

Sujet :[INTERNET] observations enquête parcellaire - projet de restructuration et redynamisation du centre-ville de Carhaix-Plouguer [Nos réf.: QUENEA Pascal - VILLE DE CARHAIX- n°20242108]

Date :Tue, 14 May 2024 13:58:25 +0200

De :Cabinet VJ Avocats

Pour :pref-consultation@finistere.gouv.fr

Copie à :Nicolas JOSSELIN

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur,

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous vous prions de trouver en pièce jointe les observations que notre cabinet entend vous présenter pour le compte de Monsieur Pascal QUENEA dans le cadre de l'enquête parcellaire visée en objet.

Vous remerciant par avance de bien vouloir en accuser réception, nous vous prions de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en nos sentiments dévoués.

Delphine GOUIN-POIRIER
Avocate



CABINET D'AVOCATS SELARL
VALADOU | JOSSELIN
& ASSOCIÉS

Avocat honoraire

Patrice VALADOU

Avocats associés

Nicolas JOSSELIN
Ancien Bâtonnier

Damien VARNOUX

Géraldine ALLAIRE

Catherine LOGÉAT
Docteur en droit public

Vincent NADAN
Docteur en droit public

Avocats

Jennifer LE COM

Lucie CLAIRAY

Vincent LEPRÉTE

Justine ROUILLER

Delphine GOUIN-POIRIER

Emma JACQ-NICOLAS

Juriste

Alexandre BILLON

[SOCIÉTÉ INTER-BARREAUX](#)
[EN CABINET GROUPÉ AVEC :](#)

ASK
Avocats Associés

Avocats

Quentin BLANCHET MAGON

Delphine CARO

Nicolas PRIGENT

Manon LE ROUX

Monsieur Christian ROBERT
Commissaire enquêteur
Hôtel de Ville
BP 258
29837 CARHAIX-PLOUGUER
cedex

Quimper, le 14 mai 2024

Par courriel : pref-consultation@finistere.gouv.fr

N/Réf. : QUENEA c/Ville de CARHAIX
Objet : observations dans le cadre de l'enquête
publique et de l'enquête parcellaire relatives au
projet de restructuration et dynamisation du
centre-ville de CARHAIX-PLOUGUER

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis le conseil de Monsieur QUENEA, domicilié 7 place du Champ de Foire, 29270 CARHAIX-PLOUGUER et propriétaire des parcelles cadastrées section AN n° 906, 236, 610 et 232 sur le territoire de la commune.

1 Pl. du Maréchal Juin
35000 RENNES
☎ 02 99 63 26 85
contact@vj-avocats.fr

1 Pl. de la Tour d'Auvergne
29000 QUIMPER
☎ 02 98 53 76 38
contact@vj-avocats.fr

Société d'exercice libéral inter-barreaux VALADOU | JOSSELIN & ASSOCIÉS
www.valadou-josselin-avocats.fr

Société d'exercice libéral inter-barreaux à responsabilité limitée au capital de 10.000 euros
Siège social : 1 Pl. de la Tour d'Auvergne - 29000 Quimper
Immatriculée au RCS Quimper sous le n°799 097 118
N° TVA Intracommunautaire : FR 95 799097118
Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté

