

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU FINISTERE

COMMUNE DE BREST (29200)

ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES RELATIVES AUX PROJETS
de DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE et d'ENQUETE PARCELLAIRE:
Mise en oeuvre de mesures foncières prévues par le plan de prévention des risques
technologiques des sites Primagaz et de Stockbrest de la zone industrielle
du port de Brest

Du 25 janvier au 9 février 2024

Deuxième partie : Conclusions et Avis



du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : M. LE GOFF Jean-Jacques

Destinataires :

- ▶ Monsieur le Préfet du Finistère à QUIMPER.
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES

S O M M A I R E

I - Rappel de l'objet de l'enquête publique

II - Bilan de l'enquête publique

III - Appréciations sur le dossier

IV - Appréciations sur les observations

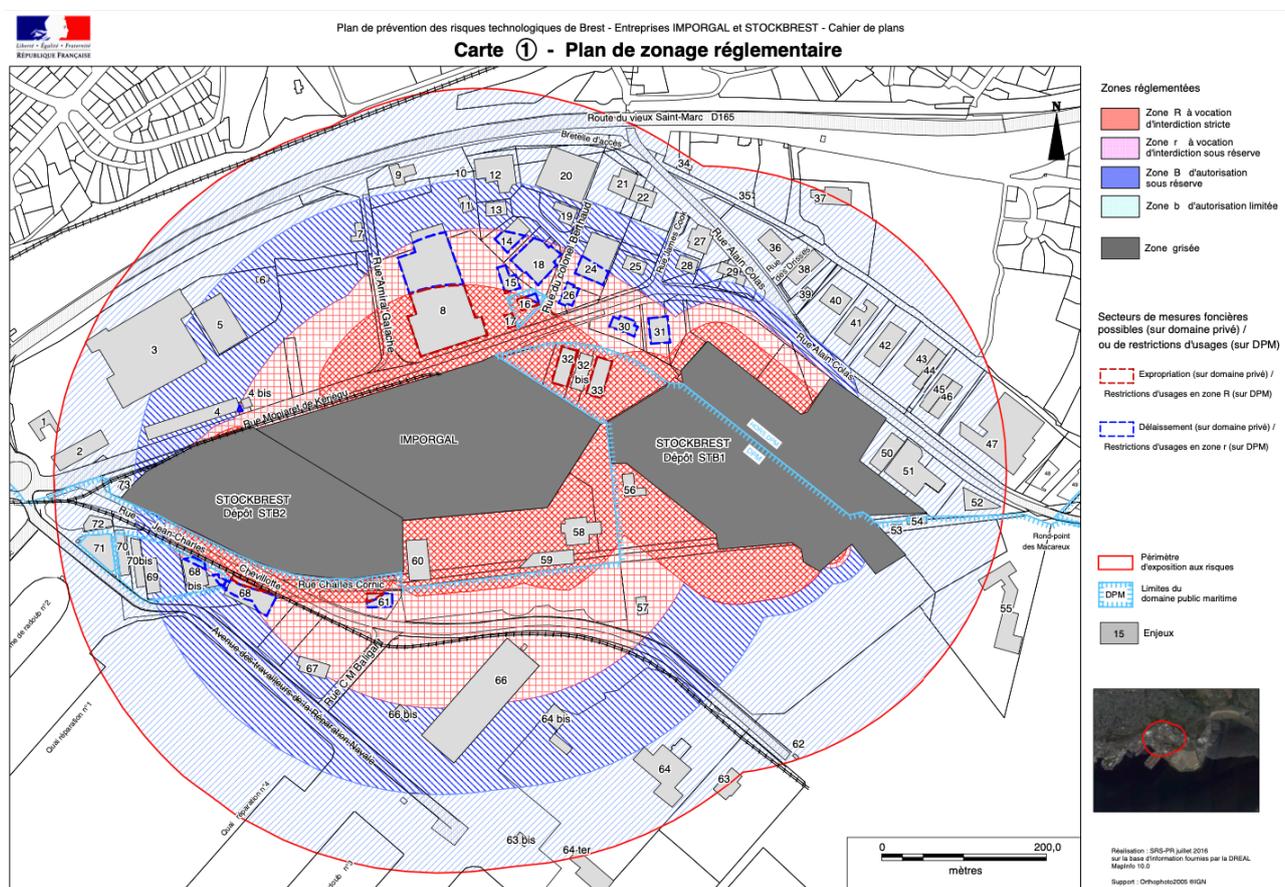
V - Conclusions motivées et Avis du commissaire enquêteur

