



Département d'Ille-et-Vilaine
Commune de Chevaigné

ZAC des Trois Lieux

Enquête publique préalable à la

Déclaration d'Utilité Publique

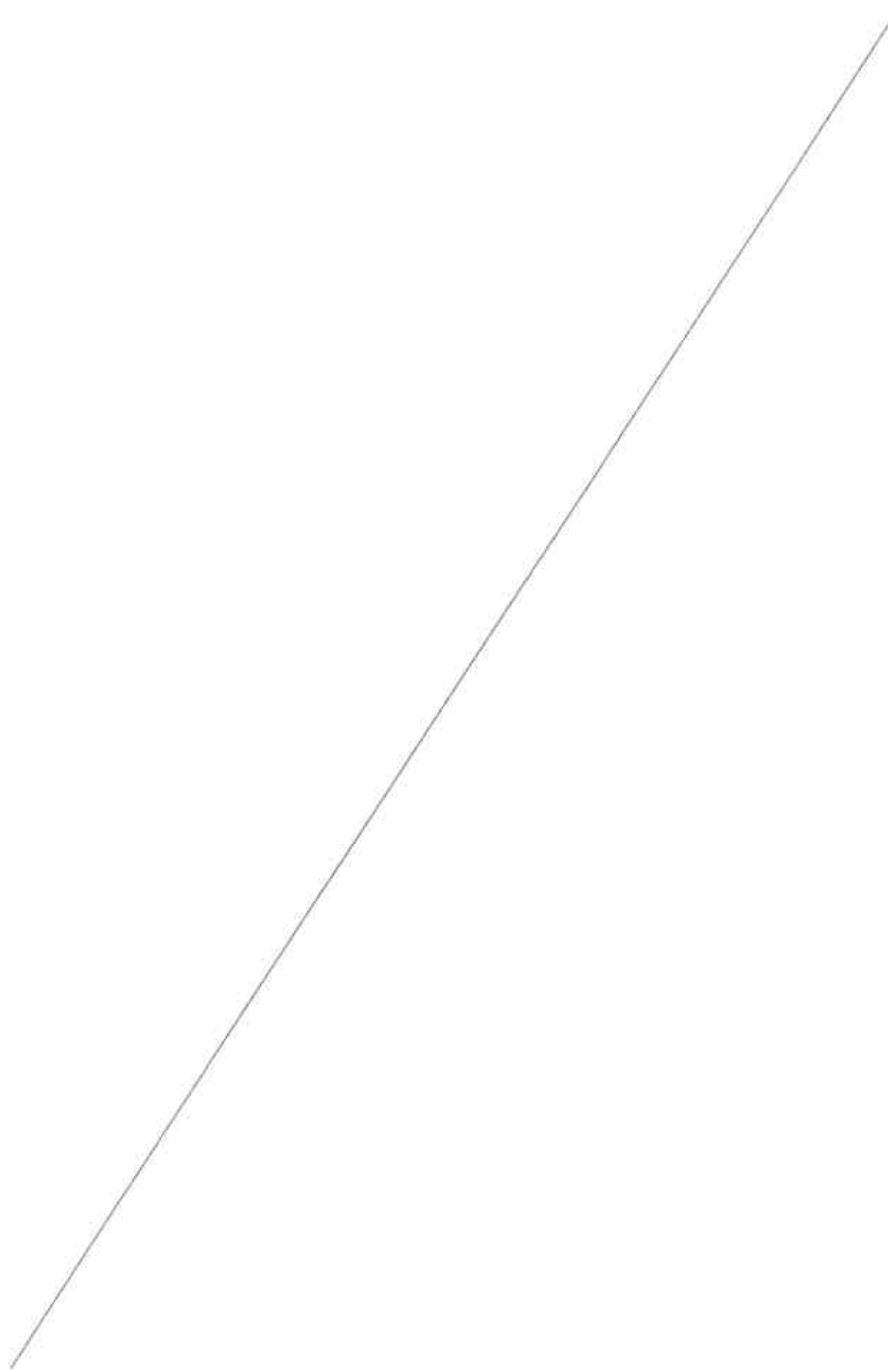
Et cessibilité des biens nécessaires à la mise en œuvre du projet (rapport distinct)



Rapport d'enquête

(Ce rapport ne concerne que la DUP)

Arrêté préfectoral : 13 avril 2022
Période d'enquête : 25 mai 2022 au 28 juin 2022 (inclus)
Référence TA : E22000027/35 (30 mars 2022)
Commissaire enquêteur : Jean-Charles BOUGERIE



SOMMAIRE DU RAPPORT

Index des abréviations	5
------------------------	---

TITRE A - PROJET

Titre A1 : INTRODUCTION	6
A11 Localisation du projet	6
A12 Objet de l'enquête	6
A13 Maîtrise d'ouvrage	6
A14 Aménageur	6
A15 Maîtrise d'œuvre	7
Titre A2 : PROJET	8
A21 Composition du dossier d'enquête préalable à la DUP	8
A22 Synthèse du projet	10
Titre A3 : CONCERTATION	12
Titre A4 : AVIS	12

Titre B - ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE

B0 Organisateur de l'enquête	13
B1 Objet et calendrier	13
B2 Siège de l'enquête	13
B3 Nomination du commissaire enquêteur et permanences	13
B4 Publicité	13
B5 Consultation du dossier d'enquête préalable à la DUP et dépôt des observations	14
B6 Clôture de l'enquête préalable à la DUP (et remise du PV de Synthèse)	14
B7 à B11 : Clôture de l'enquête et remise du PV de synthèse	14
B12 Rédaction du rapport, des conclusions et de l'avis	14

Titre C - OBSERVATIONS du PUBIC

C1 Participation du public	15
C2 Références des observations	16
C3 Analyse des observations et contre-propositions du public	17
Thème 0 Préambule (objet de l'enquête publique) (observations générales sur le projet)	17
Thème 1 Notice explicative	18
Thème 2 Plan de situation et plan des périmètres	18
Thème 3 Plan des travaux généraux	18
Thème 4 Caractéristiques des ouvrages les plus importants	20
Thème 5 Appréciation sommaire des dépenses	20
Thème 6 Etude d'impact et annexes	21
0 – Résumé non technique	21
1 – Préambule	21
2 – Localisation du projet	21
3 – Etat initial de l'environnement	23
3.1. Le milieu physique	23
3.2. Le milieu naturel	23
3.3. Milieu humain	24
3.4. Risques et servitudes	26
3.6. Déplacements	27
3.7. Le bruit	28

4 – Description du projet	29	
4.1. Le choix de la procédure de ZAC pour conduire le projet	29	
4.2. Justification du projet	30	
4.3. Analyse des scénarios utilisés	32	
4.4. Le choix du scénario retenu	35	
4.5. Le programme global prévisionnel des constructions	35	
5 – Scénario zéro et scénario de référence	38	
5.1 – Scénario zéro : Evolution probable de l'environnement en absence de projet	38	
5.2 – Scénario de référence : Evolution probable de l'environnement avec le projet	38	
6 – Evaluation des impacts, mesures retenues et effets cumulés	40	
6.1 – Impacts et mesures en phase travaux	40	
6.1.1. Chantier	40	
6.1.2. Incidences des travaux sur les ressources naturelles, climat, qualité de l'air	40	
6.1.3. Incidences des travaux sur le milieu naturel	43	
6.1.4. Incidences des travaux sur le milieu humain	45	
6.1.5. Incidences des travaux sur le paysage et le patrimoine	45	
6.2 – Impacts et mesures en phase exploitation	47	
6.2.1. Incidences sur le climat et mesures	47	
6.2.2. Incidences sur le sol et le sous-sol et mesures	47	
6.2.3. Incidences sur les eaux souterraines	47	
6.2.4. Incidences sur les eaux superficielles	47	
6.2.5. Incidences sur le milieu naturel et mesures	47	
6.2.6. Incidences sur le milieu humain et mesures	50	
6.2.7. Incidences sur les risques et les nuisances et mesures	53	
6.2.8. Incidences sur le paysage et mesures	56	
6.2.9. Incidences sur les sites Natura 2000	56	
6.2.10. Effets cumulés	56	
6.3 – Suivi des mesures	59	
6.4 – Compatibilité du projet et articulation avec les documents en vigueur	60	
7 – Difficultés rencontrées	62	
Thème 7	Mention des textes régissant la présente enquête	63
Thème 8	Avis émis sur le projet (Ae et Service des domaines) Réponses du MO (avis ARS, DRAC, CA, DDTM)	63
Thème 9	Bilan des procédures participatives préalables	63
Thème 10	Observations sur la procédure d'enquête publique	64
Thème 11	Autres observations diverses	65

ANNEXES

- A Procès-verbal de synthèse des observations du public et synthèse du mémoire en réponse,
- B Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage,
- C Avis émis,
- D Publicité de l'enquête (publication dans les journaux, sur site, et internet)
- E Accessibilité aux observations du public.

INDEX DES ABREVIATIONS

Ae	Autorité environnementale
ALUR	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
ARS	Agence régionale de la santé
BBC	Bâtiments à basse consommation
CA	Chambre d'agriculture
CE	Code de l'environnement
CD35	Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine
CPAPE	Cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales
CU	Code de l'urbanisme
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
DRAC	Direction régionale des affaires culturelles
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DUP	Déclaration d'utilité publique
DPU	Droit de préemption urbain
EBC	Espace boisé classé
GES	Gaz à effet de serre
ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
LAAAF	Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt
Mer	Mémoire en réponse
MO	Maître d'ouvrage
MRAe	Mission régionale d'autorité environnementale
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PEM	Pôle d'échange multimodal
PLH	Programme local de l'habitat
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PMR	Personnes à mobilité réduite
PPRI	Plan de prévention des risques d'inondation
PREF35	Préfecture d'Ille-et-Vilaine
RD	Route départementale
RFF	Réseau ferré de France
SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SPLA	Société publique locale d'aménagement
SPS	Sécurité, protection et santé (mission du coordinateur)
SRADDET	Schémas régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
SRU	Solidarité et renouvellement urbain
TA	Tribunal administratif
TC	Transports en commun
TRI	Territoire à risque important d'inondation
UDAP	Unité départementale de l'architecture et du patrimoine
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

TITRE A - PROJET SOUMIS A ENQUETE

A1 - INTRODUCTION

A11 - Localisation du projet

La commune de Chevaigné se situe dans le département d'Ille-et-Vilaine, à 13 kilomètres au Nord de Rennes, dans la seconde couronne au sein de la communauté d'agglomération de Rennes Métropole. Sa population officielle était de 2265 habitants en 2017 (INSEE), elle est estimée à 2629 habitants en 2021.

Le bourg est construit entre trois infrastructures

- Le canal d'Ille-et-Rance à l'Ouest (bourg sur un promontoire par rapport à la vallée) doublé à mi-pente par :
- La ligne ferroviaire Rennes-Saint-Malo permettant de rejoindre Rennes en 16 mn à partir de la halte SNCF.
- L'ancienne route du Mont-Saint-Michel devenue RD 3175 au Sud-est du Bourg et la RD 175 a été élargie à 2 x 2 voies en limite communale avec Mouazé.

En 2002 la commune a réalisé une étude globale permettant d'identifier des secteurs de développement urbain.

Un premier site le secteur de la Branchère (halte ferroviaire) a fait l'objet d'une première ZAC (terminée fin 2021).

Le second secteur dit « des Trois Lieux » a bénéficié d'un dossier de création d'une nouvelle ZAC qui s'étend sur trois secteurs

- Le Grand Champ en extension, au Nord-ouest du bourg, sur une emprise d'environ 6 ha.
- Le Centre-bourg, face à la mairie, sur une emprise d'environ 2 ha.
- L'extension de la zone d'activité « Les Fonderies » au Nord-est du bourg sur une emprise d'environ 2 ha.

La présente enquête publique conjointe a pour objet de procéder à l'acquisition des parcelles nécessaires à la poursuite des aménagements.



A12 - Objet de l'enquête

La ZAC multisites des Trois Lieux, a bénéficié des procédures suivantes :

- Phase de concertation avec la population selon les prescriptions de la délibération du 19 avril 2016.
- Etude d'impact de mars 2018 intégrée au dossier de création (demande l'AE du 19 oct. 2017)
- Bilan de la concertation approuvé le 22 mai 2018.
- Concertation par voie électronique du 5 juillet au 6 août 2018 (délibération du 22 mai 2018).
- Bilan de la concertation par voie électronique approuvé le 16 octobre 2018.
- Dossier de création de la ZAC des Trois Lieux approuvé le 16 octobre 2018.
- Dossier de réalisation approuvé par délibération du 13 avril 2021.

La disponibilité du foncier a permis à la commune d'engager l'aménagement du secteur « Centre bourg ».

C'est à ce stade de la procédure que se situe la présente enquête publique conjointe (DUP et parcellaire). Ce rapport ne concerne que le premier objet (enquête préalable à la déclaration d'utilité publique).

A13 - Maîtrise d'ouvrage

La commune de Chevaigné assure la maîtrise d'ouvrage du projet.

A14 - Aménageur

La commune de Chevaigné a désigné la SPLA Territoires Publics (1, rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz CS 50726 – 35027 Rennes Cedex 2), en qualité de concessionnaire de l'aménagement de la ZAC des Trois Lieux (concession du 21 décembre 2018).

La mission confiée à l'aménageur couvre l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation de l'opération. Les acquisitions foncières peuvent se faire par voie d'expropriation au bénéfice de l'aménageur (article 7.4 de la concession).

A15 - Maîtrise d'œuvre

La commune de Chevaigné et la SPLA « Territoires Publics » ont réalisé les études et assurent la mise en œuvre du projet d'aménagement. Pour certaines études, elles ont sollicité les prestataires suivants.

Nature	Auteur des études
Etudes générales	
Etude d'impact et notice explicative	Commune de Chevaigné
	Territoires et Développement
Plans et caractéristiques des ouvrages	
Plan de délimitation du périmètre de ZAC	SCE ateliersup+ (Janvier 2018) 4, rue Viviani, 44200 Nantes
Plans des travaux et des réseaux	ABEIL - Aménagement urbain (3 rue d'Espagne, 35000 Rennes) PODER Caroline (Paysagiste concepteur)
Coupe de principe sur poste de relevage	
Caractéristiques des ouvrages	
Ingénierie Eclairage	MHLighting, 5 Impasse du Clos Rousset, 44119 Treillières
Investigation géotechniques et dimensionnement des structures	CBTP
Notice explicative et Etude d'Impact : Phase création	
Etat initial de l'environnement et Inventaires terrain	Bureau d'études AMETER
Analyse des impacts, mesures et coûts	
Projet urbain	SCE ateliersup+ (dossier de création de la ZAC) 4, rue Viviani, 44200 Nantes
PLU et PLUI	Commune de Chevaigné et Rennes Métropole
Limite des bassins versants	Syndicat mixte du Bassin Versant de l'Ille et de l'Illet
Zones inondables	PPRI du bassin de la Vilaine en région Rennaise, Ille et Illet.
Bruit	PPBE
Annexe : Etude - Déplacements	Cabinet d'études Pierre COURONNE
Annexe : Etude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables	ENERCIA Ingénierie et conseil, Le Lotus, 55 rue du Bignon 35000 Rennes,

A2 : PROJET

A21 - Composition du dossier d'enquête préalable à la DUP

Pièces communes à l'organisation de l'enquête publique DUP et de l'enquête parcellaire

- Délibération de la commune de Chevaigné en date du 14 septembre 2021 décidant de solliciter l'ouverture d'une enquête publique préalable à la DUP de la ZAC des Trois Lieux.
- Arrêté préfectoral du 13 avril 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique conjointe (DUP et parcellaire)
- Avis d'ouverture d'une enquête publique conjointe.

Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (réglementée selon le code de l'environnement)

Le dossier d'enquête préalable à la DUP comprend les pièces suivantes contenues à l'intérieur de chemises individualisées. Celles-ci sont datées de « Septembre 2021 » sauf indications contraires précisées ci-dessous.

0 - Préambule : objet de l'enquête publique

Document agrafé format A4 orienté portrait, imprimé au recto, 4 pages (dont entête).

1- Notice explicative

Document agrafé au format A4, orienté portrait, imprimé au recto, comprenant 52 pages dont entête (le sommaire est en page 2). Il existe trois annexes en pages 51 et 52.

Pièces annexées (PLUi de Rennes Métropole approuvé en décembre 2019)

Annexe 1 : C - Orientations d'Aménagement et de Programmation de Chevaigné (pièce C-2 - Echelle communale de Chevaigné).

Document agrafé au format A4, orienté portrait, imprimé recto verso, comprenant 26 pages dont l'entête (le sommaire est en page 3). Les pages 4, 8 et 26 ne sont pas imprimées.

Annexe 2 : D-2 - Règlement graphique : Plan de synthèse du zonage simplifié à l'échelle 1/8000^{ème} (plan D-2-1-2.10 Chevaigné) A3 plié.

Annexe 3 : D-2 - Règlement graphique : Plan de zonage à l'échelle 1/2000^{ème} (plan D-2-1-1.029 Chevaigné/Betton). A3 plié

2 - Plan de situation et des périmètres

Document agrafé au format A4, orienté portrait, imprimé au recto, comprenant 4 pages dont entête (Les pages 3 et 4 étant coupées en deux verticalement, les plans sont tronqués).

3 - Plan général des travaux

Plan général des travaux comprenant au format A3 plié, orientés paysage, les documents suivants intitulés « CHEVAIGNE – Zac des 3 lieux » suivis de :

Secteur Cœur de Bourg

- CDB AEP A1 : Plan du réseau d'adduction d'eau potable à l'échelle 1/500^{ème}
- CDB Assainissement A0 : Plan des réseaux EU et eaux pluviales à l'échelle 1/500^{ème}
- CDB Eclairage A0 : Plan d'éclairage au 1/500^{ème}
- CDB Elec A1 : Plan de principe du câblage du réseau d'électricité HT/BT
- CDB Gaz A1 : Plan du réseau Gaz
- CDB Télécom A1 : Plan du réseau Télécom

Secteur Fonderies

- FD AEP A1 : Plan du réseau d'adduction d'eau potable à l'échelle 1/500^{ème}
- FD Assainissement A1 : Plan des réseaux EU et eaux pluviales à l'échelle 1/500^{ème}
- FD Eclairage A1 : Plan d'éclairage au 1/500^{ème}
- FD Elec A1 : Plan de principe du câblage du réseau d'électricité HT/BT
- FD Gaz A1 : Plan du réseau Gaz
- FD Télécom A1 : Plan du réseau Télécom

Secteur Grand Champ

- GC AEP A0 : Plan du réseau d'adduction d'eau potable à l'échelle 1/500^{ème}
- GC Coupes Poste A3 : Plan de coupe sur poste de relevage

- GC Eclairage A0 Plan d'éclairage au 1/500^{ème}
- GC Elec A0 Plan de principe du câblage du réseau d'électricité HT/BT
- GC Gaz A0 Plan du réseau Gaz
- GC Assainissement A0 Plan des réseaux EU et eaux pluviales à l'échelle 1/500^{ème}.
- GC Télécom A0 Plan du réseau Télécom

4 - **Caractéristiques des ouvrages les plus importants**

4.1 **Notice de présentation des ouvrages les plus importants**

Document agrafé au format A4, orienté portrait, imprimé recto verso, comprenant 43 pages + entête (le sommaire est en pages numérotées 1 et 2).

4.2 **Ingénierie Eclairage**

Document agrafé au format A4, orienté paysage, imprimé recto verso, comprenant 21 pages dont entête.

5 - **Appréciation sommaire des dépenses**

Document agrafé au format A4, orienté portrait, imprimé au recto, comprenant 2 pages dont entête.

6 - **Etude d'impact**

Document de 267 (dont entêtes), orientées portrait, imprimées en recto verso au format A4, le sommaire est en pages numérotées 1 à 4 (la page 5 n'est pas imprimée). L'étude comprend les chapitres suivants :

Entête	p. 00 à p. 00
0. Résumé non technique	p. 06 à p. 17
1. Preamble	p. 18 à p. 19
2. Localisation du projet	p. 20 à p. 22
3. Etat initial de l'environnement	p. 23 à p. 110
4. Description du projet	p. 111 à p. 132
5. Scénario zéro et scénario de référence	p. 132 à p. 135
6. Evaluation des impacts, mesures retenues et effets cumulés	p. 136 à p. 189
7. Difficultés rencontrées	p. 191 à p. 191
8. Annexes	p. 192 à p. 192
- Etude de déplacements (23 pages)	p. 00 à p. 22
- L'Hôtel à insectes (1 page)	p. 01 à p. 01
- Potentiel de développement des énergies renouvelables (50 pages)	p. 00 à p. 49

7 - **Mention des textes régissant la présente enquête**

Document agrafé au format A4, orienté portrait, imprimé au recto, comprenant 5 pages dont entête.

8 - **Avis émis sur le projet de ZAC**

- 1 Avis de l'Autorité environnementale (absence d'observation) 1 page, format portrait.
- 2 Réponse de « Territoires Publics » aux avis formulés (ARS, Service architecture, CA et DDTM), 3 pages agrafées, format portrait, imprimées au recto.

9 - **Bilan des procédures participatives préalables**

Document de 5 pages, orientées portrait, imprimées en recto verso au format A4 comprenant en annexes

- 1 Délibération du 19 avril 2016 fixant les modalités de la concertation (10 pages)
- 2 Délibération du 22 mai 2018 approuvant le bilan de la concertation (4 pages)
- 3 Délibération du 22 mai 2018 fixant les modalités de la concertation par voie électronique (4 pages)
- 4 Délibération du 16 octobre 2018 approuvant la procédure de participation par voie électronique (3 p.)
- 5 Délibération du 16 octobre 2018 approuvant le dossier de création de la ZAC (9 pages)

Registre d'enquête publique dédié à l'enquête préalable à la DUP

Le registre d'enquête est un fascicule « Berger Levrault » (501 053) de 24 pages intitulé « Expropriation » : Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement de la ZAC des TROIS LIEUX à CHEVAIGNE. Les observations sont en pages 1 à 16. La clôture du registre est à la page 17.

A22 - Synthèse du projet (selon résumé non technique, El pièce n°6)

Périmètre de la ZAC

Le projet de ZAC multisites porte sur 3 secteurs disjoints :

- Secteur « Centre-bourg » :
Il se situe aux abords de la rue de la Mairie où se trouvent l'école publique Jules Verne, la maison de l'enfance, l'église et sa place, la mairie. La gare est à 300 m de l'église.
- Secteur « Grand Champ » :
Son emprise très majoritairement cultivée est en frange Ouest de l'agglomération, elle est comprise entre un lotissement à l'Est, la ligne de chemin de fer Rennes/Saint-Malo au Sud-ouest et la route de la Motte au Nord. Ce site d'une superficie d'environ 5 ha, est situé à 300 m de la place de l'église et à 600 m de la gare SNCF.
- Secteur « Les Fonderies » :
Il se situe Nord-est de l'agglomération, ce secteur d'environ 2 ha est cultivé. Ce terrain agricole borde la RD 175 et se trouve dans le prolongement de l'actuelle zone d'activités économiques.

Justification du projet

Chevaigné connaît un essor démographique et urbain important depuis les années 1980. Sa morphologie urbaine comprend des secteurs pavillonnaires agrégés autour du centre-bourg, l'ensemble se situe sur un promontoire qui domine la vallée. Chevaigné présente une identité de village au cœur d'une vallée offrant un cadre de vie agréable et recherché.

L'agglomération est construite entre trois infrastructures :

- Le canal d'Ille et Rance à l'ouest,
- L'ancienne route du Mont Saint Michel devenue RD 175 à l'est,
- La ligne ferroviaire Rennes-St Malo permettant de rejoindre Rennes en 16 minutes.

La commune bénéficie d'une bonne desserte au cœur de la métropole rennaise.

Les fortes contraintes physiques liées à la géographie de la vallée et aux infrastructures de transport limitent le développement de la commune.

En 2002, la commune a mené une étude globale sur son territoire. Le diagnostic a identifié des perspectives de développement urbain importantes mais également deux difficultés qui limitent ce développement :

- Des disponibilités foncières relativement réduites du fait d'une urbanisation limitées par les barrières naturelles (rivières, topographie, intégrité du site) ou par les infrastructures.
- Une urbanisation qui devra s'« adosser » et résoudre le rapport du bourg à ces infrastructures (voie ferrée et route).

Le diagnostic a également permis d'identifier des secteurs stratégiques de développement urbain permettant d'achever la structure urbaine du bourg.

Un premier site, le secteur « La Branchère », situé au sud-est de la commune à proximité de la halte ferroviaire, fait d'ores et déjà l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté en cours de réalisation. L'opération est achevée.

Pour prendre le relais de cette ZAC de la Branchère et poursuivre l'accueil de la population, la commune a engagé des études sur les autres secteurs identifiés, dans le cadre d'une opération multisites.

Caractéristiques techniques

Le projet prévoit l'aménagement de surfaces cessibles dédiées à :

- Des activités économiques avec l'accueil d'activités artisanales ou tertiaires sur le secteur des Fonderies, sur une surface cessible d'environ 15000 m²,
- Un équipement public mixte, à destination culturelle et associative, sur une réserve foncière de 2 500 m².
- De l'habitat (environ 170 logements en individuel et petits collectifs).

Le programme prévisionnel des constructions sur la ZAC correspond à une surface d'environ 30 000 à 40 000 m² de surface de plancher.

La ZAC des Trois Lieux est destinée à répondre en partie aux besoins en développement de la commune, avec un rythme de construction prévisionnel estimé à 21 logements par an pour un potentiel de l'ordre de 170 logements.

La programmation répond aux enjeux fixés par le Plan Local de l'Habitat en termes de mixité sociale, de mixité des formes urbaines et de diversification de l'offre de logements dans un souci de limiter l'étalement urbain.

L'accueil des ménages sera favorisé dans un souci de mixité sociale et de diversité des classes d'âges en termes de surface des logements et de financement (locatif social, accession sociale, location-accession, accession libre).

Cette diversité de l'offre en logement devra permettre d'offrir à l'échelle de la ZAC et de la commune les moyens de réaliser son parcours résidentiel, au gré des différentes étapes de la vie.



Principe d'aménagement du secteur des fonderies (source note de présentation de la ZAC – Dossier de création de janvier 2018)



Principe d'aménagement du centre bourg



Schéma de principe d'aménagement du secteur Grand Champ (source note de présentation de la ZAC – Dossier de création de janvier 2018)

Etat initial de l'environnement Impacts et mesures

L'état initial de l'environnement et les impacts du projet sur l'environnement seront développés lors des analyses thématiques des avis émis et des observations présentées par le public.

A3 : CONCERTATION

Le bilan des procédures participatives préalables au projet d'aménagement de la ZAC des Trois Lieux est présenté en pièce 9 du dossier DUP. Il comprend les pièces rappelées au titre A2 de ce rapport d'enquête

Modalités prévues

La concertation préalable engagée par la commune de Chevaigné (délibérations du 19 avril 2016 et du 22 mai 2018) prévoit :

- Organisation de deux réunions publiques (une en cours de réalisation et l'autre sur le projet abouti).
- Mise en place d'une exposition d'une durée d'un mois.
- Mise à disposition d'un registre d'observations pendant toute la durée d'élaboration du projet.
- Mise en ligne du dossier pendant 30 jours sur le site Internet de la Commune (information avis et affichage).

Concertation mise en œuvre

Pendant toute la durée d'élaboration du projet : Mise à la disposition du public d'un registre d'observations et publication de diverses informations (Affiches, flyers, panneau lumineux, site internet, presse, magazines municipaux).

Actions spécifiques :

- 22 juin 2017 : Première réunion publique.
- 24 juin 2017 : Exposition d'un mois (contexte, acteurs, enjeux, planning et scénarios).
- 9 février 2018 : Réunion publique sur le projet abouti.
- 31 mars 2018 : Date limite pour le dépôt des observations sur le registre (suite à exposition)
- 5 juillet 2018 au 6 août 2018 : Participation du public par voie électronique sur le projet abouti.

Bilan de la concertation

Observations prises en compte

- Contournement du Centre-bourg pour desservir le Grand-Champ (par l'Ouest de la voie ferrée) non retenu.
- Troisième sortie « annexe » reliant le nouveau quartier de Grand-Champ à la rue du Tertre privilégiée.
- Rue des Courtils ouverte uniquement en mode doux.
- Le scénario avec un bâtiment collectif en fond de place a été retenu en centre-bourg.

Autres avis formulés par le public

- Souhait de participer à l'élaboration du projet de raccordement entre Grand Champ et rue du Tertre.
- Inquiétude sur l'impact créé par l'un des futurs immeubles sur les riverains (hauteur, densification)

La municipalité et l'aménageur ont pris note de ces deux dernières remarques, elles seront prises en compte lors des études opérationnelles des secteurs « Grand Champ » et « Centre-Bourg ».

A4 : AVIS

L'avis de l'Autorité environnementale (MRAe) est en pièce n°8 du dossier d'enquête. Celle-ci indique qu'elle n'a pas pu étudier le dossier dans le délai imparti. En conséquence elle n'a pas formulé d'avis sur le dossier.

