

Département d'Ille et Vilaine



REÇU LE

18 AVR. 2019

Commune de Gévezé



PRÉFECTURE
D'ILLE-ET-VILAINE

Arrêté préfectoral du 17 janvier 2019

Enquête publique conjointe

Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

et

Enquête parcellaire

Projet d'aménagement de la ZAC de la Croix du Vivier



(18 février 2019- 22 mars 2019)

RAPPORT

(Document n°1/5)

Le Commissaire Enquêteur
Marie-Jacqueline MARCHAND

Marie-Jacqueline Marchand

I. Présentation de l'enquête	3
II. Cadre juridique de l'enquête	3
III. Composition du dossier d'enquête	3
1. Arrêté préfectoral du 17 janvier 2019	3
2. Dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	4
1. Délibération municipale du 19 décembre 2017	4
2. Pièce A : Objet de l'enquête, informations juridiques et administratives	4
3. Pièce B : Notice explicative.....	4
4. Pièce C : Plans de situation.....	4
5. Pièce D: Plan général des travaux	4
6. Pièce E: Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.....	5
7. Pièce F: Appréciation sommaire des dépenses.....	5
8. Pièce G : Etude d'impact (EDI).....	5
9. Annexes	5
10. Registre d'enquête	6
3. Dossier d'enquête parcellaire	6
1. Notice de présentation	6
2. Plans de situation	6
3. Plan et état parcellaire.....	6
4. Courrier du 15/11/2018 du maire de Gévezé au Préfet.....	6
5. Les pièces relatives au propriétaire concerné et à sa parcelle (demande faite par le Préfet dans la lettre au commissaire enquêteur):	6
5. Registre d'enquête	6
IV. Publicité de l'enquête	6
1. L'avis d'enquête a été publié dans :	6
1) Ouest France.....	6
2) 7 jours Petites affiches.....	6
2. L'affichage	6
3. Information sur le site Internet de la Préfecture d'Ille et Vilaine	7
4. Information sur le site Internet de la commune de Gévezé	7
5. Information dans le Flash de Gévezé (février et mars 2019)	8
V. Objet de l'enquête	8
1. Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)	8
1.1. Le contexte communal.....	8
1.2. Localisation et objet de l'opération	8
1.3. Foncier et bénéficiaires de la DUP	13
1.4. L'Etude d'impact (EDI).....	13
1.5. Complément à l'EDI et avis de l'Ae du 4 juillet 2015	16
1.6. Annexes	16
2. Enquête parcellaire	17
1. Notice de présentation	17
2. Plan de situation.....	17
3. Plan et état parcellaire.....	17
4. Courrier du 15 novembre 2018 du maire de Gévezé au Préfet.....	17
5. Les pièces relatives au propriétaire de la parcelle AL35 concernée par l'expropriation.....	18
VI. Déroulement de l'enquête	18
VII. Analyse des observations	20
1. Le Procès verbal de synthèse	20
1) Tableau nominatif et synthétique des remarques de la population	21
2) Les questions du commissaire enquêteur	21
2. Le Mémoire en réponse	21

I. Présentation de l'enquête

Par lettre enregistrée 19 décembre 2018 au Tribunal Administratif de Rennes, le Préfet d'Ille et Vilaine sollicite la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique conjointe portant sur la Déclaration d'Utilité Publique et la cessibilité des terrains nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC de la Croix du Vivier à Gévezé.

J'ai été désignée en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes par décision du 3 janvier 2019

En accord avec les responsables de la Préfecture d'Ille et Vilaine, il fut décidé d'organiser cette enquête publique du lundi 18 février 2019 (9h) au vendredi 22 mars 2019 inclus (17h), soit sur une durée de 33 jours consécutifs, avec 3 permanences à la mairie de Gévezé:

- Lundi 18 février 2019 de 9h à 12h (ouverture)
- Mercredi 6 mars 2019 de 14h à 17h
- Vendredi 22 mars 2019 de 14h à 17h (clôture)

Cette enquête est organisée selon les termes de l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2019.