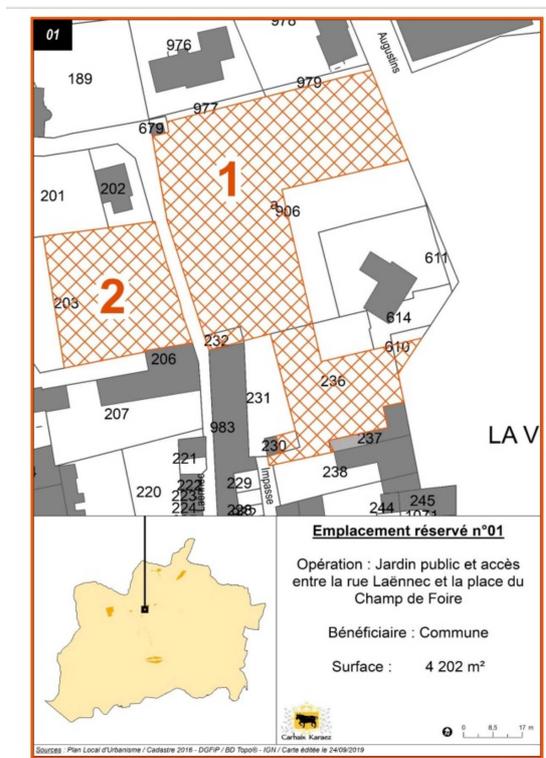
Monsieur QUENEA est directement concerné par le projet soumis à enquête publique et enquête parcellaire visé en objet, puisque celui-ci porte sur l'acquisition par la collectivité d'une grande partie de sa propriété.

Après une présentation de la situation de Monsieur QUENEA (I), vous trouverez ci-dessous les observations que je souhaite vous présenter en son nom dans le cadre de l'enquête publique et de l'enquête parcellaire (II).

I- Situation de Monsieur QUENEA

Les parcelles de Monsieur QUENEA sont classées en zone UHa du PLU, cette zone étant décrite comme un secteur urbain destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat caractérisé par une urbanisation relativement dense.

Comme cela apparaît dans le dossier d'enquête publique, Monsieur QUENEA est concerné par l'emplacement réservé n°1, lequel grève en grande partie ses parcelles cadastrées AN 906, 236, 232 et 610, le tout pour une surface de 4202 m².



(Fiche relative à l'emplacement réservé n°1, annexée au rapport de présentation)

La propriété de Monsieur QUENEA fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur une opération de renouvellement urbain pour réhabiliter le secteur et mettre en place un projet organisé et fonctionnel mêlant espaces privatifs et publics.

Pour votre parfaite information, Monsieur QUENEA conteste l'actuel classement de sa parcelle, raison pour laquelle il a mandaté mon cabinet pour présenter au maire une demande d'abrogation du PLU.

Il s'oppose par ailleurs au projet de la commune d'implanter en centre-ville un complexe cinématographique ainsi qu'un parc arboré, celui-ci nécessitant l'acquisition d'une partie importante de son jardin.

Il y a lieu de préciser que si mon client est particulièrement attaché à sa propriété, c'est en raison de son histoire familiale. La famille de QUENEA s'est en effet installée à Carhaix à la fin du XIXème siècle et le terrain concerné par le projet fait partie intégrante d'une propriété acquise par son arrière-grand-mère (il s'agissait à l'origine d'un cloître, dont mon client a pu conserver quelques éléments).

II- Observations

Monsieur QUENEA entend à la fois présenter des observations dans le cadre de l'enquête publique **(A)** et dans le cadre de l'enquête parcellaire **(B)**.

A- Observations dans le cadre de l'enquête publique

Sur la forme, le dossier d'enquête publique n'est pas complet **(A.1)**. Sur le fond, le projet s'avère par ailleurs dénué d'utilité publique **(A.2)**.

A.1- Sur le caractère incomplet du dossier d'enquête publique

En droit, l'article R. 112-4 du code de l'expropriation prévoit, lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, que le dossier comprend un certain nombre de pièces dont une notice explicative.

L'article R. 112-6 du même code précise que cette notice doit indiquer l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis

à enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

La notice doit ainsi faire état des différents partis envisagés et exposer pourquoi la solution envisagée a été retenue parmi les différentes possibilités.

Or, **en l'espèce**, aucune justification de ce type n'apparaît dans le dossier. La commune se borne en effet à exposer son souhait de redynamiser le centre-ville, mais ne fournit aucune explication sur les raisons pour lesquelles elle a choisi d'implanter un cinéma et un parc pour atteindre cet objectif, alors même que d'autres aménagements ont certainement été envisagés au préalable (autres types de travaux, autres localisations...).