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (PPRT Port de Brest)

CONCLUSIONS & 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 publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enquête publique qui s'est déroulée du 25 janvier au 9 février 2024 regroupait la présente enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire, 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

L'objectif est de mener à leur terme les mesures foncières prévues dans le cadre des prescriptions du PPRT, les mesures de délaissement possibles n'ayant pas été engagées ou les négociations n'ayant pas abouti.

Ces mesures pouvaient être mises en œuvre dès l'approbation du PPRT et aujourd'hui 2 parcelles privées sont toujours concernées; il s'agit des parcelles cadastrales IO 2 et IO 68 appartenant à la SCI EJF des frères JESTIN. Les parcelles se situent dans les zones R, r et B du plan de zonage réglementaire du PPRT et la SCI n'a entrepris aucune démarche en vue d'exercer le droit de délaissement prévu pour les zones R et r. Les terrains et les bâtiments sont loués à la société LEROYMURIBANE qui exploite le site avec la société MURISSERIE D'ARMOR.

Brest Métropole a signé une convention en 2018 (convention opérationnelle d'actions foncières) avec l'Établissement Public Foncier (EPF) de Bretagne pour l'accompagner dans la mise en oeuvre des mesures foncières relatives à ce PPRT. Une convention de financement a été signée le 8 juin 2018 par l'État, la Région de Bretagne, le Conseil Départemental, la métropole et les entreprises pour permettre pendant 6 ans les actions foncières nécessaires à l'application des prescriptions du PPRT.

Par délibération du 25 novembre 2022 le bureau de la métropole autorise la sollicitation de l'EPF de Bretagne afin d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) sur les parcelles IO 2 et IO 68 du port de commerce de Brest. Le conseil d'administration de l'EPF approuve dans sa délibération C-22-34 du 29 novembre 2022 la procédure de DUP, précise que l'EPF sera chargé de mener à bien la procédure d'expropriation, de solliciter Monsieur le Préfet du Finistère pour l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP et d'une enquête parcellaire conjointe.

L'expropriation envisagée doit faire l'objet de deux enquêtes, la première ayant pour objet de définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers; la seconde, « enquête parcellaire » concernant la détermination des parcelles à exproprier.

La présente demande de DUP concerne l'intégralité des parcelles cadastrales IO 2 et IO 68, pour une emprise globale de 27 868 m². Seulement une partie de ces parcelles se situe dans les zones R et r du PPRT prévoyant l'expropriation et le délaissement: l'expropriant a considéré que les deux parcelles constituaient un ensemble foncier d'un seul tenant. La notice explicative (pièce n°1 du dossier de DUP) expose les raisons de ce choix pages 12 à 15, explications également reprises et détaillées aux paragraphes 2.3 et 4.1 du rapport.

II Bilan de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée sans incident du jeudi 25 janvier au vendredi 9 février 2024 inclus, conformément à l'arrêté préfectoral de référence, dans des locaux de la Mairie de Brest.

Les permanences ont été assurées conformément à l'arrêté de référence. Une seule personne a été reçue le samedi 3 février, puis le vendredi 9 février 2024. Elle représentait la SCI EJF, propriétaire des parcelles concernées, et a déposé par courrier C1 la seule observation formulée dans le cadre de ces enquêtes.

Aucune observation formulée par courriel n'apparaissait sur le site internet de la préfecture, ce qui a été confirmé par Mme Courouve.

Les dossiers n'ont pas été consultés au cours de cette enquête, le poste informatique mis à la disposition du public n'a pas été sollicité.

Les deux entreprises exerçant sur le site ont été contactées téléphoniquement le 13 février: Mr LE HIR (LEROYMURIBANE) et Mr BERNARD (MURISSERIE D'ARMOR) ont bien reçu le courrier de l'EPF les informant du déroulement des enquêtes. Ils attendent la suite de la procédure et étudieront les différentes possibilités (réinstallation...) en fonction des indemnités perçues. Ils ont été informés que la collectivité maintenait des terrains disponibles à l'acquisition en vue d'une délocalisation sur le territoire métropolitain.