Les avis formulés par l'ARS, la DRAC, la Chambre d'Agriculture et la DDTM ne figurent pas au dossier (pas d'obligation réglementaire), cependant le maître d'ouvrage présente sa réponse à ces avis dans la pièce n°8.

- **ARS** : Le MO rappelle les dispositions destinées à préserver la santé (Intégration dans l'environnement, forme et réhabilitation du bâti, orientation des constructions, acoustique, plantes allergènes, exhalaison du radon...)
- **DRAC** : Intégration dans l'environnement architectural existant (CPAPE), végétalisation et perméabilité du sol.
- **Chambre Agriculture** : Limitation de la consommation d'espace agricole (opération multistates), densification du bourg, opération < 10 ha = absence de compensation collective.
- **DDTM** : Densification de l'offre en mobilité durable (liaisons douces et transports en commun), intégration urbaine et environnementale (espace public à minima : Les Fonderies), strate arbustive, chêne, merisier (CPAPE), présence d'un coordinateur environnemental.

L'avis du service des domaines sur l'estimation des biens acquis daté du 5 mai 2022, est annexé en 8.3

TITRE B : ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE

B0 - Organisateur de l'enquête

L'organisateur de l'enquête est M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine (autorité en charge de la DUP).

B1 - Objet et calendrier

M le Préfet a prescrit le 13 avril 2022 l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à :

- La déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC des Trois Lieux à Chevaigné.
- La cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet (rapport distinct).

Celle-ci s'est déroulée pendant 35 jours consécutifs du mercredi 25 mai (9h30) au mardi 28 juin 2022.

B2 - Siège de l'enquête

Le siège de l'enquête s'est tenu à la mairie de Chevaigné où les correspondances pouvaient être adressées.

B3 - Nomination du commissaire enquêteur et permanences

Le TA de Rennes a désigné le commissaire enquêteur le 30 mars 2022 (E22000027/35).

Les permanences ont eu lieu à la mairie de Chevaigné les :

- Mercredi 25 mai 2022 de 9h30 à 12h30
- Mercredi 22 juin 2022 de 14h00 à 17h00
- Mardi 28 juin 2022 de 15h30 à 18h30

B4 - Publicité

Affichage de l'avis d'enquête

Au droit de la réalisation du projet :

- | | | | |
|----|------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| 1. | Rue de Rennes | sur poteau devant le cimetière | (secteur Centre-bourg) |
| 2. | Rue de la Mairie | sur poteau au droit du n°4 | (secteur Centre-bourg) |
| 3. | Rue Félix Depail | sur poteau en entrée de parcelle | (secteur Les Fonderies) |
| 4. | Route de la Motte | sur poteau en limite du bourg | (secteur Grand Champ) |
| 5. | Route de la Motte | sur poteau proche ligne SNCF | (secteur Grand-Champ) |
| 6. | Giratoire Félix Depail | sur poteau électrique, entrée de rue | (secteur Les Fonderies) |
- (Ce dernier panneau a été ajouté le 18 mai 2022)

Cette publicité sur site a fait l'objet de quatre procès-verbaux de constat d'affichage établis par Maître Aude BLEVIN, huissier de justice à la SCP HUBERT-GRAIVE-BRIZARD (PV annexés au registre d'enquête) :

PV n°1 du 10 mai 2022 PV n°2 du 8 juin 2022 PV n°3 du 23 juin 2022 PV n°4 du 28 juin 2022

Dans les lieux fréquentés par le public

- | | | | |
|----|------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 1. | Rue de la Mairie | Mairie (accès au hall d'accueil) | (visible de l'extérieur) |
|----|------------------|----------------------------------|--------------------------|

Mme le Maire de Chevaigné a fourni un procès-verbal d'affichage le 1^{er} juillet 2022 mais celui-ci est un doublon de celui de l'huissier (cf. ci-dessus) pour le secteur. Nous avons constaté que l'affichage en mairie a bien été réalisé sur la porte vitrée durant toute cette période, il était visible de l'extérieur.

Presse écrite

Publication de l'avis d'enquête dans les journaux suivants :

- Ouest-France (quotidien : Edition d'Ille-et-Vilaine) 22 avril 2022 et 27 mai 2022
- 7 Jours « Petites Affiches » (hebdomadaire) 23 avril 2022 et 28 mai 2022

Autres publications

Quest France :

Article paru en rubrique locale « Chevaigné » le 3 juin 2022 et sur le site internet du même journal. Titre : « Chevaigné : L'enquête publique sur la ZAC ouverte jusqu'au 28 juin ». Cet article précise l'objet de l'enquête préalable à la DUP et à la cessibilité des biens et les dates et heures des permanences à venir.

Bulletin d'information municipal de juin 2022

En page 7 : Rappel des enquêtes publiques en cours sur la commune dont la ZAC des Trois Lieux (DUP et cessibilité des terrains nécessaires) avec indication des permanences et du lien vers le site dématérialisé mis en place par « Préambules ».

Mise en ligne sur Internet de l'avis d'enquête

- Site préfecture : <https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques/Avis-d-enquete>
- Site dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/3038>

B5 - Consultation du dossier d'enquête préalable à la DUP et dépôt des observations

Mise à disposition du Public (L123-12 et R123-9)

Le dossier d'enquête publique comprenant une étude d'impact et l'avis de l'Ae était consultable :

- au siège de l'enquête, à la mairie de Chevaigné aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- à la préfecture d'Ille-et-Vilaine (poste informatique mis à disposition dans le hall d'accueil)

De manière dématérialisée

- Sur les deux mêmes sites que l'avis d'enquête (cf.B4)

Réunion publique d'information et d'échange (article R123-17 du CE)

La procédure de concertation est réglementée par la Loi. Nous avons pris connaissance de la totalité des documents figurant dans la pièce 9 du dossier d'enquête (Bilan des procédures participatives préalables).

La procédure participative mise en œuvre, les deux délibérations tirant le bilan de cette procédure (chapitre A3 de ce rapport) et le retour que nous avons eu par l'aménageur sur l'adhésion du public au projet, notamment lors des ateliers participatifs, n'ont pas nécessité l'organisation d'une réunion publique d'information et d'échange pour ce projet, celle-ci n'aurait pas apporté d'élément nouveau au débat (R123.17).

Dépôt des observations

Le public a pu consigner ses observations :

- Soit manuscrites sur le registre papier pendant les heures d'ouverture de la mairie de Chevaigné.
- Soit par courrier à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête (Chevaigné).
- Soit par voie dématérialisée à l'adresse : enquete-publique-3038@registre-dematerialise.fr

Les observations manuscrites et les courriers ont été tenus à la disposition du public au siège de l'enquête. Les observations dématérialisées ont été tenues à la disposition du public sur le registre dématérialisé.

B6 - Clôture de l'enquête préalable à la DUP (et remise du PV de synthèse)

Le mardi 28 juin 2022 à 18h30 nous avons procédé à la clôture du registre d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique puis remis au maître d'ouvrage le PV de synthèse des observations du public (version papier et dématérialisée), lors d'un entretien qui a eu lieu le 29 juin 2022, à la mairie de Chevaigné,

Nous avons reçu le mémoire en réponse du maître d'ouvrage le 13 juillet 2022 (version dématérialisée) et le **XX** juillet 2022 (courrier postal).

B7 à B11 (cf. rapport enquête parcellaire)

B12 - Rédaction du rapport, des conclusions et de l'avis

Cette enquête publique ayant été clôturée le 28 juin 2022 à 18h30, nous avons remis notre rapport d'enquête préalable à la DUP et notre avis dans le délai de trente jours prévu par la Loi, soit avant le 27 juillet 2022. A cette occasion nous avons également remis notre rapport d'enquête parcellaire et notre avis sur les emprises à acquérir.

TITRE C : OBSERVATIONS du PUBLIC

C1 - Participation du public

Consultation du dossier papier au siège de l'enquête

Quelques personnes ont consulté le dossier DUP, hors des permanences, sans que le nombre nous ait été précisé.

Consultation du dossier numérisé

Le public a privilégié la consultation du site dématérialisé relatif à la DUP : « Registre dématérialisé DUP n°3038 ». 2 observations déposées les 27 et 28 juin 2022 (419 visites et 686 consultations).

Tableau de bord du registre

Adresse du registre : <http://www.registres-dematerialises.fr/3038>

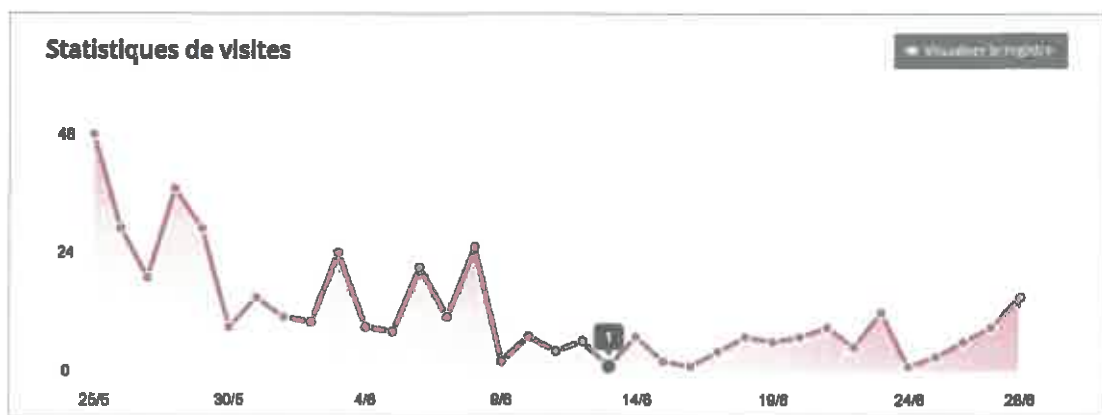
Statut : Clos

Du mercredi 25 mai 2022 à 00h00 au mardi 28 juin 2022 à 23h59

Dossier de présentation : 103.43Mo

2 Observations 419 Visiteurs 686 Consultations

Statistiques des visites sur le site dématérialisé



Visites aux permanences

3 permanences : 4 personnes reçues au cours de 3 entretiens.

Les permanences se sont déroulées dans un bureau d'accueil puis dans la salle de réunion du conseil municipal (locaux adaptés).

Visites sur site

2 visites sur site ont été effectuées pour apprécier la teneur des observations.

Bilan comptable du dépôt des observations déposées par le public

Nombre d'observations recevables

- 1 Observation manuscrite portée au registre d'enquête (cf. enquête parcellaire),
- 1 Observation inscrite sur le registre dématérialisé,
- 1 Observation reçue par Email puis importée sur le registre dématérialisé,
- 1 Observation reçue par courrier recommandé (doublon de la précédente).

Soit 3 observations recevables au total

Pages d'observations

9 pages au total (0 pages annexes)

Observations non recevables : Aucune observation n'a été remise hors des délais réglementaires.

C2 - Références des observations (cf. annexe A)

- Observation manuscrite sur registre d'enquête papier Rp01 à Rp01
- Observation sur registre dématérialisé Rd01 à Rd01
- Observation reçue par Email (importée sur Rd) Em01 à Em01
- Observation reçue par courrier Co01 à Co01

REF	AUTEUR	Thèmes visés par les observations	Nombre pages		
			Obs.	Ann.	Total
REGISTRE PAPIER					
Rp01	M. HARDY Jean-Bernard	Durée avant nouvelle extension de la ZA : Thème 6.4	1	0	1
1			1	0	1

REF	AUTEUR	Thèmes visés par les observations	Nombre pages		
			Obs.	Ann.	Total
REGISTRE DEMATERIALISE avec PIECES JOINTES					
Cd01	GONNELA Patrick	Déplacements et circulation : Thème : 3.6, 4.3.2, 6.2.6 Procédure d'enquête : Thème 10	1	0	1
1			1	0	1

REF	AUTEUR	Thèmes visés par les observations	Nombre pages		
			Obs.	Ann.	Total
COURRIELS RECUS (sur site préfecture) : Importés sur registre dématérialisé					
Em01	Société LEXAP (cabinet d'avocats) Pour M. Hubert de LAMBILLY	Notice explicative : Thème 1 Etude d'impact (Préambule) : Thème 6.1 Avis de l'Autorité environnementale : Thème 8 Procédure d'enquête : Thème 10	7	0	7
1			7	0	7

REF	AUTEUR	Thèmes visés par les observations	Nombre pages		
			Obs.	Ann.	Total
COURRIERS ANNEXES					
Co01	Société LEXAP (cabinet d'avocats) Pour M. Hubert de LAMBILLY (recommandé reçu le 28 juin 2022)	Doublon reçu par courrier recommandé du courrier reçu en pièce jointe à un Email. Notice explicative : Thème 1 Etude d'impact (Préambule) : Thème 6.1 Avis de l'Autorité environnementale : Thème 8 Procédure d'enquête : Thème 10	0	0	0
1			7	0	7

4			16	0	16
---	--	--	----	---	----

4 observations dont 1 doublon soit 3 observations validées
16 pages dont 7 en doublon soit 9 pages d'observations validées

C3 - Analyse des observations et contre-propositions du public (Synthèse en annexe 1)

Chacune des analyses comprend :

- Une synthèse des avis formulés (MRAe...),
- Une synthèse des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage.
- Nos questions complémentaires et les réponses du maître d'ouvrage
- Une synthèse du projet
- Notre analyse thématique du projet, des observations et contre-propositions du public

Tous les avis présentés (MRAe...) et les réponses apportées par Territoires Publics sont intégrés à nos réflexions lors des analyses thématiques.

Thème 0	Préambule (objet de l'enquête publique) et observations générales sur le projet
----------------	--

<u>AVIS</u>	<u>SYNTHESE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE</u>
MRAe : Avis n° MRAe 2018-005936 - La MRAe n'a pas pu étudier le dossier dans le délai imparti (5 juin 2018) (cf. Thème 10 - Procédure)	Sans objet

OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant	SYNTHESE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
---------------------------------------	--

RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

PREAMBULE (OBJET DE L'ENQUETE)

Objet de l'enquête publique

Localisation: ZAC multisites sur trois secteurs distincts :

Grand Champ : Secteur à l'Ouest du bourg de 6 ha environ (au sud de la route de la Motte)

Centre-Bourg : Secteur de 1.7 ha environ au nord et à l'est de la place de l'église

Les Fonderies : Secteur de 2 ha environ au nord de la ZA existante

Superficie : 9,7 hectares

Programme prévisionnel : 170 logements environ sous forme collective et individuelle, l'accueil d'un équipement public mixte à destination culturelle et associative, et 15.000 m² cessible en activité.

Bilan prévisionnel (Stade réalisation) : 7.800 K€ HT

L'opération d'aménagement :

- Résulte de l'initiative de la commune, qui a fait le choix opérationnel de l'inscrire dans le cadre juridique d'une Zone d'Aménagement Concerté, créée par délibération en date du 16 octobre 2018
- Est confié, dans son exécution, à la Société Publique Locale d'Aménagement « Territoires Publics », dans le cadre d'une concession d'aménagement d'une durée de 10 ans dont l'échéance est prévue le 31 décembre 2028, par délibération de son Conseil municipal en date du 21 décembre 2018.

ANALYSE

L'objet de l'enquête ne nécessite pas de précisions particulières.

Une observation met en cause l'utilité publique du projet pour des raisons de procédure : absence de mise à jour de l'étude d'impact et absence d'avis de l'autorité environnementale (cf. thème 1 : notice explicative, thème 6 : Etude d'impact et thème 10 : Procédure d'enquête).

L'avis émis par le Service des Domaines sur les biens à acquérir a été actualisé au 26 avril 2022 (cf. thème 5)

Les avis formulés lors de la création de la ZAC par les personnes publiques consultées n'ont pas été annexés au dossier d'enquête. Le mémoire en réponse à ces observations, présenté par le MO est annexé en pièce n° 8 (Avis émis sur le projet). Nous en présentons une synthèse en annexe de ce rapport et au début de chaque thème

Thème 1	Notice explicative
Thème 2	Plan de situation et plan des périmètres
Thème 3	Plan des travaux généraux

OBSERVATIONS DU PUBLIC	SYNTHÈSE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
<p><u>Thème 1 : Notice explicative</u> <u>Insuffisance et incomplétude du dossier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La notice explicative doit comprendre un exposé justificatif complet. Elle ne peut se contenter de procéder à une description du projet mais doit aussi en préciser l'enjeu au regard, notamment des besoins justifiés du territoire (Em01, Co01). - La description du projet ne comprend aucune analyse des besoins et nécessité de logements (ZAC La Branchère en cours, Capacité d'accueil du tissu ancien) et des besoins en accueil d'entreprises : une parcelle disponible (Em01, Co01). 	<ul style="list-style-type: none"> - La notice explicative indique expressément que "La commune de Chevaigné est concernée par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole (PLUi)" (p. 12 ; l'affirmation figure dès la première page du préambule, p. 3). - La notice explicative fait état d'une population de 2 265 habitants en 2017 - L'état actualisé de la population par l'INSEE en 2019 fait état d'une population de 2325 habitants, confirmant ainsi la hausse démographique. - En septembre 2016 : 78% des logements de la ZAC de la Branchère étaient réalisés c'est-à-dire livrés et occupés ; l'étude demeure donc, contrairement à ce qui est affirmé d'actualité (suite cf. étude d'impact). - La parcelle non bâtie de la ZA des Fonderies est une propriété privée (perspective d'extension). L'absence de terrains disponibles justifie l'extension de la ZA.
<p><u>Absence d'utilité publique de l'opération (intérêt général ?)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les inconvénients entraînés par l'opération justifiant le recours à l'expropriation, apparaissent excessifs au regard des avantages attendus empêchant ainsi la caractérisation d'une utilité publique (Em01, Co01). 	<p><u>L'intérêt général du projet est caractérisé par</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La création de nouveaux terrains dédiés à l'activité. - La création de nouveaux logements <p><u>L'intérêt général du projet résulte en outre du fait qu'il permet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le renouvellement urbain du centre bourg - Une offre de logements à des prix maîtrisés - L'accueil de nouveaux équipements <p>L'utilité publique du projet est caractérisée : En l'absence de foncier disponible il est nécessaire d'exproprier.</p>

RAPPEL DU PROJET PRÉSENTÉ PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

NOTICE EXPLICATIVE ET PLANS

1. Notice explicative

Le projet de ZAC répond aux enjeux et objectifs inscrits dans les différents documents stratégiques de planification et plus particulièrement au PLH en vigueur (2015), au SCoT (2015), au PLU (Modification n°2 de 2015), au PDU en cours de révision et au PLUi de Rennes Métropole (19 décembre 2019).

Le projet respecte les prescriptions du PLUi désormais applicable (OAP et règlement de la zone 1AU01).

Les études préalables ont permis de décider :

- par délibération du Conseil Municipal en date du 19 avril 2016, d'élaborer un projet d'aménagement et d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées (bilan tiré par délibération en date du 22 mai 2018),
- par délibération de son Conseil Municipal en date du 16 octobre 2018, de mettre en œuvre ce projet d'aménagement à travers l'approbation du dossier de création de la ZAC Des Trois Lieux.

Le projet est destiné à conforter le développement de la commune, en connexion avec le centre-bourg et les secteurs pavillonnaires environnants, en reprenant et en adaptant les orientations du projet communal définis dans le rapport de présentation du POS dont la modification a été approuvée en 2011.

Les objectifs généraux de l'opération sont formulés de la manière suivante :

- Poursuivre avec cette opération d'aménagement le développement de la commune,
- Développer une composition urbaine d'ensemble,
- Assurer une mixité fonctionnelle en centre-bourg,
- Inscrire l'opération d'aménagement dans l'identité locale et ses paysages.

Le projet consiste en l'aménagement de trois secteurs dans la commune de Chevaigné (10 ha au total) :

- un site en extension, Le Grand Champ, sur une emprise d'environ 6 hectares,
- un secteur en Centre-bourg, face à la mairie, sur une emprise d'environ 2 hectares,

- un secteur d'extension de la zone d'activités, Les Fonderies, sur une emprise d'environ 2 hectares.

2. Plan de situation et plan des périmètres

3. Plan des travaux généraux

Les autres thèmes de la notice explicative et les différents plans (2.2 et 2.3) sont développés dans l'étude d'impact (Pièce n°6)

NOTRE ANALYSE

Notice explicative :

La notice explicative constitue avec le plan de périmètre de la ZAC et le plan des travaux l'ossature dossier. Nous avons pris note des réponses apportées par le maître d'ouvrage (cf. ci-dessus et annexe B).

La ZAC étant soumise à étude d'impact, elle complète la notice explicative en abordant successivement :

- L'état initial de l'environnement
- Une description détaillée du projet dont
 - Le choix de la procédure,
 - La justification du projet,
 - L'analyse des scénarios étudiés pour chacun des trois secteurs,
 - Le choix du scénario retenu,
 - Le programme global prévisionnel des constructions.
- Une évaluation des impacts et une présentation des mesures ERC retenues

L'annexe PLUI de la notice explicative actualise le dossier de ZAC (cf. ci-dessous).

Le dossier d'enquête comprend également une actualisation, datée de 2020, de la « Notice des caractéristiques des ouvrages les plus importants » (pièce n°4).

Etat d'avancement du projet :

Le projet n'a pas évolué tant en matière d'enjeux que d'objectifs. Les trois secteurs sont disjointes.

En Centre-Bourg les infrastructures lourdes sont terminées (terrassements, réseaux souterrains, structures des chaussées). La commercialisation est engagée et les premiers permis de construire délivrés ou en cours d'instruction. Les premières constructions sont commencées (l'Accolade). Il reste à réaliser des constructions et le surfacage des espaces publics (trottoirs, espaces verts, enrobés) (Em01, Co01).

Les secteurs Grand-Champ et Les Fonderies n'ont pas pu être engagées (absence de maîtrise du foncier).

Plan de situation des périmètres et plan des travaux : Ceux-ci n'ont pas évolué.

Annexes complémentaires ajoutées à la notice explicative (mise à jour)

L'annexe PLUI évoquée ci-dessus est de 2019, elle remplace les dispositions du POS (cette évolution était une condition pour que la ZAC puisse être réalisée).

En faisant référence aux deux documents (POS et PLUI) le dossier est transparent. La récente loi ELAN renforce la prise en compte de l'aménagement des zones 1AU en prévoyant au sein des PLU des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les secteurs ouverts à l'urbanisation (Em01, Co01).

Au niveau des études, le PLUI de Rennes Métropole a intégré le projet de ZAC des Trois Lieux, durant toute sa phase d'élaboration (état initial, diagnostic, enjeux, périmètre, OAP thématique et OAP sectorielle). Il a été soumis à une évaluation environnementale avec avis de l'Ae.

Cette annexe comprend le plan de zonage du PLUI (plan 2-1-1-.029, secteur Chevaigné/Betton) et les OAP relatives au territoire de Chevaigné (C2 – échelle communale) (26 pages).

Le PLUI ne modifie pas le projet tel qu'il était présenté dans le dossier de création de la ZAC (Em01, Co01).

Utilité publique du projet (intérêt général)

Nous aborderons l'utilité publique du projet à la fin de notre avis (document séparé) après avoir procédé à une analyse complète du projet, des avis formulés et des observations du public. Nous gardons en mémoire les réponses apportées par le maître d'ouvrage sur le caractère d'intérêt général du projet et sur la nécessité de recourir à une procédure d'expropriation (Em01, Co01).

RAPPEL DU PROJET PRÉSENTÉ PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

CARACTÉRISTIQUES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS ET APPRÉCIATION DES DÉPENSES

4. Caractéristiques des ouvrages les plus importants

L'étude de la ZAC comprend un diagnostic technique (études géotechniques, études topographiques, et capacité du site à l'accueil des PMR). Elle dresse un inventaire des réseaux existants.

Les dispositions prévues en phase travaux sont précisées (base de vie, signalisation, accès, sécurisation des riverains, bruit, poussières, lavage des chaussées, déchets, référent chantier).

La protection et la sécurisation des réseaux existants (localisation, repérage) est prévue au stade des études et sera contractualisée lors des différents marchés.

Ouvrages de voirie : Les caractéristiques géométriques et structurelles des voiries sont précisées selon leur localisation (Cœur de Bourg, Grand Champ, Fonderie), leur destination (rue, trottoir, parking, espace piétonnier) leur vocation (trafic attendu, transit, desserte de proximité) et leur composition (géotextiles, enrobés, bétons, bétons ferrillés, sols stabilisés, granit, graves non traitées). Ces caractéristiques distinguent le Cœur de Bourg (remaniement d'espaces déjà existants avec de petites extensions) des deux autres secteurs : Grand Champ et Fonderies (extension de l'urbanisation sur des espaces agricoles).

Réseaux : L'adaptation des réseaux existants et le dimensionnement des nouveaux réseaux (EU et eaux pluviales) sont précisés (plans). Le transfert des eaux usées sera complété par de nouveaux ouvrages :

- Création d'un poste de relevage sur le secteur de Grand Champ
- Création de 3 bassins de retenions sur le secteur de Grand Champ
- Création d'un bassin de rétention sur le secteur Fonderie.

L'adaptation et l'extension du réseau eau potable (alimentation de l'habitat et des ouvrages techniques : poteaux incendie, relevages EU) ont été étudiées en relation avec le service gestionnaire.

Les réseaux de télécom (fibre optique), de distribution électrique (desserte de l'habitat, éclairage public) et de distribution du gaz ont été étudiés en relation avec les services gestionnaires.

5. Appréciation sommaire des dépenses

- Etudes (mission d'urbanisme, études diverses d'aménagement)	401 K€ HT
- Maîtrise foncière (acquisitions, indemnités d'éviction, frais d'acte...)	1 536 K€ HT
- Honoraires techniques (MO, Géomètre, Coordonnateur SPS, Contrôleur technique...)	391 K€ HT
- Travaux d'aménagement	4 134 K€ HT
- Impôts fonciers et communication	136 K€ HT
- Frais divers et imprévus	1 230 K€ HT
Dont rémunération de l'aménageur (673 K€ HT) et Frais financiers (291 K€ HT)	

NOTRE ANALYSE

Caractéristiques des ouvrages

La notice datée du 13 mars 2020, constitue une mise à jour du projet en complément de la notice explicative et de l'étude d'impact. Elle présente un diagnostic technique des voies et réseaux existants et un descriptif des voiries et réseaux à créer. Elle précise la répartition des charges entre les divers intervenants (aménageur, gestionnaires de réseaux...).

Appréciation sommaire des dépenses

Le coût de l'opération (7828 K€) sera répercuté auprès des divers acquéreurs dans les secteurs « Grand-Champ » et « Les Fonderies ». La restructuration des voiries en centre bourg est prise en compte par la collectivité. Les gestionnaires de réseaux seront sollicités (réseaux fluides et filaires). La maîtrise foncière globale estimée après actualisation à 1 100 K€ (indemnité principale) est réalisée à 77,3%.

Thème 6	Etude d'impact et annexes 0 – Résumé non technique (Ei p.06) 1 – Préambule (Ei p.18) 2 – Localisation du projet (Ei p.20)
----------------	--

OBSERVATIONS DU PUBLIC	SYNTHESE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
Thème 6 : (Ei) - 1 : Préambule Caractère obsolète de l'étude d'impact <ul style="list-style-type: none"> - L'étude d'impact devrait bénéficier d'une actualisation continue au fil des autorisations successives nécessaires à sa mise en œuvre (Em01, Co01). 	L'étude d'impact...réalisée en 2018...a été soumise pour avis à la M.R.A.E... Aucune évolution substantielle dans les circonstances n'a eu pour effet de remettre en cause cette étude, si bien qu'une actualisation ne s'imposait pas. La référence...au plan d'occupation des sols...n'a pas eu pour effet de nuire à l'information : <ul style="list-style-type: none"> - L'étude d'impact précise que "C'est ce futur Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal qui s'appliquera pour l'opération" et que "Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du futur PLUi, actuellement en cours de réalisation, intégreront le projet de ZAC" - la notice explicative indique expressément que "La commune de Chevaigné est concernée par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Rennes Métropole (PLUi)" - le passage de POS en PLUi n'a pas remis en cause les projections de logements sur la commune. Il s'agissait de rester sur une continuité et réaffirmer les secteurs déjà identifiés pour des futures urbanisations.

RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

RESUME NON TECHNIQUE, PREAMBULE ET LOCALISATION DU PROJET

0. Résumé non technique

Le résumé non technique de l'étude d'impact (pages 6 à 17 de l'Ei) comprend cinq chapitres

1. Contexte de l'étude
2. Localisation et périmètre de la ZAC
3. Etat initial de l'environnement
4. Présentation du projet
5. Synthèse des impacts et mesures

Certains éléments de ce résumé ont été utilisés en A22 de ce rapport d'enquête publique (synthèse du projet), ils sont développés ci-après lors de nos analyses thématiques de l'étude d'impact.

1. Préambule

Le projet de ZAC des Trois Lieux a été soumis à évaluation environnementale (étude d'impact dans le cas d'un projet d'aménagement) selon la procédure du « Cas par Cas ». L'Autorité environnementale a formulé un avis en date du 19 octobre 2017, justifiant la nécessité de cette évaluation environnementale.