II. Cadre juridique de l'enquête

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Le code de l'environnement (articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivant) ;

La loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité;

La délibération du Conseil Municipale de Gévezé du 19 décembre 2017 décidant de solliciter l'ouverture d'une enquête publique conjointe (DUP et parcellaire) ;

Le traité de concession du 14 octobre 2014 désignant la société OCDL LOCOSA (Groupe Giboire) en qualité de concessionnaire du projet ;

Le dossier déposé par la société OCDL LOCOSA;

L'étude d'impact et son complément ;

La liste des propriétaires concernés ;

Le plan parcellaire

Les avis émis par l'Autorité environnementale (Ae) les 11 septembre 2013 et 4 juillet 2015 ;

III. Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête comprend les documents suivants :

1. Arrêté préfectoral du 17 janvier 2019

Il rappelle l'objet, la durée et l'organisation de l'enquête (siège, dates et lieux des permanences), la publicité, les conditions de consultation du dossier relative à chaque enquête (DUP et Parcellaire), les conditions de clôture de chaque enquête (DUP et Parcellaire), les conditions de dépôt des observations et propositions, les conclusions du commissaire enquêteur et les conditions de leur consultation.

2. Dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

1. Délibération municipale (DM) du 19 décembre 2017

(Lancement de la procédure de DUP et Parcellaire)

2. Pièce A : Objet de l'enquête, informations juridiques et administratives

- Historique de l'opération; calendrier de l'opération ;
- Procédure de concertation préalable fixée dans la DM du 12 juillet 2011 (exposition permanente, registre de concertation, bulletin municipal, site internet de la commune, réunion publique) ;
- Décision de création de la ZAC (DM 26 novembre 2013) ;
- Désignation de l'aménageur et traité de concession le 14 octobre 2014;
- Approbation du dossier de réalisation de ZAC (DM 13 juin 2017); l'EDI réalisée en 2013 et complétée en avril 2015 et actualisée en juillet 2015;
- Les autres autorisations nécessaires : loi sur l'eau (validation du projet par la DDTM avec quelques ajustements en 2013), la contrainte archéologique (fouille archéologique préventive) levée par la DRAC (12 juillet 2016) ;
- La procédure d'expropriation : obtenir la maîtrise de la totalité du foncier par voie amiable ou expropriation après DUP. La DUP est requise en vue de permettre l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC, l'opération fait l'objet d'une étude d'impact et l'enquête est une enquête publique environnementale;
- Objet de l'enquête publique : l'intérêt général et l'utilité publique des travaux ; les aménagements proposés ; les autorités compétentes ; enquête parcellaire conjointe ;
- Le contenu du dossier pour la DUP (a. R123-8 du CE et R 112-4 du code d'expropriation) et pour l'enquête parcellaire (a. R 131-3 du CE) avec mention des pièces correspondantes dans le dossier ;
- L'organisation de l'enquête ;
- Phase postérieure à l'enquête ;

3. Pièce B : Notice explicative

Indique l'objet de l'enquête et les principales caractéristiques de l'opération.

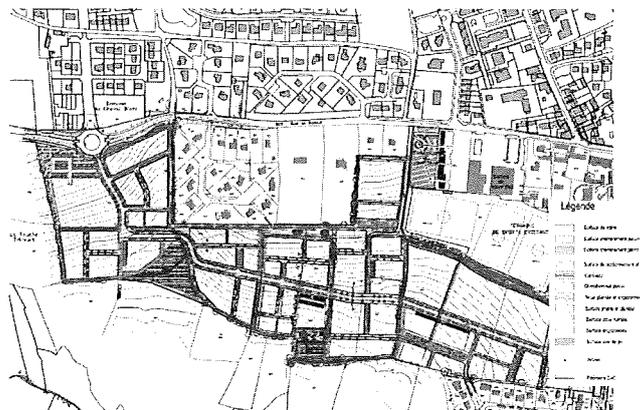
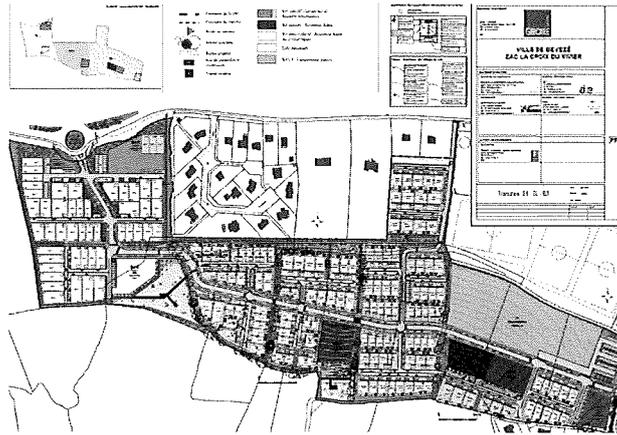
- Contexte communal (démographie, transports, logements, équipements, activités);
- Localisation et objet de l'opération ;
- Justification du projet d'aménagement (avantages et inconvénients du projet) ; les raisons de la variante retenue du point de vue de l'insertion dans l'environnement;
- Foncier et bénéficiaires de la DUP ;

4. Pièce C : Plans de situation

Afin de localiser l'opération au sein de la commune

5. Pièce D: Plan général des travaux

Afin de connaître l'implantation et la nature des travaux devant être réalisés.