III - Appréciations sur le dossier

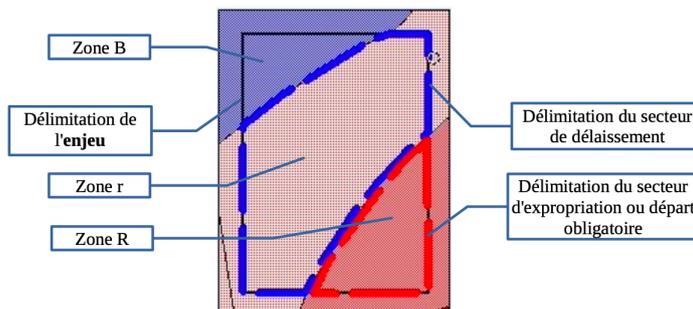
Le dossier est complet et répond aux exigences réglementaires.

Il récapitule les raisons qui conduisent à viser aujourd'hui l'expropriation pour ces 2 parcelles cadastrales appartenant à la SCI EJF: pas d'exercice du droit de délaissement par les propriétaires, pas de vente permettant l'exercice du droit de préemption.

La délimitation du périmètre est également bien expliquée. Avec un bâtiment principal n°8 de 9 364m² à cheval sur les deux parcelles, concerné par 3 zones du PPRT dont 2 autorisent le délaissement et/ou l'expropriation, et dont la démolition envisagée (page 16 de la notice explicative) peut difficilement se concevoir de manière partielle.

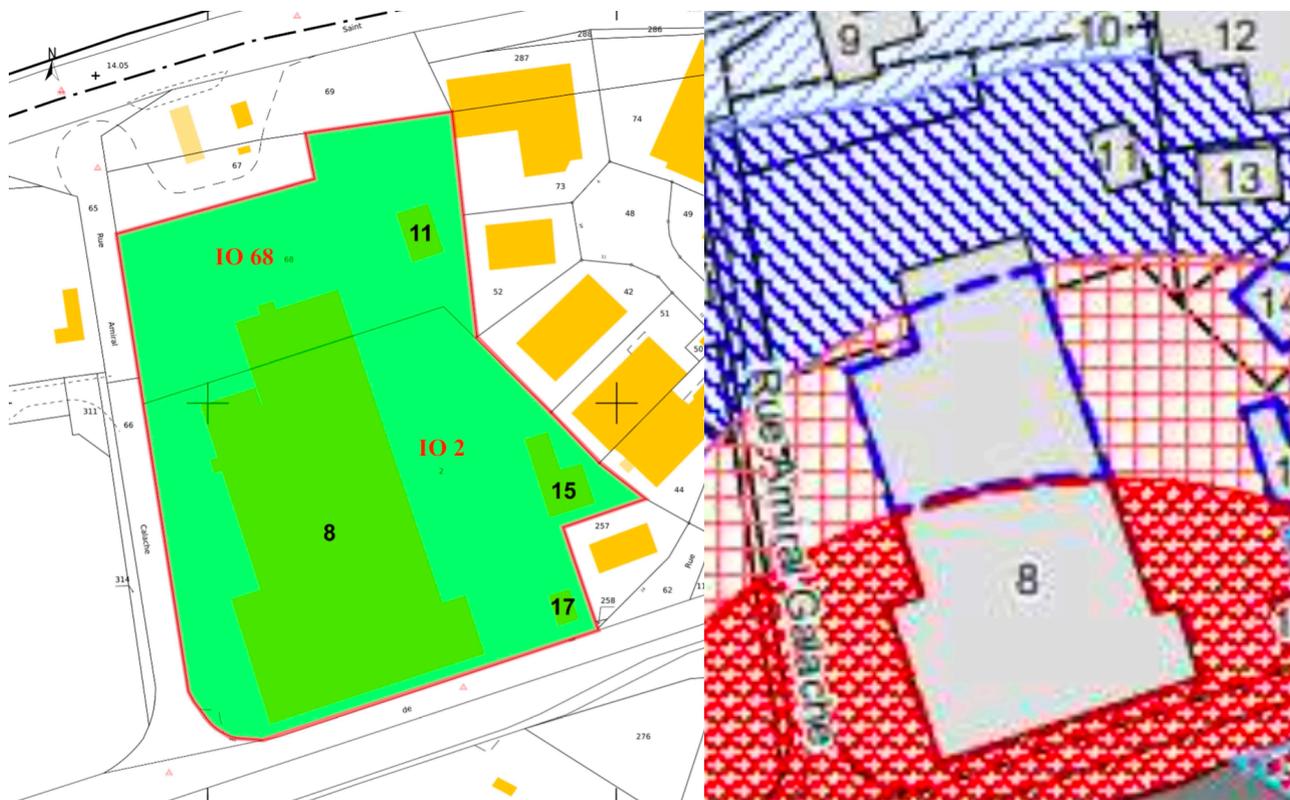
Article 11 - Règles de lecture des cartes réglementaires relatives aux mesures foncières et aux restrictions d'usage applicables à tout ou partie des bâtiments