Cette étude d'impact, en application de l'article R311-2 du code de l'urbanisme, a été intégrée au dossier de création de la ZAC.

L'étude d'impact constitue l'ossature principale de ce dossier en procédant à une analyse des impacts du projet sur son environnement et en définissant les mesures ERC nécessaires ainsi que le suivi de ces mesures.

A l'occasion de cette enquête d'utilité publique, les pièces n°1 à n°5 de ce dossier sont intégrées à nos analyses de l'étude d'impact.

Les auteurs des différentes études sont rappelés au titre A15 (Maîtrise d'œuvre) de ce rapport d'enquête.

2. Localisation du projet (pour mémoire cf. Titre A11 de ce rapport)

NOTRE ANALYSE

Résumé non technique :

Celui-ci est rappelé ici pour mémoire. Les différents objets sont développés de façon plus détaillée dans les thèmes ci-après.

Préambule de l'étude d'impact :

L'étude d'impact permet de compléter la notice explicative tout en évitant un caractère redondant. Nous prenons note des réponses apportées par le maître d'ouvrage sur la complétude de l'étude d'impact.

L'annexe « PLUi de Rennes Métropole » de la notice explicative constitue une mise à jour du dossier. Celle-ci fixe les objectifs à atteindre par la collectivité dans le respect des documents supra-communaux (SCoT, PLH, PDU) (Em01, Co01).

Cette approbation du PLUi soumis préalablement à l'avis de l'Ae permet de renforcer le règlement de la ZAC par la création d'une orientation d'aménagement et d'orientation qui n'existait pas dans le POS (loi ELAN).

Le projet bénéficie d'une actualisation par la mise à jour et les précisions apportées sur les caractéristiques techniques des ouvrages les plus importants (Pièce n°4 : Notice avant-projet de 2020). Celle-ci présente un diagnostic technique des réseaux existants et les caractéristiques des nouveaux ouvrages à réaliser.

La ZAC multisites a été créée afin de densifier le centre-bourg avant de procéder à des extensions. Il s'agit sur le plan opérationnel de trois phases distinctes. Le secteur centre-bourg est très avancé alors que les deux extensions ne sont pas engagées (Em01, Co01).

Les études et la localisation du projet sont présentées dans ce rapport d'enquête (Titre A).

3 – Etat initial de l'environnement

3.1 Milieu physique (EI p.23)

3.2 Milieu naturel (EI p.48)

OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant	SYNTHESE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
- L'étude d'impact devrait bénéficier d'une actualisation continue au fil des autorisations successives nécessaires à sa mise en œuvre (Em01, Co01).	L'inventaire faune-flore demeure d'actualité, étant relevé que les terrains concernés ont maintenu leur vocation agricole sans changement du système d'exploitation.

RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 Milieu Physique (données 2015)

Pluviométrie : Une des plus faibles de Bretagne. Températures : Maximales < 25 °C.
Bilan hydrique : Déficit hydrique de 286 mm Vents : Vents Sud-Ouest dominants.
Ensoleillement : Ensoleillement maximal en août. Air ; Dioxyde d'azote : Concentrations en baisse
Air Dioxyde de Soufre et Ozone : Aucune valeur de référence déclenchée en 2015.
Géologie : Substrat majoritairement constitué par des formations briovériennes.
Topographie : ZAC située à une altitude comprise entre 65m NGF et 73 m NGF.
Soils : Soils généralement profonds, perméabilité est faible.
Eau : Pas de traversée de cours d'eau (absence de mare, plan d'eau, prélèvement eau potable)

3.2 Milieu Naturel

Natura 2000 : Une ZSC FR5300025 à 2,5 km (forêt de Rennes). Pas de ZPS ni de zone de protection spéciale (directive « Oiseaux »), ni d'arrêté biotope, ni d'espaces remarquables.
ZNIEFF 1 et 2 : Dans un rayon de 2 à 3 km du centre bourg il existe 3 ZNIEFF de type 1 et une de type 2
Atlas MNIE : Les secteurs de la ZAC se situent en dehors des MNIE et GEN identifiés sur la commune.
TVB : L'enjeu est de conforter le grand ensemble naturel (GEN) et les corridors écologiques.
Occupation du sol : Secteur « Fonderies » et secteur « Grand-Champ », espaces cultivés.
Secteur « Centre-bourg » : tissu urbain (pavillons, jardins, cimetière, église, mairie).

3.2.3 Habitats naturels, faune et flore

Flore : Il existe une haie de très bonne qualité en limite Ouest du secteur « Fonderies » et une possibilité de développement de formes végétales sur la frange sud de « Grand Champ ».
Faune : Il n'y a que des espèces communes qui ne présentent pas d'enjeu. Il n'y pas d'habitats d'espèces rares ou à enjeux pour la conservation des dites espèces protégées
ZH : Il n'y a pas de zone humide sur les trois secteurs étudiés
Continuités écologiques : Le rôle des secteurs est limité en termes de TVB et de connexion à d'autres sites.

3.2.4 Sites et paysages

Grand paysage : Présence des infrastructures de transport et situation du bourg sur un plateau.
Paysages proches : Couture urbaine avec l'habitat existant et renforcement de l'attractivité du bourg.

3.2.5 Equilibres biologiques, addition et interrelations des éléments de l'environnement

Le fonctionnement du site peut être qualifié de « stationnaire » (présence de l'activité humaine).

NOTRE ANALYSE

L'état initial du site se distingue par la topographie des lieux et la préexistence d'un tissu urbain bordé par des infrastructures importantes. Cet état initial du milieu physique et naturel permet d'apprécier l'impact du projet sur son environnement.

Cet état initial a évolué uniquement sur le secteur Centre-Bourg, son urbanisation étant fortement engagée, il n'a pas été modifié sur les secteurs « Grand-Champ » et « Les Fonderies », il ne nécessite pas de mise à jour.

RAPPEL DU PROJET PRÉSENTÉ PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.3 Milieu Humain

Démographie :

- Population de 2265 habitants en 2017 (INSEE), estimée à 2629 habitants en 2021.
- La taille des ménages est passée de 3,7 personnes en 1968 à 2,6 personnes en 2013.

Logement :

- 881 logements en 2014 (709 en 2009 : +24%).
- Nombre de résidences secondaires marginal.
- Part de logements collectifs en progression légère (ZAC de la Branchère).
- Nombre de logements de taille moyenne (3 à 4 pièces) en augmentation.
- Logement locatif social en forte augmentation (équilibré entre public et privé).

Population active et emplois

Le total des actifs est en légère diminution (75,6% de la population en 2014 contre 76,7% en 2009). Ceci est dû à une augmentation de la population d'élèves, étudiants et stagiaires. Le taux de chômeurs de 5,6% est nettement inférieur à celui du département (7,6% en 2013). 13,2% des résidents de Chevaigné travaillent sur le territoire communal.

Équipements publics

Petite enfance

- Maison de l'enfance (garderie le matin avant la classe et en fin d'après-midi).
- Halte multi-accueil « les Korrigans » (Enfants de Chevaigné et des communes proches).

Ecoles

- Ecole primaire et maternelle publique « Jules Verne ». En 2016/2017, effectif de 196 élèves (8 classes du niveau « toute petite section » jusqu'au CM2). Possibilité d'une classe supplémentaire.
- Ecole primaire privée « Sainte-Thérèse ». En 2016-2017, effectif de 93 élèves (4 classes de deux niveaux). Possibilité d'une classe supplémentaire.
- Restaurant municipal scolaire de 60 places assises (maternelles) et 102 places en self (repas préparés sur place). 230 repas servis chaque jour (capacité totale d'environ 270 repas/jour).

Équipements culturels et sportifs communaux

- Salle Polyvalente, Route de la Motte
- Salle de l'Amitié, Rue de la Priouté
- Salle des Lauriers, Rue de la Priouté
- Salle des Tilleuls, Salle de Théâtre
- Atelier JEAN ZAY, Associations & Exposition
- Salle des Sports, Route de la Motte
- Bibliothèque « René de Obaldia »
- École de musique de l'Illet

Équipements Intercommunaux

- Construction d'une salle de sport et rénovation des vestiaires à St-Sulpice
- Salle de sport de Chevaigné ouverte à l'intercommunalité (Saint-Sulpice)

Associations

L'A.S.C.C. regroupe plusieurs sections sportives, culturelles et/ou de loisirs :

- Clubs de football et de basketball intercommunaux
- Club de pétanque et de palet.
- Club de l'amitié pour les retraités (activités sportives, culturelles et de loisirs).

- Association gestionnaire de la bibliothèque municipale « René de Obaldia »
- Ecole de musique associative de l'Illet (5 sites, 13 communes, 22 professeurs)

Espaces de loisirs

- Les abords du canal constituent le lieu favori pour la détente et les loisirs.

Patrimoine culturel et archéologique

Une centaine d'édifices figurent à l'inventaire général du patrimoine culturel (base Mérimée).

- Rue du Chêne Noblet : 2 fermes du 17^e siècle.
- Place de l'Eglise : Presbytère, Ecole publique, Mairie, Croix, Maisons, Ferme.
- Rue d'Ille-et-Rance : Maisons des 19^{ème} et 20^{ème} siècles.
- Rue de la Mairie : Ecole privée Sainte Thérèse, Ecole publique des filles.
- Impasse de la Papillerie : Maisons des 19^{ème} et 17^{ème} siècles.
- Rue de Rennes : Croix monumentale, Cimetière, Ferme, etc.
- Il n'existe pas de monuments historiques inscrits ou classés sur le territoire communal.
- Il n'existe pas de patrimoine architectural d'intérêt local recensé dans les périmètres de la ZAC.

Sites archéologiques

Aucun élément archéologique n'est connu dans le site ou à proximité. En cas de découverte en ultérieure, celle-ci devra être signalée sans délai au Service Régional de l'Archéologie.

Habitat sur site :

Il n'y a pas d'habitation sur les secteurs « Fonderies » et « Grand Champ ». Plusieurs constructions sont présentes dans le secteur centre-bourg (collectifs, maisons individuelles, équipements publics).

A proximité immédiate : les trois secteurs se situant à l'intérieur du périmètre aggloméré (Cœur-de-Bourg) et en extension immédiate il existe des espaces habités à proximité.

Activités économiques : commerces et services

Hors ZAC

9 commerces et services (1 supérette, 1 boulangerie-pâtisserie, 1 boucherie-charcuterie-traiteur, 2 salons de coiffure, 1 institut de beauté, 1 bar-restaurant-tabac, 1 auto-école, 1 constructeur maison individuelle).

Activités implantées dans la ZA des Fonderies (Energie Forestière, Menuiserie – agencement, Auto occasion, Matériel pour l'élevage, Assistance et sauvetage après sinistre, maison médicale, entreprise de travaux publics) et hors ZA entreprise de chauffage-plomberie-électricité).

Au droit de la ZAC : Hormis l'activité agricole, il n'y a pas d'activités économiques dans la ZAC

Activité agricole : Il n'y a pas de siège d'exploitation dans la ZAC. La parcelle du secteur « Fonderies » était exploitée par l'EARL du Boulais (Melesse). Elle était isolée du reste de la SAU (2 ha sur environ 45 ha soit environ 4%), elle est située à plus de 2 km à vol d'oiseau de son siège d'exploitation vers le Nord-ouest.

La parcelle du secteur « Grand Champ » était exploitée par le GAEC Grugedaine (Chevalgné), elle a une superficie d'environ 5,8 ha sur 117 ha répartis de part et d'autre de l'Ille (soit environ 5%).

NOTRE ANALYSE

L'état initial du milieu humain permet de mieux identifier et localiser la présence humaine en cœur de bourg. Sa restructuration permettra de conforter les équipements publics nécessaires aux zones d'habitat en extension.

La localisation des deux sièges exploitation agricole des parcelles impactées est présentée.

RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.4.1 Risques naturels

3.4.1.1. Inondations :

Les sites d'études ne sont pas concernés par un secteur d'expansion des crues.

3.4.1.2. Territoires à risque important d'inondations (TRI) :

Chevaigné n'est pas concernée par le TRI.

3.4.1.3. Tempêtes :

Le risque tempête présent sur tout le département (procédure " Vigilance Météo ").

3.4.1.4. Sismicité :

Risque de sismicité faible présent sur tout le département.

3.4.1.5. Retrait et gonflements d'argiles :

Les secteurs d'étude sont peu ou pas soumis à ce risque.

3.4.1.6. Risque de remontée de nappe :

Les secteurs Grand Champ et Centre-bourg présentant un risque très faible de remontée de nappe. Le secteur « Fonderies » est concerné par un risque fort.

3.4.2 : Risques technologiques (DDRM)

Risque lié au Transport de Matières Dangereuses : la commune est concernée du fait de la présence :

- de la voie rapide RD 175 Rennes/Antrain, prolongée jusqu'au Mont-Saint-Michel par les RD 975 et 976
- de la ligne ferroviaire de Rennes/Saint-Malo,
- d'un gazoduc.

Risque industriel : Chevaigné ne fait l'objet d'aucun Plan de Prévention du Risque Technologique.

3.4.3 Sites et sols pollués ou potentiellement pollués

- Quatre sites sont inscrits dans la banque de données d'anciens sites industriels (BASIAS).
- Aucun site pollué n'appelle à une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif (BASOL)

3.4.4 Servitudes diverses :

- Seule une marge de recul (Loi Barnier) existe en frange Est du secteur des Fonderies.

NOTRE ANALYSE

Les risques présents sur la commune sont identifiés.

Le secteur Fonderies devra respecter la marge de recul (loi Barnier) vis-à-vis de la RD 175.

Thème 6	Etude d'impact et annexes 3 – Etat initial de l'environnement 3.6 Déplacements (EI p.97 + Annexe de l'étude d'impact « Déplacements » (22 pages)
----------------	---

<u>OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	<u>SYNTHESE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE</u>
Thème 6 (EI) - 3.6 : Etat initial – Déplacements Erreur de calcul (annexe déplacements : chapitre 5.1).	Néant

RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.6.1. La voirie et les liaisons

Fonderies : Une seule voie permet l'accès au site
Grand-Champ : La seule voie d'accès existante est la route de la Motte.
Cœur de Bourg : Plusieurs rues desservent le centre-bourg de Chevaigné.

3.6.2. Les trafics routiers

Le trafic routier dans le bourg reste faible à modéré. L'ensemble du bourg est en zone 30 depuis janvier 2017. Il existe une saturation de la voirie au droit des écoles pendant 30-40 min le matin et le soir.

3.6.3 Taux de motorisation

Le taux est de 169 véhicules pour 100 ménages (le 5ème plus important de l'agglomération rennaise).

3.6.4. Déplacements domicile/travail

Ceux-ci s'observent essentiellement entre Chevaigné et les communes de Rennes (34,6%), Cesson-Sévigné (11,4%) et Betton. Ces déplacements représentaient en 2013 59,1% du total des flux.
Chevaigné dispose d'une capacité importante de report multimodal du trafic automobile actuel.

3.6.5. Stationnement

L'offre en stationnement est de 2 091 places (366 sur parkings publics, 388 sur voiries, 1 262 privées en maisons individuelles et 75 en logements collectifs).
Le parc automobile des résidents représente 1250 véhicules. Le PEM (gare) est régulièrement saturé.

3.6.6. Transports en commun

TER : La commune est desservie par le TER (Rennes/Saint-Malo) : 15 fois/jour en direction de Saint-Malo, et 14 fois dans le sens inverse. La gare est desservie 9 fois par jour (2 sens confondus) le week-end.

Bus : L'agglomération est desservie par les lignes métropolitaines n° 71 et 94 du réseau de la métropole.

Temps de transport : Il faut entre 10 et 17min en TER pour arriver dans le centre Rennes et entre 34 et 40 minutes en bus (Chevaigné est en bout de ligne).

Co-voiturage : Une aire de co-voiturage est aménagée à l'échangeur de la RD 175 (35 places)

Modes actifs : Il existe un maillage de cheminements doux sur l'agglomération mais celui-ci manque de mise en valeur (éclairage, revêtement, signalétique et marquage au sol, trottoirs, continuités cyclables).

Vélos : Très peu de vélos sont observés en circulation et en stationnement

NOTRE ANALYSE

L'état initial relatif aux déplacements présente un potentiel de développement relatif à l'usage des transports en commun par les habitants notamment ceux de la ZAC à venir.

Le nombre cumulé de places de stationnement existantes, chiffré par erreur à 2845 dans l'annexe « Déplacements » (page 12) est rectifié en page 101 de l'étude d'impact : soit 2091 places disponibles (Rd01).

RAPPEL DU PROJET PRÉSENTÉ PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.7 Bruit

Généralités :

L'unité de mesure de la pression acoustique est le décibel. L'indicateur connu est le LAeq, ou niveau sonore équivalent (niveau de bruit constant en dB(A))

Réglementations : ICPE :

Le projet n'est pas concerné par cette réglementation

Bruit routier :

La réglementation ne concerne que les habitations existantes au moment de la création de la voie. Une simple augmentation de trafic sur une voie existante n'est pas soumise à la réglementation.

Bruit de voisinage :

Les sites d'études sont concernés par les dispositions relatives aux bruits de voisinage. Le maximum d'émergence générée est de + 5 dB(A) en période diurne (7H-22H) et + 3 dB(A) en période nocturne.

Classement au bruit des infrastructures terrestres

A l'Ouest, les voies de chemin de fer sont affectées d'une zone de catégorie 2 (de 250 mètres de large x 2).
A l'Est, la Route Départementale n° 175 est affectée d'une zone de catégorie 2 soit 250 mètres de large x 2)

Des critères réglementaires minimums d'isolement des façades sont imposés.

Cartes stratégiques de bruit

Seule la frange Est du site « Fonderies » est concernée par des niveaux d'exposition supérieurs à 50 dB(A).
Les sites sont concernés par des niveaux d'exposition inférieurs à 50 dB(A) par rapport à la voie ferrée.

Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)

Une campagne de points de mesures a été réalisée en 10 points (2016 et 2018) au droit des tiers les plus proches, afin de caractériser le bruit résiduel qui correspond au bruit ambiant existant actuellement.

Résultats des mesures des sources actuelles de bruit

- Les sites des « Fonderies » et de « Grand Champ » ne génèrent pas des sources de bruit particulières.
- Le site « Fonderies » présente une ambiance acoustique nettement influencée par la RD 175.
- Le site « Grand Champ » présente une ambiance acoustique influencée par le trafic ferroviaire, les déplacements automobiles modestes de la route de la Motte et les bruits des riverains du lotissement situé immédiatement à l'Est. La frange sud-Est présente une ambiance sonore jugée assez calme
- Pour le secteur « centre-bourg » il existe une ambiance de rue calme.

NOTRE ANALYSE

Le secteur « centre bourg » est déjà impacté par le bruit émanant de la voie ferrée et de la RD 175. Les nouvelles constructions prévues dans les secteurs Grand-Champ et Fonderies devront prendre en compte cette nuisance lors de la construction des bâtiments notamment des habitations et bureaux.

RAPPEL DU PROJET PRÉSENTÉ PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

DESCRIPTION DU PROJET

4.1.1 La procédure de Zone d'Aménagement Concerté

La création d'une ZAC multisites est adaptée à ce projet d'aménagement puisqu'elle permet :

- Une opération d'ensemble
- Un projet urbain cohérent
- Un programme d'équipement public unique

La ZAC multisites permet également :

- Une intervention financière globale,
- De limiter l'étalement urbain en intervenant sur les dents creuses du bourg,
- Une offre de logements adaptés au contexte (logements collectifs préférentiellement en centre-bourg)

La ZAC permet également d'engager un dialogue avec l'ensemble des interlocuteurs tout au long de la procédure. Elle comprend deux étapes majeures : La phase « création » et la phase « réalisation ».

4.1.2. Une aire d'intervention adaptée au programme : L'ensemble de la ZAC porte environ 9,8 ha.

- **Secteur Grand Champ :**

Site d'environ 6,1 hectares délimité au nord par la Route de la Motte, à l'Ouest par le lotissement du Terre et au Sud-ouest par la voie ferrée (ligne St Malo-Rennes).

- **Secteur Centre-bourg :**

Site d'environ 1,7 hectare délimité au nord par l'école privée et la Rue des Courtils, à l'ouest par la Rue de la Mairie et son parvis, au sud par le cimetière.

- **Secteur Les Fonderies :**

Site d'environ 2 hectares délimité à l'est par la RD 175 ; au sud par la Zone d'Activités existante et à l'ouest par une haie bocagère.

4.1.3. La concertation préalable

La Commune a lancé un mandat d'études préalables confié à la Société d'Economie Mixte « Territoires et Développement ». Elle a engagé une concertation en impliquant au maximum en amont, les habitants, les associations locales, les aménageurs, les urbanistes, les entreprises du bâtiment et les élus (cf. titre A de ce rapport).

NOTRE ANALYSE

La ZAC multisites permet d'associer dans une même réflexion la densification et la requalification du centre bourg aux possibilités d'extension sur les secteurs en limite de l'espace aggloméré actuel.

RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

DESCRIPTION DU PROJET

4.2.1. Les enjeux à l'échelle supra-communale

4.2.1.1. La situation au regard du SCoT

La commune de Chevaigné est considérée comme un pôle de proximité (25 logements/ha minimum). Cet objectif s'applique aux secteurs « Grand Champ » et « Centre-Bourg » (secteur Fonderies en ZA).

4.2.1.2. La situation au regard du Plan Local de l'Habitat (PLH)

Objectifs du PLH :

126 logements sur la période 2015-2020 (production moyenne annuelle de 21 logements/an) dont :

- Locatif social (PLUS-PLAI) : 15 à 20%
- Accession aidée (PSLA) : 15%
- Produits régulés : 20%
- Produits libres : 45 à 50%

4.2.2. Les enjeux d'aménagement à l'échelle de la commune

4.2.2.1. La situation au regard du nouveau PLUI

La commune et Rennes Métropole ont engagé depuis 2014 les études Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal applicable depuis fin 2019, celui-ci autorise le projet.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUI, intègrent le projet de ZAC.

4.2.2.2. Les objectifs généraux de l'opération

Les objectifs généraux de l'opération sont formulés de la manière suivante :

- Poursuivre avec cette opération d'aménagement le développement de la commune,
- Développer une composition urbaine d'ensemble,
- Assurer une mixité fonctionnelle en centre-bourg,
- Inscrire l'opération d'aménagement dans l'identité locale et ses paysages.

Le projet consiste en l'aménagement de trois secteurs couvrant environ 10 hectares au total :

- Un secteur en extension « Grand Champ » (renouvellement urbain), sur une emprise d'environ 6,1 ha,
- Un secteur en « Centre-bourg », face à la mairie, sur une emprise d'environ 1,7 ha,
- Un secteur en extension de la zone d'activités « Les Fonderies », sur une emprise d'environ 2 ha.

Les fonctions urbaines attendues sont :

- Logements individuels, groupés et petits collectifs (secteurs Centre-bourg et Grand Champ),
- Activités artisanales voire tertiaires (secteur Les Fonderies),
- Equipement (secteur Centre-bourg),
- Espaces paysagers de promenade et de loisirs (secteur Grand Champ),
- Restructuration des espaces publics (Secteur Centre-bourg).

4.2.2.3. Les enjeux issus des ateliers de concertation préalables

Il ressort de l'état initial et de la concertation préalable (ateliers participatifs) les enjeux stratégiques suivants:

❖ Une stratégie environnementale :

- Intégrer la topographie dans le projet,
- Préserver les vues vers le grand paysage,
- Rendre lisible la gestion de l'eau pluviale,
- Conserver les haies bocagères existantes,
- Gérer les déblais-remblais à hauteur de 80% sur les sites en extensions.

- ❖ Des espaces publics adaptés et hiérarchisés :
 - Penser des espaces publics peu nombreux mais généreux, au dimensionnement adapté,
 - Co-construire les usages de ces espaces avec les habitants.
- ❖ Initier un changement des pratiques de déplacements :
 - Donner la priorité aux modes doux,
- ❖ Favoriser les connexions piétonnes avec le centre-bourg, la gare et entre les quartiers résidentiels,
 - Optimiser les itinéraires de desserte viaire,
 - Qualifier et intégrer les zones de stationnement en encourageant leur mutualisation.
- ❖ Une architecture et des formes urbaines intégrées au contexte rural :
- ❖ Privilégier une diversité architecturale mais penser une harmonie globale,
- ❖ Favoriser le respect de l'intimité des habitants,
- ❖ Respecter le caractère rural de Chevaigné,
- ❖ Privilégier les constructions « à taille humaine »,
- ❖ Penser un aménagement écologique et énergétique innovant.

4.2.3 Justifications urbaines, socio démographiques et économiques

4.2.3.1. Une opportunité d'asseoir la structure urbaine du bourg

Bourg construit entre trois infrastructures :

- Le canal d'Ille et Rance à l'ouest,
- L'ancienne route du Mont Saint Michel devenue RD 175 à l'est,
- La ligne ferroviaire Rennes-St-Malo permettant de rejoindre Rennes depuis le bourg en 16 minutes.

Bonne desserte par les transports en commun au cœur de métropole et au grand territoire.

Regualification et densification du bourg : Le diagnostic a permis d'identifier des secteurs stratégiques de développement urbain permettant d'achever la structure urbaine du bourg

Extensions : Les fortes contraintes physiques liées à la géographie de la vallée et aux infrastructures de transport limitent le développement de la commune.

Des disponibilités foncières relativement réduites du fait d'une urbanisation limitées par les barrières naturelles (rivières, topographie, intégrité du site) ou par les infrastructures. L'aménagement du secteur de la Branchère au Sud s'est terminé en 2020. Le secteur stratégique des extensions se situe au Nord.

4.2.3.2. Le contexte socio-économique du projet

- Le contexte démographique de Chevaigné

Le renforcement et la diversification de l'offre de logements, notamment sur « Grand Champ » et « Centre-Bourg », contribueront, à répondre à l'accueil de population pour les 10 ans à venir.

- Le constat de l'emploi

Le renforcement et la diversification de l'offre d'activités à travers le projet, sur le secteur des Fonderies, contribueront, à l'échelle de la commune, à développer la dynamique économique locale.

NOTRE ANALYSE

Les différentes pièces du dossier d'enquête publique sont datées de septembre 2021, c'est notamment le cas de la notice explicative et l'étude d'impact. Celles-ci font référence au POS qui était en vigueur à l'époque.

La commune justifie son projet en s'appuyant sur l'approbation du PLUI à venir, le POS ne permettant pas l'opération.

L'annexe de la notice explicative (pièce n°1) confirme l'approbation du nouveau PLUI comprenant des OAP.

<u>OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	<u>SYNTHESE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE</u>
<p><u>Thème 6 (EI) : 4.3.2 : Analyse des scénarios (Centre-bourg)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement en centre bourg sera diminué, ce qui ne manquera pas de générer davantage de stationnement anarchique (Rd01). - La création de zones de rencontre ne me paraît pas justifiée, les chaussées et trottoirs sont séparés (Rd01) 	<p>La rue de la Mairie présente actuellement des possibilités de stationnement mais de manière informelle, sans aucun marquage. La restructuration du centre-bourg s'accompagne de la réalisation de place de stationnements identifiées en longitudinal et de trois nouveaux parkings publics situés devant la salle des Tilleuls, derrière le futur Pôle Associatif et au niveau du cimetière,</p>

RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

DESCRIPTION DU PROJET

4.3.1. Secteur « Grand Champ » (page 119)

Enjeux :

- Explorer les nouvelles formes d'habitat
- Donner à voir le paysage,
- Valoriser la pente et l'orientation propices à une architecture bioclimatique et à une économie des sols,
- Construire la limite de la zone agglomérée avec la campagne environnante.

Les deux scénarios ont été présentés en réunion publique (panneaux d'exposition). Suite à cette concertation, le scénario n°1 a été retenu.

Parti pris urbain et paysager

- Coulée verte (parc) sur 25% du secteur facilitant les connections des modes doux vers le centre bourg, le canal et la gare.
- 66% d'espaces publics (hors parc ci- dessus).

Fonctionnement viaire

- Création d'une voie structurante en boucle à partir de la route de la Motte.
- Voies partagées desservant les placettes.
- Voie apaisée vers la rue du Tertre.

Répartition du programme et découpage

- Ilots de logements collectifs et intermédiaires dans la partie basse du site (vues dégagées).
- Habitat individuel selon de nouvelles formes d'habitat (liaison entre existant et collectifs).
- 97 logt créés (densité hors parc de 23 log/ha).

Gestion du stationnement

- Géré individuellement à la parcelle.
- Deux à trois places par logement (ilots à bâtir)
- Stationnement le long de la voie principale
- 40 à 50 places de parkings visiteurs



Avantages du projet retenus selon l'étude (n°2)

- Bon maillage des cheminements dans le quartier et vers le centre-bourg.
- Création d'une identité de quartier (petites places).
- Diversité des typologies d'habitat intéressante en lien avec la géographie.
- Desserte viaire optimisée en termes de linéaire.
- Gestion intégrée des déblais remblais.
- Pré-verdissement (frange plantée et clôturée)

Inconvénients du scénario retenu

- Voies secondaires positionnées dans la pente (ingénierie plus importante).
- Parcelles en drapeau (accès par un chemin privatif lui donnant cette forme).