6. Pièce E: Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

1. Les voiries, liaisons douces et aires de stationnement
2. Les réseaux et l'éclairage public (eaux pluviales, eaux usées, adduction d'eau potable, défense incendie, génie civil télécommunications, électricité, gaz, éclairage public)
3. Les espaces verts paysagers et espaces récréatifs

7. Pièce F: Appréciation sommaire des dépenses

Dépenses d'acquisition foncière, de travaux d'aménagement, divers.

8. Pièce G : Etude d'impact (EDI)

G1 : EDI et Avis de l'AE du 11 septembre 2013

G2 : Complément à l'EDI et Avis de l'AE du 4 juillet 2015

9. Annexes

- Annexe 1 : Délibération du 26 novembre 2016 relative au bilan de la concertation et à la création de la ZAC
- Annexe 2 : Traité de concession signé avec la société OCDL LOCOSA en date du 14 octobre 2014
- Annexe 3 : Courrier de la DDTM en date du 10 septembre 2015 (SDEP)
- Annexe 4 : Bilan de la mise à disposition du complément à l'étude d'impact (phase

réalisation)

- Annexe 5 : Délibération du 13 octobre 2015 relative à l'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics
- Annexe 6 : Courrier de la DRAC du 12 juillet 2016 relatif à la libération de la contrainte archéologique
- Annexe 7 : Délibération du 13 juin 2017 relative à l'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics modifiés

10. Registre d'enquête

3. Dossier d'enquête parcellaire

1. Notice de présentation

Objet, demandeur, contenu du dossier, rappel sur le projet, parcelle non acquise (AL35)

2. Plans de situation

3. Plan et état parcellaire

4. Courrier du 15/11/2018 du maire de Gévezé au Préfet

5. Les pièces relatives au propriétaire concerné (Mr Plassoux) et à sa parcelle (AL35) (demande faite par le Préfet dans sa lettre au commissaire enquêteur):

l'avis de réception de notification au propriétaire du dépôt en mairie,
la copie intégrale de son acte de naissance postérieure à l'arrêté d'ouverture d'enquête,
un extrait de la matrice cadastrale ayant moins de trois mois de date,
l'imprimé de demande de renseignements rempli par le propriétaire.

5. Registre d'enquête

IV. Publicité de l'enquête

1. L'avis d'enquête a été publié dans :

1) Ouest France

- 1^{er} avis : 26 janvier 2019
- 2^{ème} avis : 18 février 2019

2) 7 jours Petites affiches

- 1^{er} avis : 26 janvier 2019
- 2^{ème} avis : 23 février 2019

2. L'affichage

L'avis de l'enquête a été affiché sur le panneau de la ville de Gévezé et dans plusieurs lieux sur le site, de part et d'autre de la parcelle AL35 concernée.



3. Information sur le site Internet de la Préfecture d'Ille et Vilaine

L'enquête publique est annoncée fin janvier (avis et pièces du dossier).

GEVEZE - ZAC de la Croix du Vivier (18 février 2019 au 22 mars 2019)

> 6- AP ouverture d'enquête du 17 janvier 2019 - format : PDF   - 0,76 Mb

> 6- Avis 1 - format : PDF   - 0,08 Mb

Le dossier est consultable pendant la période d'enquête sur le lien suivant : <http://ville-geveze.fr/>

4. Information sur le site Internet de la commune de Gévezé

L'enquête publique est annoncée avant la fin janvier (avis et pièces du dossier).



Avis d'enquête publique

Par arrêté préfectoral, est prescrite, à la demande de la commune de Gévezé, une enquête publique préalable à :

- la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC de la Croix du Vivier ;
- la cessibilité des terrains à exproprier pour permettre la réalisation de ce projet.