Les secteurs de maîtrise foncière ou de restrictions d'usage évoqués aux articles 9 et 10 figurent sur le plan de zonage réglementaire (carte n° 1 du cahier de plans - pièce 2). Ils sont limités aux portions de bâtiment situées sur la zone réglementée correspondante (« R » ou « r ») comme illustré par l'exemple ci-dessous.



Tout enjeu dont une partie au moins est située dans un secteur de mesures foncières ou de restrictions d'usage se verra appliquer la mesure foncière la plus contraignante (dans l'exemple ci-dessus, l'enjeu, situé sur le domaine privé, est soumis à expropriation possible).

Ce bâtiment n°8 correspond parfaitement à l'exemple cité dans l'article 11 du règlement du PPRT et constitue de fait un bâtiment « expropriable ».



La partie sud de la parcelle, en zone R « à vocation d'interdiction stricte », permet l'accès à l'emprise et à la parcelle IO 2. Cette parcelle se situe intégralement dans les zones R et r et logiquement le périmètre de la DUP aurait pu être plus limité.

Avec le débordement du bâtiment principal (n°8 de la liste répertoriée au PPRT) sur la parcelle IO 68, ce périmètre doit à minima couvrir l'emprise du bâtiment.

L'accès à la parcelle IO 68 pourrait se faire par la rue Amiral GALACHE (impasse) mais la question de nouvelles constructions se pose dans des secteurs B du PPRT (autorisation sous réserve). Par ailleurs la superficie disponible, la nature de l'activité économique à développer, créent des interrogations pour les propriétaires. Ce sont des motifs du refus de conservation d'une partie de la parcelle IO 68 par la SCI EJF, exprimés par courrier auprès de la sous-préfecture de Brest.

La société LEROYMURIBANE (environ 50 salariés) loue le site. Elle dispose d'un grand bâtiment et surtout d'un espace important pour son parc de poids lourds et de véhicules personnels: la surface restante ne serait pas suffisante pour une construction avec les contraintes du PPRT, l'espace parking...

Dans le courrier précité, la SCI EJF précise qu'elle n'a pas d'intérêt à conserver sur la parcelle IO 68 une superficie de 7 000 m².

Aucune estimation de coût d'une nouvelle construction pour une activité économique dans ce secteur de la parcelle IO 68 n'a été portée à ma connaissance, mais je pense que les interrogations des frères JESTIN sont justifiées, que leur souhait de ne pas conserver ce terrain répond à une certaine logique que l'expropriant confirme en proposant comme périmètre de DUP ces deux parcelles dans leur totalité, les considérant comme un ensemble foncier d'un seul tenant.

Ce périmètre satisfait aux prescriptions du PPRT et la DUP est nécessaire en raison des démarches non abouties à ce jour.

La pièce n°4 « appréciation sommaire des acquisitions à réaliser » ne fait figurer qu'un seul montant HT (valeur 2022): 6 641 250,00€. Il correspond « aux acquisitions, aux indemnités d'éviction, de transfert, de emploi » sans détailler les différentes estimations, alors que les indemnités concernent la SCI EJF (propriétaire de l'emprise) ainsi que deux sociétés sur le site.

Dans le courrier C1 remis lors de l'enquête publique Mr Jean-Luc JESTIN évoque la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) qui aurait chiffré le bien en valeur libre d'occupation à 5 millions d'euros, entraînant pour la SCI une indemnité à hauteur de 50% de cette valeur, soit 2,5 millions d'euros, estimation contestée.

