte est plutôt dynamique puisque de source INSEE toujours, 38 entreprises ont été créées sur la commune en 2020.

- participe à l'optimisation des espaces fonciers disponibles permettant ainsi de répondre aux enjeux de densification qui ont été fixés par les lois « ALUR » et « Climat et Résilience ». Les objectifs nationaux visent tout particulièrement la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, qui sont menacés par l'extension urbaine. L'aménagement de la parcelle AY 239 est cohérent avec la volonté de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

En conclusion de ce chapitre, il me semble possible d'affirmer que l'acquisition de la parcelle AY 239, à fin de revente à des entreprises industrielles ou commerciales pour faciliter leur implantation ou leur développement, est de nature à renforcer l'économie locale, à dynamiser la démographie et à préserver l'emploi. Ce faisant, le projet présente de mon point de vue un caractère d'intérêt général.

### L'expropriation envisagée est-elle nécessaire ?

Après la question de l'opportunité du projet, il s'agit de se demander si les atteintes à la propriété privée ne sont pas disproportionnées.

Intéressons-nous d'abord à l'histoire de cette parcelle AY 239. Le dossier donne à ce sujet quelques indications qui prouvent que ce terrain n'a plus de vocation agricole depuis au moins un demi-siècle :

- Dans les années 1980, la parcelle appartenait à l'entreprise RONDINO ; il était prévu d'y exploiter une carrière.

- En 2001, la commune de Saint Florentin et l'entreprise ANCOR rachètent le terrain à l'entreprise RONDINO; le terrain est alors divisé. L'actuelle parcelle AY 239 appartient entièrement à l'entreprise ANCOR, qui est spécialisée dans le stockage et la valorisation de déchets. Plus précisément, l'activité consiste à valoriser le bois créosoté, qui sert notamment pour les traverses de

chemin de fer et pour les poteaux de France Télécom, à travers une filière de type cimenterie ou aménagement paysager.

- En 2010, la commune, inquiète du stockage important de déchets dangereux et du risque de pollution des sols, propose de racheter le terrain afin de l'assainir. Ensuite, un arrêté préfectoral de 2013 suspend l'activité de l'entreprise ANCOR sur le site, compte tenu de l'absence de solution pérenne pour éliminer et/ou valoriser les déchets présents, et du non-respect des règles fixées dans le cadre du classement de l'entreprise comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

- Entre 2015 et 2020, sur demande récurrente du Maire, Orange (anciennement France Télécom) et la SNCF se chargent de l'enlèvement des poteaux en bois qui avaient été abandonnés sur le site suite à la liquidation de l'entreprise ANCOR.

Le terrain est actuellement en la possession de la SCI ALOISE. M'étant rendu sur place, je peux affirmer qu'il est inoccupé, inexploité et présente toutes les apparences d'une friche : les herbes sont hautes, des formations arbustives deviennent envahissantes à certains endroits, prouvant l'absence d'entretien depuis plusieurs années. Quelques tas de pierres ou de bois, apparemment vestiges d'anciennes traverses de chemin de fer, demeurent à certains endroits. Les clôtures sont soit noyées dans la végétation, soit partiellement effondrées, attestant aussi d'un défaut d'entretien. D'énormes pierres et un pneu de tracteur ont été installés aux entrées des chemins d'accès, visiblement pour éviter le risque d'intrusion de véhicules dans ce qui ressemble effectivement à un terrain vague.

Mon avis est que ce vaste terrain en état d'abandon, au cœur d'une zone d'activité paraissant dynamique, en entrée de ville, donne une bien mauvaise image. Je comprends que les élus veuillent lui redonner vie. Il ne fait pas de doute qu'il s'agit, selon le vocabulaire de circonstance, d'une « dent creuse » à vocation économique.

Dans ces conditions, on ne s'étonnera pas que la Communauté de communes veuille en faire l'acquisition pour y développer son projet.

Mais le dossier rapporte que les démarches entreprises depuis plusieurs années en direction de la SCI ALOISE n'ont pas reçu de réponse favorable, et que pour cette raison, la procédure d'expropriation a été engagée.

A ce sujet, parallèlement au dossier d'enquête publique, le Président de la Communauté de communes m'a remis différents courriers :

- Un courrier recommandé, daté du 27 septembre 2021, adressé par le Président de la CC Serein et Armance à M. Lucien GUILLEMET, gérant de la SCI ALOISE, rappelant un précédent courrier du 24 avril 2020 valant proposition d'acquisition du site et ayant donné lieu à une réponse téléphonique négative. Il importe néanmoins de relever que la proposition d'achat était de 45000 euros, alors que les propriétaires l'ont acheté 72 000 euros, hors frais de notaire.

