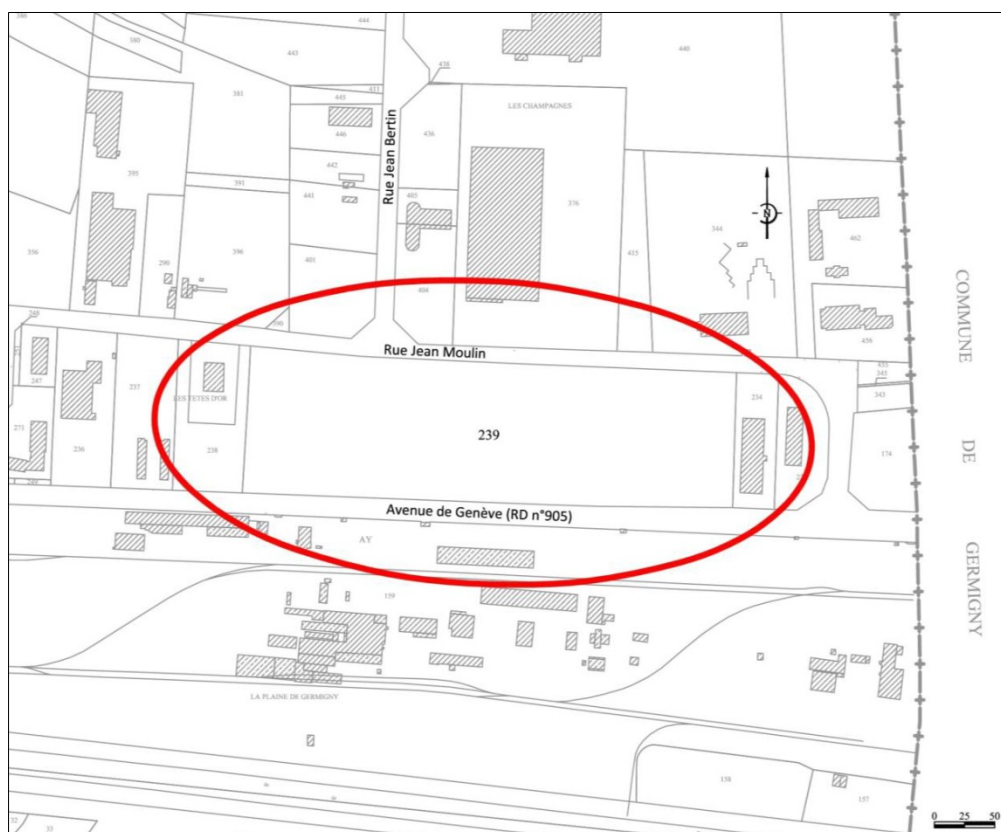


ENQUETE PARCELLAIRE

**conjointe à l'enquête publique préalable 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 la commune de Saint-Florentin**

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



**PROCES-VERBAL
du commissaire enquêteur
José JACQUEMAIN**

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

SOMMAIRE

Première partie :

Préambule		
<u>1 - Généralités</u>		3
1.1	Objet de l'enquête publique	3
1.2	Identification du demandeur	3
1.3	Principales références législatives et réglementaires	4
1.4	Composition du dossier	4
<u>2 - Caractéristiques du projet</u>		5
2.1	Présentation de la commune	5
2.2	Description synthétique du projet	5
2.3	Parcelle concernée	6
2.4	Recensement des propriétaires	6
<u>3 - Organisation et déroulement de l'enquête</u>		6
3.1	Désignation du commissaire enquêteur	6
3.2	Ouverture de l'enquête	7
3.3	Rencontre avec le maître d'ouvrage et visite des lieux	7
3.4	Mesures de publicité	8
3.5	Information des propriétaires	8
3.6	Modalités de consultation des dossiers et de recueil des observations	9
3.7	Formalités de fin d'enquête	9
<u>4 - Compte-rendu des permanences et observations recueillies</u>		10
4.1	Compte-rendu des permanences	10
4.2	Observation recueillie	10
4.3	Réponse du maître d'ouvrage	11
4.4	Commentaires du commissaire enquêteur	13

Deuxième partie :

5 - <u>Rappel succinct du projet</u>	14
6 - <u>Motifs justifiant l'avis</u>	14
7 - <u>Avis du commissaire enquêteur</u>	15

Première partie

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,*

- a sollicité « *auprès de Monsieur le Préfet de l'Yonne l'ouverture d'une enquête publique conjointe d'utilité publique et parcellaire.*»

C'est de cette enquête parcellaire qu'il est rendu compte dans le présent procès-verbal.