Il n'est pas fait état de l'estimation des domaines pour l'acquisition des terrains et je ne suis pas en mesure de me prononcer. Contactée Mme Doux m'a informé qu'une nouvelle estimation était en cours .

L'appréciation est bien sommaire et aurait pu être détaillée, s'agissant d'indemnités concernant les propriétaires des terrains et des bâtiments d'une part, les exploitants des 2 sociétés d'autre part.

IV - Appréciations sur les observations

Les 3 frères JESTIN (Jean-Luc, Bernard, Patrick) ont signé le courrier C1 précisant qu'ils ne contestent pas l'enquête parcellaire, qu'ils ne sont pas contre un arrangement à l'amiable, mais qu'ils contestent la méthode d'évaluation de leur propriété qui ne correspond pas à sa valeur actuelle.

Le courrier retrace l'historique du site acquis par eux le 28 décembre 1995; parcelles achetées par Mr LE DAUPHIN (société Muribane) en 1971 (parcelle n°2) et en 1978 (parcelle

n°68) sur lesquelles il a construit un ensemble comprenant un bâtiment frigorifique (reconstruction suite à un incendie).

Le courrier retrace aussi l'évolution des installations des sociétés Imporgal (actuellement Primagaz) et Stockbrest, arrêtés préfectoraux des 17 mars et 28 septembre 1995 autorisant ces entreprises dangereuses à exploiter dans une zone industrielle avec de nombreux bâtiments d'entreprise et de travailleurs, qui en subissent aujourd'hui les conséquences. Il rappelle la Loi « Risques » du 30 juillet 2003 et les PPRT.

Mr Jean-Luc Jestin exprime son incompréhension quant aux aménagements réalisés sur le site de Primagaz, les autorisations accordées pour de nouvelles installations dans les années 2010-2011 alors que le site du « Polder » aurait été plus approprié et aurait réduit le risque pour les entreprises voisines.

Le courrier mentionne ensuite les démarches intervenues suite à l'approbation du PPRT en 2017. Les propositions d'indemnités sont jugées insuffisantes par rapport à l'estimation demandée au bureau « Galtier Valuation » (expertise en évaluation immobilière). Les propositions communiquées par Mr le Sous-Préfet en 2023 reprenaient celles de 2017 formulées par la DNID.

Appréciations du commissaire enquêteur:

Les frères JESTIN ont acquis leurs terrains le 28 décembre 1995 alors que les sociétés Imporgal et Stockbrest exercent leurs activités, le courrier mentionne des arrêtés les autorisant à exploiter datés des 17 mars 1995 et 28 septembre 1995. Le courrier précise même qu'Imporgal était autorisé à exploiter un « centre emplisseur » de bouteilles de gaz à cet endroit en 1981.

Les nouveaux aménagements évoqués sur le site Imporgal en 2010-2011 ont probablement été réalisés à cet endroit pour ne pas créer d'autres zones d'activités dangereuses, la société bénéficiant sur le secteur des autorisations d'exploitation nécessaires.

La SCI EJF n'a pas exercé son droit de délaissement parce que d'une part elle bénéficiait durant ces années des revenus de la location (1 bail) et d'autre part pour le montant de l'indemnité proposée qu'elle estimait insuffisante. La réunion organisée par Mr le Sous-Préfet en 2023, à laquelle Mr JESTIN s'est rendu avec le responsable de « Galtier Valuation » n'a pas fait évoluer le dossier: Mr JESTIN évoque des indemnités identiques à celles proposées en 2017.

La pièce n°4 « appréciation sommaire des acquisitions à réaliser » ne comporte qu'un montant global et Mr JESTIN précise que l'estimation refusée de la DNID en 2017, renouvelée en 2023, s'élevait à 2,5 millions d'euros, il ajoutera oralement que l'estimation de Galtier Valuation montait à 3,9 millions d'euros, d'où la contestation de « la méthode d'évaluation ». Il n'est pas opposé à un arrangement amiable sur une autre base. Mme Doux (EPF de Bretagne) a précisé qu'une nouvelle estimation était en cours sans préciser le sens possible de son évolution.

Je ne suis donc pas en mesure de me prononcer sur les montants des indemnités de chacune des parties, mais à défaut d'entente sur ce point le juge des expropriations pourra être sollicité pour en fixer les montants.