4.3.2 Secteur Centre Bourg (page 124)

Enjeux du secteur Centre-bourg :

- Renouveler le tissu urbain au profit d'un complément de programmation résidentielle et d'équipement,
- Mieux structurer et valoriser les espaces publics,
- Créer du lien, poursuivre le maillage de chemins piétons,
- Accueillir de nouvelles populations pour plus de mixité intergénérationnelle dans le cœur de bourg.

Lors de l'atelier de concertation « Centre-bourg » organisé en décembre 2016, des propositions ont été formulées pour l'aménagement du centre-bourg.

Celles-ci ont servi de socle à l'esquisse du projet d'aménagement. Deux scénarios ont été dessinés afin de tester la composition globale du quartier.

Le scénario retenu est le n°2



Parti urbain et paysager

Place publique en cœur de bourg (parvis, plateau apaisé, espace libre d'environ 700 m²)

Fonctionnement viaire

- Deux plateaux surélevés apaiseront la rue de la mairie au niveau de la place centrale.
- Rue des Courtils maintenue en impasse.
- Création d'une venelle destinée aux modes doux.

Formes urbaines et découpage

- Densification du tissu urbain existant.
- Mixité intergénérationnelle.
- Trois îlots de logements collectifs.
- Salle des tilleuls pouvant évoluer vers trois parcelles de logements individuels.

Gestion du stationnement

- Stationnement géré à la parcelle.
- Collectifs : 1,5 place par logement
- Individuels : 2 places par logements
- Stationnement longitudinal sur espace public
- Poches de stationnement aux abords du presbytère.
- 30 places créées autour du cimetière

Avantages du scénario retenu selon l'étude (n°2)

- Scénario évolutif (salle des tilleuls).
- Le bâti collectif permet d'asseoir la place centrale.
- Les franges du lotissement sont uniquement bâties avec de l'individuel dense.

Inconvénients du scénario retenu

- 9 places de parking en moins.



4.3.3 Secteur Fonderies (page 129)

Enjeux urbains et paysagers :

- Penser l'extension de la ZA à l'échelle de la commune comme marqueur de la dynamique d'activités,
- Poursuivre la dynamique économique de la commune de Chevaigné,
- Optimiser le linéaire de voirie dans la continuité des aménagements réalisés dans la ZA actuelle,
- Préserver les haies bocagères d'intérêt en limite sud et ouest,
- Proposer un découpage parcellaire souple et adapté aux nouvelles activités.

Parti-pris urbain et paysager

- Zone d'activité en continuité de la ZA actuelle.
- Bassin de gestion des eaux pluviales au point la plus bas dans la continuité du bassin actuel.
- Préservation des haies bocagères existantes en frange Sud et Ouest (cette dernière crée un filtre visuel depuis la route du Bois Denial).

Fonctionnement viaire

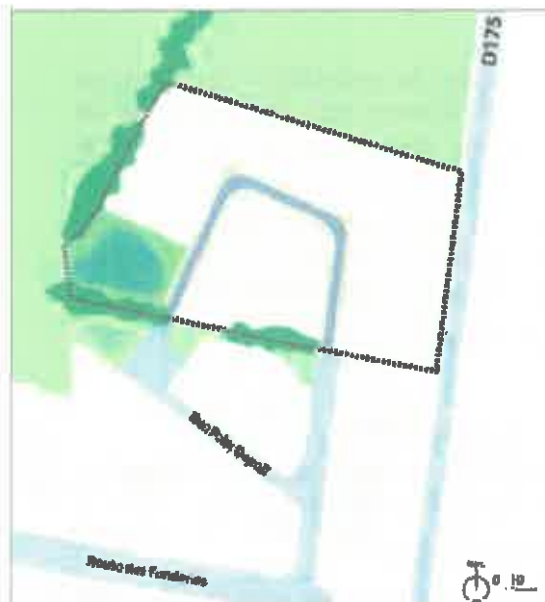
- Voie de desserte en boucle à partir de deux points de la rue Félix Depail.
- Linéaire de voirie optimisé qui présente un profil similaire à la voie existante.

Insertion du programme et découpage parcellaire

- Grande parcelle d'environ 3000 m² le long de la RD 175 qui bénéficie d'un effet vitrine.
- Parcellaire de taille plus réduite en cœur de ZA qui sera évolutif en fonction des besoins.

Gestion du stationnement

- Géré individuellement à la parcelle.
- Stationnements longitudinaux intégrés dans la voie de desserte



NOTRE ANALYSE

Les enjeux du projet retenus sont issus des études préliminaires et de la phase de concertation (ateliers). Il s'agit d'un compromis entre les divers scénarios de base, Le projet arrêté est développé au chapitre suivant.

Le nombre de places de stationnement est déterminé en conformité avec le SCoT et le PLUi concernant les stationnements privés, c'est notamment le cas pour le centre bourg.

Les possibilités offertes sur l'espace public sont localisées (longitudinales, parkings). Il y aura une légère diminution globale (- 9 places).

Le projet, pour répondre aux objectifs des documents supra-communaux et aux enjeux de la ZAC doit satisfaire les besoins en places de stationnement mais ne doit pas inciter à un accroissement de la circulation automobile au sein de l'agglomération (Rd01).

Des mesures de police pourront être mises en œuvre pour remédier aux éventuelles difficultés.

Les zones de rencontre sont destinées à apaiser la circulation (20 km/h) afin de faciliter l'usage de l'espace public par les modes doux de déplacement (cyclistes, piétons, PMR...). Pour atteindre cet objectif il est nécessaire de créer une absence de guidage pour faire ralentir les véhicules, c'est pourquoi les trottoirs sont parfois supprimés. La création de plateaux surélevés et le traitement des surfaces de voirie permettent de matérialiser l'origine et la fin de cet espace de rencontre.



Thème 6	Etude d'impact et annexes
	4 – Description du projet
	4.4 Le choix du scénario retenu (EI p.131)
	4.5 Le programme prévisionnel des constructions (EI p.132) et pièce n°3 (plan des travaux)

OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant

SYNTHÈSE DES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

RAPPEL DU PROJET PRÉSENTÉ PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

DESCRIPTION DU PROJET

4.4. Le choix du scénario retenu

4.4.1. Les modalités d'insertion du projet dans l'environnement

4.4.1.1. Au regard des occupations existantes autour de la zone et des projets envisagés

Le projet s'inscrit d'une part au cœur d'un tissu urbain aux fonctionnalités diversifiées. Il permet l'accueil d'un nouvel équipement public (appui sur les réseaux existants).

Centre-Bourg

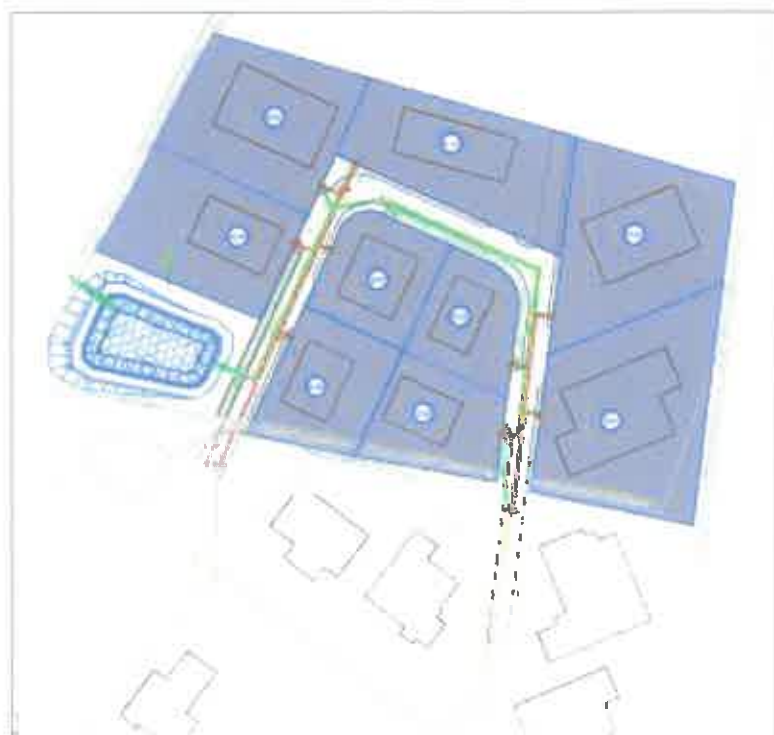


Il s'inscrit au cœur du tissu urbain.

Grand Champ



Les Fonderies



4.4.1.2. Au regard de l'environnement

Les terrains visés sont au cœur et en limite du tissu urbain existant, évitant la dispersion de l'habitat et des activités, optimisant la gestion des EU et pluviales, la desserte en eau, en énergie, et en TC.

Selon le diagnostic environnemental les trois secteurs ne présentent pas d'enjeu environnemental majeur.

Les haies d'intérêt paysager, présentes sur Grand Champ et Fonderies, sont maintenues.

4.4.2. Les raisons au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

4.4.2.1. Au regard du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes

Le projet contribue à la concrétisation de deux des objectifs principaux du SCoT :

- Répondre aux besoins en logements (solde naturel positif et resserrement des ménages).
- Accueil des populations et développement des activités, en réponse à la croissance démographique.

L'opération respecte la densité de 25 logements/ha minimum imposée par le SCoT (pôle de proximité) (21 logements/ha pour le secteur Grand Champ et 37 logements/ha en centre bourg).

4.4.2.2. Au regard du Plan Local de l'Habitat

Le projet est compatible avec l'objectif fixé au PLH avec un rythme de construction estimé de 21 logements/an soit un potentiel de l'ordre de 170 logements intégrant mixité sociale et de mixité urbaine.

- Locatif social (Prêt Locatif à Usage Social - Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : 15 à 20%
- Accession aidée (PSLA) : 15%
- Produits régulés : 20%
- Produits libres : 45 à 50%

4.5. Le programme global prévisionnel des constructions

- Accueil d'activités économiques sur une surface d'environ 15000 m² (activités artisanales ou tertiaires).
- Accueil d'un équipement public mixte (activités culturelle et associatives), sur environ 2500m²,
- Accueil de logements, environ 170 logements en individuel et petits collectifs.
- Création au total, de l'ordre de 30 000 à 40 000 m² environ de surface de plancher

NOTRE ANALYSE

Le projet retenu a pour objectif de poursuivre le développement urbain de la commune dans le respect du PLUi de Rennes Métropole approuvé en décembre 2019 et des autres documents supra communaux (SCoT, PLH, PDU, SAGE, SDAGE...).

La procédure de ZAC multisites permet dans un même projet de prévoir deux extensions en bordure immédiate de l'espace urbanisé actuel après avoir répondu à la nécessité de densifier et de requalifier l'enveloppe urbaine à partir des espaces disponibles. Il intègre le volume de logements sociaux prévus au PLH.

La démolition de quelques constructions répond à la notion de reconstruction de l'agglomération (habitations et équipements publics).

Le projet met à niveau les réseaux existants et crée les extensions nécessaires.

Le diagnostic environnemental à partir de l'état initial du site préserve les haies et talus existants, il identifie les espaces tampons nécessaires en bordure des infrastructures.

L'extension de la ZA des Fonderies répond aux objectifs économiques fixés par le SCoT et le PLUi, notamment à l'OAP de quartier présentée en annexe de la notice explicative.

Thème 6	Etude d'impact et annexes
	5 – Scénario zéro et scénario de référence
	5.1 Scénario zéro : Evolution probable de l'environnement en absence de projet (EI p.133)
	5.2 Scénario de référence : Evolution probable de l'environnement avec projet (EI p.134)

OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant	SYNTHESE DES REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
---------------------------------------	--

RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

SCENARIO ZERO ET SCENARIO DE REFERENCE

5.1. Scénario zéro : évolution probable de l'environnement en cas de l'absence de mise en œuvre du projet

5.1.1. D'un point de vue socio-économique

Secteur Centre-bourg :

Développement potentiel de l'urbanisation au niveau des habitations existantes (BIMBY...)
Adaptation des équipements associatifs (salle des Tilleuls...)

Secteur Grand Champ :

Poursuite de l'activité agricole (propriétaire foncier non exploitant).

Secteur Fonderies :

Développement potentiel de l'activité économique liée à la zone d'activité du Gautrel (au Sud).
Poursuite de l'activité agricole (propriétaire foncier non exploitant).

5.1.2. Concernant le cadre de vie

Secteur Centre-bourg :

Bourg sans place centrale matérialisée, liaisons piétonnes peu connectées.

Secteur Grand Champ :

Cadre de vie inchangé : ambiance sonore modérée, entrée de ville peu matérialisée et peu lisible.

Secteur Fonderies :

Cadre de vie inchangé : ambiance sonore modérée liée à la proximité de la RD175.

5.1.3 D'un point de vue environnemental

En absence de projet il n'y aura aucune évolution du milieu naturel et du paysage sur les trois secteurs.

- Espace vert surdimensionné à proximité du cimetière maintenu en centre bourg
- Eaux pluviales, les dysfonctionnements perdureront sur les secteurs Centre-bourg et Grand champ.

5.2. Scénario de référence : évolution probable de l'environnement en cas de mise en œuvre du projet

5.2.1. D'un point de vue socio-économique

Secteur Centre-bourg :

- Développement de l'urbanisation rééquilibrée de la ville,
- Mixité de fonction concernant les logements (collectifs, individuels),
- Densification des logements, occasionnant une augmentation de la population,
- Poursuite et développement des activités associatives (construction d'un nouvel équipement).

Secteur Grand Champ :

- Développement de l'urbanisation rééquilibrée de la ville : création d'un nouveau quartier
- Mixité de fonction concernant les logements (maisons individuelles, Intermédiaires, petits collectifs)
- Augmentation de la population.
- Fin de l'activité agricole sur le secteur.

Secteur Fonderies :

- Développement des activités économiques = création d'emplois.
- Fin de l'activité agricole sur le secteur.

5.2.2. Concernant le cadre de vie

Augmentation des flux, lié à la densification de l'urbanisation et au développement des activités.

Secteur Centre-bourg :

- Création d'une place centrale créant une véritable identité de centre-bourg
- Amélioration de la fonctionnalité des cheminements.

Secteur Grand Champ :

- Continuité paysagère et piétonne liée à la présence d'une coulée verte (chemin creux existant)
- Entrée de ville matérialisée via le réaménagement de la route de la Motte.

Secteur Fonderies :

- Cadre de vie inchangé : ambiance sonore modérée (proximité de la RD175).

5.2.3. D'un point de vue environnemental

Augmentation générale du volume des EU et des eaux pluviales.

Altération de la qualité de l'air (augmentation des flux de véhicules générés par le projet).

Secteur Centre-bourg :

Aménagements paysagers permettant la création d'espaces dédiés à la biodiversité ordinaire.

Conservation et valorisation des espaces verts jardinés existants

Aménagement d'une place centrale identitaire (homogénéisation des formes bâties).

Eaux pluviales : Mise en place d'ouvrages de régulation mutualisés avec le Sud-Est de Grand Champ.

Secteur Grand Champ :

Evolution de l'occupation du sol en lien avec l'aménagement d'un quartier d'habitation.

Création d'espaces verts (plantations de haies et intégration d'une continuité biologique existante)

Eaux pluviales : Mise en place d'ouvrages de régulation mutualisés avec le Centre-Bourg.

Secteur Fonderies :

Evolution de l'occupation du sol par l'aménagement d'une ZA

Création d'espaces verts avec plantations et renforcement de haies.

Implantation d'une ZA dans la continuité de la zone d'activité existante, le long de la RD175.

NOTRE ANALYSE

En l'absence de projet, le développement urbain de la commune, la consolidation et le renforcement des équipements publics existants ne seraient pas assurés. La Commune ne répondrait pas aux objectifs qui lui sont fixés par le SCoT, le PLUi (habitat et emploi) et le PLH.

Le scénario retenu s'appuie sur le diagnostic environnemental établi à partir de l'état initial.

- Les haies et talus existants et/ou à préserver sont localisés.
- Des espaces naturels sont préservés afin d'isoler l'habitat en bordure des infrastructures.
- Les réseaux existants sont mis à niveau et renforcés.

L'option consistant à contourner par l'Ouest, l'agglomération via la vallée de l'Ille n'a pas été retenue. Elle aurait pour conséquence un impact environnemental négatif et un coût excessif. Elle serait plus pénalisante pour l'activité agricole et ne faciliterait pas la circulation entre les différents quartiers de l'agglomération.

La suppression de l'activité agricole sur 8,1 ha de cultures peut être estimée à une perte de 1,3 emploi direct.

Le nombre d'emplois créés sur la ZA ne peut pas être estimé, les activités accueillies n'étant pas connues, il ne diffère pas selon les scénarios envisagés. Le nombre d'emplois créés sera cependant nettement supérieur à celui des emplois perdus.

Thème 6	Etude d'impact et annexes 6 – Evaluation des impacts, mesures retenues et effets cumulés 6.1 Impacts et mesures en phase travaux (EI p.136) 6.1.1. Chantier (EI p.136) 6.1.2. Incidences des travaux sur les ressources naturelles, climat, qualité de l'air (EP p.140)
----------------	---

AVIS	SYNTHÈSE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
Thème 6 (EI) 6.1.2 : Incidence sur les sur la qualité de l'air	
ARS : Observations émises sur la qualité de l'air.	- La liste des plantes allergènes sera prise en compte dans la palette végétale du cahier des prescriptions techniques du lot Espaces Vert au moment de la phase travaux

OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant	REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
---------------------------------------	-------------------------------------

RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

IMPACTS, MESURES RETENUES ET EFFETS CUMULES (PHASE TRAVAUX)

6.1.1 Chantier

6.1.1.1. Emprise et organisation du chantier

Identification et délimitation des espaces de travaux dédiés au stationnement (véhicules du personnel), aux bases de vie (vestiaires, bureaux...), aux aires de livraison et de stockage de matériaux, aux aires de manœuvre, aux aires de tri et de stockage des déchets.

6.1.1.2. Durée du chantier

La durée du chantier de viabilisation est estimée à environ 6 ans.

La durée des constructions se fera selon le PLH (20 log/an), soit environ 8 ans pour 167 logements.

6.1.1.3. Dispositions pour l'installation du chantier

Base de vie : Elle sera équipée d'un assainissement autonome, d'un dispositif de tri des déchets, d'un affichage sensibilisant le personnel aux règles environnementales, d'un bureau permettant au responsable du chantier de recevoir les doléances des riverains, en toute sécurité.

Voiries :

Le périmètre « chantier » sera signalé et les voiries périphériques seront aménagées.

Un panneau indiquera les références du responsable à destination des porteurs potentiels de doléances.

Un plan d'organisation et d'installation du chantier sera soumis à l'avis du coordinateur SPS.

Aires spécifiques :

Aire de stockage des déchets

La localisation de l'aire de stockage privilégiera l'accès au chantier, en entrées de parcelles.

- Les bennes seront identifiées selon la catégorie des déchets et si besoin protégées contre les intempéries par des couvercles ou bâches.
- Un conteneur étanche sera réservé aux éventuels déchets toxiques.
- Le responsable du chantier contrôlera le tri et la bonne gestion des bennes (erreurs ou mélanges).

Une opération de communication / sensibilisation en direction des entreprises et personnels de chantier sera effectuée au lancement de la phase de chantier

Aire de stockage / base logistique

La dimension et la localisation des aires de stockage des fournitures et du matériel lourd seront définies en fonction des moyens de levage et de manutention (délimitation, protection contre les vols et dégradations).

6.1.1.4. Gestion des déchets de chantier

Impacts

Les déchets générés durant la phase travaux seront collectés et valorisés si possible (terres et déchets). Les détails techniques seront définis au cours de la phase de réalisation de ZAC.

Mesures

- Les modalités de collecte des déchets seront définies dans le cahier des charges des entreprises et précisées lors de la préparation de chantier (signalisation et identification des bennes).
- L'organisation de la collecte, du tri et de l'acheminement vers les filières de valorisation, sera recherchée à l'échelle locale.
- Les terres végétales seront conservées et stockées sur une aire dédiée (réemploi, merlons).
- Le brûlage des déchets de chantier sera interdit.
- Le suivi des déchets sera précisé (registre d'enlèvement, justification de valorisation, ...).

6.1.2 Incidences des travaux sur les ressources naturelles, le climat, la qualité de l'air et mesures

6.1.2.1. Climat et qualité de l'air

Impacts

Le trafic généré par le chantier (combustion de carburant, envol de poussières) n'est pas de nature à impacter significativement la qualité de l'air.

Mesures

- L'émission de polluants et de GES sera limitée (utilisation d'engins en bon état de fonctionnement).
- Le contact des engins n'évoluant pas sera coupé.
- Un dispositif de nettoyage des roues des camions sera mis en place selon les risques de salissures.
- Le chantier et les voies d'accès seront régulièrement nettoyés.
- Les stockages de matériaux légers seront munis de couvercles ou autre dispositif.

6.1.2.2. Sols et eaux

Impacts

Les incidences potentielles de la phase de construction de la ZAC sont de plusieurs ordres :

Tassement et imperméabilisation partielle du sol :

Une imperméabilisation partielle du sol (base de vie, containers, lieu de stockage ...) sera nécessaire.

Le tassement du sol sera engendré par la construction de voies lourdes, ainsi que par celle d'une plateforme temporaire permettant de stationner les engins sur site.

Les engins nécessaires à la construction de la ZAC tasseront le sol (pelles, compacteurs, grues, toupies...).

Risque de pollution du réseau hydrographique, de la nappe superficielle ou du sol

Déversement accidentel de carburants, d'huiles, de lubrifiants, de solvants, voire de peintures.

Augmentation du ruissellement des eaux de pluie

L'érosion de sols par les eaux de ruissellement pourra être importante en cas d'épisodes pluvieux intenses, Le risque d'érosion est accentué sur Grand Champ en raison d'une pente importante mais les particules érodées seront retenues par la strate herbacée maintenue en place à l'aval (couée verte)

Le déplacement de terre au niveau des voies de circulation.

La ZAC se trouvant en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable, le risque de contamination directe de la nappe d'eau souterraine et de ces captages, s'en trouve nul.

Le réseau hydrographique est très éloigné et ne devrait pas connaître d'influence lié au projet.

Mesures

Mesures relatives au tassement et à l'imperméabilisation

- Voies aménagées dès le début du chantier et empruntées par les engins de travaux publics.
- Scarification des sols conduite aux endroits qui le nécessitent.

- Emplacement des locaux techniques et de la base de vie, définis en fonction des accès aux sites.
- Etendue des zones de chantier limitée au strict nécessaire et balisée.
- Déplacement et apports de matériaux de terrassement minimisés.
- Matériaux stockés séparément en fonction des différentes couches (terre végétale, matériaux d'excavation, etc.),
- Engins de chantiers utilisés de type « légers » (hors poids lourds de livraison)
- Le projet permet de conserver la topographie existante (adaptation des formes urbaines à la pente de la voirie)
- Il existera quatre grands types d'implantation du bâti :
 - En surplomb, décollé du sol du sol en porte-à-faux ou perché sur des pilotis (cf. 1).
 - En cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison (cf. 2).
 - Encastré, voire semi-enterré (cf.3).
 - Posé sur un plat terrassé (cf. 4).

Mesures relatives au risque de pollution du réseau hydrographique ou du sol

- Une attention particulière sera accordée au stockage et à l'utilisation des hydrocarbures.
- L'étude détaille les dispositions qui seront mises en œuvre et les précautions qui seront prises lors de l'utilisation des hydrocarbures
- L'entretien des engins de chantier
- Le lavage des différents sols et l'évacuation séparative des EU et eaux pluviales
- L'utilisation d'huiles biodégradables (en remplacement des huiles minérales)
- La manipulation, le stockage et l'évacuation des déchets

Mesures relatives au ruissellement et au MES

- Les pistes non bitumées permettront une infiltration des eaux météoriques dans le sol.
- Les espaces enherbés et les haies du secteur Grand Champ seront conservés
- Afin de réduire les risques de transport de MES, les travaux commenceront par les ouvrages de rétention et de filtration des eaux pluviales (secteurs Grand Champ et Fonderies).
- La réutilisation des déblais sur site (remblais, merlons) sera privilégiée

Mesures relatives au déplacement de terre

- La terre déplacée (voiries, fondations...) sera stockée sur site puis valorisée sur place.

6.1.2.3. Consommation de ressources naturelles

Impacts

Les principales matières premières nécessaires les matériaux de terrassement, la terre végétale, le sable, les granulats et graviers.

Le chantier sera consommateur d'eau (éventuel nettoyage des roues des camions, fabrication du béton),

Les sources d'énergies consommées seront l'électricité et le fioul (engins). Le gazole constituera le carburant majeur pour le transport des matériaux.

Mesures

- Conservation au maximum de la topographie existante (déblais, remblais et apports minimisés).
- Arrosage des pistes limité au strict nécessaire, pour éviter les envols de poussières,
- Equipements à faibles consommations d'énergie privilégiés,
- Lumières des locaux de la base-vie éteintes en fin de journée de travail,

NOTRE ANALYSE

Les dispositions mises en œuvre relatives à l'organisation du chantier ne présentent pas de difficultés particulières pour les secteurs « Centre-Bourg » et « Fonderies ».

La mise en œuvre du projet s'étalant sur environ 8 ans (PLH), il sera nécessaire sur le secteur Grand Champ de distinguer les tranches selon leur état d'avancement (clôtures et signalisation).

Le coordonnateur SPS a pour mission de veiller à la tranquillité des premières tranches habitées. La collecte de leurs déchets devra être distinguée de celle du chantier. La prévention contre les plantes allergènes est assurée.

La voirie des tranches terminées et habitées ne devra pas être empruntée par les engins de chantier.

Thème 6	Etude d'Impact et annexes
	6 – Evaluation des Impacts, mesures retenues et effets cumulés
	6.1 Impacts et mesures en phase travaux (EI p.136)
	6.1.3. Incidences des travaux sur le milieu naturel et mesures (EI p.145)

AVIS	SYNTHESE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
Thème 6 (EI) 6.1.3 : Incidence sur le milieu naturel en phase travaux	
Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) Observations émises sur l'intégration environnementale sur le secteur de la ZA des Fonderies.	- Le coordinateur environnemental missionné sur l'opération veillera au respect des mesures de protection des sujets végétaux lors de la phase chantier.

OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant	SYNTHESE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
---------------------------------------	--

RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

IMPACTS, MESURES RETENUES ET EFFETS CUMULES (PHASE TRAVAUX)

6.1.3. Incidences des travaux sur le milieu naturel et mesures

6.1.3.1. Habitats naturels et flore associée

Impacts

Aucune espèce végétale protégée ou sensible et aucun habitat naturel particulier n'étant observés dans la ZAC, il n'y aura aucune incidence sur les habitats naturels et la flore protégée ou patrimoniale.

Mesures

Mesures de réduction MRT1 : (Protection)

- Balisage de la zone de travaux avant le démarrage du chantier
- Les secteurs évités (haies bocagères existantes et plantées) seront rendus inaccessibles.

Mesures de réduction MRT2 : (Pollution des sols)

- L'objectif est d'éviter toute pollution des habitats naturels qui affecteraient les espèces sauvages
- L'état des engins et du matériel sera vérifié régulièrement.
- Les cuves d'hydrocarbures seront équipées d'une rétention (plateforme étanche).
- Ravitaillement des engins de chantier sur une aire réservée (dispositifs anti-refoulement).
- Entretien, réparation, vidage d'engins de chantier interdits hors base-vie.

Mesures de réduction MRT3 : (Développement d'espèces végétales indésirables)

- Maintien et création d'espaces enherbés pour limiter une mise à nue des sols, propice au développement d'espèces végétales indésirables.

Mesures d'accompagnement MA1 : (Plantations de haies et aménagement paysagers)

- Conforter le bocage existant et renforcer le maillage de haies en lien avec l'existant (biodiversité).
- Une liste de choix de végétaux sera précisée (végétaux adaptés) à destination des acquéreurs.
- Une attention particulière sera apportée au choix des végétaux (contexte bocager).
- Les plants proviendront de pépinières locales.
- Les plantations auront lieu en automne pour un meilleur taux de reprise.
- Une compétence paysagiste (ou architecte-paysagiste) sera demandée pour le suivi environnemental.
- L'utilisation de produits phytosanitaires et fertilisants chimiques et/ou organiques néfastes pour l'environnement est proscrite au niveau des espaces verts publics (Loi Labbé).
- Le coût des plantations est estimé à environ 18 000 € HT.
- Le coût de l'entretien annuel, estimé à 15% de coût de la plantation, est d'environ 2 700 € HT/an.
- Le coût du suivi des plantations sur deux ans est estimé à environ 1 000 € HT.

6.1.3.2. Faune

Impacts

Les mammifères

Les travaux n'auront donc pas d'incidences particulières sur l'habitat des lapins de Garenne, renards et blaireaux observés au niveau du talus ferroviaire arboré du secteur Grand Champ.