Seront déposés à la mairie de Gévezé pendant 33 jours consécutifs, du lundi 18 février 2019 au vendredi 22 mars 2019 inclus, les dossiers :

- de demande de déclaration d'utilité publique ainsi qu'un registre d'enquête publique ;
- d'enquête parcellaire ainsi qu'un registre d'enquête parcellaire ;

Documents à télécharger :

- Avis d'enquête publique
- Délibération du 19 décembre 2018

Dossier préalable à la DUP :

- Croix du Vivier_DUP_Annexes
- Croix du Vivier_DUP_Pièce A Objet de l'enquête
- Croix du Vivier_DUP_Pièce B Notice explicative
- Croix du Vivier_DUP_Pièce C Plans de situation
- Croix du Vivier_DUP_Pièce D Plan général des travaux
- Croix du Vivier_DUP_Pièce E Caractéristiques principales des ouvrages
- Croix du Vivier_DUP_Pièce F Appréciation sommaire des dépenses
- Croix du Vivier_DUP_G.2. Complément Etude d'Impact_Avis AE du 04072015
- Croix du Vivier_DUP_G1. Etude d'impact et Avis de l'AE du 11092013 PARTIE 1
- Croix du Vivier_DUP_G1. Etude d'impact et Avis de l'AE du 11092013 PARTIE 2
- Croix du Vivier_DUP_PDG_PIECE G1 - Etude d'impact et Avis de l'AE du 11092013
- Croix du Vivier_DUP_PDG_PIECE G2 - Complément Etude d'impact et Avis de l'AE du 04072015



5. Information dans le Flash de Gévezé (février et mars 2019)

Annnonce de l'enquête publique, de sa durée et des dates de permanences.

V. Objet de l'enquête

L'objet de cette enquête publique conjointe relative à l'opération d'aménagement ZAC de « la Croix du Vivier » sur la commune de Gévezé est double : la déclaration d'utilité publique est requise en vue de permettre l'acquisition du terrain nécessaire à la réalisation de la ZAC. L'opération doit être reconnue d'intérêt général, puis déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou écologique sont inférieurs aux avantages attendus de l'opération.

1. Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)

L'historique du projet de création de cette ZAC remonte à 2011, la ZAC a été créée en 2013, le concessionnaire (OCDL LOCOSA, Groupe Giboire) a été désigné en 2014, le dossier de réalisation a été approuvé en 2015, puis en 2017 après modifications. L'opération a fait l'objet d'une étude d'impact (EDI).

Une concertation préalable a été mise en œuvre en 2011 (exposition permanente, registre de concertation, bulletin municipal, site internet de la ville, réunion publique) et un bilan en a été tiré en 2013 (aucune véritable opposition). Le projet de ZAC prend en compte les observations et suggestions.

1.1. Le contexte communal

Commune de 5266 habitants, dans Rennes Métropole, à 15 kms de Rennes, sur un territoire de 2754 ha, traversé par la rivière de la Flume, disposant d'une bonne desserte en transports en commun (STAR) et de liaisons douces entre les îlots d'habitants. La commune bénéficie de l'attractivité de Rennes, se trouve dans une position géographique stratégique générant une croissance régulière et une demande continue de logements.

Son évolution démographique est très forte entre 2010 et 2014, un peu ralentie depuis (taux de croissance annule moyen de l'ordre de 3% dans la dernière décennie). *Le projet de la ZAC de la Croix du Vivier doit induire une augmentation de la population de 850hab, soit 16% de la population actuelle et un taux de croissance moyen annuel de 3%.*

Le parc de 2154 logements (dont 2022 résidences principales) en 2014 a progressé de 36% par rapport à 2009. Il est composé pour 72% de maisons individuelles (en baisse), avec un parc locatif relativement important (35,5%). Le taux de logements collectifs est passé de 23% en 2009 à 28% en 2014. *Le projet prévoit à terme la réalisation de 314 logements.*

La commune dispose d'équipements publics de qualité : 2 écoles (publique et privée), proximité du collège de la Mézière, équipements et activités culturels, sportifs et de loisirs, bureau de poste.

La commune constitue un pôle économique : 80 commerçants, artisans et entreprises, éventail de commerces de proximité et de services, centre commercial de la Flume et centre ville.

1.2. Localisation et objet de l'opération

Nouveau quartier à vocation principale d'habitat, avec respect de la mixité sociale et urbaine et de l'environnement, équilibre entre densité et développement harmonieux de l'habitat.

