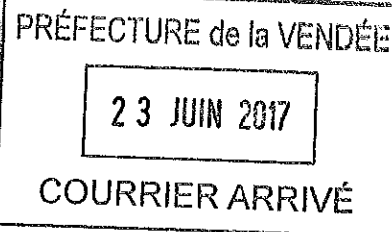


Département de la Vendée

Commune de La-Roche-sur-Yon



CONCLUSIONS PERSONNELLES

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

relatives à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant le projet de requalification du centre du quartier du Bourg-sous-la-Roche sur le territoire de la commune de La Roche sur Yon

L'Enquête Publique préalable à la DUP concernant ce projet, a été menée à son terme du 14 avril au 18 mai 2017 selon la procédure réglementaire et conformément aux arrêtés de Monsieur le Préfet de la Vendée N°17DRCTAJ/1-79 en date du 09 mars et N°17DRCTAJ/1-227 en date du 24 avril 2017 pour la prolongation de l'enquête.

L'objet de l'enquête : Le Bourg-sous-la-Roche, ancienne commune rurale, fusionnée avec La Roche sur Yon en 1964, fait désormais partie intégrante de la ville. Ce quartier connaît un dynamisme démographique et d'habitat important (augmentation de sa population de plus de 15% entre 1999 et 2007) et a été fortement impacté par la création du contournement sud qui a modifié complètement le fonctionnement du centre bourg en divisant par 3 le flux routier sur la rue Guérin (passant de 20000 veh/j à moins de 8000 veh/j. En outre ce quartier est de plus en plus attractif sur le plan résidentiel, avec de nombreux programmes de logements en cours de réalisation ou en projet.

Or la réduction de la circulation par la rue Guérin, le long de laquelle s'étaient implantés tous les commerces du quartier, a modifié la dynamique commerciale qui profitait du flux automobile et a entraîné la faillite de beaucoup de commerces (de nombreuses cellules commerciales sont vides actuellement).

En revanche l'accroissement de la population du quartier, d'une nature le plus souvent familiale, suscite le besoin important de création d'un centre de quartier attractif capable de répondre aux besoins de la population du quartier qui est obligée de se déplacer vers les centres commerciaux périphériques. Enfin les habitants ont besoin d'un centre qui redonne de la vie, du dynamisme et une identité à ce quartier qui était devenu de plus en plus une cité dortoir. C'est pourquoi la demande pour la refondation d'un centre de bourg était devenue une exigence forte de la population avec l'objectif de rassembler en une seule zone l'ensemble des activités commerciales, administratives, culturelles et de loisirs.

L'objectif de cette requalification du secteur de Bourg-sous-la-Roche repose sur quatre enjeux validés par la municipalité :

- Renforcer l'attractivité commerciale du quartier
- Affirmer la centralité autour de la place de l'église et de la place de la mutualité
- Donner une image plus qualitative du Bourg-sous-la-Roche
- Favoriser la mobilité durable en valorisant les accès à la vallée de la Riallée

C'est donc l'objectif à atteindre par ce projet et cette enquête a pour but de s'assurer, en préalable à la déclaration d'utilité publique, que :

- l'opération présente concrètement un caractère d'intérêt public
- les expropriations envisagées sont bien nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération
- le bilan coût-avantages penche bien en faveur de l'opération

A ce titre il convient d'examiner plus particulièrement:

- les atteintes à la propriété privée
- le coût financier
- les inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics

Au cours de l'enquête, pendant ou en dehors des permanences programmées, de nombreuses personnes sont venues s'informer, témoigner de leur intérêt pour le projet, poser des questions ou des suggestions sur celui-ci (24 personnes reçues) et souhaiter que Monsieur MANDIN puisse rester chez lui (86 ans dont 53 ans dans sa maison) tout en se déclarant favorable à ce qu'il ne soit pas obligé de quitter sa maison. En outre le décès de son épouse pendant l'enquête, a donné un caractère dramatique et émotionnel important à cette enquête.