Aucun corridor de déplacement n'est concerné par les travaux et le talus ferroviaire sera maintenu.

Les oiseaux

Les espèces présentes n'auront pas leurs habitats détruits. Aucune espèce nicheuse n'a été relevée et aucune espèce dont la reproduction est avérée ne sera impactée dans le cadre du projet.

Les amphibiens et les reptiles

Les engins perturberont la tranquillité des reptiles par leur bruit, leur déplacement et les vibrations du sol. Leur habitat se réduira donc momentanément, les obligeant à se déplacer à distance des zones de travaux.

Les travaux d'aménagement nécessitent le passage d'engins de chantier, mais ne seront pas susceptibles de provoquer la mortalité de reptiles adultes et de pontes par écrasement (habitats conservés et préservés).

Le Lézard des murailles, protégé à l'échelon national, est le seul reptile observé sur le site du projet. Les incidences sur les amphibiens sont nulles en raison de l'absence d'individu et de milieu aquatique.

Insectes

Quelques espèces communes de lépidoptères et une espèce commune d'odonate ont été observées (pas de coléoptère saproxylique). Les incidences sur les lépidoptères sont :

- La destruction ou dégradation de tout ou partie de l'habitat,
- Le risque de destruction de spécimens, notamment des stades œufs et phases larvaires.

Les quelques espèces très communes été recensées sur les parcelles agricoles (piéride du chou, vulcalin, etc.) ne présentent pas de sensibilité biologique particulière.

Mesures

Mesures d'évitement MET1 :

- Planification des travaux de terrassement et débroussaillage aux périodes de moindre incidence sur les différentes espèces, soit en septembre/octobre. A cette période, les petits mammifères, les oiseaux et les reptiles ont terminé leur reproduction et sont suffisamment actifs pour fuir en cas de dérangement.
- Le mode de débroussaillage sera adapté pour réduire drastiquement la mortalité potentielle d'individus.
- Les travaux n'auront donc peu d'incidence sur le cycle biologique des espèces végétales et animales.

Mesure de réduction MRT4 :

- Adapter le débroussaillage de la végétation et favoriser la fuite des espèces en dehors du chantier
- Limiter la destruction d'individus, en débroussaillant depuis le centre des parcelles vers l'extérieur
- Eviter le risque de mortalité de la petite faune en débroussaillant à une hauteur minimale de 20 cm.
- Les produits de coupes au sol sont exportés pour rendre les milieux moins attractifs
- Le coût de ces mesures est intégré dans le budget travaux de la maîtrise d'œuvre.

Mesures d'accompagnement MA1 :

- La plantation de haies, les aménagements paysagers au sein des espaces publics et la mise en place d'hôtels à insectes conforteront le bocage existant, renforceront l'ambiance végétale et constitueront des habitats supports de biodiversité.

NOTRE ANALYSE

Nous prenons note qu'aucune espèce végétale ou sensible et aucun habitat naturel particulier n'a été observé lors du diagnostic.

Les mesures mises en œuvre en phase chantier et leur suivi sont destinées à préserver les végétaux conservés.

Le projet respecte les mesures de protection environnementales mises en place lors de l'élaboration récente du PLUi (décembre 2019).

S'il était nécessaire pour des raisons techniques, d'abattre quelques arbres, des mesures doivent être prévues

Thème 6	Etude d'impact et annexes
	6 – Evaluation des impacts, mesures retenues et effets cumulés
	6.1 Impacts et mesures en phase travaux (EI p.136)
	6.1.4. Incidences des travaux sur le milieu humain et mesures (EI p.151)
	6.1.5. Incidences des travaux sur le paysage et le patrimoine et mesures (EI p.156)

OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant	SYNTHESE DES REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
---------------------------------------	--

RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

IMPACTS, MESURES RETENUES ET EFFETS CUMULES (PHASE TRAVAUX)

6.1.4. Incidences des travaux sur le milieu humain et mesures

6.1.4.1. Gêne de voisinage

Impacts

Les mauvaises odeurs en phase chantier sont liées à la circulation des engins, au stockage des déchets et à l'évacuation des EU de la base de vie. Les incidences sonores seront essentiellement liées à la circulation et à l'évolution des véhicules et engins, dans l'emprise du chantier et dans ses environs immédiats. La phase travaux pourra présenter des incidences sur la sécurité du personnel de chantier et du voisinage.

Mesures

Nuisances olfactives

- Utilisation d'engins bien réglés limitation de vitesse sur le site (diminution des gaz d'échappement)
- Evacuation régulière des déchets, brûlage interdit.
- Eaux usées traitées via un dispositif d'assainissement autonome.

Nuisances sonores et vibrations

- Accès aux chantiers par des itinéraires préalablement identifiés et jalonnés.
- Planification des tâches bruyantes (organisation des équipes et du matériel).
- Limitation des horaires d'ouverture et de fermeture de chantier (plage comprise entre 7h et 18h).

Sécurité du personnel et du voisinage

- Balisage du chantier via des palissades de protection et la mise en place des panneaux de chantier.
- Gardiennage assuré durant toute la phase chantier.
- Stationnement interdit en dehors des zones identifiées sur le chantier.
- Plan général de coordination et sensibilisation du personnel, assurés par le coordinateur SPS.
- Information régulière de la population sur l'état d'avancement des opérations (bulletin municipal).

6.1.4.2. Activités économiques

Impacts

Les activités de chantier auront un impact positif sur la socio-économie locale en stimulant d'une part le commerce et la restauration, et d'autre part en favorisant localement les locations de matériels de TP.

Le projet de ZAC est implanté en partie sur des terrains à vocation agricole (Fonderies et Grand Champ), utilisés majoritairement pour la culture de céréales (maïs ensilage).

- La parcelle du secteur Grand Champ représente une superficie d'environ 5,8 ha (5% de la SAU).
- La parcelle du secteur Fonderies représente une superficie d'environ 2 ha (4 % de la SAU).

Mesures

- Les travaux ne devraient pas perturber l'activité agricole de la commune.
- Les propriétaires fonciers des parcelles seront indemnisés financièrement.

- Les exploitants des terres agricoles, toucheront des indemnités d'éviction en lien avec la perte du foncier (notamment en cas d'impossibilité de compensation foncière)
 - Une attention particulière sera apportée afin de permettre la poursuite de l'activité agricole.
-

6.1.4.3. Infrastructures de déplacement

Impacts

Les sites sont directement desservis par la route de la Motte (Grand Champ), le prolongement de la rue Félix Depail (Fonderies) et les rues de la Mairie, d'Ille et Rance, de Rennes, de la vieille cour, des Courtils et de la Priouté (Centre-Bourg). La réalisation des travaux occasionnera un trafic de poids lourds sur ces axes, et pourrait conduire à des dégradations ou salissures de voiries.

Mesures

- Un état des lieux des voiries publiques sera réalisé, avant le démarrage des travaux
 - Sur les secteurs Grand Champ et des Fonderies, le trafic PL n'est pas de nature à occasionner des problèmes de circulation sur les voiries concernées, elles accueillent déjà une circulation PL.
 - Une attention particulière sera apportée au franchissement de la voie ferrée (route de la Motte)
 - Secteur « Centre-Bourg, au droit des écoles entre 8h et 9h, une attention particulière sera apportée en afin de ne pas occasionner des problèmes de circulation supplémentaires (parkings temporaires).
 - Mise en place d'une signalisation.
-

6.1.4.4. Bien matériels

Impacts

Aucun bien matériel n'est présent sur les secteurs Grand Champ ou des Fonderies. En Centre-Bourg deux maisons individuelles (propriétés publiques), deux bâtiments dont un préfabriqué (école de musique et salle des Tilleuls) et deux hangars seront démolis, les activités accueillies seront réintégrées dans le secteur Centre-Bourg.

Mesures

- Des diagnostics seront réalisés afin de statuer sur la présence d'éléments polluants (amiante, plomb), devant faire l'objet d'évacuation vers des filières de traitement autorisées et agréées.
-

6.1.4.5. Réseaux divers

Impacts

Aucun réseau n'est identifié au sein des secteurs de Grand Champ et des Fonderies. Ceux situés à proximité sont ou seront principalement enterrés.

En Centre-Bourg les réseaux : Télécom, électricité, EU, eaux pluviales et eau potable sont présents. Aucun dévoiement n'est prévu, des raccordements aux réseaux existants seront réalisés.

Mesures

- Maintien de l'accessibilité aux chemins et routes (creusement de tranchée d'enfouissement).
 - Respect des contraintes lors des croisements avec d'éventuelles canalisations enterrées.
 - Précaution hydraulique lors de la traversée d'éventuels fossés d'écoulement des eaux.
 - Remise en état de la chaussée des chemins et routes empruntés.
-

6.1.4.6. Risques majeurs

Impacts

Aucun risque naturel n'est recensé sur les secteurs Grand Champ et Centre-Bourg. Seul le secteur des Fonderies présente un risque fort de remontée de nappe.

Mesures

- Afin de réduire le risque de remontée de nappe (Fonderies), la profondeur du bassin de gestion des

6.1.5. Incidences des travaux sur le paysage et le patrimoine et mesures

Impacts

Les incidences paysagères correspondent essentiellement à des modifications de perception du paysage depuis les axes qui ceinturent les différents périmètres et les habitations riveraines. Aucun site ou monument protégé, élément de petit patrimoine et site archéologique inventorié ne sont recensés.

Mesures

- Chantier organisé et maintenu propre de façon à ne pas constituer de nuisances
- Déchets régulièrement enlevés et acheminés vers des installations habilitées.
- Matériaux stockés et isolés sur des aires aménagées à cet effet à l'intérieur du périmètre de projet.
- Matériaux de revêtement provenant de carrières locales.
- Pistes et plates-formes du chantier réalisées sur l'emprise des voiries définitives.
- Revêtements des pistes et plates-formes provisoires perméables (infiltration des eaux).
- Remise en état du sol effectuée après travaux, avec végétalisation du sol.
- En cas de découverte archéologique fortuite, Service Régional de l'Archéologie contacté.

NOTRE ANALYSE

Les mesures destinées à remédier aux impacts sur le milieu humain, le paysage et le patrimoine sont précisées. Le rôle du coordinateur SPS est essentiel quant au suivi de ces mesures.

Ces mesures n'abordent pas les conséquences du phasage de l'aménagement sur le milieu humain. Le secteur Grand-Champ accueillera 117 logements pour une programmation maximale d'environ 21 log/an, soit une durée d'environ 5 à 6 ans de travaux. Durant cette période une gêne pourra être créée pour les habitants des premières tranches habitées.

L'organisation du réseau viaire des secteurs « Grand-Champ » et « Les Fonderies » permet de distinguer un accès définitif des accès chantier au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Thème 6	Etude d'impact et annexes
	6 – Evaluation des impacts, mesures retenues et effets cumulés
	6.2 Impacts et mesures en phase exploitation (EI p.157)
	6.2.1. Incidences sur le climat et mesures (EI p.157)
	6.2.2. Incidences sur le sol et le sous-sol et mesures (EI p.158)
	6.2.3. Incidences sur les eaux souterraines et mesures (EI p.158)
	6.2.4. Incidences sur les eaux superficielles et mesures (EI p.160)
	6.2.5. Incidences sur le milieu naturel et mesures (EI p.162)

OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant

SYNTHÈSE DES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

RAPPEL DU PROJET PRÉSENTÉ PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

IMPACTS, MESURES RETENUES ET EFFETS CUMULÉS (PHASE EXPLOITATION)

6.2. Impacts et mesures en phase exploitation

6.2.1. Incidence sur le climat et mesures

Impacts

Le projet n'est pas de nature à modifier le climat. Des variations d'ordre microclimatique sont toutefois possibles : Disparition de terres agricoles et production de GES (véhicules et modes de chauffage).

Mesures

- Aménagements favorisant les modes de déplacements doux (piétons, vélos)
- Incitation des futurs acquéreurs au recours aux énergies renouvelables (CPAPE)
- Amélioration des performances énergétiques des bâtiments (BBC à énergie positive) comprenant la mise en place d'énergies renouvelables (solaire, thermique, etc.) dans les constructions.
- Recherche dans la composition urbaine, limitant les pertes de chaleurs (mitoyenneté et orientation).

6.2.2. Incidence sur le sol et le sous-sol et mesures

Impacts

L'imperméabilisation du sol se fera au niveau des voiries et des constructions. Les cheminements seront empierrés. L'imperméabilisation des sols totalise sur les trois secteurs environ 4,63 ha.

Mesures

- Etudes de faisabilité géotechnique réalisées au cours des phases de conception du projet.
- Les tranchées créées pour l'enfouissement des câbles seront comblées avec des matériaux adaptés.

6.2.3. Incidence sur les eaux souterraines

Impacts

Les eaux de pluie ruisselleront sur les toitures puis seront acheminées vers un réseau séparatif. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales (bâtiments, voiries) seront étudiés au stade AVP (CPAPE).

L'augmentation des surfaces imperméabilisées (Grand Champ et Fonderies) va réduire l'infiltration naturelle des eaux de ruissellements dans le sol. Le centre-bourg est déjà fortement imperméabilisé.

Aucun périmètre de protection de captage d'eau potable n'est concerné par le projet.

Mesures

- Grand Champ et Fonderies : La régulation des eaux pluviales se fera via la mise en place d'ouvrages de transfert (noues, fossés, réseau enterré, etc.) et de rétention (bassins)
- Centre-Bourg : Les eaux pluviales seront collectées par le réseau séparatif existant.

- Le CPAPE complètera les mesures visant à réduire les impacts liés aux infiltrations naturelles.

6.2.4. Incidences sur les eaux superficielles

Impacts

Les incidences, en phase d'exploitation sont liées aux risques de pollution du milieu récepteur par les effluents en provenance des surfaces imperméabilisées (voiries, enrobés, etc.).

Les nouvelles imperméabilisations (Grand Champ et Fonderies) vont générer une augmentation des débits et un raccourcissement du temps d'apport vers le milieu récepteur (réseau séparatif).

Mesures

- Grand-Champ : Les eaux pluviales seront dirigées vers deux régulations (2 bassins versants).
- Fonderies : Les eaux pluviales seront dirigées vers un ouvrage de régulation (un seul bassin versant).
- Centre-Bourg : Les eaux pluviales collectées par le réseau existant seront dirigées vers Grand Champ).

Aspects quantitatifs et qualitatifs

- La régulation se fera (Grand Champ et Fonderies) via des ouvrages de transfert et de rétention.
- Des ouvrages d'épuration sont prévus en sortie de bassins.
- La conception des bassins et des noues favorisera les processus biologiques (autoépuration).
- Des prescriptions / recommandations en direction des acquéreurs seront précisées dans le CPAPE

Moyens de surveillance et de gestion

- Une surveillance régulière des ouvrages sera réalisée pour détecter efficacement toute anomalie.
- Les modalités de gestion et de surveillance seront développées dans le cadre du dossier loi sur l'eau.

6.2.5 Incidences sur le milieu naturel et mesures

Impacts

Habitats naturels et flore

L'urbanisation va permettre de diversifier les habitats présents et permettra à termes, l'accueil d'une certaine diversité végétale plus importante qu'actuellement (monoculture de céréales en agriculture conventionnelle).

Concernant le secteur centre-bourg, aucun impact négatif n'est à relever (pas de modification substantielle).

Faune

L'impact est quasi-nul pour le secteur centre-bourg (peu de potentialités d'accueil en dehors des espaces verts de loisirs en contexte urbain).

L'impact sur la faune nocturne par pollution lumineuse en phase d'exploitation peut être considéré comme faible. Concernant le secteur centre-bourg, au vu du contexte local, les perturbations liées aux pollutions lumineuses existent déjà pour les espèces nocturnes (chiroptères notamment).

Aucun impact négatif sur les continuités écologiques n'est donc à retenir (maintien des haies et du talus ferroviaire et maillage de plantations en complément).

Mesures

- Secteur Grand Champ : Conservation et maintien des haies arborées et du talus ferroviaire arboré (principaux éléments supports de biodiversité) (mesure d'évitement)
- Sur Fonderies : Conservation d'une espace tampon enherbé / planté le long de la haie existante (classé EBC) permettra d'assurer la pérennité de la haie (maintien de zones refuges).
- Un plan de gestion différencié des espaces verts de la ZAC sera mis en place. Des prescriptions /recommandations au droit des espaces cessibles (CPAPE) complètent ces mesures.

NOTRE ANALYSE

Les incidences sur le climat, au-delà du projet de ZAC concernent principalement la limitation de l'usage de la voiture, l'orientation du bâti et le choix des systèmes de chauffage.

Une attention particulière sera apportée afin de favoriser la perméabilisation du sol et la qualité des eaux rejetées. Il sera nécessaire de s'assurer que le CPAPE reprenne bien tous les engagements figurant dans l'étude d'impact. Le projet respecte en phase d'exploitation les mesures de protection environnementales mises en place lors de l'élaboration récente du PLUi (décembre 2019).

Thème 6	Etude d'Impact et annexes
	6 – Evaluation des impacts, mesures retenues et effets cumulés
	6.2 Impacts et mesures en phase exploitation (EI p.157)
	6.2.6. Incidences sur le milieu humain et mesures (EI p.164)

AVIS	SYNTHESE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
Thème 6 (EI) : 6.2.6.2 : Incidence sur les activités économiques	
Chambre d'agriculture (CA) Observations émises sur la consommation d'espace pour les activités économiques.	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation prise en compte dès le début des études. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Extension de la ZA selon un découpage à la demande. ▪ Le bassin de rétention des EP répond à des exigences techniques.
Thème 6 (EI) : 6.2.6.4 : Incidence sur les déplacements	
Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) Observations émises sur la diversification de l'offre en mobilité durable.	<ul style="list-style-type: none"> - Un accès direct et rapide utilisable par les piétons et cycliste est créé au sud du quartier Grand-Champ et au centre bourg. - Stationnement relatif à gare amélioré par la création d'un parking à proximité du cimetière (ZAC des trois Lieux). - Parking existant de la gare complété par des casiers pour les cyclistes et des rangements pour trottinettes, - Une borne de recharge pour voitures électriques sera mise en place (échanges avec Rennes Métropole). - Une voiture partagée sera proposée dans le centre-bourg. - Une aire de covoiturage existe à l'entrée de Chevaigné, en bordure de la RD175 (limite Chevaigné – Mouazé).

OBSERVATIONS DU PUBLIC	SYNTHESE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
Thème 6 (EI) : 6.2.6.4 : Incidences sur les déplacements	
<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement en centre bourg sera diminué, ce qui ne manquera pas de générer davantage de stationnement anarchique (Rd01). 	<p>La rue de la Mairie présente actuellement des possibilités de stationnement mais de manière informelle, sans aucun marquage. La restructuration du centre-bourg s'accompagne de la réalisation de place de stationnements identifiées en longitudinal et de trois nouveaux parkings publics situés devant la salle des Tilleuls, derrière le futur Pôle Associatif et au niveau du cimetière,</p>

RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

IMPACTS, MESURES RETENUES ET EFFETS CUMULES (PHASE EXPLOITATION)

6.2.6. Incidences sur le milieu humain et mesures

6.2.6.1. Population et habitat

Impacts

Aucune habitation n'est remise en cause sur les secteurs Grand Champ et des Fonderies. En Centre-Bourg deux anciennes maisons d'habitation seront détruites (maisons individuelles des années 1960).

Le projet renouvelle et densifie les constructions à vocation d'habitation dans le secteur centre-bourg et la construction d'un nouveau quartier d'habitation sur le secteur Grand Champ (environ 170 logements).

Mesures (pas de mesure)

- Le projet a un impact positif sur la population et l'habitat au sein de la commune de Chevaigné.

6.2.6.2. Activités économiques

Impacts

Le projet prévoit la création d'un nouveau secteur permettant l'accueil d'activités de type artisanales ou tertiaires sur le secteur des Fonderies (2 ha) dans le prolongement d'une zone d'activités existante. Il est prévu la construction de 15 000 m².

Ce projet aura donc un impact positif direct sur l'activité économique (création d'emplois) et sera profitable aux commerces de proximité déjà présents dans le bourg de Chevaigné.

Mesures (pas de mesure)

- Le projet possède un impact globalement positif sur les activités économiques et l'emploi.

6.2.6.3. Réseaux

Impacts

Consommation annuelle d'eau potable : 23 269 m³ pour 170 logt. (425 habitants x 365 x 150 m³).

Eaux Usées : La station d'épuration (Betton) a une capacité de 40 000 EH (charge entrante 30 105 EH). La STEP est donc bien dimensionnée pour traiter l'ensemble des effluents générés par la ZAC.

Eaux Pluviales : Le projet prévoit la desserte des sites des Fonderies et de Grand Champ par les réseaux existants en périphérie.

Il n'y a pas de contraintes significatives sur les réseaux en Centre-Bourg. Le tissu de réseaux constitués permettra de raccorder le projet et ses nouvelles constructions sans difficultés majeures.

Mesures

- Incitations par le CPAPE, à mettre en place des dispositifs préservant la ressource en eau potable (récupération des eaux pluviales pour arrosage jardins) mitigeurs thermostatiques etc.
- Compte-tenu de la capacité de traitement de la STEP de Betton, il n'est pas envisagé de mesure.
- Les eaux pluviales des secteurs Grand Champ et Fonderies seront régulées (bassins créés)
- Les eaux pluviales du Centre bourg collectées par un réseau enterré existant d'ont l'état sera révisé.

6.2.6.4. Les déplacements

Impacts

Les éléments présentés dans l'étude d'impact sont issus de l'étude : Pierre Couronné (septembre 2016).

Circulation

L'aménagement engendre un renforcement des flux de circulation sans occasionner de saturation. Cela augmentera les disfonctionnements observés entre 8h30 et 9h et 16h30 17h devant les écoles.

L'extension de la zone artisanale du secteur Fonderies générera une augmentation des flux (emplois créés et clientèle) sur la rue des Fonderies et la rue d'Abas.

Transports en communs

Le projet va générer une augmentation du trafic TER (la halte ferroviaire est raccordée par des cheminements doux).

Stationnement

Le projet amènera une contrainte supplémentaire de stationnement sur l'espace public rue de la Mairie. Le nombre de piétons va augmenter en conséquence.

Le box sécurisé sous utilisé de 10 emplacements vélos sera davantage mis à profit. Les commerces de proximité vont générer des besoins supplémentaires. La commune dispose d'arrêts minutes, à ce jour suffisamment dimensionnés.

Cheminements doux et voiries

L'objectif de l'aménagement de la ZAC est de rendre l'usage de la voiture moins compétitif que les déplacements doux à créer pour les déplacements de proximité.

- Deux voies d'accès sont prévues sur le secteur Grand Champ (rue de la Motte et place du Tertre.

- Plusieurs rues desservent le Centre-Bourg (rue de Rennes, rue d'Ille-et-Rance, rue de la Prioué...) dont certaines ont fait l'objet d'aménagements en vue de les sécuriser.
- Le secteur des Fonderies sera desservi par une voie en boucle depuis la voie d'accès à la 1^{ère} tranche.

Mesures

Grand Champ

- Aucun accès ne sera créé par l'impasse de la Papillerie.
- Eviter de créer un flux automobile dans la rue de la Vieille Cour (école) et vers la rue de la Mairie.
- Créer une liaison douce permettant l'accès au centre-bourg (via l'impasse de la Papillerie) et à la gare via une nouvelle liaison douce aménagée le long de la voie ferrée)
- Les sorties principales des voitures de Grand-Champ se feront par la route de la Motte.
- La route de la Motte marquera une nouvelle entrée du bourg par l'ouest.
- Le contournement par le pont de la Motte et la rue d'Ille et Rance est abandonné (manque d'intérêt)

Centre Bourg :

- La limitation à 30 km/h sera étendue pour mieux sécuriser les déplacements des piétons et les vélos

Fonderies

- Continuité de la voie de desserte existante. Attaches-vélo prévues
- Entrée du bourg depuis la Route du Bois Denial à retravailler (hors du périmètre de la ZAC).

NOTRE ANALYSE

Population et habitat :

Le projet permet de répondre aux objectifs fixés par le SCoT, le PLUI et le PLH en matière d'accueil d'une nouvelle population, de logement, de mixité sociale et urbaine.

Il respecte les objectifs de limitation de la consommation d'espace en procédant à une reconstruction et une densification au cœur de l'agglomération avant d'envisager une extension de l'espace aggloméré.

Il protège la population des nuisances de la voie ferrée en instaurant une marge de recul sur le secteur « Grand-Champ ».

Activités économiques :

L'extension de la ZA actuelle évite de disperser les activités sur le territoire communal.

Il répond aux demandes de création de nouvelles activités et aux extensions des activités existantes. Le découpage à la demande permet d'adapter les emprises parcellaires au besoin réel des activités.

Il crée un impact négatif sur l'activité agricole, celui-ci est compensé par la création de nouveaux emplois.

Réseaux :

Il constitue une opportunité de remise à niveau des réseaux existants après en avoir dressé un diagnostic technique (cf. pièce n°4 du dossier d'enquête).

Déplacements :

Il intègre la nécessité de réduire l'usage de la voiture au bénéfice des transports en commun et des liaisons douces. Il favorise le développement des cheminements piétons vers les différents lieux d'attractivité du territoire.

Il nécessite que des mesures soient mises en œuvre afin de réguler la circulation (sens de circulation) et d'organiser le stationnement des véhicules (limitation de durée) mais ces mesures dites de police sont de la responsabilité du Maire en complément aux aménagements de voirie de la ZAC.

Thème 6	Etude d'impact et annexes 6 – Evaluation des Impacts, mesures retenues et effets cumulés 6.2 Impacts et mesures en phase exploitation (EI p.157) 6.2.7. Incidences sur les risques et les nuisances et mesures (EI p.171) (+ annexe 3)
----------------	---

<u>AVIS</u>	<u>SYNTHESE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE</u>
Thème 6 (EI) : 6.2.7.4 : Incidence sur les nuisances sonores et le trafic	
ARS : Observations émises sur le bruit.	<ul style="list-style-type: none"> - En centre bourg : La réhabilitation de la longère en école de musique a fait l'objet d'un travail sur l'acoustique tant pour son usage que pour l'extérieur. Les séjours des logements seront positionnés côté place ou préférentiellement côté rue de la Mairie. - Sur le secteur de Grand-Champ (voie ferrée située en contre-bas) les bâtiments en frange bénéficieront d'une étude d'isolation acoustique des façades. Le parc permet de profiter d'un « mur paysager » contre le bruit.
Thème 5 (EI) : 6.2.7.8 : Qualité de l'air et émission de GES	
ARS : Observations émises sur le risque relatif aux exhalaisons de radon.	<ul style="list-style-type: none"> - Tous les bâtiments réalisés, individuels et collectifs, auront des stationnements RDC. Les études s'attacheront à favoriser la ventilation naturelle notamment par la réalisation de coursives pour desservir les logements collectifs (cahier des prescriptions).

<u>OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant</u>	<u>SYNTHESE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE</u>
---------------------------------------	--

RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

IMPACTS, MESURES RETENUES ET EFFETS CUMULES (PHASE EXPLOITATION)

6.2.7 Incidences sur les risques et les nuisances et mesures

6.2.7.1. Risques naturels

Impacts

Le projet n'est pas impacté par le PPRI du bassin de la Vllaine et n'est pas de nature à aggraver les risques naturels liés aux inondations par débordements des cours d'eau.

Il n'aggrave pas les risques naturels liés aux tempêtes, les phénomènes météorologiques souvent rencontrés en Bretagne et le risque de séismes.

Les secteurs Grand Champ et Centre-Bourg ne présentent aucun risque de remontée d'argile. Le secteur Fonderies est concerné par un risque faible de gonflement des argiles et un risque fort de remontée de nappe.

Mesures

- Des études géotechniques de conception seront diligentées sur le secteur Fonderies.
- La réglementation sur le risque sismique n'impose pas de règle spécifique pour les bâtiments neufs de catégorie 2, II (habitations individuelles, ERP de catégories 4 et 5, habitations collectives < 28 m).

6.2.7.2. Risques technologiques

Impacts

Le projet est concerné par le risque technologique en lien avec la voie rapide (RD 175), la ligne ferroviaire de Rennes/Saint-Malo, et un gazoduc. Toutefois, le projet n'est pas de nature à augmenter ce risque.

Mesures : Aucune mesure n'est prévue

6.2.7.3. Sites et sols pollués

Impacts

Aucun site ou sol pollué n'est présent au droit de la ZAC.

Mesures : Aucune mesure n'est prévue

6.2.7.4. Nuisances sonores et trafic

Impacts

La nature du projet, essentiellement tournée vers du logement, n'engendrera pas d'activités bruyantes.

La zone d'activités des Fonderies dédiée à l'artisanat, existe déjà en bordure de la RD 175.

Mesures

- Des mesures complémentaires seront définies en phase de réalisation afin de réduire les éventuels impacts du projet, et de réduire l'influence des infrastructures routières sur les nouvelles constructions envisagées dans le cadre du projet (actions à la source, sur les espaces, sur l'aménagement intérieur.
- Les secteurs Fonderies et Grand Champ étant concernés par plusieurs infrastructures classées au bruit (RD 175, voie ferrée), il en résulte que l'isolement des façades pour les logements de la ZAC sera à définir après étude d'isolement acoustique des façades (arrêté modificatif du 23 juillet 2013).

