



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMMUNE DE SAINT-GRÉGOIRE

Projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Multisite

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

(article L. 122-1 dernier alinéa du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Par délibération du 05 juillet 2021, le conseil municipal de Saint-Grégoire a adopté une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement.

1°/ Objet de l'opération

Cette opération d'aménagement s'inscrit dans un contexte global mixte visant à accueillir de l'habitat, des commerces et services, des équipements publics et des infrastructures afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future de Saint-Grégoire.

L'opération projetée répond aux enjeux et objectifs inscrits dans les différents documents stratégiques de planification auxquels la commune doit répondre, et plus particulièrement au Plan Local d'Habitat (PLH) adopté le 17/12/2015 pour la période 2015-2020 et prolongé jusqu'en 2022, au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), approuvé le 29/05/2015, au PLUI adopté le 19 décembre 2019 et au Plan de Déplacements Urbains (PDU) adopté le 30/01/2020.

Les objectifs poursuivis par cette opération sont les suivants :

- Mettre en œuvre un projet urbain d'ensemble, cohérent et de qualité, tant en matière de paysage, de construction ou de fonctionnement, en prenant en compte la mixité des fonctions urbaines et les déplacements ;
- Proposer une offre de logements diverse et adaptée aux enjeux de développement urbain ;
- Conforter le centre sur le plan démographique et sociologique et permettre l'accueil de nouvelles populations ;
- Répondre au besoin de développement démographique conformément aux outils de planification tels que le Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme et le Programme Local de l'Habitat ;
- Elaborer des projets d'aménagement performants sur le plan environnemental, et compatible avec le projet de SmartCity de la commune ;
- Promouvoir les constructions économes en énergies respectueuses de l'environnement et du patrimoine architectural divers de la commune ;
- Favoriser une densification modulée, maîtrisée et respectueuse des contextes : développer les mixités fonctionnelle et sociale mais aussi la diversité des formes urbaines choisies ;
- Optimiser l'intégration urbaine des opérations, avec :
 - pour le secteur du centre-ville :
 - le développement des liaisons avec les polarités commerciales et de services existantes, assurer une couture avec le site de Robinson à proximité
 - Valoriser et développer la fonction commerciale et participer à la confortation du centre-ville par l'installation de nouveaux équipements publics.
 - et pour le secteur "Bout du Monde", la transition douce de celui-ci avec le quartier du "Champ Daguet", le futur équipement du "Verger" et l'insertion paysagère avec le canal.

Le projet prévoit la réalisation de 1400 logements dont 600 (511 logements et des commerces équivalent 90 logements) en intensification urbaine au centre-ville et 800 en extension urbaine sur le secteur du Bout du Monde.

La répartition des logements par secteur et type de financement est la suivante :

	Bout du Monde	Centre-Ville (y compris La Forge)
Logements libres	320	205
Régulés	120	76
Aidés	360	230
TOTAL logements	800	511

Dans son PLU datant de 2005, repris depuis 2020 par le PLUi de Rennes Métropole, la commune de Saint-Grégoire a identifié 2 secteurs de développement urbain à moyen terme : le Bout du Monde situé au droit d'un secteur urbain actuellement en développement depuis 10 ans (Champ-Daguet) et Maison-Blanche situé au droit du lieu-dit du même nom au sud-est du territoire de la commune et excentré par rapport au centre-ville. Ces emprises de développement urbain sont également identifiées par le SCoT du Pays rennais depuis 2015.

Vu l'objectif fixé par le PLH et les contraintes de la commune, le secteur du Bout du Monde a été privilégié à moyen terme pour étendre l'urbanisation de la commune de Saint-Grégoire. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au PLUi et il est classé en zone « A urbaniser » sur le règlement graphique du PLUi.

Le scénario retenu s'appuie sur des éléments existants (topographie, présence de cellules bocagères, ...) du périmètre « à urbaniser » :

- Le parc est-ouest est marqué ainsi que les coulées vertes nord-sud et est-ouest.
- Les chambres bocagères organisent les quartiers.
- La connexion vers le sud avec le franchissement permet de répondre à la problématique de flux. Des aménagements sont envisagés pour limiter la vitesse, éviter les raccourcis et ne pas permettre de caractériser les voies en voies de transit.
- Les constructions avec les hauteurs les plus importantes sont positionnées en points bas pour limiter l'impact. Il est proposé au niveau du parc quelques constructions de collectifs qui permettent à un plus grand nombre de personnes de profiter de ce parc urbain.

2°/ Motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet

Le projet a été construit pour répondre aux obligations réglementaires et légales auxquelles est soumise la commune de Saint-Grégoire.