1) Localisation

Superficie de 15,6ha ;

14,5ha sont occupés par 2 exploitants même si les terrains ne sont pas réservés à l'agriculture au PLU. Les sièges d'exploitation ne sont pas dans le périmètre de la ZAC et aucun bâtiment d'élevage n'est recensé à moins de 100m du périmètre de la ZAC. Un protocole d'indemnisation a été validé par les exploitants. Une convention d'occupation précaire a été formalisée par l'aménageur.

Il n'y a aucune habitation dans le périmètre.



2) L'objet de l'opération

Satisfaire aux attentes du SCoT du Pays de Rennes et aux objectifs du PLH de Rennes Métropole (2015-2020). Ils sont précisés dans la DM du 12 juillet 2011 lançant l'opération :

- Aménagement durable, mixité sociale et urbaine, diversité de l'habitat;
- Equipements d'infrastructures, liaison interquartiers, adaptation de l'offre d'équipements à l'évolution attendue de la population ;
- Continuité urbaine avec le secteur Nord-Ouest (compacité du bourg, maillage viaire, sécurité des déplacements) ;
- Aménagement urbain et paysager de qualité et prise en compte de l'environnement naturel et du paysage ;

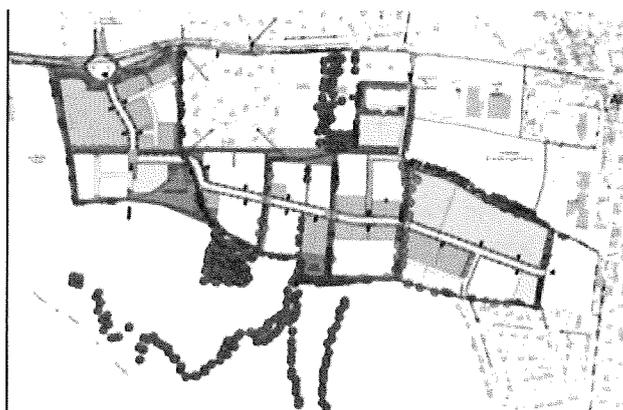
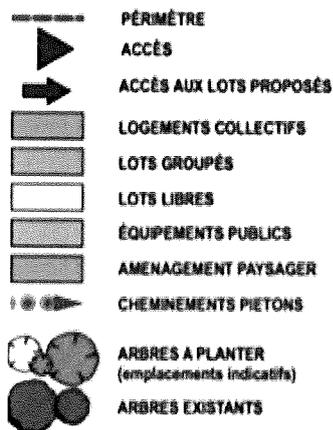
3) Programme prévisionnel de constructions

Dossier de création : 301 logements.

Dossier de réalisation : 296 logements (117 aidés dont 76 locatifs en petite résidence ; 47 régulés dont 14 semi collectifs, Pinel, PLS, et 33 denses ;132 libres).

Dossier de réalisation actualisé (DM 13 juin 2017) : L'équipement de superstructure et d'intérêt collectif à vocation culturelle sur la tranche 3 a été abandonné et remplacé par 18 logements supplémentaires. Total de 314 logements (123 aidés, 63 régulés, 128 lots libres. Salle de sports et équipements sportifs de plein air au Nord-Est.

Trois tranche d'aménagement : La 1^{ère} est achevée, la 2^{ème} en cours.



NB. Cette cartographie, présente dans la notice explicative, a été modifiée suite à l'abandon du projet d'équipement au nord ouest de la ZAC. Le projet de réalisation définitive sera actualisé dans le document 5 Conclusions.

4) Justification du projet d'aménagement retenu

Aucune activité de commerces et services dans la ZAC. Permettre l'accueil de 850 habitants. Maintenir les éléments paysagers et environnementaux. Liaison intraurbaine.

