

S O M M A I R E

I - Rappel du projet

II - Bilan de l'enquête publique

III - Appréciations sur le dossier

IV - Appréciations sur les observations

V - Conclusions motivées et Avis du commissaire enquêteur

ENQUETE PARCELLAIRE (PPRT Port de BREST)

CONCLUSIONS MOTIVEES & AVIS

Dans le rapport, première partie de ce document, ont été présentés la commune de Brest, les objets de l'enquête publique, son déroulement ainsi que la composition du dossier d'enquête parcellaire.

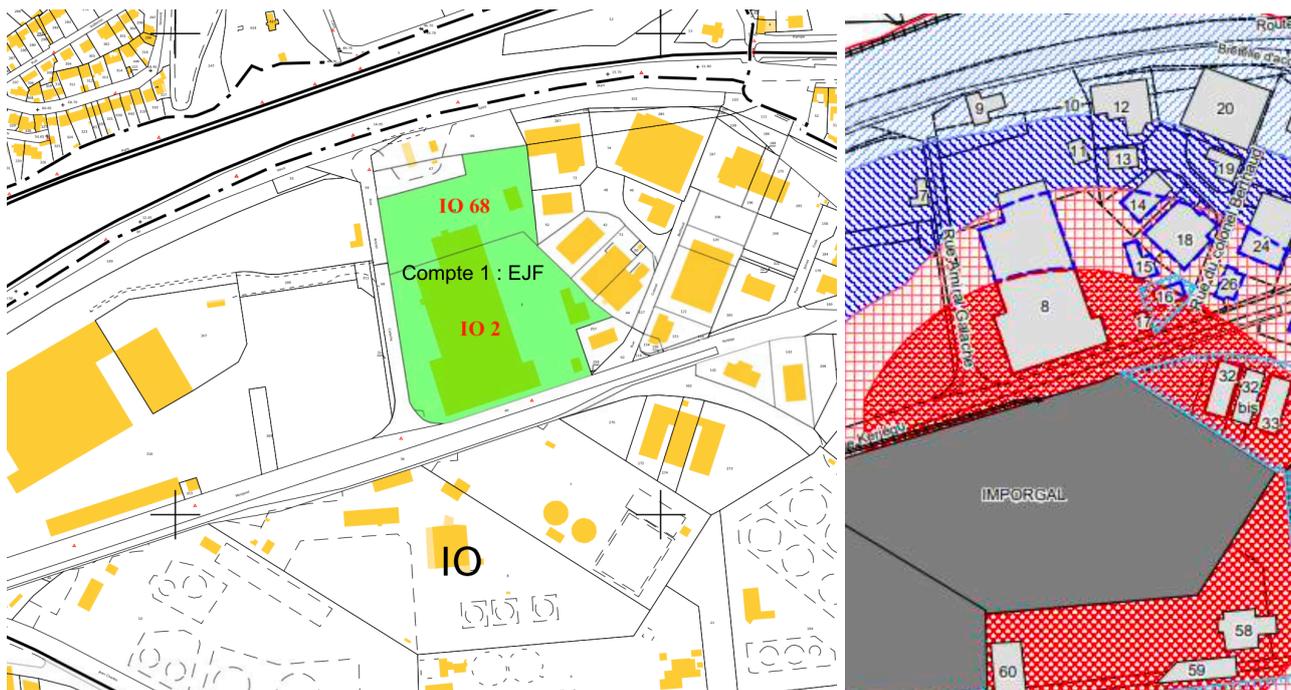
L'enquête publique qui s'est déroulée du 25 janvier au 9 février 2024 regroupe la présente enquête parcellaire et l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, relatives à la mise en œuvre des mesures foncières prévues par le plan de prévention des risques technologiques de Primagaz et de Stockbrest à BREST.

I - Rappel du projet

Suite à l'approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) le 8 février 2017 aux abords des installations des sociétés Primagaz et Stockbrest, implantées sur le port de Brest, la carte du zonage réglementaire qui en résulte montre des secteurs de dangers où le PPRT autorise la mise en œuvre de mesures foncières.

