

DÉPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE VIERZON

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

ET

PARCELLAIRE

concernant le projet de réaménagement de l'îlot Rollinat

CONCLUSIONS ET AVIS : DUP

Table des matières

1	CONTEXTE GÉNÉRAL.....	3
1.1	Rappel.....	3
1.2	Description du projet.....	3
1.3	Déroulement de l'enquête publique.....	4
2	CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS.....	4
2.1	Sur la procédure.....	4
2.2	Sur la participation du public.....	5
2.3	Sur l'utilité publique de l'opération.....	5
2.3.1	L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?.....	5
2.3.2	L'expropriation envisagée est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ?.....	5
2.3.3	Le bilan coût / avantages de l'opération.....	6
2.3.3.1	Les atteintes à la propriété privée.....	6
2.3.3.2	Le coût financier.....	6
2.3.3.3	Les inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics.....	7
	a/ les raisons sociales.....	7
	b/ l'intérêt public de la santé.....	7
	c/ les intérêts de l'environnement.....	7
2.3.3.4	Les autres critères examinés.....	8
	a / la compatibilité avec les documents d'urbanisme existants.....	8
	b/ les effets liés aux travaux.....	8

1 CONTEXTE GÉNÉRAL

1.1 Rappel

Par décision du conseil municipal en date du 18 décembre 2013, la commune de Vierzon a décidé l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, concernant des terrains, des immeubles ou des fractions d'immeubles nécessaires à la requalification de l'îlot Rollinat. Cette enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour but de vérifier, en recueillant les observations du public, si les travaux envisagés présentent un caractère d'utilité publique tel que l'expropriation puisse être engagée.

En réponse à la demande de Madame la préfète du Cher, Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans m'a désigné par décision n°E14000042/45 du 26 mai 2014, comme commissaire enquêteur titulaire pour conduire l'enquête unique ayant trait au réaménagement de l'îlot Rollinat, partie du centre ville de Vierzon. Cette enquête portera sur la déclaration d'utilité publique du projet et l'enquête parcellaire. Madame Danièle WOJCIECKOSKI a été désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le responsable de projet est la commune de Vierzon, représentée par la Société d'Economie Mixte (SEM) Territoria.

L'autorité organisatrice est la Préfète du Cher, représentée par la Direction Départementale du Cher (DDT).

La DDT a pris l'arrêté prescrivant ouverture d'enquête en date du 15 avril 2014.

L'enquête a duré 33 jours consécutifs du 19 mai 2014 au 20 juin 2014 inclus.

Aucun incident n'est survenu au cours de l'enquête.

1.2 Description du projet

Le projet de réaménagement soumis à l'enquête s'inscrit dans un vaste programme visant à redynamiser le centre ville de Vierzon.

Cette opération porte sur l'îlot Rollinat et doit permettre une diversification du parc immobilier afin de répondre aux difficultés posées par la désertification de ce site.

Les réalisations en matière de réhabilitation et de constructions neuves devront permettre de préserver et d'élargir le patrimoine architectural de Vierzon, tout en l'adaptant aux normes actuelles en matière de performance et de confort. Par conséquent, l'opération proposera de supprimer les extensions sauvages de l'îlot Rollinat. Les bâtiments compris entre la rue Rollinat et la place de l'Intendance seront intégralement démolis, ainsi que les garages situés sur la place de l'Intendance.

Enfin l'opération permettra de réinsérer à proximité du centre ville et de regrouper en un seul lieu les

différents services techniques de la mairie actuellement dispersés sur le territoire communal.

Les principaux objectifs du projet sont les suivants :

- reconstituer l'offre de logements adaptés au besoin des habitants,
- redynamiser l'offre commerciale,
- valoriser le patrimoine naturel et urbain,
- développer un immobilier d'entreprises adapté au marché local,
- lutter contre l'insalubrité.

1.3 Déroulement de l'enquête publique

L'enquête a été conduite conformément à la réglementation en vigueur notamment en ce qui concerne la composition du dossier, l'organisation de l'enquête, la diffusion de l'information au public et son accès au dossier.

2 CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

J'ai mené cette enquête dans les conditions légales de procédure **après** :

- une étude attentive et approfondie des dossiers mis à la disposition du public, suivie de plusieurs réunions avec le maître d'ouvrage,
- trois visites du site,
- une rencontre avec le responsable du projet, une fois l'enquête terminée.