Le projet d'aménagement de la ZAC Multisite présente un intérêt général à différents titres :

En premier lieu, le projet permet de répondre à la demande croissante de logements sur la première couronne rennaise et notamment sur les communes de cœur de métropole. Il permet ainsi d'accompagner le développement démographique de la Métropole.

Le SCoT du Pays de Rennes a fixé dans ses orientations générales pour Rennes Métropole un objectif de production de 87 600 logements entre 2013 et 2033, les 43 communes de Rennes Métropole doivent livrer 24 000 logements sur la durée du PLH, soit une moyenne de 4000 logements par an entre 2015 et 2020.

Le programme local de l'habitat de Rennes Métropole pour la période de 2015-2020, adopté le 9 juillet 2015 et dont la mise en œuvre a été prolongée jusqu'en 2022 par avenant signé en 2020, prévoit pour les 5 communes constituant le Cœur de Métropole un objectif de livraison de 12000 logements sur 6 ans, soit 50 % de l'objectif global. Pour la commune de Saint-Grégoire, les objectifs d'urbanisation sur la période 2015-2022 sont donc de 140 logements/an et pour la même période une production globale de 1117 logements.

En deuxième lieu, il permet de développer de manière significative l'offre de logements sociaux. L'article 55 de la loi SRU exige des communes de plus de 3500 habitants des grandes agglomérations de disposer d'un parc de logements locatifs sociaux (LLS) représentant au minimum 20 % des résidences principales. La loi impose par ailleurs un objectif minimum de production de LLS aux communes déficitaires afin de les inciter à atteindre progressivement ce taux. Cet objectif est défini à partir du nombre de LLS manquants pour combler le déficit. Le non-respect de ces objectifs, constaté lors du bilan triennal peut notamment conduire à la majoration du prélèvement annuel de droit commun appliqué aux communes déficitaires.

Le projet de ZAC Multisite permet de répondre à ces exigences.

En troisième lieu, l'implantation du projet est justifiée. Ce dernier renforce et sécurise l'intensité urbaine du centre-ville de la commune, notamment grâce à la requalification complète du secteur de la Forge qui associe logements, commerces, services et équipement public.

Cette densification ne suffisant pas à répondre aux objectifs d'intérêt public imposés par le PLH le secteur du Bout du Monde a été choisi comme autre site d'extension urbaine. En effet, il restait peu d'espaces disponibles à la construction de logements sur la commune pour répondre aux besoins de la population croissante du fait :

- De la présence d'un captage d'eau au nord du périmètre de la commune limitant la possibilité de réaliser des logements,
- De nombreux corridors écologiques identifiés dans le PLU au nord du périmètre de la commune (et dans le PLUi de Rennes métropole) relevant d'un fort enjeu écologique,
- De l'urbanisation commerciale déjà en place au sud du périmètre de la commune,
- De la présence de zones Agricoles et Naturelles sur le PLU initial de la commune (et repris dans le PLUi de Rennes métropole) où les logements ne peuvent pas être construits,

En quatrième lieu, le projet est étayé par la réalisation d'une voie d'accès au nouveau quartier du Bout du Monde grâce à un franchissement du canal d'Ille et Rance et permettant ainsi de limiter l'impact sur la circulation en centre-ville, dans la zone résidentielle du Champ Daguet et aux abords des équipements scolaires et sportifs qui bordent les rues de l'Abbé Pierre et de Saint Exupéry. Ce nouvel accès est par ailleurs envisagé de manière à empêcher les circulations de transit tout en permettant l'interconnexion avec les différents quartiers urbains de la Commune, notamment Kerfleury et Maison Blanche. La nécessité de cet accès a été démontrée par une enquête de circulation dont la réalisation a été demandée suite à la concertation avec le public dans le cadre des études préalables, puis confirmée par une nouvelle étude réalisée en juin 2021.

3°/ Prise en considération de l'étude d'impact, de l'avis de l'autorité environnementale et des éléments de l'enquête publique :

- **Prise en considération de l'étude d'impact :**

L'étude d'impact a permis de déterminer les enjeux environnementaux et les impacts du projet sur l'environnement.

Le site du centre-ville étant déjà anthropisé, très peu d'enjeux environnementaux ont été identifiés sur ce site. De nombreux enjeux sociaux y ont été cependant relevés.

Des inventaires de la faune, la flore et des habitats relatifs au site du Bout du Monde ont été menés entre 2012 et 2020 sur un périmètre élargi par rapport à l'emprise du secteur « A urbaniser » du PLUi de Rennes Métropole.

Ces inventaires ont porté sur différents compartiments de la faune (amphibiens, avifaune, reptile, mammifères, chiroptères, insectes, ...) susceptibles d'être impactés par la mise en place d'une zone de développement urbain sur ces milieux. Plusieurs espèces protégées ont été détectées (avifaune, reptile et chiroptères) et ont été associées à des typologies d'habitats.