En d'autres termes, la commune de Carhaix ne justifie nullement en quoi elle ne pourrait pas réaliser une opération similaire sans avoir recours à l'expropriation.

Cela est d'autant plus dommageable que le projet tel qu'il est présenté aujourd'hui aura un impact majeur sur l'environnement : le cinéma sera un bâtiment haut qui va non seulement occasionner une ombre importante sur la place mais aussi générer la création de nouvelles places de parking, sans que l'impact environnemental d'une telle construction ne soit précisé.

Il s'agit là d'une première problématique, qui ne pourra que vous conduire à émettre un avis défavorable au projet.

A.2- Sur l'absence d'utilité publique du projet

Le projet de la Commune, qui couvre à la fois l'implantation d'un cinéma et la création d'un parc en grande partie sur la propriété de Monsieur QUENEA, est présenté dans le dossier d'enquête publique comme s'inscrivant dans la stratégie globale de la commune pour la revitalisation de son centre-ville. Selon la commune, le projet répondrait ainsi à la nécessité de créer une nouvelle dynamique urbaine, serait un moyen de mettre en valeur le patrimoine communal méconnu ainsi qu'une réponse au besoin d'un parc végétalisé en centralité.

A l'analyse, cela n'est cependant pas sérieux, et ce pour les raisons suivantes.

En premier lieu, l'opération projetée ne satisfait pas un besoin général réel et précis.

Les problématiques et besoins mis en avant par la collectivité ne sont en effet pas suffisamment établis pour justifier un projet d'une telle ampleur et avec de telles conséquences sur l'organisation du centre-ville et la propriété de Monsieur QUENEA.

S'agissant du besoin de « dynamiser » le centre-ville, l'on relèvera ainsi que la commune reconnaît elle-même, dans la notice, que le phénomène de développement des pôles périphériques au détriment du centre constitue un « *phénomène beaucoup moins important que dans d'autres communes.* »

La carte représentant les différents pôles permet d'ailleurs de constater que le centre reste le pôle principal et que de nombreux commerces y sont toujours présents.

Pour ce qui est ensuite du besoin de « parcs », la commune se borne à affirmer que la commune de Carhaix n'échapperait pas au besoin de disposer de davantage de parcs exprimé dans « plusieurs études ».

Ce faisant, elle n'établit pas la réalité de ce besoin : non seulement les études auxquelles elle se réfère ne sont pas citées mais de surcroît, la population n'a jamais été interrogée sur le sujet.

De façon singulière, et lorsqu'elle a adopté son PLU en 2019, la commune n'a pas mis en avant la nécessité de créer davantage d'espaces végétalisés. La commune a en effet présenté sa politique générale en matière d'aménagement à partir des grands axes suivants :

- Affirmer la position de pôle urbain à l'échelle du centre Bretagne.
- Développer de nouvelles zones économiques et notamment le secteur de la « Métairie Neuve », afin d'élargir le tissu économique et de conforter la dynamique de la ville.
- Conforter la vocation de loisirs et de tourisme autour de Kerampuilh et de la vallée de l'Hyères.
- Favoriser une mixité sociale en adaptant la typologie des logements produits dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire et du logement de Poher Communauté.
- Préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune et notamment les hameaux et villages.
- Préserver et valoriser les éléments qui caractérisent le paysage communal et qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants.

(PADD, extrait page 5)

En second lieu, il n'est absolument pas démontré que le projet réponde aux besoins mis en avant par la commune, et encore moins qu'il nécessite une expropriation.

En effet, aucun élément concret ne vient étayer le fait qu'un cinéma va générer davantage de flux en centre-ville, aucune étude préalable n'ayant été menée sur le sujet. L'intérêt d'un tel équipement est donc sujet à caution, et ce d'autant plus qu'on peut facilement imaginer que le cinéma n'attire pas autant que ce que prévoit la commune dans la mesure où :

- il s'agit d'une activité payante ;
- de nombreuses personnes préfèrent désormais fréquenter ce type d'équipements en périphérie, pour éviter les problématiques de stationnement notamment ;
- contrairement à ce que soutient la commune, la présence du cinéma ne va pas forcément participer à dynamiser le commerce local, puisque bon nombre de personnes vont au cinéma le soir, lorsque les boutiques sont fermées.