1.2 - Identification du demandeur

Communauté de communes Serein et Armance
37 avenue du Général de Gaulle
89600 SAINT-FLORENTIN
Représentée par son Président, Monsieur Yves DELOT.

1.3 - 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^{er} 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 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.

1.4 - Composition du dossier

Le dossier d'enquête parcellaire est défini par l'article R.131-3 qui stipule que :
« I. – Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens. »

Le dossier d'enquête parcellaire 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 2 pièces totalisant 3 pages de format A4. Son contenu est le suivant :

Pièce n° 1	Plan parcellaire à l'échelle 1/1000 : extrait du plan cadastral faisant apparaître le périmètre de déclaration d'utilité publique et l'emprise à exproprier.	1 feuille
Pièce n° 2	Etat parcellaire contenant les références cadastrales de la parcelle AY239 et les références des propriétaires	2 pages

Ainsi constitué, le dossier présenté à l'enquête publique répond aux obligations légales fixées par l'article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et permet une information correcte du public qui, pour plus ample information, a pu se reporter au dossier de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique organisée conjointement.

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 RN77 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 1er 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 4240 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 - 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 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 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'oeuvre;

- Des recettes à hauteur de 235 000 €, qui correspondent à la vente des terrains.

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

2.3 - Parcelle concernée

L'état parcellaire figurant au dossier contient la référence cadastrale suivante :

- Section : AY

- N° : 239

- Lieu-dit : Les Têtes d'Or

- Nature : Terre

- Superficie en m²: Totale: 47000 – Emprise: 47000 – Délaissé: 0

2.4 - Recensement des propriétaires

L'état parcellaire indique que les références des propriétaires sont les suivantes :

Raison sociale : ALOISE

Numéro SIREN : 428009161

Droit : Propriétaire

Adresse des titulaires de droits : M. GUILLEMET
11 route de Jean Faure
33460 MARGAUX CANTENAC

3 - Organisation et déroulement de l'enquête

Cette enquête parcellaire a été organisée conjointement à l'enquête préalable à la DUP. C'est la raison pour laquelle la plupart des dispositions rapportées dans ce chapitre sont communes aux deux enquêtes.

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-Ouanne, 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 - Information des propriétaires

En application de l'article L.311-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et en vue de la fixation des indemnités, l'expropriant doit notifier l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête aux propriétaires et usufruitiers intéressés.

A ma demande, M. le Président de la Communauté de communes Serein et Armance m'a transmis copie de cette notification. Celle-ci a été adressée par courrier recommandé avec accusé de réception N° 1A 204 628 7912 9 le 11 janvier 2024 à :

Monsieur Lucien GUILLEMET
Société ALOISE
11, route de Jean Faure
33460 MARGAUX CANTENAC

L'avis de réception par le destinataire est daté du 19 janvier 2024.

3.6 - 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.

S'agissant de l'enquête parcellaire, le plan parcellaire et la liste des propriétaires ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire de Saint-Florentin (article R.131-4-I du Code de l'expropriation), ont été déposés en mairie de Saint-Florentin où ils sont restés à la disposition des propriétaires et de leurs ayants-droits pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et aux heures habituels d'ouverture de la mairie concernée, afin qu'ils puissent en prendre connaissance et consigner éventuellement leurs observations sur le registre.

Les observations écrites ont pu également être adressées à Monsieur le commissaire-enquêteur en mairie de Saint-Florentin, siège de l'enquête publique et ont pu être annexées au registre d'enquête parcellaire. Elles ont aussi été consultables 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 de l'Etat/Environnement](http://www.yonne.gouv.fr/Actions%20de%20l'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.

3.7 - Formalités de fin d'enquête

S'agissant de l'enquête parcellaire, à la clôture de l'enquête, soit le vendredi 23 février 2024 à 17 heures, le registre d'enquête a été clos et signé par le maire de Saint-Florentin (article R131-9-1er alinéa du Code de l'expropriation) qui me l'a remis immédiatement. Ce registre a été déposé par mes soins au bureau de l'environnement de la préfecture de l'Yonne en même temps que le présent procès-verbal.

L'article 11 de l'arrêté préfectoral prévoit que le commissaire enquêteur donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération, après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer, dans un délai de trente jours maximum.

Le procès-verbal du commissaire enquêteur a été adressé au Président de la Communauté de communes Serein et Armance ainsi qu'à la préfecture de l'Yonne le 7 mars 2024.

Un exemplaire a également été envoyé au Président du Tribunal Administratif de Dijon ce même jour.

4 - Compte-rendu des permanences et observations recueillies

4.1 - Compte-rendu des permanences

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

Aucune personne reçue.

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

Aucune personne reçue.

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

Aucune personne reçue.