- Un courrier recommandé, daté du 27 septembre 2021, adressé par le Président de la CC Serein et Armance à Mme Marie-France GARNIER l'informant de l'engagement de la procédure de DUP.

- La réponse de Mme Marie-France GARNIER qui s'exprime en ces termes : « ..., je suis d'accord pour céder la parcelle cadastrée : section AY – n°239 – lieu-dit Les Têtes d'Or mais ce n'est malheureusement pas moi qui peut influencer M. GUILLEMET, gérant de la SCI ALOISE ». Je fais observer que Mme GARNIER ne dit pas à quel prix elle est d'accord pour céder la dite parcelle.

De ces démarches, on retiendra surtout que la dernière offre faite par la collectivité aux propriétaires date de septembre 2021 et qu'elle s'établissait à 45 000 euros, alors qu'une estimation effectuée par France Domaine en 2010 fixait déjà la valeur vénale du terrain à 94 000 euros.

En conclusion de ce chapitre, il me semble que la question se pose de savoir si la Communauté de commune Serein et Armance s'est donnée toutes les chances de parvenir à une négociation à l'amiable, notamment en ce qui concerne son offre de prix d'acquisition de la parcelle. C'est un des points qui seront développés au paragraphe suivant.

#### Le coût financier de l'opération n'est-il pas excessif eu égard à son intérêt?

S'agissant d'abord du coût d'acquisition de la parcelle AY 239, reportons-nous à la pièce n°7 du dossier d'enquête publique qui est une estimation réalisée par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques, datée du 5 août 2022.

Compte-tenu des caractéristiques du bien, de son emplacement, de l'opération, et des données récentes du marché immobilier local, la dépense prévisionnelle est estimée à 127 500 euros, dont 115 000 € d'indemnités principales et 12 500 € d'indemnités de emploi. Il n'est pas tenu compte dans cette évaluation des surcoûts éventuels liés à la pollution du sol.

M. le Président de la Communauté de communes Serein et Armance m'a dit contester cette évaluation. Le 15 février 2023, il a adressé au Service des domaines un courrier dans lequel il développe l'argumentation suivante :

*« ... les propriétaires ont été indéliçats avec la commune de Saint-Florentin.*

*Ils ont été actionnaires d'une société qui a acquis des traverses de chemin de fer ainsi que des poteaux de bois créosotés appartenant respectivement à la SNCF et à France Télécom. En faisant faillite, l'entreprise a laissé sur place l'ensemble de ces déchets, nocifs pour l'environnement.*

*La commune a dû intervenir pour se débarrasser de ces déchets et faire dépolluer le site en se tournant vers les sociétés émettrices. L'ensemble a coûté environ 1,5 million d'euros, ainsi que des travaux exécutés par les agents de la commune pour remettre en état le terrain.*

*Malgré tout ce travail, le site est de nouveau en friche et nécessitera des aménagements pour pouvoir accueillir à nouveau des entreprises.*

*De notre côté, nous avons commandité une expertise foncière indépendante qui évalue le bien à 85 900 euros HT. »*

Cette expertise a été réalisée par la société :

EXPERTS FONCIERS

3 La Bachellerie

89130 MOULINS SUR OUANNE

Tél : 06 28 62 02 64

Mail : [coralie.dragan@gmail.com](mailto:coralie.dragan@gmail.com)

Le rapport d'Experts Fonciers daté du 18 octobre 2022 et dont une copie m'a été remise par M. le Président de la Communauté de communes retient une valeur de base de 113 400 €, établie en référence aux ventes de terrains situés en zone industrielle à Saint-Florentin entre 2016 et 2021.

Mais le rapport indique qu'à cette valeur, il convient de défalquer le coût d'un diagnostic de pollution du sol, évalué à 27 500 €, ce qui conduit à l'évaluation finale de 85 900 €.

Au bilan, on retiendra surtout que les deux estimations de la valeur vénale de base du bien, celle réalisée par France Domaine (127 500 €) et celle réalisée par Experts Fonciers (113 400 €) sont similaires. Seule la manière de prendre en compte l'éventuel problème de pollution est différente.

Il convient maintenant de se référer à l'appréciation sommaire des dépenses, pièce à valeur réglementaire plus importante que les estimations précédentes puisqu'elle est prescrite par l'article R.112-5 du Code de l'expropriation qui définit le contenu du dossier présenté à l'enquête publique.