6.2.7.5. Les déchets

Impacts

Le nouveau quartier d'habitation va engendrer la production d'environ 150 tonnes de déchets

La quantité produite sur la ZA des Fonderies n'est pas quantifiable (elle varie selon la nature des activités, (déchets ménagers et assimilés et de déchets industriels banals (DIB).

Mesures

- Mise en place d'une gestion des déchets à l'échelle de la ZAC (collecte en porte à porte).
- Des points de rassemblement sont envisagés au niveau des voiries de petit gabarit (impasses...).
- Des points d'apports volontaires sont déjà présents à proximité de l'équipement sportif (Grand Champ).
- Rennes Métropole collecte et élimine les déchets. Il y a une déchetterie à Saint-Sulpice-la-Forêt.

6.2.7.6. Les consommations d'énergie (EI + annexe 3)

Impacts

L'étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables (annexe de l'EI : 49 pages) fournit les informations suivantes :

- La consommation attendue est estimée à 2 617 MWh/an (RT 2012) et de 2336 MWh (niveau passif)
- Les énergies disponibles ou mobilisables sont les énergies fossiles (électricité, gaz) et les énergies renouvelables (solaire, éolienne, hydraulique, géothermie, aérothermie, biomasse).
- La création d'un réseau chaleur ne serait pertinente que sur le secteur Fonderies.
- La synthèse de l'étude retient un mix énergétique comprenant des pompes à chaleur (PAC) avec du gaz en complément (secteur habitat) et des panneaux photovoltaïques (secteur fonderie)

Eclairage public

Les émissions de CO2 pour l'éclairage public sont faibles par rapport aux émissions des bâtiments mais il est toujours possible de les réduire.

Transports (cf. ci-dessous 6.2.7.8)

Mesures : Mesures proposées et intégrées dans le CPAPE

- Construire avec une orientation favorable tout en se protégeant des apports solaires l'été.
- Définir des niveaux de performance réaliste (RT-10% / RT-20%) (RT2012 pas très contraignante).
- Durcir les niveaux de performance au fur et à mesure de l'avancement de l'opération.
- Imposer le recours aux énergies renouvelables sur les collectifs (seuil ni trop bas ni trop élevé).
- Augmenter le seuil minimum d'énergie renouvelable sur les pavillons (10 ou 15 kWhEP/m²/an).
- Développer l'autoconsommation d'électricité renouvelable.

- Conseiller l'usage de matériaux biosourcés comme le chanvre ou la ouate de cellulose,
- Imposer des labels bas qui imposent un niveau d'énergie grise et l'analyse en cycle de vie,
- Utiliser des matériaux produits localement.
- Réaliser une étude d'éclairage public secteur par secteur.
- Extinction nocturne de l'éclairage public et pilotage par horloges astronomiques.
- Recours à l'éclairage LED.
- Mise en place de lampadaires solaires.

6.2.7.7. Emissions lumineuses

Impacts

L'utilisation excessive de lumières artificielles peut occasionner une gêne visuelle telle que l'éblouissement mais peut aussi occasionner une perte d'énergie importante.

Mesures

- Définir les zones à éclairer. Toutes les rues ne doivent pas forcément être éclairées.
- Utiliser des lampes basse consommation.
- Préférer les ballasts électroniques à longue durée de vie.
- Réduction de l'intensité par détection de présence ou extinction complète suivant le type de rue.
- Commande par horloges astronomiques afin d'adapter les horaires (lever et coucher du soleil).
- Définir des valeurs cibles de consommations d'énergies ou de puissance électrique.

6.2.7.8. Qualité de l'air et émission de GES

Impacts

Les gaz d'échappement des véhicules constituent la première source pour de nombreux polluants.

Les déplacements en voiture émettent 253 tonnes de CO2 en une année. Il est donc important d'avoir une réflexion sur la mobilité des habitants habitant dans les secteurs Grand-Champ et Centre-Bourg.

Mesures : Mesures proposées et intégrées dans le CPAPE

- Favoriser les liaisons douces pour permettre l'utilisation du vélo et de la marche à pied.
- Favoriser la desserte du quartier par les transports en commun.
- Favoriser le co-voiturage.
- Implanter des stationnements en périphérie de quartier (diminution de la circulation à l'intérieur).
- Favoriser l'usage des véhicules électriques grâce à l'implantation de bornes de recharges électriques.

NOTRE ANALYSE

Risques naturels : Le projet est impacté par un risque de remontées de nappe phréatique sur le secteur « Fonderies » pour lequel des mesures ERC sont prévues.

Nuisances sonores : Le risque de nuisances sonores est pris en compte par des dispositions constructives (CPAPE) et des espaces d'isolement (nuisance de la voie ferrée).

Déchets : Une attention particulière devra être apportée sur les déchets produits selon les activités présentes sur la ZA des Fonderies.

Consommation d'énergie : La consommation d'énergie a fait l'objet d'une étude spécifique (annexe 3). Des mesures de prévention visant l'éclairage public, l'orientation du bâti, le recours aux énergies renouvelables et la nature des matériaux de construction, sont inscrites au CPAPE.

Emissions lumineuses : L'impact lumineux devra intégrer les dispositions prévues au règlement local de publicité de Rennes Métropole (panneaux publicitaires lumineux)

Qualité de l'air : L'émission des GES est prise en compte par un développement des déplacements doux et une incitation à l'utilisation des transports en commun afin de limiter l'usage de la voiture.

Thème 6	Etude d'impact et annexes 6 – Evaluation des impacts, mesures retenues et effets cumulés 6.2 Impacts et mesures en phase exploitation (EI p.157) 6.2.8. Incidences sur le paysage et mesures (Eip.179) 6.2.9. Incidences sur les sites Natura 2000 (EI p.182) 6.2.10. Effets cumulés (EI p.186)
----------------	--

<u>AVIS</u>	<u>SYNTHESE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE</u>
Thème 6 (EI) : 6.2.8 : Incidence sur le paysage	
<u>UDAP : (DRAC)</u> Observations émises sur le paysage par l'unité départementale de l'architecture et de patrimoine.	<ul style="list-style-type: none"> - Le CPAPE du secteur centre-bourg prévoit notamment : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toitures doubles pentes et volumétries simples. ▪ Usage de matériaux biosourcés et locaux largement incité (exemple rappel du mur de l'ancien presbytère). ▪ Gabarit des collectifs, en front de rue conforme au PLUi (R+2+C/A) (identique au n°12, rue de la mairie). ▪ La végétalisation des espaces publics et la limitation des espaces perméables ont été prises en compte
<u>Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)</u> Observations émises sur l'intégration urbaine et environnementale sur le secteur de la ZA des Fonderies.	<ul style="list-style-type: none"> - Espace public du secteur des Fonderies réalisé « à minima », accueil de petites entreprises et d'artisans. - Stationnement des visiteurs adapté au type d'activité. - Environnement bocager préservé et mis en valeur avec de nouvelles plantations (strate arbustive prévue au CPAPE) avec marge de recul (préservation des racines). - Plantation de quelques arbres d'essence bocagère en fond de lots (type chêne ou merisier).

<u>OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant</u>	<u>REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE</u>
---------------------------------------	-------------------------------------

RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

IMPACTS, MESURES RETENUES ET EFFETS CUMULES (PHASE EXPLOITATION)

6.2.8 Incidences sur le paysage et mesures

Impacts

L'aménagement de la ZAC des Trois Lieux entraînera des modifications du paysage, notamment une fermeture du paysage par le bâti, et ponctuellement par la végétation en accompagnement du projet :

Perceptions vers le grand paysage (cf. carte ci-après) :

- Fonderies : perception depuis la ZA existante, orientée vers les espaces agricoles et bocagers.
- Grand Champ : Perception depuis la route de la Motte et la RD 528, orientées vers la vallée de l'ille et vers les espaces agricoles et bocagers.

Perceptions urbaines :

- Grand Champ : Perceptions depuis la rue de la Mairie (orientée vers route de la Motte).
- Centre-bourg : Perceptions depuis la rue de la Mairie (orientée vers la place de l'Eglise)

Mesures

Le projet s'inscrit dans la continuité et au cœur d'un tissu urbain aux fonctionnalités déjà diversifiées.

- Accueil d'activités économiques bénéficiant d'une bonne accessibilité (prolongement de ZA existante).
- Accueil d'un équipement public au cœur de la polarité mairie-église-écoles (centre historique).
- Accueil d'habitats au cœur du bourg et dans le prolongement de parcelles pavillonnaires.
- Projet qui évite la dispersion de l'habitat et des activités
- Projet qui optimise la gestion des EU, des eaux pluviales, la desserte en eau, énergie, et en TC.

Au droit des habitations existantes :

- Pré-verdissement en frange Est du site Grand Champ,
- Renforcement de la haie bocagère existante au sud des Fonderies.
- Maintien des espaces verts pour conserver des espaces de « respiration » en Centre-Bourg,

Depuis les axes routiers situés en ceinture de ZAC et depuis des perceptions vers le grand paysage :

- Attention particulière portée à la requalification de la route de la Motte sur Grand Champ.
- Attention portée au droit de la RD 528, aux formes et aux typologies bâties
- Simulation 3D sur le secteur Grand Champ en phase réalisation.
- Prescriptions/recommandations au CPAPE.
- Traitement paysager en frange de la RD 175 en limite Est des Fonderies.

Depuis les perceptions urbaines :

- Attention particulière apportée à la requalification de la route de la Motte (Grand Champ). Secteur
Attention portée aux formes bâties et à leurs répartitions en Centre-Bourg (insertion paysagère et architectural du projet).

6.2.9 Incidences sur les sites Natura 2000

Le seul site Natura 2000 présent dans un rayon de 10 km autour du projet est le site FR5300025 « Complexe forestier de Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute-Sève ». Le secteur du projet localisé au plus près de ce périmètre est celui de Fonderies, situé à 2,5 km au sud-est.

Le site Natura 2000 comprend une zone spéciale de conservation (ZSC) de 1730 ha. Il n'est pas désigné au titre de la directive Oiseaux (ZPS), mais abrite la reproduction de plusieurs espèces c.).

Il est constitué de 9 habitats d'intérêt communautaire composés d'habitats boisés plus ou moins humides, de landes et de tourbières.

Il offre des conditions favorables au cycle de vie de 9 espèces animales et d'une espèce végétale d'intérêt communautaire.

Incidences du projet sur les habitats naturels d'intérêt communautaire

Il n'y a pas de connectivité directe entre le projet et le site Natura et aucun habitat naturel d'intérêt communautaire n'a été relevé sur le périmètre. Le projet n'engendre aucune incidence directe sur les habitats naturels d'intérêt communautaire répertoriés.

Des incidences indirectes sur les habitats naturels d'intérêt communautaire pourraient avoir lieu (risque de dégradation des milieux aquatiques et humides via la vallée de l'Illet (affluent de l'Ille)

Les risques d'incidence directe sur les habitats naturels d'intérêt communautaire, sont nuls.

Incidences sur les espèces d'intérêt communautaire

Le projet n'aura aucune incidence sur les habitats dans le périmètre du site Natura 2000 concerné et n'occasionne aucun arasement de vieux sujets (conservation des haies pour l'ensemble des sites du projet)

Seul le cas des espèces de chiroptères ayant un rayon d'action de plus 2,5 km sont à prendre en compte, car les domaines vitaux de ces dernières peuvent être concernés par le périmètre du projet (Petit Rhinolophe et Grand Murin). Il n'y a donc pas lieu de retenir d'impact négatif, à terme, pour ces espèces.

Le projet ne présente pas d'incidence notable sur la conservation des habitats et des populations d'espèces d'intérêt communautaire, ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

6.2.10. Effets cumulés

A l'échelle de la commune de Chevaigné, les projets connus sont les suivants :

- Projet ayant fait l'objet d'une étude d'impact : aucun projet connu sur la commune depuis 2010.
- Projet ayant fait l'objet d'un document d'incidences et d'une enquête publique : aucun projet connu sur la commune de Chevaigné.

Identification des effets cumulés potentiels

Aucun projet n'est connu à l'échelle de la commune de Chevaigné, aucun effet cumulé n'est donc à retenir avec le projet de la ZAC des Trois Lieux.

La ZAC de la Branchère, située sur la commune a fait l'objet d'une étude d'impact en 2009 et est encore à

ce jour en cours d'aménagement. Les travaux seront achevés d'ici 2019 à 2020.

Le début des travaux de la ZAC des Trois Lieux n'étant pas envisagé avant 2020, aucune interaction en phase travaux n'est donc à relever. Seuls les impacts liés à la phase d'exploitation peuvent être retenus :

- Energie et eau potable : Les projets prévoient dispositifs à l'échelle des différentes opérations.
- Production d'eaux usées : La station d'épuration de Betton est largement dimensionnée.

Aucun effet cumulé significatif n'est donc à retenir entre les deux ZAC (Trois Lieux et Branchère).

NOTRE ANALYSE

Paysage :

Les incidences sur le paysage vues de l'extérieur sont inexistantes dans le Centre-Bourg (présence d'un espace urbanisé) et limitées au Nord par une implantation des deux extensions en continuité immédiate avec le secteur déjà urbanisé et par une intégration dans un espace planté. L'impact sur le paysage aperçu depuis les voies d'accès (RD175, RD528) sera limité.

Les entreprises accueillies dans l'extension de la ZA, comme toutes celles situées sur Rennes Métropole, seront soumises au règlement local de publicité en cours d'étude (publicités, enseignes et pré-enseignes).

La perception du paysage depuis l'intérieur de l'espace urbanisé sera préservée par des dispositions réglementaires. Le CPAPE précise le choix des matériaux de construction, la forme et le volume du bâti (toitures...), il prévoit une intégration des nouvelles constructions en centre bourg avec le bâti existant.

Sites Natura 2000 :

La distance de 2,5 km entre le projet et le site Natura 2000 est figée (comme toute l'agglomération) par la présence de la limite communale et de la RD 175 (cette dernière constitue une véritable barrière).

Effets cumulés

La ZAC de la Branchère se situe à l'opposé de l'espace urbanisé. Elle précède la ZAC des trois lieux et a les mêmes objectifs de développement de l'habitat et de maîtrise de la consommation d'espace. Elle est prise en compte dans l'étude « Déplacements ». Elle constitue un impact cumulé positif.

La création de la ZAC des Trois Lieux à proximité de l'une des gares SNCF dont l'importance est signalée au PLUi constitue un impact cumulé positif pour ce qui concerne la limitation de l'usage de la voiture.

RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

IMPACTS, MESURES RETENUES ET EFFETS CUMULES (PHASE EXPLOITATION)

6.3. Suivi des mesures

Suivi envisagés :

- Plantations réalisées durant les 2 premières années, afin de vérifier leur bon état sanitaire.
- Le coût du suivi sur deux ans est estimé à environ 1 000 € HT (sans remplacement des plans).
- Le suivi sera mis en place via une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Suivi mis en place via une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Désignation d'un coordinateur environnemental avant l'entame du chantier (MRT1 à MRT4 et MA1).

Vérification des mesures arrêtées dans le cadre de l'étude d'impact

- Contrôle du balisage de la zone de travaux.
- Contrôle de la mise en place de la base de vie et des différentes zones dédiées (matériaux, engins).
- Contrôle du chantier par la mise en place d'un cahier de suivi.
- Contrôler de la gestion des déchets de chantier.

Une notice de sensibilité environnementale du site sera jointe au cahier des charges des marchés de toutes les entreprises intervenant sur le site. Des prescriptions environnementales seront précisées dans les différents cahiers des charges soumis aux entreprises.

Le coût du suivi environnemental du chantier est estimé à 2 500 € H.T et celui de la rédaction d'une note environnementale (à destination du personnel de chantier) à 1 000 € H. T.

NOTRE ANALYSE

Lors des ateliers participatifs en phase de concertation, le public s'est inquiété du bruit généré par les nouvelles activités accueillies sur le secteur « Fonderies ».

L'étude d'impact rappelle que le secteur est destiné aux activités artisanales et/ou tertiaires.

Le projet liste en 6.2.7.4, les mesures qui seront mises en œuvre face aux nuisances sonores et aux bruits (espaces tampons, isolation...)

La mission de suivi confiée à l'assistance à maîtrise d'ouvrage concerne essentiellement le contrôle des mesures en phase travaux (cf. coût du suivi). Il n'est pas prévu un contrôle des nuisances sonores après projet, en présence des nouvelles activités sur le secteur « Fonderie ».

Le bruit, en raison de l'existence de deux infrastructures importantes (voie ferrée et RD 175) et d'une nouvelle zone d'activité constitue cependant un enjeu significatif.

Thème 6	Etude d'impact et annexes 6 – Evaluation des impacts, mesures retenues et effets cumulés 6.4 Compatibilité du projet et articulation avec les documents en vigueur (Ei p.188)
----------------	--

AVIS	SYNTHESE DES REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Thème 6 (Ei) : 6.4 : Compatibilité avec les documents en vigueur	
Chambre d'agriculture (CA) Observations émises sur la consommation d'espace agricole.	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation de l'espace agricole prise en compte dès le début des études. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Opération multilots. ▪ Bâtiments collectifs ▪ Densification conforme au SCoT et au PLUi ▪ Densification ne prenant pas en compte le parc naturel dont l'usage dépasse l'opération. ▪ Extension réalisée sur un rythme de 21 log /an (6 ans). ▪ La voie ferrée justifie le recul des constructions. ▪ Extension de la ZA selon un découpage à la demande. ▪ Le bassin de rétention des EP répond à des exigences techniques.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	SYNTHESE DES REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Thème 6 (Ei) : 6.4 : Compatibilité avec le SCoT et le PLUi	
<ul style="list-style-type: none"> - Engagement sur la durée d'exploitation des surfaces restantes avant que la commune envisage une nouvelle extension de la zone artisanale des fonderies (RP01). 	<ul style="list-style-type: none"> - La partie de la parcelle A1355 non concernée par le projet (parcelle agricole au nord de la zone d'activité) est actuellement en zone agricole au PLUi. A ce stade, rien n'indique que le classement agricole de la surface restante soit amené à évoluer.
<ul style="list-style-type: none"> - L'étude d'impact achevée depuis plus de quatre années, apparaît fondée sur des données trop anciennes (POS devenu caduc, démographie, comptages de circulation à actualiser, analyse faunistique) (Em01, Co01). 	<ul style="list-style-type: none"> - L'étude d'impact précise bien que "C'est ce futur Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal qui s'appliquera pour l'opération" et que "Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du futur PLUi, actuellement en cours de réalisation, intégreront le projet de ZAC".

RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

IMPACTS, MESURES RETENUES ET EFFETS CUMULES (PHASE EXPLOITATION)

6.4.1. POS de Chevaigné et PLUi de Rennes Métropole

La commune de Chevaigné et Rennes Métropole ont engagé depuis 2014 les études pour transformer le POS en PLUi, celui-ci permet actuellement la réalisation du projet de ZAC.

Une marge de recul est prévue au PLUi de Rennes Métropole à l'Est du secteur Fonderie (loi Barnier).

6.4.2. PLH

Le nouveau PLH de Rennes Métropole s'est fixé pour objectif la production de 24 000 logements sur la période 2015-2020, soit une moyenne de 4 000 logements par an.

Chacune des orientations se traduit par des actions visant à assurer la mise en œuvre territorialisée du futur PLH dans une logique de solidarité, de complémentarité et d'innovation à l'échelle des 43 communes.

Le projet de ZAC entre bien dans la dynamique de production de logements issue du PLH.

6.4.3. Document de gestion de l'eau

SDAGE Loire-Bretagne

Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 est entré en vigueur le 22 décembre 2015.

Le SDAGE décrit les priorités pour le bassin hydrographique à partir d'objectifs dont deux sont en relation avec le projet :

- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau : Le projet prévoit la régulation et la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et des prescriptions à destination des futurs acquéreurs (cuve de récupération, revêtements de sols perméables, conservation d'espaces enherbés).
- Maîtriser les prélèvements d'eau : Le projet prévoit des équipements économes en eau.

Le projet n'est pas concerné par les 12 autres objectifs

6.4.3.2. SAGE Vilaine

Le nouveau Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine (SAGE) a été mis en place sur le bassin de la Vilaine par arrêté préfectoral du 2 juillet 2015.

Au regard des objectifs du SAGE Vilaine, le projet est uniquement concerné par l'article n°6 :

- Article 6 : Mettre en conformité les prélèvements : Il est prévu des équipements économes en eau.

NOTRE ANALYSE

POS et PLUi

L'étude d'impact datée du 28 mars 2018 évoque les dispositions du POS, notamment la nécessité de modifier le règlement graphique et littéral pour autoriser l'opération, ce qui est réalisé par la mise en place du PLUi (Em01, Co01).

Depuis le 19 décembre 2019, cette modification a eu lieu lors de l'élaboration du PLUi de Rennes Métropole.

Autres évolutions : La notice contenue dans la pièce n°4 datée de 2020, constitue également une mise à jour de la ZAC au stade Avant-Projet)

Extensions futures sur les espaces agricoles (DUP : Rp01) :

Les extensions sur les espaces agricoles (Grand Champ et Fonderies) sont rendues possibles depuis l'élaboration du PLUi de Rennes Métropole (classement de ces secteurs en 2AU et 1AU01). Ces zones disposent d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (Loi ELAN)

Entre celles-ci il existe une possibilité d'extension en zone 2AU (parcelle A1297 et A1299 de 633 m² et 12 988 m², « Les Grands Dépôts » et « Les Foudris »). L'urbanisation de ce secteur d'environ 1,36 ha ne pourra se faire qu'après engagement d'une procédure de modification du PLUi avec mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (passage de 2AU en 1AU).

La commune dispose d'autres zones à urbaniser « AU » parmi lesquelles celle située au Sud le long de la voie ferrée (la Géminais et la Galonnais), afin de satisfaire l'objectif de 21 logt/an d'ici 15 ans.

Le solde de la parcelle A1355 et la parcelle A1357 (2,54 ha) sont maintenus en zone agricole. L'urbanisation ne pourra se faire qu'après engagement d'une procédure de « révision du PLUi de Rennes Métropole ».

Le PLUi de Rennes Métropole a été approuvé récemment (décembre 2019), sa durée de validité est d'environ 15 ans, soit avec un objectif fixé à 2035.

SDAGE et SAGE

La protection de la ressource en eau est assurée par une régulation et une gestion des eaux pluviales (perméabilisation des espaces publics, ouvrages de retenue...) et précisée dans le CPAPE (équipements économes en eau, ouvrage de récupération des eaux de pluie).

RAPPEL DU PROJET PRÉSENTÉ PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

7.1. Méthodes utilisées

Les méthodes utilisées pour élaborer la présente étude reposent sur l'application de la réglementation en vigueur.

7.1.1. Collecte de renseignements

Les différentes informations rassemblées dans cette étude proviennent de documents mis à disposition notamment par :

- Le maître d'ouvrage (Territoires en Mouvement),
- La mairie de Chevaigné,
- Rennes Métropole,
- Les Services Administratifs (DREAL, préfecture, ...).

7.1.2. Études sur le terrain

Des visites de terrain ont été réalisées en 2016 et 2017 (mai 2016, août 2016, octobre 2016 et février 2018)

7.1.3. Méthodes d'analyse du projet et des impacts

La réalisation d'un diagnostic environnemental complet permet une bonne appréhension du site et de ses enjeux. Ainsi, ces éléments constitutifs ont pu être pris en compte dans la conception du projet, permettant ainsi de mettre en œuvre la doctrine « Éviter, Réduire, Compenser ».

7.2. Difficultés rencontrées

La réalisation de cette étude s'appuie sur un ensemble dont la conception globale, à l'échelle de la ZAC des Trois Lieux dans son intégralité, n'est pas encore définitivement calée (programmation, assainissement, etc.). Par ailleurs, la nature des activités n'est à ce jour pas encore établie de manière définitive. Ces éléments seront toutefois précisés au cours de la phase réalisation de ZAC, et les modifications substantielles du projet feront l'objet d'un complément à la présente étude.

NOTRE ANALYSE

L'absence de précisions sur la nature des activités attendues sur le secteur « Fonderies » constitue la principale difficulté, elle ne permet pas d'apprécier le niveau des nuisances sonores. Les activités artisanales et/ou tertiaires devront respecter les émergences sonores réglementaires.

Thème 7	Mention des textes régissant la présente enquête :	cf. Titre A de ce rapport
Thème 8	Avis émis sur le projet :	cf. Thèmes ci-dessus de la pièce C de ce rapport
Thème 9	Bilan des procédures participatives :	cf. thème A de ce rapport

OBSERVATIONS DU PUBLIC	SYNTHESE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
<p>Thème 8 : Avis émis sur le projet (Avis de l'Ae sur la DUP)</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'information selon laquelle l'avis de l'Ae a bien été sollicité en 2018 concerne le dossier de création de la ZAC mais pas celui du dossier de DUP (Em01, Co01). - Le Préfet aurait dû consulter l'Ae dans le cadre de la procédure d'expropriation (Em01, Co01). - L'absence de cet avis dans le dossier d'enquête, entache d'irrégularité la procédure suivie (Em01, Co01). 	<p>Il est jugé qu'en présence d'un avis tacite favorable de la M.R.A.E., le moyen tiré de l'absence d'avis au dossier d'enquête publique est sans portée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le dossier d'enquête publique comporté le courrier de la M.R.A.E par lequel elle confirme avoir émis un avis tacite favorable suite à la réception du dossier de création. - En l'absence de changement substantiel...une nouvelle sollicitation de la M.R.A.E. ne s'imposait pas (CGEDD : note n°2019-N-07).

SYNTHESE DES DIFFICULTES RENCONTREES

Mention des textes régissant la présente enquête

Il s'agit des références des textes réglementaires

Avis émis sur le projet

La MRAe a produit une information le 5 juin 2018 selon laquelle elle n'a pas pu étudier dans le délai imparti le dossier reçu le 3 avril depuis 2018. En conséquence elle n'a formulé aucune observation concernant ce projet.

L'avis des domaines a été actualisé à la date du 5 mai 2022.

La réponse du maître d'ouvrage aux autres avis (ARS, UDAP, Chambre d'agriculture, DDTM) formulés lors de la création de la ZAC est jointe au dossier.

Bilan des procédures participatives

Cette pièce du dossier d'enquête comprend le bilan de la procédure de concertation préalable engagée par la commune (publicité, ateliers, réunions publique, registre)

NOTRE ANALYSE

Mention des textes : Ces références ne nécessitent pas d'analyse de notre part

Avis émis

MRAe : La décision de consulter à nouveau l'autorité environnementale (MRAe) ne relève pas de la compétence du commissaire enquêteur, il n'a pas à dire la Loi.

Capacité pour le commissaire enquêteur d'émettre un avis :

- Les informations contenues dans le dossier d'enquête notamment la mise à jour de la notice explicative (pièce n°1) par l'annexion d'éléments du PLUi (spécifiques à la commune de Chevaigné), notamment les orientations d'aménagement et de programmation de natures thématiques et sectorielles (ZAC des Trois Lieux) datées du 19 décembre 2019.
 - La mise à jour de la notice (pièce n°4) précisant les caractéristiques des ouvrages les plus importants datée de 2020.
 - La confirmation des plans de périmètres et des plans des travaux (pièces n°3 et 4)
- constituent une actualisation du dossier

Avis des domaines : Celui-ci est destiné à la phase de cessibilité

Réponse du maître d'ouvrage : Elles sont associées à nos différentes analyses thématiques. Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage est en annexe B de ce rapport d'enquête.

Bilan des procédures participatives : Celui-ci est présenté au chapitre A3 de ce rapport.

Thème 10 Observations sur la procédure d'enquête publique

OBSERVATIONS DU PUBLIC	SYNTHESE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
Thème 10 : Procédure d'enquête	
- Aucune des observations transmises par voie électronique n'apparaît consultable dans le cadre de l'enquête (Co01).	Néant
- Les travaux étant déjà très largement lancé sur une partie non négligeable des aménagements liés à cette enquête dans quelle mesure les remarques pourraient être prises en compte (Rd01).	Néant

RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE : SANS OBJET**NOTRE ANALYSE**

Il n'y avait aucune observation déposée sur le registre dématérialisé avant le 27 juin 2022 à 16h35 (Courriel).

La seconde observation a été déposée le 28 juin à 22h15. Elle ne pouvait donc pas être accessible au moment où le courrier a été rédigé (Co01).

(Cf. annexe E : Accessibilité aux observations dématérialisées)

L'enquête d'utilité publique est nécessaire uniquement parce qu'un recours à des acquisitions de propriétés privées pouvant aller jusqu'à l'expropriation est envisagé.

Les parcelles visées n'ont fait l'objet d'aucune modification mais l'enquête DUP doit porter sur la totalité de la ZAC y compris le secteur « Centre-Bourg » (Rd01).

Les observations sur l'utilité publique du projet sont prises en compte.