On peut également imaginer, si le cinéma devait générer un flux important, que cela ne règle pas la problématique de logements vacants, les difficultés de stationnement et la circulation pouvant être un frein au souhait de résider en centre-ville.

En définitive, ces quelques réflexions suffisent à démontrer que le projet ne repose que sur des suppositions non établies, mais nullement sur des éléments concrets de nature à justifier le projet.

Il en va de même pour la création du parc : il existe d'ores et déjà des parcs sur le territoire et rien ne garantit qu'il ait l'impact positif escompté, puisque là encore, aucune étude préalable n'a été menée auprès de la population locale.

On ajoutera :

- d'une part, que beaucoup d'habitants de Carhaix résident en maison individuelle et ont un jardin, de telle sorte qu'ils n'ont pas besoin du parc projeté pour se détendre au sein d'un espace vert. Les autres peuvent également facilement accéder à des espaces végétalisés, Carhaix s'inscrivant dans un milieu rural ;
- d'autre part, que les espaces verts actuels ne sont pas utilisés. Avant d'envisager un parc d'une telle ampleur, il serait donc pertinent de commencer par réaménager l'espace vert existant, sachant qu'à l'origine la Place du Champ de Foire était boisée.

Quant à la mise en valeur du patrimoine, il n'est pas nécessaire de créer un parc pour y procéder, les éléments archéologiques issus des fouilles pouvant parfaitement être exposés ailleurs.

Il existe également des solutions plus simples pour inciter les passants à redécouvrir le patrimoine bâti que d'exproprier Monsieur QUENEA, à commencer par la pose de panneaux ou autres moyens de communication. L'ancien couvent est d'ailleurs d'ores et déjà accessible via un cheminement doux.

Pour finir, il ne vous échappera pas que le projet comporte une contradiction certaine s'agissant du rapport à la voiture. La notice expose qu'il faut inviter les passants à la flânerie et atténuer la place de la voiture dans le centre, tout en expliquant que le cinéma va générer la création de places de parkings et donc de la circulation supplémentaire ! Au final, le projet risque donc d'avoir un effet inverse à celui attendu, en venant créer un paysage encore plus « routier » que celui qui existe actuellement.

Cela est d'autant plus regrettable que cela n'est pas dans l'air du temps : les communes s'orientent aujourd'hui davantage vers des zones sans véhicule en centre-ville, de façon justement à permettre la flânerie et préserver le cadre de vie, et non pas vers la création de flux entrant en voiture avec un système de sens unique qui présente de nombreux inconvénients (embouteillages, nuisances sonores, pollution...).

En troisième et dernier lieu, et à supposer que vous considériez que le projet présente un caractère d'utilité publique, force est de constater que celui-ci ne peut pas être considéré comme étant suffisant après application de la théorie du bilan coût-avantages utilisée par le juge administratif (**CE, 28 mai 1971, req. n°78825**).

S'agissant des avantages, et comme cela a été précédemment démontré, ceux-ci s'avèrent limités :

- il existe déjà des parcs et un cinéma, qui s'intègre complètement dans la zone excentrée dans laquelle il est implanté et qui est dédiée à l'évènementiel.
- il est loin d'être acquis que la création d'un parc et d'un cinéma en centre-ville produise l'effet escompté.

Sur ce dernier point, il est utile de relever que les simulations concernant le cinéma sont basées sur l'hypothèse de 68 000 entrées en année 1, alors que cela paraît peu vraisemblable. Dans un article publié dans Ouest-France le 13 janvier 2024, les gérants du cinéma Le Grand Bleu de Carhaix annonçaient en effet n'avoir fait que 30 000 entrées en 2023, ce qui équivaut à la fréquentation d'avant Covid. L'attractivité du futur cinéma a donc été présentée de façon exagérée.