On y lit que le montant des acquisitions foncières serait de 127 500 € HT, soit l'estimation du Service des domaines.

On y repère également que le coût des études pré-opérationnelles relatives à la pollution des sols (22 000 €) et le coût des travaux de dépollution (70 000 €) figurent au chapitre des dépenses envisagées.

Le bilan de l'opération s'établirait ainsi à – 43 375 €, ce qui semble modeste pour une opération de cette importance. Ceci dit, ne doit-on pas craindre que le coût des travaux de dépollution et d'infrastructure soit sous-évalué ?

Pour conclure sur ce chapitre, il me semble que le coût financier de l'opération, tel que présenté dans le dossier, n'est pas excessif eu égard à son intérêt, même avec une acquisition de la parcelle au prix estimé par le Service des domaines. Il ne fait pas non plus de doute que les budgets de la Communauté de communes permettent de réaliser un tel projet, fut-il légèrement déficitaire.

Concernant la démarche d'expropriation engagée, les éléments dont je dispose indiquent que la dernière proposition financière faite à la société ALOISE en 2021 est de 45 000 €, alors que les estimations de France Domaine et d'Experts fonciers sont de plus du double, supérieures à 100 000 euros. Il me semble assez évident qu'une nouvelle proposition financière devrait être faite à la société ALOISE, conforme à l'estimation de France Domaine. Ce serait cohérent avec « l'appréciation sommaire des dépenses » qui figure au dossier d'enquête publique et qui chiffre les acquisitions foncières à 127 500 euros HT. Ce serait peut-être une manière d'obtenir un accord amiable, de se dispenser de la procédure d'expropriation et d'éviter des frais supplémentaires.

### Le projet est-il compatible avec les documents d'urbanisme ?

#### Compatibilité avec le PLU :

La commune de Saint-Florentin est couverte par un Plan local d'urbanisme approuvé le 12 décembre 2008.

La parcelle AY 239 du secteur AY est située dans une zone UE, c'est-à-dire une zone urbaine destinée à recevoir uniquement des constructions à usage d'activité (industrie, artisanat, commerce).

Elle est visée par plusieurs prescriptions :

- Elle est incluse dans la zone affectée par le bruit, liée à la présence de la RD 905.
- Elle comprend un emplacement réservé, au niveau de la limite avec la RD 905. Cet emplacement réservé a pour objectif la plantation d'une haie végétale.

- Elle est concernée par une marge de recul de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 905, en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme qui impose un recul depuis les principaux axes de communication pour renforcer la sécurité aux abords de ces axes et permettre un traitement qualitatif des entrées de ville.

Il ne fait pas de doute que le projet que souhaite développer la municipalité est compatible avec le zonage du PLU actuellement en vigueur et les prescriptions particulières de la zone UE.

#### Compatibilité avec le SCoT :

La commune de Saint-Florentin fait partie du PETR du Grand Auxerrois. Le Schéma de Cohérente Territorial (SCoT), prescrit le 13 octobre 2015 par le Comité Syndical du PETR, est actuellement en cours d'élaboration. Seul le diagnostic territorial est pour le moment réalisé et consultable. Sur le plan économique, la commune de Saint-Florentin est considérée comme un élément structurant des ZAE de la Communauté de communes Serein et Armance.

#### Les enjeux environnementaux sont-ils pris en compte ?

##### Espaces protégés :

Un arrêté datant du 17 février 1986 protège un biotope situé au sud-ouest du bourg, aux lieux-dits « Cul de la nasse » et « Les grands Près ». L'éloignement de la zone des Galettes est tel que le projet ne peut avoir d'impact sur ce biotope.

Par ailleurs, 5 ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) couvrent en partie le territoire communal, mais la parcelle AY 239 se situe en dehors de leurs périmètres.

D'un point de vue plus général, il me semble que l'aménagement de cette dent creuse au cœur d'une zone économique déjà largement urbanisée présente très peu d'enjeux environnementaux.

##### Risque d'inondation :

La commune est couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation, pour l'Armançon et l'Armance, approuvé par arrêté préfectoral le 17 avril 2020.

A ce titre, la parcelle AY 239 est en partie comprise dans la « zone bleue », pour une partie que j'évalue d'après le plan figurant au dossier à environ 10 % de sa surface totale.