2.1 Sur la procédure

A l'issue de l'enquête publique qui a duré 33 jours consécutifs, il apparaît :

- que la publicité par affichage a été effectuée dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- que la composition générale du dossier porté à l'enquête publique est respectée, à savoir qu'il compte bien toutes les pièces réglementaires conformément aux textes en vigueur,
- que le dossier relatif à la DUP et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Vierzon,
- qu'il a été tenu trois permanences de trois heures chacune dans les locaux de la mairie de Vierzon, permettant au public de s'informer sur le projet,
- que tous les termes de l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête ont été respectés.

Dans ces conditions, la procédure relative à l'enquête a été respectée.

2.2 Sur la participation du public

Prenant en compte :

- qu'au cours de l'enquête et pendant les permanences du commissaire enquêteur, aucune observation n'a été inscrite sur le registre d'enquête,
- qu'aucune observation verbale n'a été formulée,
- que huit personnes se sont présentées lors des permanences pour s'informer sur le contenu du dossier et qu'elles n'ont pas désiré faire d'observations.

2.3 Sur l'utilité publique de l'opération

Suite à l'évolution de la jurisprudence dans le cadre de la DUP, la comparaison des avantages de l'opération projetée avec les inconvénients qu'elle génère (appelée « théorie du bilan ») permet d'aboutir à une appréciation finale sur l'utilité ou non du projet soumis à l'enquête.

Cette appréciation repose sur les réponses apportées aux questions suivantes :

- l'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?
- l'expropriation envisagée est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ?
- le bilan coût-avantage penche-t-il en faveur du projet ?

2.3.1 L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?

Au vu de l'ensemble des critères justifiant l'utilité publique de cette opération, et compte tenu des objectifs poursuivis pour ce projet, consistant notamment à répondre à la demande de logements-bureaux et commerces, à développer l'activité commerciale et créer des emplois, améliorer les flux de circulation, à la mise en sécurité de la rue Brunet dans sa partie la plus étroite, la création d'espaces publics paysagés de qualité sur la commune, le projet proposé présente concrètement un caractère d'intérêt public.

2.3.2 L'expropriation envisagée est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ?

La SEM Territoria avec laquelle la ville de Vierzon a signé une convention a privilégié la négociation à l'amiable pour acquérir les biens privés qui permettent la réalisation du projet, et l'emprise foncière a été en partie maîtrisée. Il sera cependant nécessaire de porter atteinte à la propriété privée, mais celle-ci ne s'avère pas excessive au regard des réponses apportées par le projet aux problématiques identifiées localement.

2.3.3 Le bilan coût / avantages de l'opération

Conformément à la jurisprudence du Conseil d'État (ville nouvelle Lille-Est du 28 mai 1971), il convient de déterminer si les inconvénients de l'opération ne sont pas plus excessifs que les avantages. Doivent aussi être prises en considération les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics par rapport à l'intérêt présenté par l'opération.

2.3.3.1 Les atteintes à la propriété privée

L'expropriation constitue par définition une atteinte à la propriété privée qui doit être justifiée par l'intérêt public. En l'espèce, il est prévu, au stade de la DUP, l'expropriation de huit parcelles pour : démolition, aménagement public avec construction de deux ensembles immobiliers et d'un complément de parking pour les besoins des constructions neuves et des usagers du quartier.

Après avoir visité le site à plusieurs reprises, j'ai constaté l'enclavement des propriétés et la vétusté de l'ilôt concerné. Dans ces conditions, les atteintes à la propriété privée ne paraissent pas excessives par rapport à l'intérêt de l'opération de réhabilitation du quartier.

2.3.3.2 Le coût financier

Le coût financier de l'opération est au total de 4 172 550 euros HT, se décomposant comme suit :

coût des acquisitions foncières, du transfert ou éviction et des indemnités diverses	3 097 550 euros HT	
	dont coût des acquisitions foncières déjà réalisées	824 000 euros HT
	dont coût des acquisitions à réaliser (1)	2 273 550 euros HT
coût des travaux de démolition et de mise en état du sol	200 000 euros HT	
coût de l'aménagement des voiries, du stationnement, des espaces publics et des réseaux	875 000 euros HT	
TOTAL	4 172 550 euros HT	

(1) le montant correspondant à l'acquisition des parcelles pour la présente enquête est de 819 000 euros HT

Les évaluations financières ont été réalisées par la Direction Départementale des Finances Publiques du Cher.

Les estimations des travaux ont été réalisées par la SEM Territoria.