Ces mesures n'ayant pas pu aboutir pour des parcelles de la zone « R » à « vocation d'interdiction stricte », des démarches sont entreprises pour y parvenir, demande de déclaration d'utilité publique en vue de la cessibilité, enquête publique qui nécessite également une enquête parcellaire.

La présente enquête concerne donc les parcelles où l'expropriation peut-être envisagée. Il s'agit exclusivement des deux parcelles cadastrales IO 2 et IO 68 ayant un même et unique propriétaire, la SCI EJF.



Le plan parcellaire se limite aux deux parcelles cadastrales précitées, qui bien que figurant dans différentes zones du PPRT, ne permettant pas toutes l'expropriation, ont été considérées comme un ensemble foncier d'un seul tenant.

La surface totale de l'emprise est donc de 27 868 m² pour les 2 parcelles: IO 2 - 19 458 m² et IO 68 - 8 410 m².

Brest Métropole a signé le 24 avril 2018 une convention opérationnelle d'actions foncières avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF), dans le cadre du PPRT approuvé relatif aux installations Primagaz (ex Imporgal) et Stockbrest à Brest.

Par délibération du 25 novembre 2022, le bureau de la métropole approuve la sollicitation de l'EPF de Bretagne pour engager la procédure de DUP sur les parcelles IO 2 et 68 du port de commerce de Brest, pour demander à Mr le Préfet du Finistère l'ouverture de l'enquête correspondante et conjointement d'une enquête parcellaire.

Par délibération n°C-22-34 du 29 novembre 2022, le conseil d'administration de l'EPF de Bretagne approuve la procédure de DUP et la demande d'ouvertures des enquêtes conjointes.

Dans le cadre de cette enquête parcellaire l'EPF de Bretagne a donc adressé au propriétaire des 2 parcelles, la SCI EJF (JESTIN Poids Lourds, zone de Penhoat - 29860 PLABENNEC) un courrier (annexe n°1 au rapport) leur notifiant l'ouverture des enquêtes publiques et leurs modalités, ainsi que le questionnaire d'identité découlant de l'application de l'article R 131-7 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Ayant connaissance des 2 exploitants exerçant sur le site, l'EPF leur a adressé le même courrier sans le questionnaire d'identité. La SCI EJF a un bail avec la société LEROYMURIBANE. La société MURISSERIE D'ARMOR occupe une partie de ces locaux.

Les avis de réception de ces 3 courriers sont datés des 10 et 11 janvier 2024.

II - Bilan de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée à la mairie de BREST du jeudi 25 janvier au vendredi 9 février 2024 inclus en application de l'arrêté préfectoral du 4 janvier 2024 et la procédure a été respectée.

Le dossier d'enquête parcellaire comprend bien les pièces prescrites dans l'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique: plan parcellaire, noms des propriétaires.

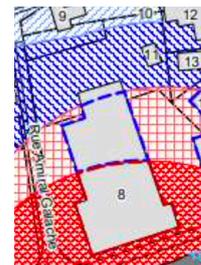
Les frères JESTIN (Jean-Luc - Patrick - Bernard) ont adressé un courrier C1 dans le cadre de l'enquête préalable à la DUP, ils y mentionnent juste qu'ils ne contestent pas l'enquête parcellaire, donc les limites du périmètre retenu. Ils sont bien propriétaires (SCI EJF) des parcelles IO 2 et 68 (Mr Jean-Luc JESTIN précise oralement que le questionnaire a été rempli et adressé en retour à l'EPF).

III - Appréciations sur le dossier

Le dossier d'enquête parcellaire est complet et répond aux exigences du Code de l'Expropriation, comprenant notamment le plan parcellaire et la liste des propriétaires prévues à l'article R 131-3.