Les autres observations seront analysées par la collectivité pour une éventuelle prise en compte lors de la phase opérationnelle.

Thème 11 Autres observations

OBSERVATIONS DU PUBLIC	SYNTHESE DES REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Thème 11 : Autres observations - Le passage en sens unique de la rue de la vieille cour est une nécessité mais pas dans le sens proposé (sécurité lors de la traversée des enfants) (Rd01).	Néant

RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE : SANS OBJET

NOTRE ANALYSE

Cette observation ne concerne pas l'aménagement de la ZAC ni celui de de ses espaces publics. Elle est de la responsabilité de Mme le Maire dans le cadre de ses pouvoirs de police (réglementation de la circulation par arrêté municipal) (Rd01).

Les analyses présentées ci-dessus serviront de base à nos conclusions thématiques avant d'émettre un avis global sur l'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC des Trois lieux à Chevaigné.

Le 21 juillet 2022
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur
Jean-Charles Bougerie
Commissaire enquêteur





**Département d'Ille-et-Vilaine
Commune de Chevaigné**

ZAC des Trois Lieux

Enquête publique préalable à la

Déclaration d'Utilité Publique



Annexes

Arrêté préfectoral : 13 avril 2022
Période d'enquête : 25 mai 2022 au 28 juin 2022 (inclus)
Référence TA : E22000027/35 (30 mars 2022)
Commissaire enquêteur : Jean-Charles BOUGERIE

ANNEXE A
Procès-verbal de synthèse des observations

A - Procès-verbal de synthèse des observations

B – Synthèse thématique du mémoire en réponse du MO

Thème 1	Notice explicative
Thème 2	Plan de situation et plan des périmètres
Thème 3	Plan des travaux généraux
<p><u>Thème 1 : Notice explicative</u> <u>Insuffisance et incomplétude du dossier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La notice explicative doit comprendre un exposé justificatif complet. Elle ne peut se contenter de procéder à une description du projet mais doit aussi en préciser l'enjeu au regard, notamment des besoins justifiés du territoire (Em01, Co01). - La description du projet ne comprend aucune analyse des besoins et nécessité de logements (ZAC La Branchère en cours, Capacité d'accueil du tissu ancien) et des besoins en accueil d'entreprises : une parcelle disponible (Em01, Co01). 	<ul style="list-style-type: none"> - La notice explicative indique expressément que "La commune de Chevaigné est concernée par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Rennes Métropole (PLUi)" (p. 12 ; l'affirmation figure dès la première page du préambule, p. 3). - La notice explicative fait état d'une population de 2 265 habitants en 2017 - L'état actualisé de la population par l'INSEE en 2019 fait état d'une population de 2325 habitants, confirmant ainsi la hausse démographique. - En septembre 2016 : 78% des logements de la ZAC de la Branchère étaient réalisés c'est-à-dire livrés et occupés ; l'étude demeure donc, contrairement à ce qui est affirmé d'actualité (suite cf. étude d'Impact). - La parcelle non bâtie de la ZA des Fonderies est une propriété privée (perspective d'extension). L'absence de terrains disponibles justifie l'extension de la ZA.
<p><u>Absence d'utilité publique de l'opération (Intérêt général ?)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Inconvénients entraînés par l'opération justifiant le recours à l'expropriation, apparaissent excessifs au regard des avantages attendus empêchant ainsi la caractérisation d'une utilité publique (Em01, Co01). 	<p><u>L'intérêt général du projet est caractérisé par</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La création de nouveaux terrains dédiés à l'activité. - La création de nouveaux logements <p><u>L'intérêt général du projet résulte en outre du fait qu'il permet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le renouvellement urbain du centre bourg. - Une offre de logements à des prix maîtrisés. - L'accueil de nouveaux équipements. <p>L'utilité publique du projet est caractérisée : En l'absence de foncier disponible Il est nécessaire d'exproprier.</p>
<p>Thème 6</p> <p>Étude d'impact et annexes</p> <p>0 – Résumé non technique (EI p.06)</p> <p>1 – Préambule (EI p.18)</p> <p>2 – Localisation du projet (EI p.20)</p>	<p>L'étude d'impact...réalisée en 2018...a été soumise pour avis à la M.R.A.E... Aucune évolution substantielle dans les circonstances n'a eu pour effet de remettre en cause cette étude, si bien qu'une actualisation ne s'imposait pas. La référence...au plan d'occupation des sols...n'a pas eu pour effet de nuire à l'information :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'étude d'Impact précise que "C'est ce futur Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal qui s'appliquera pour l'opération" et que "Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du futur PLUi, actuellement en cours de réalisation, intégreront le projet de ZAC" - La notice explicative Indique expressément que "La commune de Chevaigné est concernée par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Rennes Métropole (PLUi)" - Le passage de POS en PLUI n'a pas remis en cause les projections de logements sur la commune. Il s'agissait de rester sur une continuité et réaffirmer les secteurs déjà identifiés pour des futures urbanisations.
<p><u>Thème 6 (EI) - 6.1 : Préambule</u> <u>Caractère obsolète de l'étude d'Impact</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'étude d'Impact devrait bénéficier d'une actualisation continue au fil des autorisations successives nécessaires à sa mise en œuvre (Em01, Co01). 	<p>L'étude d'impact...réalisée en 2018...a été soumise pour avis à la M.R.A.E... Aucune évolution substantielle dans les circonstances n'a eu pour effet de remettre en cause cette étude, si bien qu'une actualisation ne s'imposait pas. La référence...au plan d'occupation des sols...n'a pas eu pour effet de nuire à l'information :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'étude d'Impact précise que "C'est ce futur Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal qui s'appliquera pour l'opération" et que "Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du futur PLUi, actuellement en cours de réalisation, intégreront le projet de ZAC" - La notice explicative Indique expressément que "La commune de Chevaigné est concernée par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Rennes Métropole (PLUi)" - Le passage de POS en PLUI n'a pas remis en cause les projections de logements sur la commune. Il s'agissait de rester sur une continuité et réaffirmer les secteurs déjà identifiés pour des futures urbanisations.

Thème 6 Etude d'impact et annexes 3 – Etat Initial de l'environnement 3.1 Milieu physique (EI p.23) 3.2 Milieu naturel (EI p.48)	
<ul style="list-style-type: none"> - L'étude d'impact devrait bénéficier d'une actualisation continue au fil des autorisations successives nécessaires à sa mise en œuvre (Em01, Co01). 	L'inventaire faune-flore demeure d'actualité, étant relevé que les terrains concernés ont maintenu leur vocation agricole sans changement du système d'exploitation.

Thème 6 Etude d'impact et annexes 3 – Etat Initial de l'environnement 3.6 Déplacements (EI p.97 + Annexe de l'étude d'impact « Déplacements » (22 pages)	
Thème 6 (EI) - 3.6 : Etat initial – Déplacements Erreur de calcul (annexe déplacements : chapitre 5.1).	Néant

Thème 6 Etude d'Impact et annexes 4 – Description du projet 4.3 Analyse des scénarios étudiés (EI p.119)	
Thème 6 (EI) : 4.3.2 : Analyse des scénarios : Centre-bourg <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement en centre bourg sera diminué, ce qui ne manquera pas de générer davantage de stationnement anarchique (Rd01) - La création de zones de rencontre ne me paraît pas justifiée, les chaussées et trottoirs sont séparés (Rd01) 	La rue de la Mairie présente actuellement des possibilités de stationnement mais de manière informelle, sans aucun marquage. La restructuration du centre-bourg s'accompagne de la réalisation de place de stationnements identifiées en longitudinal et de trois nouveaux parkings publics situés devant la salle des Tilleuls, derrière le futur Pôle Associatif et au niveau du cimetière,

Thème 6 Etude d'Impact et annexes 6 – Evaluation des impacts, mesures retenues et effets cumulés 6.2 Impacts et mesures en phase exploitation (EI p.157) 6.2.6. Incidences sur le milieu humain et mesures (EI p.164)	
Thème 6 (EI) 6.2.6 : Incidences sur le milieu humain <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement en centre bourg sera diminué, ce qui ne manquera pas de générer davantage de stationnement anarchique (Rd01). 	La rue de la Mairie présente actuellement des possibilités de stationnement mais de manière informelle, sans aucun marquage. La restructuration du centre-bourg s'accompagne de la réalisation de place de stationnements identifiées en longitudinal et de trois nouveaux parkings publics situés devant la salle des Tilleuls, derrière le futur Pôle Associatif et au niveau du cimetière,

Thème 6 Etude d'Impact et annexes 6 – Evaluation des impacts, mesures retenues et effets cumulés 6.4 Compatibilité du projet et articulation avec les documents en vigueur	
Thème 6 (EI) 6.4 : Compatibilité avec le SCoT et le PLUI <ul style="list-style-type: none"> - Engagement sur la durée d'exploitation des surfaces restantes avant que la commune envisage une nouvelle extension de la zone artisanale des Fonderies (Rp01). 	<ul style="list-style-type: none"> - La partie de la parcelle A1355 non concernée par le projet (parcelle agricole au nord de la zone d'activité) est actuellement en zone agricole au PLUI. A ce stade, rien n'indique que le classement agricole de la surface restante soit amené à évoluer.
<ul style="list-style-type: none"> - L'étude d'impact achevée depuis plus de quatre années, apparaît fondée sur des données trop anciennes (POS devenu caduc, démographie, comptages de circulation à actualiser, analyse faunistique) (Em01, Co01). 	<ul style="list-style-type: none"> - L'étude d'impact précise bien que "C'est ce futur Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal qui s'appliquera pour l'opération" et que "Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du futur PLUI, actuellement en cours de réalisation, intégreront le projet de ZAC".

Thème 7	Mention des textes régissant la présente enquête :	cf. Titre A de ce rapport
Thème 8	Avis émis sur le projet :	cf. Thèmes ci-dessus de la pièce C de ce rapport
Thème 9	Bilan des procédures participatives :	cf. thème A de ce rapport
Thème 8 : Avis émis sur le projet (Avis de l'Ae sur la DUP)		Il est jugé qu'en présence d'un avis tacite favorable de la M.R.A.E., le moyen tiré de l'absence d'avis au dossier d'enquête publique est sans portée.
<ul style="list-style-type: none"> - L'information selon laquelle l'avis de l'Ae a bien été sollicité en 2018 concerne le dossier de création de la ZAC mais pas celui du dossier de DUP (Em01, Co01). - Le Préfet aurait dû consulter l'Ae dans le cadre de la procédure d'expropriation (Em01, Co01). - L'absence de cet avis dans le dossier d'enquête, entache d'irrégularité la procédure suivie (Em01, Co01). 		
Thème 10 Observations sur la procédure d'enquête publique		
Thème 10 : Procédure d'enquête		Néant
<ul style="list-style-type: none"> - Aucune des observations transmises par voie électronique n'apparaît consultable dans le cadre de l'enquête (Em01, Co01). 		
<ul style="list-style-type: none"> - Les travaux étant déjà très largement lancés sur une partie non négligeable des aménagements liés à cette enquête dans quelle mesure les remarques pourraient être prises en compte (Rd01). 		Néant
Thème 11 Autres observations		
Thème 11 : Autres observations		Néant
<ul style="list-style-type: none"> - Le passage en sens unique de la rue de la vieille cour est une nécessité mais pas dans le sens proposé (sécurité lors de la traversée des enfants) (Rd01). 		

Le 29 juin 2022
Procès-verbal de synthèse présenté par
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur

Synthèse du mémoire en réponse du MO
réalisée par le commissaire enquêteur
(cf. MER complet ci-dessous)


Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur



ZAC DES TROIS LIEUX
ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS
DU PUBLIC

1. SUR LA CRITIQUE DE L'ABSENCE D'ACTUALISATION DE L'ETUDE D'IMPACT

Il est classiquement jugé *"que les inexactitudes, omissions ou insuffisances d'une étude d'impact ne sont susceptibles de vicier la procédure et donc d'entraîner l'illégalité de la décision prise au vu de cette étude que si elles ont pu avoir pour effet de nuire à l'information complète de la population ou si elles ont été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative"* (CE, 14 octobre 2011, Société OCREAL, req. n°323257, mentionné dans les tables du recueil Lebon).

Ainsi, l'éventuelle ancienneté d'une étude d'impact est sans conséquence sur sa validité si elle demeure d'actualité. En l'absence d'évolution qui serait de nature à substantiellement remettre en cause l'analyse, l'actualisation de l'étude d'impact n'est pas requise.

En l'occurrence, l'étude d'impact a été réalisée en 2018 dans le cadre de la création de la Z.A.C. DES TROIS LIEUX et a, d'ailleurs, alors été soumise pour avis à la M.R.A.E.. Aucune évolution substantielle dans les circonstances n'a eu pour effet de remettre en cause cette étude, si bien qu'une actualisation ne s'imposait pas.

Si un passage de l'étude d'impact se réfère en effet au plan d'occupation des sols de la commune de CHEVAIGNE, force est de constater que cette référence n'a pas eu pour effet de nuire à l'information puisque :

- l'étude d'impact précise bien que *"C'est ce futur Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal qui s'appliquera pour l'opération"* et que *"Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du futur PLUI, actuellement en cours de réalisation, intégreront le projet de ZAC"*
- la notice explicative indique expressément que *"La commune de Chevaigné est concernée par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole (PLUI)"* (p. 12 ; l'affirmation figure dès la première page du préambule, p. 3) et, en outre, reproduit le règlement graphique du P.L.U.I. en tant qu'il est applicable aux terrains situés dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique (p. 12)

- le passage de POS en PLUI n'a pas remis en cause les projections de logements sur la commune. Il s'agissait de rester sur une continuité et réaffirmer les secteurs déjà identifiés pour des futures urbanisations.

L'inventaire faune-flore demeure d'actualité, étant relevé que les terrains concernés ont maintenu leur vocation agricole sans changement du système d'exploitation.

L'étude de déplacements intégrée date de septembre 2016 ; A cette date, 78 % des logements de la ZAC de la BRANCHERE étaient réalisés c'est-à-dire livrés et occupés ; l'étude demeure donc, contrairement à ce qui a été affirmé, d'actualité.

La description de l'évolution démographique couvre en effet la période 1968-2014 et, s'agissant de la transcription d'une tendance de fond sur des décennies, il est injustifié de considérer que la limitation de cette période à 2014 aurait été de nature à vicier l'analyse, et ce d'autant plus que :

- s'agissant de la description du contexte de l'opération, la notice explicative fait état d'une population de 2 265 habitants en 2017
- l'état actualisé de la population par l'INSEE en 2019 fait état d'une population de 2325 habitants, confirmant ainsi la hausse démographique.

2. SUR LA CRITIQUE DE L'ABSENCE D'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Il est jugé qu'en présence d'un avis tacite favorable de la M.R.A.E., le moyen tiré de l'absence d'avis au dossier d'enquête publique est sans portée.

Dans notre cas :

- le dossier d'enquête publique a comporté le courrier de la M.R.A.E. en date du 5 juin 2018 par lequel elle a confirmé avoir émis un avis tacite favorable suite à la réception du dossier de création de la ZAC DES TROIS LIEUX, lequel comportait notamment l'étude d'impact intégrée au dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique
- en l'absence de changement substantiel dans les circonstances qui aurait commandé de reprendre l'analyse, une nouvelle sollicitation de la M.R.A.E. ne s'imposait pas, comme le confirme expressément le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable :

" En l'absence d'évolution significative des incidences du projet sur l'environnement, c'est la version existante de l'étude d'impact et de l'avis d'autorité environnementale qui doit être joint à la demande d'autorisation"
(note n°2019-N-07)

étant au demeurant et à titre superfétatoire observé qu'une déclaration d'utilité publique n'est pas une autorisation environnementale.

3. SUR LA CRITIQUE DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

L'utilité publique du projet a fait l'objet de deux séries de remarques : d'une part il ne serait pas suffisamment justifié de l'intérêt général attaché au projet et, d'autre part, ses inconvénients excèderaient ses avantages.

↳ L'INTERET GENERAL DU PROJET EST CARACTERISE

- **Sur la création de nouveaux terrains dédiés à l'activité (extension de la zone d'activités LES FONDERIES)**

Contrairement à ce qu'affirme en opportunité l'avocat du propriétaire du terrain à exproprier pour créer de nouveaux terrains dédiés à l'activité, la zone d'activité actuelle LES FONDERIES ne présente plus de terrains disponibles depuis plusieurs années.

S'il affirme :

" tous les lots de la Zone d'Activités des Fonderies, achevée en depuis une dizaine d'années, ne sont toujours pas commercialisés (parcelle A n°1354)"

la parcelle actuellement non bâtie dont l'existence est invoquée - il s'agit de la parcelle A1534 et non A1354 comme indiqué - est une propriété privée, ce qui suffit à infirmer l'affirmation adverse. En outre, elle appartient à l'un des exploitants de maison médicale AVICENNE implantée sur la parcelle mitoyenne, ce qui explique son gel dans la perspective d'une extension.

La commune de CHEVAIGNE a, au cours des deux précédentes années et encore très récemment, été contactée à diverses reprises par des sociétés désireuses de s'installer durablement sur le territoire communal (la desserte de la commune par le train et par le réseau routier est un facteur d'attractivité y compris pour les entreprises). En l'absence de terrain disponible pouvant leur être proposé, leur projet de leur installation sur le territoire communal ne s'est pas concrétisé, au regret de la commune. Cette situation de pénurie suffit à justifier du besoin d'étendre la zone d'activité des FONDERIES.

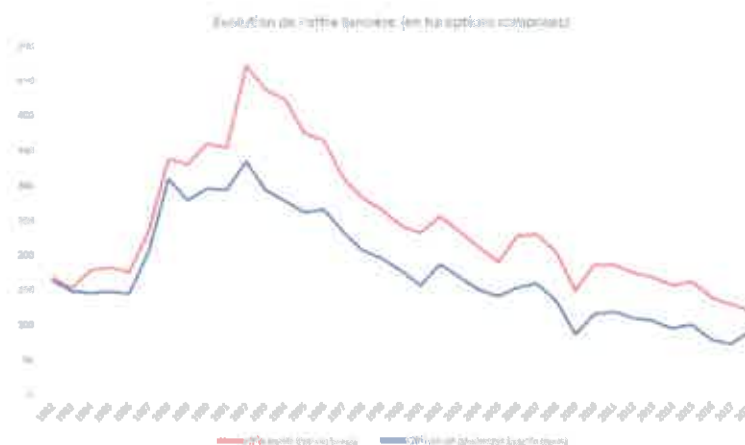
A titre informatif, il est observé que la circonstance est révélatrice de la situation à l'échelle de la métropole : l'offre de terrains en zone d'activité s'avère nettement insuffisante par rapport à la demande comme en atteste le diagnostic réalisé par Rennes Métropole dans le cadre de l'élaboration du Schéma d'Aménagement Economique ; en effet le stock net de terrains en zone d'activité sera épuisé à l'échelle de la métropole dans 3 ans et 4 mois :

Une offre foncière répartie sur 27 ZAE en cours de commercialisation, dont 16 zones métropolitaines et 11 zones communales (antérieures à 2015).

Stock théorique (hors zones déjà vendues)	Stock brut en ZAE productive (hors zones déjà vendues)	Stock net en ZAE productive (hors zones déjà vendues)	Lots disponibles (hors zones déjà vendues)
119ha (= 6,8 années de stock théorique)	90ha (= 6 années de stock théorique) Dont : - 72ha en ZA structurantes - 18ha en ZA de proximité	49ha (= plus aucun terrain a dans 3ans et 4mois) → + de 40ha déjà réservés !	0 lots > 3ha 3 lots entre 1 et 3 ha 82 lots < 1ha + La Jeneis et Les Touches Sud



en raison notamment du constant déclin de l'offre foncière de terrains en zone d'activité :



L'extension de la ZA des FONDERIES existante remplit cet objectif d'une offre adaptée à de petites entreprises sur des secteurs bien desservis notamment en réseaux routiers.

- **Sur la création de nouveaux logements**

Plusieurs facteurs expliquent l'attractivité de la commune de CHEVAIGNE :

- la présence d'une gare T.E.R. en plein cœur de bourg et desservant directement RENNES centre
- le réseau des bus STAR
- la proximité de deux bassins d'emplois important au nord de RENNES : Atalante et le site hospitalier de Pontchallou, également desservi par la ligne de train reliant CHEVAIGNE à RENNES
- une commune dynamique sur le plan associatif.

Au niveau du PLH (Programme Local de l'Habitat), CHEVAIGNE est une commune de pôle de proximité de RENNES METROPOLE. La fiche PLH 2015-2020 de CHEVAIGNE fait état d'une croissance démographique moyenne annuelle pour 2007-2012 de +0,1 % et fixe comme objectif une production annuelle de 21 logements :



La ZAC de LA BRANCHERE, créée en 2006, est la dernière principale opération d'aménagement ayant créé du logement sur la commune (création de 194 logements sur 10 ans). Tandis que le premier compromis est intervenu en 2009, les derniers terrains disponibles au sein de cette ZAC ont été cédés en décembre 2019.

Les chiffres de l'AUDIAR issus du site baro.audiar.org indiquent, pour la période 2013-2019, une augmentation de la population de RENNES METROPOLE de

1.2 % avec un taux d'évolution annuelle à CHEVAIGNE de 2.8 à 3.7 %. Les chiffres de l'AUDIAR indiquent par ailleurs une diminution de la taille des ménages avec un passage de 2.9 à 2.7 personnes par foyer entre 2013 et 2018 entraînant une demande accrue de petits logements.

Le PLH 2015-2020 a été prolongé de deux ans et arrive bientôt à terme. Afin de définir les orientations du prochain PLH, des diagnostics et des perspectives d'évolution ont été confrontés. L'attractivité de Rennes et de sa métropole n'a pas décliné comme en témoignent les chiffres donnés plus haut (+3.7% entre 2013 et 2019). Si la Commune a quasiment répondu aux objectifs de production de logements avec la ZAC de la BRANCHERE, cette offre est très faible depuis 2021 et relève uniquement de l'initiative privée. La carence de l'initiative privée jusque-là palliée par l'opération publique de la ZAC de la BRANCHERE, n'est plus comblée.

Ainsi, aujourd'hui, la demande est présente mais l'offre n'y répond plus. A noter que les prochains logements livrés sur la commune concernent le secteur centre-bourg de la ZAC DES TROIS LIEUX pour une livraison de cinq maisons en 2023 et d'une vingtaine d'appartements en 2024.

La ZAC DES TROIS LIEUX est une opération d'ensemble qui ne sera pas réalisée sur une seule année. La consommation des cinq hectares de GRAND CHAMP sur un rythme de 21 logements par an s'étalera sur au moins 6 années. Cette consommation de foncier pour du logement n'est donc pas supérieure à celle des années précédentes et répond à une logique de planification. A noter également que la commune réalise une restructuration de son centre-bourg pour limiter la consommation de foncier.

L'opportunité de produire du logement sur la commune de CHEVAIGNE ne peut aujourd'hui être remise en cause et répond à une demande et un souci de développement harmonieux et maîtrisé de la commune sur des surfaces suffisantes pour permettre une planification.

- **L'intérêt général du projet résulte en outre du fait qu'il permet :**

- **le renouvellement urbain du centre-bourg et sa densification :**

- Le choix de la commune de restructurer son centre-bourg en parallèle d'une extension s'inscrit pleinement dans les orientations au niveau national tendant à densifier les dents creuses. Sur le centre-bourg, on peut noter la déconstruction de 3 maisons individuelles pour créer à la place environ quarante logements sous forme collective. Les bâtiments collectifs en R+2+C/A sont positionnés en front de rue dans un souci de cohérence urbaine et pour maintenir du tissu pavillonnaire en couture de l'existant.

- **de créer des logements avec des typologies variées (individuelles, collectives, nouvelles formes d'habitat) et des types de financements différents (de l'accession libre mais également de l'accession aidée, de l'accession régulée et du locatif social).**

A terme, il est prévu dans le centre-bourg, 40 appartements principalement sur de petites typologies et 11 terrains à bâtir. Sur le secteur de Grand Champ, la programmation prévue dans la convention PLH en cours de signature est de 30 appartements et 88 terrains.

La programmation globale est de 45 à 50% de logements en accession libre, 20% en accession régulée, 15% en accession sociale et 15 à 20% en locatif social. S'est ajouté un souhait des élus de proposer, dans le centre-bourg, des logements individuels réservés aux personnes en perte d'autonomie afin de leur faire profiter de l'offre de transport en commun existante et des logements collectifs adaptés à des personnes ciblées médicalement.

Sur le secteur de GRAND CHAMP, est prévu un projet de bâtiment collectif de 10 logements environ "en mode participatif" c'est-à-dire un groupe d'habitants en co-construction (partage d'espaces de vie). Le souci d'expérimenter de nouvelles formes d'habiter et de proposer des logements pour tous est au cœur de cette opération.

- **une offre de logements à des prix maîtrisés** alors qu'il est observé un phénomène d'augmentation significative des prix sur les maisons individuelles, récentes ou anciennes. En 2021, des terrains à bâtir hors ZAC se sont vendus à 308 € TTC/m² alors que le dernier terrain à bâtir libre de constructeur sur la ZAC de LA BRANCHERE s'est vendu à 200 € TTC/m². Ces prix, pour une commune de 2.325 habitants environ située à 20 km de RENNES et desservie par le train attestent encore, si besoin, de la tension du marché immobilier sur cette commune. Les prix de vente sont en effet directement liés à la raréfaction de l'offre
- **l'accueil de nouveaux équipements** avec la réalisation :
 - * d'un Pôle Associatif Communal qui sera livré en 2022 et ses dépendances (comme le parking public à l'arrière du bâtiment) dans le périmètre de la ZAC ; le Pôle Associatif Communal regroupera notamment l'école de musique dans un bâtiment adapté à cet usage et la médiathèque actuellement à l'étroit.
 - * la nouvelle place qui permettra notamment l'accueil du marché le mercredi soir dans des conditions plus satisfaisantes qu'actuellement
 - * d'une seconde Maison d'Assistantes Maternelles dans un rez-de-chaussée d'un des futurs bâtiments du centre-bourg. Ces équipements sont réalisés pour la population actuelle mais également celle à venir.
- **en raison de la proximité des terrains, la création d'un maillage doux direct vers le centre-bourg et les transports communs.**

↳ L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET EST CARACTERISEE

Compte tenu de la finalité d'intérêt général poursuivie, il n'est pas justifié de soutenir que le projet ne présenterait pas d'utilité publique.

En l'absence de foncier disponible, il est nécessaire de recourir à l'expropriation et la densité prévue sur les surfaces en extension urbaine répond aux objectifs en la matière, étant observé qu'une partie importante du projet se fait en renouvellement urbain.

En réponse aux remarques et interrogations plus circonstanciées, il est relevé que :

- la Rue de la Mairie présente actuellement des possibilités de stationnement mais de manière informelle, sans aucun marquage. La restructuration du centre-bourg s'accompagne de la réalisation de place de stationnements identifiées en longitudinal et de trois nouveaux parkings publics situés devant la salle des Tilleuls, derrière le futur Pôle Associatif et au niveau du cimetière,
- la partie de la parcelle A1355 non concernée par le projet (parcelle agricole au nord de la zone d'activité) est actuellement en zone agricole au PLU. A ce stade, rien n'indique que le classement agricole de la surface restante soit amené à évoluer.

Pour Territoires Publics,

Jean BADAROUX

Directeur Général



ANNEXE C
Avis émis

MRAe (avis du 5 juin 2018)	Réponse du maître d'ouvrage
<u>MRAe</u> : Avis n° MRAe 2018-005936 - La MRAe n'a pas pu étudier le dossier dans le délai imparti (5 juin 2018) (cf. Thème 10 - Procédure)	Sans objet
ARS (25 mars 2021)	Réponse du maître d'ouvrage
<u>6.1.2 : Incidence sur les sur la qualité de l'air</u>	
Observations émises sur la qualité de l'air.	- La liste des plantes allergènes sera prise en compte dans la palette végétale du cahier des prescriptions techniques du lot Espaces Vert au moment de la phase travaux
<u>6.2.7.4 : Incidence sur les nuisances sonores et le trafic</u>	
<u>ARS</u> : Observations émises sur le bruit.	- <u>En centre bourg</u> : La réhabilitation de la longère en école de musique a fait l'objet d'un travail sur l'acoustique tant pour son usage que pour l'extérieur. Les séjours des logements seront positionnés coté place ou préférentiellement côté rue de la Mairie. - <u>Sur le secteur de Grand-Champ</u> (voie ferrée située en contre-bas) les bâtiments en frange bénéficieront d'une étude d'isolement acoustique des façades. Le parc permet de profiter d'un « mur paysager » contre le bruit.
<u>6.2.7.8 : Qualité de l'air et émission de GES</u>	
<u>ARS</u> : Observations émises sur le risque relatif aux exhalaisons de radon.	- Tous les bâtiments réalisés, individuels et collectifs, auront des stationnements RDC. Les études s'attacheront à favoriser la ventilation naturelle notamment par la réalisation de coursives pour desservir les logements collectifs (cahier des prescriptions).
UDAP (Préfet de Région)	
<u>6.2.8 : Incidence sur le paysage</u>	
<u>UDAP</u> : (DRAC) Observations émises sur le paysage par l'unité départementale de l'architecture et de patrimoine.	- Le CPAPE du secteur centre-bourg prévoit notamment : - Toitures doubles pentes et volumétries simples. - Usage de matériaux biosourcés et locaux largement incité (exemple rappel du mur de l'ancien presbytère). - Gabarit des collectifs, en front de rue conforme au PLUI (R+2+C/A) (identique au n°12, rue de la mairie). - La végétalisation des espaces publics et la limitation des espaces perméables ont été prises en compte
Chambre d'agriculture	
<u>6.2.6.2 : Incidence sur les activités économiques</u>	
Observations émises sur la consommation d'espace agricole.	- Consommation prise en compte dès le début des études. - Densification conforme au SCoT et au PLUI - Extension réalisée sur un rythme de 21 log /an (6 ans). - La voie ferrée justifie le recul des constructions. - Extension de la ZA selon un découpage à la demande.