4.2 - Observation recueillie

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. Son contenu est le suivant :

« 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 »

4.3 - 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 repreciser 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 m² 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 nouveaux 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. »

4.4 - Commentaires du commissaire enquêteur

Le contenu du courrier du gérant de la SCI propriétaire et la réponse du Président de la Communauté de communes n'ont pas de rapport direct avec l'objet de l'enquête parcellaire qui vise « à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. »

Pour une analyse sur le fond du dossier, il est possible de se reporter aux conclusions de l'enquête préalable à la DUP.

Fait et clos à Gurgy,
le 7 mars 2024.



José JACQUEMAIN
commissaire enquêteur

Deuxième partie

Cette deuxième partie consiste à exposer les raisons qui fondent l'avis du commissaire enquêteur.

5 - Rappel succinct du projet

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,*

- a sollicité « *auprès de Monsieur le Préfet de l'Yonne l'ouverture d'une enquête publique conjointe d'utilité publique et parcellaire.»*

Une enquête parcellaire a donc été diligentée conjointement à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique en vue d'identifier les propriétaires, de les informer des intentions de l'expropriant et de leur permettre de s'exprimer à ce sujet.

6 - Motifs justifiant l'avis

S'agissant du dossier d'enquête publique:

Le dossier d'enquête parcellaire, tel qu'il a été constitué, répond aux exigences de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation.

S'agissant du déroulement de l'enquête parcellaire et de la légalité de la procédure:

L'enquête parcellaire ayant été organisée conjointement à l'enquête préalable à la DUP, sa durée a été identique et s'est étalée sur une période de 17 jours consécutifs du mercredi 7 février 2024 à 9h00 au vendredi 23 février 2024 à 17h00, en application des dispositions de l'arrêté préfectoral la prescrivant.

J'ai tenu trois permanences en mairie de Saint-Florentin, sans aucune défection, 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.

Ces permanences étaient ouvertes aux personnes susceptibles de s'exprimer dans le cadre de l'enquête parcellaire.

La publicité légale, par voie de presse et d'affichage, a été réalisée conformément aux textes réglementaires, notamment en matière de respect des délais imposés.

S'agissant de l'information des propriétaires de la parcelle AY239:

En application de l'article L.311-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et en vue de la fixation des indemnités, l'expropriant doit notifier l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête aux propriétaires et usufruitiers intéressés.

M. le Président de la Communauté de communes Serein et Armance a adressé cette notification par courrier recommandé avec accusé de réception N° 1A 204 628 7912 9 le 11 janvier 2024 à :

Monsieur Lucien GUILLEMET
Société ALOISE
11, route de Jean Faure
33460 MARGAUX CANTENAC

L'avis de réception par le destinataire est daté du 19 janvier 2024.

S'agissant des observations des propriétaires:

L'enquête a 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. Il y fait part de son projet d'installer une centrale photovoltaïque sur la parcelle AY 239.

M. le Président de la Communauté de commune Serein et Armance a répondu par un courrier adressé au commissaire enquêteur le 1 mars 2024.

Ces deux courriers figurent dans la première partie de ce procès-verbal.

7 - Avis du commissaire enquêteur

Considérant:

- que la Communauté de communes Serein et Armance a pour projet d'agrandir la ZAE des Galettes sise sur le territoire de la commune de Saint-Florentin et d'implanter des entreprises sur la parcelle AY 239,
- que l'acquisition de la parcelle AY 239 par la Communauté de communes est nécessaire au projet d'agrandissement de la ZAE des Galettes,
- que ce projet s'inscrit dans une logique de développement économique local par la création d'emplois et de richesses au profit du territoire et de ses habitants et poursuit ainsi un but d'utilité publique,

- que le gérant de la SCI ALOISE, propriétaire de la parcelle AY 239, a refusé les offres d'acquisition par voie amiable de la Communauté de communes, et prétend vouloir y installer une centrale photovoltaïque,
 - que l'enquête parcellaire a fait l'objet de toutes les formalités prévues par le Code de l'expropriation, notamment en termes d'information et de participation des propriétaires qui ont eu l'opportunité de s'exprimer,
 - que cette enquête s'est déroulée conformément à la procédure prescrite et qu'aucun incident n'est venu perturber son déroulement,
 - que l'emprise à exproprier, constituée uniquement de la parcelle AY 239, correspond exactement au périmètre de déclaration d'utilité publique,
 - que cette emprise recevra une affectation conforme au projet d'implantation d'entreprises,
- j'émet un avis FAVORABLE à l'emprise à exproprier, telle que délimitée sur le plan parcellaire figurant au dossier.**

Fait et clos à Gurgy,
le 7 mars 2024.



José JACQUEMAIN
commissaire enquêteur