Des cartographies d'habitats ont également permis de cibler des secteurs à enjeux (ripisylves, zones humides, ...). Les inventaires les plus récents ont aussi pu mettre en valeur l'absence d'espèces floristiques à enjeux patrimoniaux ou protégés.

L'étude du périmètre élargi de la ZAC Multisite de Saint-Grégoire a permis de mettre en lumière la présence de divers autres types d'enjeux importants sur le périmètre du Bout du Monde et sur le territoire communal situé à proximité de ce secteur. Il s'agit notamment d'enjeux liés aux activités (agriculture, fréquentation récréative du site, ...) ou encore à la qualité de vie (niveaux sonores, ...).

D'autres types d'enjeux ont aussi pu être ciblés en prenant en compte la nature du projet à l'horizon de sa phase d'exploitation comme l'enjeu lié au trafic routier sur le territoire communal.

Au regard de ces enjeux, une première estimation des impacts temporaires et permanents (en phase travaux et en phase d'exploitation) potentiels et avérés du projet sur l'environnement a pu être établie.

En application des principes de la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser), la commune s'est engagée, dans la conception de son projet et au travers de la rédaction de l'étude d'impact, à éviter ces impacts lorsque cela est possible, les réduire quand l'évitement est impossible et enfin à les compenser en cas d'impacts avérés où des mesures d'évitement et de réduction n'ont pas pu être mises en place.

L'étude d'impact, en application de l'article R.122-5 du Code de l'environnement, a proposé diverses mesures d'évitement de l'impact du projet sur des secteurs à enjeux et sur diverses thématiques (faune, flore, habitat, dérangement, activités, ...).

Ces mesures ont contribué à revoir la définition du projet d'urbanisation tel qu'initialement prévu, comme c'est le cas sur un secteur au nord-est du périmètre du Bout du Monde où des zones humides ont été détectées lors des inventaires. Les zones humides constituent un habitat en constante perte de surface. Elles sont le support d'une forte biodiversité : elles accueillent de nombreuses espèces floristiques et faunistiques et remplissent le rôle de secteurs de reproduction, de chasse, d'abris, etc. La mesure d'évitement a consisté à éviter la création d'un secteur urbanisé au droit de la zone humide.

Afin d'intégrer au mieux les enjeux environnementaux du site, le projet a été conçu de telle manière à ce qu'un maximum de haies et de zones humides soient conservées, en prenant en compte les habitations et les activités situées à proximité immédiate du site.

Ces mesures ont également été élaborées afin d'éviter l'impact du projet en phase travaux. C'est par exemple le cas avec la mise en place de zones d'exclusions où les engins et les installations de chantier ne pourront pas circuler et s'implanter.

L'étude d'impact, en application de l'article R. 122-5 du Code de l'environnement, a également proposé diverses mesures de réduction de l'impact du projet.

Lorsque l'impact n'a pas pu être évité ou réduit au regard des obligations de réalisation du projet et de la nature du site, des mesures de compensation ont été proposées. Celles-ci concernent principalement l'impact fait aux zones humides et aux espèces de différents cortèges.

La commune s'engage à suivre la réalisation de ces mesures en phase de travaux ou d'exploitation pour s'assurer de leur mise en œuvre. Des mesures d'ajustements pourront être proposées en cas d'une insuffisance de résultats quant à l'engagement de la commune à limiter les impacts du projet de ZAC Multisite sur l'environnement.

- **Prise en considération de l'avis de l'autorité environnementale :**

L'autorité environnementale (MRAe – Mission régionale d'Autorité environnementale) a notifié par courrier du 7 mai 2019 qu'elle n'a pu étudier, dans le délai de deux mois qui lui était imparti, le dossier qu'elle avait reçu le 7 février 2019 et en conséquence elle n'a formulé aucune observation concernant ce dossier.

- **Prise en considération des résultats de l'enquête publique**

La commissaire enquêtrice a émis :

- Un avis favorable à la demande de déclaration d'utilité publique de la ZAC Multisite de la commune de Saint-Grégoire *« sous réserve que la nécessité pour sa réalisation de la construction de la voie de franchissement soit démontrée ou, si elle ne peut pas l'être, sous réserve que la construction de cette voie soit abandonnée ».*
- Un avis favorable à la demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau de la ZAC Multisite de la commune de Saint-Grégoire *« sous réserve que les nouvelles mesures compensatoires concernées proposées par la commune dans son mémoire en réponse soient évaluées, consolidées et inscrites dans des conventions et protocoles (ou autre document pertinent) assurant, leur mise en œuvre, leur suivi et le déclenchement d'éventuelles mesures correctives si nécessaire ».*