	<ul style="list-style-type: none"> Le bassin de rétention des EP répond à des exigences techniques.
Thème 6 (E1) 6.4 : Compatibilité avec les documents en vigueur	
Chambre d'agriculture (CA) Observations émises sur la consommation d'espace agricole.	<ul style="list-style-type: none"> Consommation de l'espace agricole prise en compte dès le début des études. <ul style="list-style-type: none"> Opération multi-sites. <ul style="list-style-type: none"> Bâtiments collectifs Densification conforme au SCoT et au PLUi Densification ne prenant pas en compte le parc naturel dont l'usage dépasse l'opération. <ul style="list-style-type: none"> Extension réalisée sur un rythme de 21 log /an (6 ans). La voie ferrée justifie le recul des constructions. Extension de la ZA selon un découpage à la demande. Le bassin de rétention des EP répond à des exigences techniques.

Direction Départementale des Territoires et de la Mer	
6.1.3 : Incidence sur le milieu naturel en phase travaux	
Observations émises sur l'intégration urbaine et environnementale sur le secteur de la ZA des Fonderies.	<ul style="list-style-type: none"> Le coordinateur environnemental missionné sur l'opération veillera au respect des mesures de protection des sujets végétaux lors de la phase chantier.
6.2.6.4 : Incidence sur les déplacements	
Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) Observations émises sur la diversification de l'offre en mobilité durable.	<ul style="list-style-type: none"> Un accès direct et rapide utilisable par les piétons et cycliste est créé au sud du quartier Grand-Champ et au centre bourg. Stationnement relatif à gare amélioré par la création d'un parking à proximité du cimetière (ZAC des trois Lieux). Parking existant de la gare complété par des casiers pour les cyclistes et des rangements pour trottinettes, Une borne de recharge pour voitures électriques sera mise en place (échanges avec Rennes Métropole). Une voiture partagée sera proposée dans le centre-bourg. Une aire de covoiturage existe à l'entrée de Chevaigné, en bordure de la RD175 (limite Chevaigné – Mouazé).
6.2.8 : Incidence sur le paysage	
Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) Observations émises sur l'intégration urbaine et environnementale sur le secteur de la ZA des Fonderies.	<ul style="list-style-type: none"> Espace public du secteur des Fonderies réalisé « à minima », accueil de petites entreprises et d'artisans. Stationnement des visiteurs adapté au type d'activité. Environnement bocager préservé et mis en valeur avec de nouvelles plantations (strate arbustive prévue au CPAPE) avec marge de recul (préservation des racines). Plantation de quelques arbres d'essence bocagère en fond de lots (type chêne ou merisier).

ANNEXE D
Publicité de l'enquête

Parution dans la presse

Ouest-France

7 Jours petites affiches

Préfet d'ILLE-ET-VILAINE

**DEUXIÈME AVIS
D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Il est rappelé que, par arrêté préfectoral, est prescrite, à la demande de la commune de Chevaigné, une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC des Trois Lieux et à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de ce projet.

L'enquête se déroulera pendant 35 jours consécutifs, du mercredi 25 mai 2022 au mardi 28 juin 2022 inclus.

Le dossier d'enquête publique, comprenant entre autres une étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale, ainsi que le dossier d'enquête parcellaire seront consultables gratuitement en mairie de Chevaigné (7, rue de la Mairie, 35250 Chevaigné) pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture (lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h 00 à 12h 30, mardi : 9 h 00 à 12h 30 et 16 h 00 à 18 h 45).

Le dossier d'enquête publique sera également consultable par la voie dématérialisée aux adresses suivantes :
<https://www.ile-et-vilaine.gouv.fr> et
<https://www.registre-dematerialisee.fr/3038>

Afin de permettre la consultation électronique du dossier, un poste informatique est mis à disposition du public dans le hall de la préfecture d'Ille-et-Vilaine (3, avenue de la Préfecture, 35000 Rennes), du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 00. Compte-tenu du contexte sanitaire actuel, il est recommandé de prendre rendez-vous au 02 99 02 10 39.

M. Jean-Charles Bougerie, contrôleur principal des TPE à la retraite, désigné pour remplir les fonctions de commissaire enquêteur, recevra les observations du public à la mairie de Chevaigné les :

- mercredi 25 mai 2022 (de 9 h 30 à 12 h 30),
- mercredi 22 juin 2022 (de 14 h 00 à 17 h 00),
- et le mardi 28 juin 2022 (de 15 h 30 à 18 h 30).

Des observations sur l'utilité publique de l'opération et la limite des biens à exproprier peuvent être formulées pendant la durée de l'enquête :

- à la mairie de Chevaigné sur les registres d'enquête ouvert à cet effet,
- par courrier à l'attention du commissaire enquêteur, adressé à la mairie de Chevaigné,
- par courrier, aux adresses suivantes :
enquete-publique-3038@registre-dematerialisee.fr
(enquête préalable à la déclaration d'utilité publique) et
enquete-publique-3038@registre-dematerialisee.fr (enquête parcellaire).

Dans le délai d'un mois à l'issue de l'enquête, une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur énonce ses conclusions motivées sera déposée à la mairie de Chevaigné et à la préfecture d'Ille-et-Vilaine, où toute personne pourra en demander communication.

Les décisions susceptibles d'intervenir à l'issue de la procédure sont un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique et un arrêté préfectoral de cessibilité.

La présente publication est faite notamment en vue de l'application de l'article L.311-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Fait à Rennes
Pour le Préfet
Le Secrétaire général
Le 18 avril 2022
LUDOVIC GUILLAUME

**DEUXIEME AVIS D'ENQUETE
PUBLIQUE**

Il est rappelé que, par arrêté préfectoral, est prescrite, à la demande de la commune de Chevaigné, une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC des Trois Lieux et à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de ce projet.

L'enquête se déroulera pendant 35 jours consécutifs, du mercredi 25 mai 2022 au mardi 28 juin 2022 inclus.

Le dossier d'enquête publique, comprenant entre autres une étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale, ainsi que le dossier d'enquête parcellaire seront consultables gratuitement en mairie de Chevaigné (7 Rue de la Mairie, 35250 Chevaigné) pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture (lundi, mercredi, jeudi et vendredi : 9h00 à 12h30 ; mardi : 9h00 à 12h30 et 16h à 18h45).

Le dossier d'enquête publique sera également consultable par la voie dématérialisée aux adresses suivantes : <https://www.ile-et-vilaine.gouv.fr> et <https://www.registre-dematerialisee.fr/3038>.

Afin de permettre la consultation électronique du dossier, un poste informatique est mis à disposition du public dans le hall de la préfecture d'Ille-et-Vilaine (3 avenue de la préfecture, 35000 RENNES), du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h00. Compte-tenu du contexte sanitaire actuel, il est recommandé de prendre rendez-vous au 02.99.02.10.39.

M. Jean-Charles BOUGERIE, contrôleur principal des TPE à la retraite, désigné pour remplir les fonctions de commissaire-enquêteur, recevra les observations du public à la mairie de Chevaigné les mercredi 25 mai 2022 (de 9h30 à 12h30), mercredi 22 juin 2022 (de 14h à 17h) et le mardi 28 juin 2022 (de 15h30 à 18h30).

Des observations sur l'utilité publique de l'opération et la limite des biens à exproprier peuvent être formulées pendant la durée de l'enquête :

- à la mairie de Chevaigné sur les registres d'enquête ouvert à cet effet ;
- par courrier à l'attention du commissaire-enquêteur, adressé à la mairie de Chevaigné ;
- par courrier, aux adresses suivantes :
enquete-publique-3038@registre-dematerialisee.fr (enquête préalable à la déclaration d'utilité publique) et
enquete-publique-3038@registre-dematerialisee.fr (enquête parcellaire).

Dans le délai d'un mois à l'issue de l'enquête, une copie du rapport dans lequel le commissaire-enquêteur énonce ses conclusions motivées sera déposée à la mairie de Chevaigné et à la préfecture d'Ille-et-Vilaine, où toute personne pourra en demander communication.

Les décisions susceptibles d'intervenir à l'issue de la procédure sont un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique et un arrêté préfectoral de cessibilité.

La présente publication est faite notamment en vue de l'application de l'article L. 311-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Fait à Rennes,
Le 13/04/2022
Pour le préfet,
Le secrétaire général
Ludovic GUILLAUME
227.03392

Extraits certifiés conformes aux originaux : Le CE

Jean-Charles Bougerie
Commissaire Enquêteur

The screenshot shows a news article on the Ouest-France website. At the top, there is a navigation bar with 'MENU', the 'ouest france' logo, a search icon, and a date '01/06/2022'. Below this is a horizontal menu with categories: 'En ce moment', 'Guerre en Ukraine', 'Canicule', 'Élections législatives', 'Covid-19', 'Bac 2022', 'Hellfest', and 'Transition'. The article title is 'Chevaigné. L'enquête publique sur la ZAC ouverte jusqu'au 28 juin'. It includes a sub-header 'Ouest-France', a date 'Publié le 03/06/2022 à 05h07', and an 'Abonnez-vous' button. There are three social media icons: WhatsApp, Facebook, and Email. The main image is a photograph of a modern building with large glass windows. Below the image is a caption: 'Le côté culture' de la mairie de Chevaigné. L'édifice a été construit en 2019 et accueille la bibliothèque, le bureau de la mairie et le centre de la commune.' The article text states: '« L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (Dup) et à la cessibilité des terrains nécessaires au projet de ZAC des Trois Lieux se déroule jusqu'au 28 juin », indique le maire. Cette opération d'urbanisation s'étend sur dix hectares et comprend 150 logements sur trois sites. Le commissaire enquêteur sera présent en mairie mercredi 22 juin, de 14 h à 17 h, et mardi 28 juin, de 15 h 30 à 18 h 30. Des avis peuvent être adressés en ligne. Contact : www.registre-dematerialisee.fr/3036' At the bottom, there is a signature block: 'Chevaigné Jean-Charles Bougerie Commissaire enquêteur' with a blue ink signature.

Extrait certifié conforme à l'original : Le CE

Chevaigné
Jean-Charles Bougerie
Commissaire enquêteur

CONSTATATIONS

Sur place, je constate immédiatement la présence d'un panneau, parfaitement visible.

En premier lieu, je constate que les panneaux sont positionnés sur des poteaux en bois et dans un tableau d'informations adapté, à la Mairie.

En deuxième lieu et dans le prolongement, je relève que les panneaux sont orientés vers la voie publique.

Ainsi, ces derniers peuvent être vus par toute personne intéressée circulant à proximité.

1. POINT N°1 : La Mairie de CHEVAIGNÉ :



II. POINT N°2 : Devant la concession :



Étude de faisabilité et d'impact environnemental
 pour la construction et l'exploitation d'une
 centrale solaire photovoltaïque de 10 MWc
 sur le terrain cadastré n° 01/10/10/01/001/001
 et n° 01/10/10/01/001/002
 Tél : 02 23 21 21 21 - Fax : 02 23 21 21 23
 Courriel : etude@stuartbougenie.fr
 10, rue de la République - 47100 - MONTAUBAN

III. POINT N°3 : Eau Fée Général :



Étude de faisabilité et d'impact environnemental
 pour la construction et l'exploitation d'une
 centrale solaire photovoltaïque de 10 MWc
 sur le terrain cadastré n° 01/10/10/01/001/001
 et n° 01/10/10/01/001/002
 Tél : 02 23 21 21 21 - Fax : 02 23 21 21 23
 Courriel : etude@stuartbougenie.fr
 10, rue de la République - 47100 - MONTAUBAN

IV. POINT N°4 : Route de la Motte :



Étude de faisabilité et d'impact environnemental
 pour la construction et l'exploitation d'une
 centrale solaire photovoltaïque de 10 MWc
 sur le terrain cadastré n° 01/10/10/01/001/001
 et n° 01/10/10/01/001/002
 Tél : 02 23 21 21 21 - Fax : 02 23 21 21 23
 Courriel : etude@stuartbougenie.fr
 10, rue de la République - 47100 - MONTAUBAN

V. POINT N°5 : Route de la Motte :



Jean-Charles Bougenie
 Commissaire enquêteur

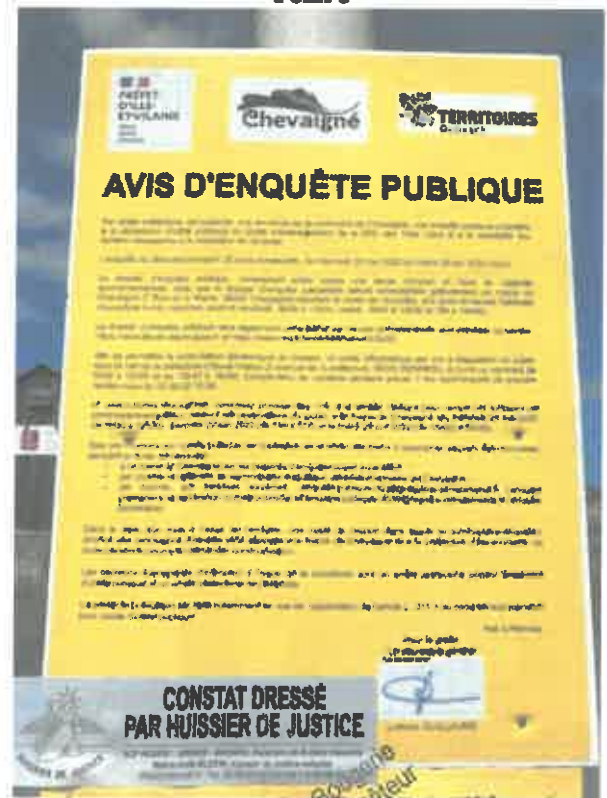
Étude de faisabilité et d'impact environnemental
 pour la construction et l'exploitation d'une
 centrale solaire photovoltaïque de 10 MWc
 sur le terrain cadastré n° 01/10/10/01/001/001
 et n° 01/10/10/01/001/002
 Tél : 02 23 21 21 21 - Fax : 02 23 21 21 23
 Courriel : etude@stuartbougenie.fr
 10, rue de la République - 47100 - MONTAUBAN

Point 6

I. Rond-point de la fonderie :



Point 6



Ce dernier panneau a été ajouté le 18 mai 2022 (suite à ma demande).
 (Les originaux des PV d'huissier sont annexés au registre d'enquête)

Commission de Boulogne
 Le commissaire enquêteur



Vie Municipale

3 AVIS D'ENQUÊTES PUBLIQUES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Vous en avez-vous déjà aperçus ? Ils sont partout et vous en faites souvent sans le savoir ! C'est le cas de l'avis d'enquête publique.

La Commune de Chevaigné est actuellement concernée par 3 avis d'enquête publique de l'Etat et de l'Etat de l'Union sur des opérations ayant un impact sur l'aménagement ou l'entretien de propriétés :

1. **Projet de ZAC des Trois Lieux** : il s'agit d'un projet de zonage d'aménagement et d'urbanisme qui vise à définir les règles d'usage des sols et à organiser l'implantation des constructions dans une zone déterminée.
2. **Projet de construction d'un bâtiment** : il s'agit d'un projet de construction d'un bâtiment qui vise à définir les règles d'usage des sols et à organiser l'implantation des constructions dans une zone déterminée.
3. **Projet de construction d'un bâtiment** : il s'agit d'un projet de construction d'un bâtiment qui vise à définir les règles d'usage des sols et à organiser l'implantation des constructions dans une zone déterminée.

Caroline BUISOT
Adjointe déléguée au Centre de vie, Médiatrice, Développement, Mobilité, Vie économique et agricole

CADRE DE VIE : VOTRE CENTRE BOURG

MAISONS CLÉS EN MAIN EN CENTRE-BOURG

pour les communes de la Région de l'Estuaire

Une offre de logements adaptés aux différents besoins, à un prix très abordable à Chevaigné.

Des maisons clés en main en construction sont proposées en location aux familles pour un an ou deux années par exemple à destination de ceux qui souhaitent accéder à la propriété.

Les communes de Chevaigné, Cheval-à-Gauche & Mesnil-les-Bains souhaitent les faire évoluer par un renouvellement et selon de la démarche de construction d'un projet de logement.

L'opération a été initiée en partenariat avec l'Etat par une expérimentation de logements sociaux en location.

Pour plus de renseignements, contactez Nathalie Pothier au 02 89 96 27 22

1

+ enquête préalable
à la déclaration d'utilité publique et à la
cessibilité des terrains nécessaires au projet
de ZAC des Trois Lieux, du 25 mai au 28 juin.

Les permanences du commissaire enquêteur
sur la commune sont :

le mercredi 25 mai 2022 (de 9h30 à 12h30),
mercredi 22 juin 2022 (de 14h à 17h)
et le mardi 28 juin 2022 (de 15h30 à 18h30),
en Mairie.

En dehors de ces permanences,
il est possible de déposer un avis ou une
observation sur le registre dématérialisé :
<https://www.registre-dematerialise.fr/2022>

Mme Caroline Buisot
Commissaire enquêteur

Parutions sur Internet durant toute la durée de l'enquête

Site Préfecture Ile-et-Vilaine (arrêté, avis et dossier)

Le dossier d'enquête parcelaire sera consultable à la mairie de Grand-Fougery pendant toute la durée de l'enquête

CHEVAIGNÉ - ZAC DES 7 LIEUX - Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et enquête parcelaire du 23 mai 2022 au 27 juin 2022

Documents de l'enquête publique


> **Arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête** - format : PDF - 15 Mo

> **Avis** - format : PDF - 11 Mo

Cases d'enquête publiques

- 01 - **ARRÊTÉ** (format pdf - 160.7 ko - 19/05/2022)
- 02 - **NOTICE** (format pdf - 4.9 Mo - 19/05/2022)
- 03 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 2.2 Mo - 19/05/2022)
- 04 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 8.2 Mo - 19/05/2022) (Temps de téléchargement estimé : 1 mn 40 s (512 K), 50 s (1024 K), 27 s (2 Mo), 10 s (5 Mo))
- 05 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 20.4 Mo - 19/05/2022) (Temps de téléchargement estimé : 5 mn 37 s (512 K), 2 mn 47 s (1024 K), 1 mn 23 s (2 Mo), 33 s (5 Mo))
- 06 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 2.6 Mo - 19/05/2022)
- 07 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 496.9 ko - 19/05/2022)
- 08 - **PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 651.7 ko - 19/05/2022)
- 09 - **PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 633.5 ko - 19/05/2022)
- 10 - **PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 739.9 ko - 19/05/2022)
- 11 - **PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 1.1 Mo - 19/05/2022)
- 12 - **PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 659.9 ko - 19/05/2022)
- 13 - **PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 218.9 ko - 19/05/2022)
- 14 - **PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 498.5 ko - 19/05/2022)
- 15 - **PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 433.3 ko - 19/05/2022)
- 16 - **PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 304.9 ko - 19/05/2022)
- 17 - **PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 744.3 ko - 19/05/2022)
- 18 - **PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 463.7 ko - 19/05/2022)
- 19 - **PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 515.7 ko - 19/05/2022)
- 20 - **PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 294.3 ko - 19/05/2022)
- 21 - **PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 179.6 ko - 19/05/2022)
- 22 - **PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 1.2 Mo - 19/05/2022)
- 23 - **PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 1.2 Mo - 19/05/2022)
- 24 - **PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 661.6 ko - 19/05/2022)
- 25 - **PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 1.2 Mo - 19/05/2022)
- 26 - **PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 1.1 Mo - 19/05/2022)
- 27 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 270.3 ko - 19/05/2022)
- 28 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 3.3 Mo - 19/05/2022)
- 29 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 2.1 Mo - 19/05/2022)
- 30 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 361.8 ko - 19/05/2022)
- 31 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 496.5 ko - 19/05/2022)
- 32 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 29.4 Mo - 19/05/2022) (Temps de téléchargement estimé : 10 mn 44 s (512 K), 5 mn 23 s (1024 K), 2 mn 12 s (2 Mo), 1 mn 4 s (5 Mo))
- 33 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 77.1 ko - 19/05/2022)
- 34 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 34.3 ko - 19/05/2022)
- 35 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 2.17.5 ko - 19/05/2022)
- 36 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 118.6 ko - 19/05/2022)
- 37 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 743.1 ko - 19/05/2022)
- 38 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 339.1 ko - 19/05/2022)
- 39 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 267.9 ko - 19/05/2022)
- 40 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 3.8 Mo - 19/05/2022)
- 41 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 185.5 ko - 19/05/2022)
- 42 - **PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN** (format pdf - 174.2 ko - 19/05/2022)

Le dossier d'enquête parcelaire sera consultable à la mairie de Chevaigné pendant toute la durée de l'enquête.


8 

REGISTRE DEMATÉRIALISÉ
MAYENNE - 53100 - FRANCE

CHEVAIGNÉ : Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative au projet d'aménagement de la ZAC des Trois Lieux

[Déroulement](#) [Documents de présentation](#) [Les observations](#) [Déposer une observation](#)

Présentation de l'enquête publique



CHEVAIGNÉ : Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative au projet d'aménagement de la ZAC des Trois Lieux

À la demande de la commune de Chevaigné, il sera procédé à une enquête publique conjointe préalable à :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC des Trois Lieux ;
- la cessibilité des terrains nécessaires pour permettre la réalisation de ce projet.

Ce registre dématérialisé est dédié à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC des Trois Lieux.

Cette enquête publique se déroulera sur le territoire de la commune de Chevaigné du mercredi 25 mai 2022 au mardi 28 juin 2022, soit pendant 35 jours consécutifs.


Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
Arrêté préfectoral en date du 13 avril 2022

Enquête publique conjointe
La composante « parcelaire » du dossier d'enquête publique et le registre correspondant sont disponibles à l'adresse suivante : <http://www.registres-dematerialises.fr/3039>

Référence du Tribunal Administratif
Décision en date du 30 mars 2022 - Tribunal Administratif de RENNES

Commissaire enquêteur(rice)
Monsieur Jean-Charles BOUGERE

Consultez l'enquête publique conjointe
La composante « parcelaire » du dossier d'enquête publique et le registre correspondant sont disponibles en cliquant ci-dessous



CHEVAIGNÉ : cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC des Trois Lieux

Information du public
Consultez le ou les documents correspondants pour télécharger les documents.

[Télécharger l'avis](#)
[Télécharger l'avis](#)

Apportez votre contribution
Déposer un avis sur le registre dématérialisé de l'enquête publique est simple, sécurisé et gratuit. Vous le soumettez anonyme.
Vous restez encore 7 jours.

[Déposer votre observation](#)

Déroulement de l'enquête publique

Ce registre dématérialisé est accessible 24h/24h durant toute la période d'ouverture de l'enquête publique dont vous trouverez les dates ci-dessous. Vous trouverez ci-dessous les lieux de consultation des dossiers et les dates des permanences, pendant lesquelles vous pourrez rencontrer le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique.

L'ensemble des mesures barrières et de distanciation physique devront être observées lors de la consultation du dossier, lors du dépôt des observations ou lors des permanences avec le commissaire enquêteur.

Dates d'ouverture et de clôture

Ce registre dématérialisé d'enquête publique est ouvert à la population du Mercredi 23 mai 2022 à 00h00 au Mercredi 28 juin 2022 à 23h59.

Lieux de consultation

Le dossier de présentation du projet sur support papier et en version numérique (en Préfecture) ainsi qu'un registre d'enquête publique papier (en Mairie) sont également disponibles aux adresses suivantes :

Mairie de Chevaigné

7 rue de la Mairie
35250 CHEVAIGNÉ

Jours et heures d'ouverture au public :

- les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h00 à 12h30,
- le mardi de 9h00 à 12h30 et de 16h00 à 18h45.

Préfecture 35 20000 CHEVAIGNÉ

Les permanences

Le commissaire enquêteur sera présent dans le lieu et aux jours suivants afin de recueillir vos observations, vous apporter verbalement des renseignements et des précisions complémentaires sur le dossier mis en enquête publique.

Permanences dans le respect des règles sanitaires "covid-19".

Mairie de Chevaigné

Mercredi 23 mai 2022
9h30 - 12h30

Mercredi 24 juin 2022
16h00 - 17h00

Mardi 28 juin 2022
15h30 - 18h30

Apportez votre contribution

Déposer un avis sur le registre dématérialisé de cette enquête publique est simple, sécurisé et vous le souhaitez anonyme.

Il vous reste encore 7 jours.



Partagez sur les réseaux sociaux

à propos de ce registre dématérialisé

Tweet

Documents de l'enquête publique

Les documents ci-dessous sont également consultables en version "papier" dans les différents lieux de consultation de l'enquête publique listés dans la page "ZAC des Trois Lieux".

[AVIS DE PRÉFECTURE PORTANT OUVREMENT D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE - 14/04/2022](#)

[AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE - 13/04/2022](#)

[RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHEVAIGNÉ - RAPPORT FP APP LA CITTAZ - FÉVRIER 2022](#)

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE - DUP

PAGE DE GARDE : DOSSIER DUP

0. PRÉAMBULE

1. NOTICE EXPLICATIVE

2. PLAN SITUATION ET PLAN PÉRIMÈTRES

3. PLAN DES TRAVAUX GÉNÉRAUX

4. CARACTÉRISTIQUES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

5. APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

6. ÉTUDE D'IMPACT

7. MENTION DES TEXTES RÉGISSANT LA PRÉSENTE ENQUÊTE

8. AVIS ÉMIS SUR LE PROJET

9. BILAN DES PROCÉDURES PARTICIP PRÉALABLES

Apportez votre contribution

Déposer un avis sur le registre dématérialisé de cette enquête publique est simple, sécurisé et vous le souhaitez anonyme.

Il vous reste encore 7 jours.



Prochaines permanences

Mercredi 23 juin 2022
Mairie de Chevaigné 16h00 - 17h00

Mardi 28 juin 2022
Mairie de Chevaigné 15h30 - 18h30




territoire.com/enquete:1

Notre territoire

QUI SOMMES-NOUS ?

Actualités | Bretagne | Ile-et-Vilaine



Autre enquête : Plan de zonage URBANISME le 2 novembre 2018
[Consultez les autres enquêtes](#)

COMMUNE DE CHEVAIGNE

Chevaigné

AVIS | COMMENTAIRES | RECOMMANDATIONS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE


Organisme demandeur **COMMUNE DE CHEVAIGNE**

La Commune de CHEVAIGNE, par délibération en date du 14 octobre 2018, le conseil municipal a approuvé le dossier de création de la SAC et a créé la zone d'aménagement concerté des Trois Lieux. La délibération Unanime ZAC des Trois Lieux, approuvée au dossier de création.

[M.P.](#)

COMMENTER LE PROJET

Territoires d'expériences [Chevaigné](#)



TERRITOIRES

Qui sommes-nous ? | Les projets | Commercialisation | Actualités | Territoires d'expériences

22 novembre 2018

Les Trois Lieux à Chevaigné : le renouvellement urbain du centre-bourg en vidéo



Partager [f](#) [t](#) [in](#)

Assurer la mixité fonctionnelle et intergénérationnelle du centre-bourg de Chevaigné, tel est l'objectif poursuivi le développement de la commune avec l'opération d'aménagement Les Trois Lieux. Découvrez en vidéo le centre-bourg de Chevaigné à l'horizon 2034 avec la création de nouveaux services et lieux publics.

ANNEXE E
Accessibilité aux observations dématérialisées

Tableau de bordConfigurationAnalyseObservationsRapport

Observation n°2 (email) ←

Par Adrien COLAS - adrien.colas@lexcap-avocats.com
🕒 Déposée le 27 juin 2022 à 16h35

← Revenir à la liste →
Modifier l'observation

Merci de bien vouloir prendre connaissance du fichier joint.
[Salutations distinguées.](#)

[logo]

Adrien COLAS
Avocat

Tel : 02 23 20 90 50
immeuble Le Papyrus
29, rue de Lorient
35000 RENNES

www.lexcap-avocats.com
Suivez nous sur les réseaux sociaux

[ik]
[fb]
[tw]

RENNES - ANGERS - SAUMUR - NANTES - PARIS - DINAN

Documents joints

- Document n°1
- Document n°2
- Document n°3
- Document n°4
- Document n°5
- Document n°6