Après avoir étudié le dossier d'enquête et fait une reconnaissance de terrain, rencontré les responsables de l'urbanisme de la mairie de la Roche sur Yon et les personnes directement intéressées par le projet, mené l'enquête publique à son terme et pris connaissance du mémoire en réponse de la commune à mes questions posées dans le procès-verbal de synthèse à l'issue de l'enquête, j'ai pu me faire une opinion **en prenant d'abord acte des faits suivants** :

- la présentation du dossier d'enquête et la reconnaissance de terrain avec un représentant de la mairie m'ont permis de prendre en compte toute la dimension du projet ;

- l'enquête publique s'est déroulée selon la procédure réglementaire et aucun vice de forme n'a été constaté ;

- les arrêtés de Monsieur le préfet de la Vendée prescrivant d'abord l'enquête publique et ensuite sa prolongation ont été respectés ;

- le dossier d'enquête était conforme à la législation en vigueur ;

- la publicité pour l'enquête publique a été faite de manière réglementaire et conforme

aux prescriptions des deux arrêtés ordonnés par Monsieur le Préfet de la Vendée pour mener cette enquête (panneaux intérieurs et extérieurs de la mairie, publicité dans deux journaux)

- le mémoire en réponse de la mairie aux questions posées durant l'enquête répond à toutes les questions du public soulevées par cette enquête ;

- le public s'est intéressé à ce projet dont la conception remonte à plusieurs années et figurant dans les objectifs de la Municipalité ;

Sur la base de ces constats et considérant que :

- Ce projet a bien pour objectif d'en faire profiter l'ensemble de la population afin d'améliorer son cadre et sa qualité de vie, renforcer son identité bourgadine (éviter la dérive de plus en plus forte de la transformation en cité dortoir) et offrir demain à la population la possibilité de trouver dans son quartier ce qu'il est obligé aujourd'hui de rechercher dans les bourgs périphériques ;

- Une quasi-unanimité de la population se déclare favorable à la réalisation de ce projet dans son concept général, même si elle demande des précisions et a obtenu les réponses adéquates de la mairie pour chacune de ses questions ;

- ce projet redynamise les activités économiques du centre bourg et est donc favorable à l'emploi mais n'apparaît pas comme une opération spéculative ;

- le projet présenté à l'enquête publique répond bien aux 4 enjeux définis par la mairie pour l'attractivité commerciale, la centralité autour de la place de l'église, une image plus qualitative du quartier, la valorisation des accès à la vallée de la Riallée. Pour le réaliser, l'expropriation d'un certain nombre de terrains et immeubles est nécessaire ;

- en cas de modification du projet, celui-ci ne serait alors plus viable en l'état et devrait être complètement reconfiguré. Cette solution est toujours possible mais cela représente une très grosse perte de temps et d'argent ;

- les atteintes à la propriété privée ne sont pas bafouées mais subordonnées à l'intérêt général puisque c'est l'ensemble de la population qui pourra profiter de ce projet ;

- les compensations financières à l'expropriation constituent des compensations légitimes et plusieurs propriétaires ont accepté les contrats amiables proposés par la mairie ;

- le coût financier de cette opération reste mesuré. En effet les travaux de réhabilitation des voiries, des espaces verts et des espaces publics sont indispensables pour remettre en état un centre bien dégradé et tenir compte des évolutions profondes de la circulation depuis la création du contournement sud de la Roche-sur-Yon. Cette opportunité est une bonne occasion de requalifier complètement le centre du quartier de Bourg-sous-la-Roche ;

- d'autres intérêts publics ne sont pas en concurrence avec ce projet ;

- l'économie générale du projet semble bien étudiée et le budget reste raisonnable. Aucune critique n'a été faite par le public sur le montant des dépenses ;

- le seul problème est constitué par un aspect social. Cela concerne l'impact du cas de Monsieur MANDIN si une solution coercitive devait être adoptée. La population n'accepterait pas une décision brutale d'expulsion ;

Je donne donc, sur la base des informations fournies par le dossier d'enquête et des réponses données par la commune aux questions posées par le commissaire enquêteur,

un avis favorable

relatif à la demande de Déclaration d'Utilité Publique concernant le projet de requalification du centre du quartier du Bourg-sous-la-Roche sur le territoire de la commune de La Roche sur Yon

Sous réserve de proposer à Monsieur MANDIN un logement décent dans le centre de Bourg-sous-la-Roche, correspondant au niveau de confort de son logement actuel et proposant un jardin qualitatif attenant dans lequel seraient installées ses volières d'oiseaux exotiques.

Fait le 21 juin 2017

Le commissaire enquêteur

Paul HERMIER