Cependant l'application des mesures prescrites par le PPRT pour limiter les accidents susceptibles de survenir dans ces établissements Primagaz et Stockbrest classés SEVESO seuil haut pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques, nécessite faute de délaissement, l'expropriation et donc une déclaration d'utilité publique avec pour périmètre

les limites des parcelles cadastrales IO 2 et IO 68. Le projet présente donc bien un caractère d'intérêt général.

Je note que Brest Métropole disposerait des terrains nécessaires à une délocalisation sur le territoire métropolitain des deux entreprises exerçant actuellement sur le site. MM LE HIR et BERNARD ont été informés de ces possibilités d'acquisitions.

V - Conclusions motivées et Avis du commissaire enquêteur

J'estime qu'après avoir étudié le dossier relatif à la demande de DUP, conduit l'enquête publique qui s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et à l'arrêté préfectoral d'organisation, analysé et répondu à l'unique observation formulée par courrier, être en mesure d'émettre un avis motivé sur le projet.

En effet étant donné:

- ▶ qu'un PPRT a été établi autour des établissements Primagaz (ex Imporgal) et Stockebrest sur le port de commerce, prescrit en 2008, approuvé le 8 février 2017,
- ▶ que ce PPRT approuvé vaut « servitude d'utilité publique »,
- ▶ qu'il détermine de par sa carte de zonage réglementaire différentes zones de dangers, très fortement ou fortement exposées aux risques
- ▶ que son application engendre des mesures foncières, notamment dans les zones R et r de cette carte de zonage,
- ▶ que ces mesures foncières sont impératives pour la protection des populations et du personnel des entreprises, avec l'objectif de limiter leur exposition aux effets des phénomènes dangereux susceptibles d'intervenir sur les établissements dits SEVESO seuil haut

En tenant compte

- ▶ que les parcelles IO 2 et IO 68 sont incluses dans les zones R, r et B du PPRT
- ▶ que le bâtiment principal n°8 édifié sur ces 3 zones, constitue un enjeu privé concerné par l'expropriation envisagée pour la zone R, en application de l'article 11 du règlement du PPRT,
- ▶ que ces parcelles sont considérées, pour les raisons rappelées dans mes appréciations supra, comme un ensemble foncier d'un seul tenant,
- ▶ qu'elles constituent une propriété privée hors du domaine public maritime, concernées par les outils de maîtrise foncière dont le délaissement et l'expropriation (article 9 du règlement du PPRT),
- ▶ que le droit de délaissement n'a pas été exercé à ce jour et que l'expropriation doit être envisagée,

Prenant également en compte

→ que l'expropriation envisagée nécessite une déclaration d'utilité publique pour permettre l'acquisition de ces parcelles par l'EPF de Bretagne,

- que l'atteinte à la propriété concerne uniquement la SCI EJF et qu'à défaut d'entente entre les parties le juge de l'expropriation fixera un juste montant pour les indemnités,
- que les exploitants des deux sociétés implantées sur le site sont également pris en compte afin d'être indemnisés et que Brest Métropole est en mesure de leur proposer l'acquisition des parcelles nécessaires à la poursuite de leurs activités sur le territoire métropolitain
- que le projet d'expropriation répond à des mesures nécessaires pour l'application du PPRT autour des établissements PRIMAGAZ et STOCKBREST et présente un caractère d'intérêt général
- que le projet et le périmètre arrêté satisfont aux prescriptions du PPRT

J'estime que les mesures foncières liées à ce plan de prévention des risques technologiques du port de Brest, approuvé en 2017, doivent maintenant être mises en œuvre faute d'exercice du droit de délaissement, et que l'intérêt général prime sur les inconvénients qui sont pris en compte pour le propriétaire et les exploitants.

En conséquence,

J'émet un AVIS FAVORABLE à la demande de déclaration d'utilité publique formulée par l'Établissement Public Foncier de Bretagne dans le cadre de la mise en œuvre des mesures foncières relatives au plan de prévention des risques technologiques autour des établissements PRIMAGAZ et STOCKBREST du port de BREST, telle qu'elle a été présentée à l'enquête publique.

Fait et clos à QUIMPER, le 19 février 2024

Le Commissaire Enquêteur
Jean-jacques LE GOFF