S'agissant des coûts, plusieurs remarques s'imposent.

Tout d'abord, le montant global HT présenté par la commune est contestable, car manifestement sous-estimé :

- le dossier d'enquête publique ne mentionne pas la date à laquelle les estimations ont été établies, ce qui ne permet pas de disposer d'une information fiable quant à la réalité des dépenses prévisibles ;
- les fouilles archéologiques ne sont pas chiffrées ;
- les dépenses de fonctionnement du cinéma semblent anormalement basses, en particulier pour le chauffage (estimation à hauteur de 4/€ par séance des charges de chauffage, soit seulement 10 000 €/an).

S'ajoute à cela qu'aucune précision n'est donnée quant aux sources de financement.

Ensuite, les sommes à investir apparaissent totalement disproportionnées par rapport aux avantages hypothétiques qui sont escomptés.

La construction du cinéma avoisine ainsi près de 3 millions d'euros, alors, encore une fois, qu'il ne s'agit pas de créer un équipement de ce type mais simplement de déplacer une activité existante, sans même savoir si cela correspond à une attente de la clientèle.

L'aménagement du jardin représente quant à lui un montant supérieur à 500 000 €, ce qui est très excessif alors que l'intérêt de créer un parc supplémentaire n'est nullement établi.

Enfin et surtout, l'atteinte portée à la propriété de Monsieur QUENEA est complètement disproportionnée par rapport aux avantages attendus.

Comme cela a été rappelé, Monsieur QUENEA a hérité sa propriété de son arrière-grand-mère. La partie concernée par l'expropriation constitue un jardin tout à fait remarquable (dotée de pommiers anciens, pruniers, noisetiers, châtaigniers, fleurs et plantes d'ornements diverses) qui ne profite pas qu'à son propriétaire.

En effet, Monsieur QUENEA a créé son entreprise (la SARL QUENEA, qui compte 65 collaborateurs dont 40 à Carhaix) en 1996 et accueille volontiers chez lui ses clients, partenaires, collaborateurs, de telle sorte que sa propriété telle qu'elle existe aujourd'hui contribue également à dynamiser la ville. Il faut aussi souligner que celle-ci est particulièrement appréciée des touristes de paysage, qui se montrent particulièrement sensibles à la beauté du grand jardin et en particulier de ses hortensias.

Dans un tel contexte, l'expropriation envisagée présente un caractère aberrant, le juge administratif ayant eu l'occasion de censurer des projets lorsqu'un propriétaire était trop lourdement impacté par une opération dont l'intérêt était inexistant ou insuffisant (voir par exemple : **CE, 7 décembre 1979, req. n°11536** ; **CE, 25 novembre 1988, req. n°74232**).

B- Observations dans le cadre de l'enquête parcellaire

Monsieur QUENEA entend également contester les limites de l'emprise fixées par la collectivité et la superficie qu'elle entend acquérir.

A l'évidence, la collectivité n'a pas besoin d'autant de terrain qu'elle le prétend.

En effet, et à supposer que le projet puisse être déclaré d'utilité publique, il existe déjà la possibilité de réaménager une partie de l'actuelle Place du Champ de Foire.

Par ailleurs, et si Monsieur QUENEA devait être exproprié, rien ne justifie qu'il le soit dans de telles proportions. L'objectif consistant à permettre aux gens de se promener peut tout à fait être atteint sans leur laisser la possibilité de déambuler en faisant le tour de sa propriété.

La superficie à acquérir doit donc impérativement être revue à la baisse.

En conclusion et au regard de l'ensemble des remarques précédemment développées dans la présente, je ne peux que vous inviter à rendre un avis défavorable à la fois sur l'utilité publique du projet et sur l'emprise des ouvrages projetés.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma parfaite considération.

**SELARL VALADOU-JOSSELIN & ASSOCIES
N. JOSSELIN / D. GOUIN-POIRIER**