La zone bleue est définie comme une « zone urbanisée ou en cours d'urbanisation, soumise à un aléa modéré ». Le règlement de cette zone admet « la création et l'extension des constructions à vocation de commerces et activités de service et celles des secteurs secondaire et tertiaire [...] ». Il est toutefois précisé que « le coefficient d'emprise au sol des constructions existantes et projetées, annexes incluses, sera au plus égal à 40% par rapport à la surface de l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation incluse dans la zone inondable bleue ».

L'aménagement de la parcelle devra bien sûr respecter strictement cette prescription mais celle-ci ne risque pas de compromettre les constructions nécessaires à l'implantation d'entreprises, compte-tenu de la surface concernée.



## **Conclusion générale de l'analyse bilancielle : bilan avantages / inconvénients du projet**

### **Les avantages du projet :**

- La poursuite de l'aménagement de la zone d'activité des Galettes à Saint-Florentin participerait au développement économique de la Communauté de communes Serein et Armance et pourrait être vecteur de création d'emplois.
- La parcelle AY 239 offre une surface importante de 4,7 hectares d'un seul tenant au cœur d'une zone déjà urbanisée et permettrait l'implantation d'entreprises ayant besoin d'un foncier important.
- L'aménagement de la parcelle AY 239 reviendrait à résorber une « dent creuse » au sein d'une zone existante, ce qui est bien préférable à une extension urbaine. Le projet est par conséquent en cohérence avec la volonté de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles.
- Le projet concerne un terrain à l'abandon et non entretenu depuis plusieurs années, assimilable à une friche qui d'une certaine manière dévalorise l'entrée de l'agglomération. L'implantation de nouvelles entreprises contribuerait à requalifier la zone.
- En fonction des résultats d'études pré-opérationnelles, le projet inclut d'éventuels travaux de dépollution des sols qui constitueraient un progrès du point de vue de la protection des eaux souterraines et de l'environnement en général.
- Il est fort probable que ce terrain enclavé entre des bâtiments industriels et deux voies de circulation présente très peu d'enjeux en termes de biodiversité.
- Le site est facilement accessible et profite d'une bonne visibilité depuis la RD 905 pour les entreprises qui s'y installeraient. Il bénéficie par ailleurs d'un accès sécurisé par la rue Jean Jaurès qui dessert déjà cette parcelle AY 239.
- Le coût financier de l'opération, tel que présenté dans le dossier, n'est pas excessif eu égard à son intérêt, même avec une acquisition de la parcelle au prix estimé par le Service des domaines.
- Le projet est compatible avec le zonage du PLU actuellement en vigueur et les prescriptions particulières de la zone UE.

### **Les inconvénients du projet :**

- L'acquisition de la parcelle AY 239 par la Communauté de communes porterait atteinte à la propriété privée de la SCI ALOISE représenté par M. Guillemet qui s'est déclaré opposé à cette acquisition et qui prétend vouloir y installer une centrale photovoltaïque.
- Ce terrain privé n'étant pas actuellement accessible aux entreprises, il n'est pas possible de mener d'étude de pollution résiduelle des sols et de prévoir les travaux éventuellement nécessaires, le risque étant que leur coût soit sous-estimé.
- Environ 10% de la surface de la parcelle AY 239 sont compris dans la « zone bleue » du PPRI, ce qui ne compromettra pas son aménagement mais nécessitera néanmoins de respecter les prescriptions du règlement de cette zone.

**De l'analyse bilancielle dans son ensemble et des arguments développés précédemment, je conclus que les avantages présentés par le projet l'emportent sur les inconvénients.**

## 5 – Avis du commissaire enquêteur

Vu les conclusions motivées ci-avant et étant donné que :

- le dossier présenté au public contient les documents prévus par la réglementation ;
- le contenu de ces documents permet une bonne compréhension du projet ;
- l'enquête publique a été organisée dans le respect de la réglementation en vigueur et s'est déroulée sans incident ;
- le public a eu la possibilité d'exprimer librement son avis et de faire part de ses observations sur le registre papier, par courrier adressé au commissaire enquêteur ou par courrier électronique ;
- la contribution de la SCI ALOISE a été prise en compte et présentée au porteur de projet qui y a répondu.,

considérant également que **l'analyse bilancielle met en évidence que les avantages de l'opération projetée l'emportent sur les inconvénients,**

j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique concernant l'acquisition par la Communauté de communes Serein et Armance de la parcelle cadastrée AY 239 nécessaire au projet d'agrandissement de la ZAE des Galettes sur le territoire de la commune de Saint-Florentin.

Fait et clos à Gurgy,  
le 7 mars 2024.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

José JACQUEMAIN  
commissaire enquêteur