La commissaire enquêtrice a par ailleurs ajouté que *« Concernant les demandes faites par la commune au titre des espèces protégées :*

- *l'inventaire des oiseaux nicheurs effectué en 2018 est potentiellement à consolider en calant les dates des nouvelles observations sur les préconisations de référence.*
- *Comme l'atteste les formulaires CERFA présents au dossier, le pont de franchissement est à l'origine de la quasi-totalité des demandes de dérogation en raison de ses atteintes aux milieux humides et aux boisements insérés dans la trame verte et bleue du Canal Ille-et-Rance dans la zone naturelle du champ urbain défini par le SCoT du Pays de Rennes. Comme indiqué plus haut, le dossier s'attache à en réduire ou compenser les effets du franchissement mais n'en démontre pas la nécessité. Des scénarios sans franchissement ne sont pas étudiés. ».*

Elle a donc estimé que :

« celles de ces dérogations qui se rapportent à la zone de franchissement doivent être subordonnées à la vérification que cette voirie ne peut pas être évitée ».

4°/ Nature et motifs des modifications apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique - Levée de la réserve de la commissaire-enquêtrice.

La commune a démontré dans le cadre du dossier soumis à l'enquête publique et notamment dans le cadre de l'étude d'impact, la nécessité de réaliser une voie d'accès au nouveau quartier en extension urbaine sis dans le méandre du canal d'Ille et Rance et donc particulièrement enclavé. Le premier scénario étudié ne prévoyait pas cet accès et lors de la concertation initiale menée auprès des grégoriens, les principes de circulation et d'accessibilité ont été particulièrement questionnés ce qui a poussé la collectivité à demander une étude de circulation dans le cadre des études préalables. Cette étude a démontré la nécessité de réaliser un accès par le sud au nouveau quartier, et le projet de la ZAC a ainsi été complété par l'adjonction de cet équipement pour lequel divers scénarios et tracés ont été étudiés afin de déterminer celui qui serait le plus à même de répondre à cette nécessité d'accès en ayant un impact le moins important sur l'environnement.

Dans ses conclusions favorables au projet, la commissaire enquêtrice a émis une réserve tendant à la démonstration de la nécessité de réalisation de cette voie.

La commune a donc mandaté un nouveau prestataire (Transitec) pour réaliser une étude circulation complémentaire. Cette étude, dont le rapport a été remis en juin 2021, a permis de confirmer la nécessité de réaliser cet accès. En effet, en se basant sur l'ensemble des données disponibles, et notamment les modèles fournis par Rennes Métropole et les prescriptions du PDU métropolitain, mais aussi les comptages effectués en 2017 ; en prenant en compte les évolutions du schéma directeur de circulation grégorien qui sera modifié par la requalification de la voie de la Duchesse Anne au niveau de la Forge (réduction de la capacité viaire suite au projet d'aménagement), l'étude a démontré, comme l'avait fait l'étude EGIS, la nécessité de réaliser la voie d'accès par le sud au nouveau quartier du Bout du Monde. L'étude, en réponse à la réserve de la commissaire enquêtrice, schématise un scénario sans et un scénario avec franchissement. Le scénario sans franchissement fait apparaître les limites capacitaires de certains axes du centre-ville à l'heure de pointe du matin et le risque de congestion et de remontée de file au carrefour entre la rue de la Duchesse Anne et la rue du Général de Gaulle. En revanche, dans le scénario avec franchissement, la pression est moindre en centre-ville (rue de l'Abbé Robert Filaux, rue du Général de Gaulle, rue de la Duchesse Anne) en raison du report de trafic sur des axes péri-urbains présentant une meilleure capacité. Cette nouvelle étude permet donc bien de confirmer la nécessité du franchissement afin de répondre à la problématique de congestion du centre-ville et l'ensemble des impacts négatifs qu'elle impliquerait.

Les résultats de l'enquête circulation complémentaire ayant réitéré la nécessité de réalisation du franchissement du canal d'Ille et Rance, comme cela avait été présenté dans le dossier soumis à l'enquête, la commune n'a pas modifié le projet présenté, en dehors des améliorations apportées aux mesures visant à éviter, réduire et compenser les impacts environnementaux.

Ces éléments confortent, consolident et améliorent les mesures liées à l'évitement, la réduction et la compensation des impacts du projet sans modifier la nature de celui-ci et donc sans en altérer l'économie générale.

Au vu de ces éléments, il apparaît que le projet d'aménagement de la ZAC Multisite sur la commune de Saint-Grégoire peut être reconnu d'utilité publique.

Vu pour être annexé à mon arrêté
de déclaration d'utilité publique en date du / 3 AOUT 2021

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,



Ludovic GUILLAUME

23 8 . 7