L'expropriation uniquement de la partie incluse en zone R du zonage réglementaire du PPRT, imposerait sauf servitudes de passage, un accès aux secteurs nord par la rue (impasse) Amiral Lagache. La situation du bâtiment principal répertorié 8, d'une superficie au sol supérieure à 9 300 m², sur les zones R - r et B, rend problématique l'application de l'interdiction stricte de la zone R.

Une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique a été menée simultanément avec son propre dossier où il est fait mention de la démolition totale des bâtiments édifiés sur les deux parcelles. L'EPF fait état à juste titre de deux parcelles constituant un ensemble foncier d'un seul tenant. Le positionnement du bâtiment principal n°8 sur les zones R, r et B du PPRT, entraîne en application de l'article 11 du règlement, son expropriation, ce qui a des incidences sur les deux parcelles.



IV - Appréciations sur les observations

Aucune observation n'a été portée au registre d'enquête parcellaire durant l'enquête; seule une mention au courrier C1 des propriétaires, annexée au registre d'enquête préalable à la DUP, évoque qu'ils ne la contestent pas.

MM JESTIN ont par un courrier adressé à la sous-préfecture de Brest, en réponse à une question posée lors d'une réunion, fait savoir à Mr le sous-préfet qu'ils ne souhaitent pas conserver la propriété de la partie de la parcelle IO 68 se situant hors des zones R et r du zonage réglementaire du PPRT. Ce qui se conçoit au vu de la disposition des lieux, de l'espace nécessaire aux exploitants, locaux et parkings poids lourds.

V - Conclusions motivées et avis

L'étude du dossier, la visite des lieux et l'enquête publique conduite permettent d'émettre un avis global motivé sur cette enquête parcellaire.

Etant donné que:

- le dossier présenté à l'enquête publique était complet et conforme aux exigences du code de l'expropriation,
- l'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et selon les modalités prescrites par l'arrêté préfectoral de référence,
- la notification prévue par le code de l'expropriation a bien été faite aux propriétaires, les frères JESTIN regroupés au sein de la SCI EJJ,
- le public a eu la possibilité de prendre connaissance du dossier et de s'exprimer,
- hormis le courrier des propriétaires mentionnant « qu'ils ne contestent pas l'enquête parcellaire », aucune observation n'a été formulée sur les limites du périmètre de l'emprise retenue, ni par les propriétaires eux-mêmes, ni par les exploitants des deux entreprises exerçant sur le site,

Prenant en compte:

- Le périmètre établi qui résulte du positionnement du bâtiment principal n°8 à cheval sur les 2 parcelles, expropriable au vu de l'article 11 du règlement du PPRT

- Le périmètre établi qui bien que comprenant des secteurs non concernés par l'expropriation ou le droit de délaissement, a été considéré par l'expropriant comme réunissant un ensemble foncier d'un seul tenant

- Le courrier des propriétaires à Mr le Sous-Préfet du Finistère confirmant qu'ils ne souhaitent pas conserver ces secteurs inclus dans le zonage réglementaire du PPRT en raison de la superficie restante, insuffisante pour les exploitants en place, des contraintes induites pour y développer une nouvelle activité économique et approuvant donc le périmètre arrêté.

Estimant que:

- Les surfaces de la parcelle IO 68 se situant hors secteurs « R et r » de la carte du zonage réglementaire du PPRT, outre une superficie limitée sont soumises à des contraintes: autorisation sous réserve en « B », autorisation limitée en « b », et que le désintérêt des propriétaires apparaît justifié.

- L'emprise proposée satisfait à la mise en œuvre des mesures foncières liées à l'application du PPRT Port de Brest relatif aux établissements Primagaz et Stockbrest

J'émet un AVIS FAVORABLE sur le dossier d'enquête parcellaire présenté à l'enquête publique et le périmètre établi aux limites des parcelles cadastrales IO 2 et IO 68.

Fait et clos à QUIMPER le 19 février 2024

Le commissaire-enquêteur

Jean-Jacques LE GOFF