Il ne semble pas que le coût de l'opération soit excessif au regard de l'intérêt qu'elle présente, notamment sur la structure commerciale du secteur et de la commune. Ce projet devrait permettre d'accroître l'attractivité commerciale du centre ville de Vierzon et participer également au redressement du taux d'emploi.

De plus, afin de ventiler le coût d'acquisition dans le temps pour la commune et son concessionnaire, la SEM Territoria, l'opération est planifiée en trois phases.

Une première étape d'acquisitions amiables a été déjà réalisée pour les parcelles cadastrées section CT numéros 247, 250 et 251, et ce afin de permettre la démolition pour l'organisation du chantier d'aménagement.

Deux étapes restent à réaliser :

-dans un premier temps, l'objet de l'enquête parcellaire actuelle, à savoir l'acquisition des derniers immeubles destinés à la démolition (parcelles cadastrées section CT numéros 248, 249, 252, 379, 380, 406, 479 et 480)

-dans un second temps, l'acquisition des parcelles cadastrées section CT numéros 242, 243, 244 et 463, ces parcelles correspondent aux immeubles devant être conservés mais lourdement réaménagés et feront l'objet d'une enquête parcellaire complémentaire.

2.3.3.3 Les inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics

a/ les raisons sociales

Je n'ai pas recensé d'inconvénient social majeur, en l'espèce, justifiant le refus d'utilité publique de cette opération.

b/ l'intérêt public de la santé

Les incidences du projet sur la santé publique sont équivalentes en termes de pollution de l'air et de nuisances sonores à celles existantes puisqu'il n'y a pas de modification de la circulation.

c/ les intérêts de l'environnement

L'îlot Rollinat est occupé par un tissu urbain peu dense et ancien à proximité du centre ville.

Le projet améliore la situation actuelle en proposant une refonte globale du site. En effet, il propose de nouveaux espaces publics et un traitement paysagé qualitatif afin de mettre en avant l'entrée du cœur de ville depuis le canal du Berry.

Par ailleurs, aucune protection au titre du patrimoine architectural ou archéologique ne s'applique au

site. Toutefois, le périmètre d'opérations est concerné par une servitude de protection des monuments historiques.

Les risques d'atteinte à la faune et à la flore sont inexistants compte tenu de la situation du projet dans un contexte déjà entièrement urbanisé.

Le projet n'aura pas d'impact sur les risques naturels. Il ne générera pas d'incidences sur les aléas et phénomènes naturels (mouvements de terrain, écoulement...). Toutefois, le projet intègre les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation concernant les recommandations formulées pour la zone inondable B, notamment les réalisations de sous-sol sous le niveau naturel.

2.3.3.4 Les autres critères examinés

a / la compatibilité avec les documents d'urbanisme existants

- avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet de réaménagement répond aux deux axes en matière d'habitat puisqu'il conjugue réhabilitation et constructions neuves, tout en proposant une diversification de l'offre en termes de typologie de logements.

- avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

En créant une zone limitée à 30km/h, des sens uniques et en donnant davantage de place au piéton, le projet répond bien à la volonté de concilier les différentes mobilités.

- avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La programmation de l'îlot Rollinat propose une mixité entre habitat et commerces, ce qui rentre tout à fait dans les possibilités offertes en zone Ua. Par ailleurs, le projet envisagé respecte les prescriptions architecturales en matière d'alignement et de hauteur du bâti.

b/ les effets liés aux travaux

Les effets directs et indirects liés à la réalisation des travaux de chantier (impact sonore, poussière, incidents sur les réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales et usées) sont pris en compte et des mesures sont prévues pour en limiter les impacts et les nuisances.

D'autre part, l'accès, la circulation et le stationnement des engins de chantier seront réglementés et la sécurité des riverains sera prise en compte par la mise en place de cheminements piétonniers.

Les déblais potentiellement pollués devront être éliminés en filières autorisées ou confinés sur le site après une étude préalable de faisabilité.

Ainsi, au terme de cette analyse bilancielle des différents critères, il apparaît que les avantages que présente ce projet de réaménagement de l'îlot Rollinat l'emportent sur les inconvénients qu'ils pourraient générer et militent en faveur de la Déclaration d'Utilité Publique.

En conséquence de ce qui précède, j'émet un avis favorable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant le projet de réaménagement de l'îlot Rollinat situé sur la commune de Vierzon.

Fait à Saint Michel de Volangis le 16 juillet 2014

Le Commissaire Enquêteur

Eugène BONNAL