- Enjeux paysagers

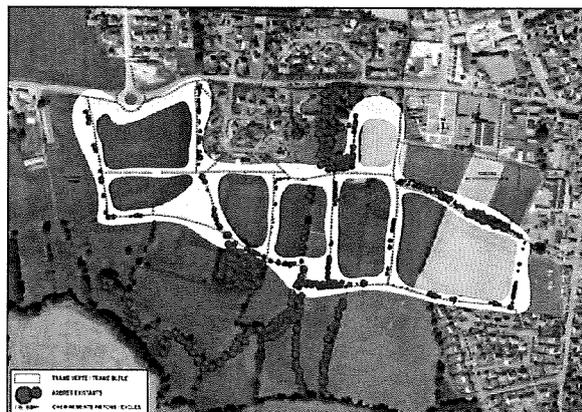
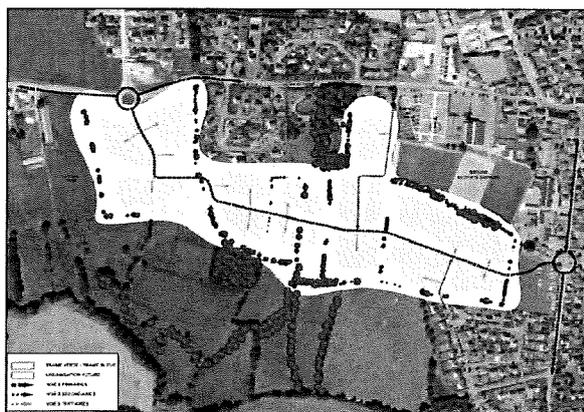
Sur un versant orienté sud, l'Ouest du site largement ouvert, le centre au cœur d'une trame bocagère. L'impact sur le paysage sera réel (changement d'affectation : agricole/urbain). Mais la mise en valeur du bocage et des arbres remarquables est prévue, les trames paysagères structurent l'ossature du projet (lanières de bocage intègrent des canaux de récupération des eaux pluviales, ZH préservées et intégrées).

- Le parti urbain

Diversifier les formes urbaines et les hauteurs en fonction de la topographie : les moins denses dans les zones ouvertes, les plus denses dans les zones plus végétales et en fonction du relief. Recherche de la centralité.

Architecture maîtrisée et de qualité.

- Les voiries et les liaisons



Maillage viarie hiérarchisé avec des emprises dimensionnées en fonction des usages (6000m créées dont 950m pour l'axe principal pour un flux journalier maximal évalué à 1500 véhicules sur certaines portions, 500 au cœur du quartier). Circulations douces, liaisons piétonnes interquartiers. Logements collectifs localisés en fonction de l'accessibilité des

transports en commun (itinéraires des bus inchangés et cheminements aménagés pour leur accès).

- Les stationnements

Regroupés au plus près des logements et priorité aux parcours à pied.

5) *Le projet au regard des dispositions d'urbanisme*

- Le SCoT du Pays de Rennes (2015)

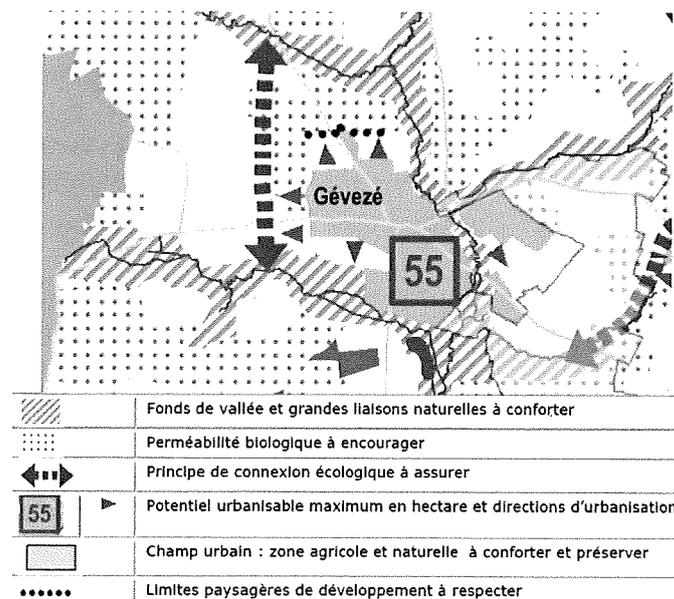
Des règles de densité différenciées selon les niveaux de l'armature urbaine.

Gévezé est « pôle de proximité » et ses opérations d'urbanisme doivent répondre à une densité de 20 logements/ha.

Le projet de ZAC correspond à une densité de 24,06 logements/ha (superficie= surface totale- surface des ZH- surface équipements= 13,05ha et nombre de logements de 314).

Les enjeux paysagers et la connexion écologique sont préservés (vallée du Saut-Bois).

Le potentiel urbanisable en direction de l'urbanisme est inférieur au maximum autorisé par le SCoT (55ha).



NB. Cette cartographie et ces statistiques, présentes dans la notice explicative, ont été modifiées suite à l'abandon du projet d'équipement au nord ouest de la ZAC. Le projet de réalisation définitive et les prescriptions supracommunales seront actualisées dans le document 5 Conclusions.

- Le PLU

Dernière révision en 2013 et modification n°5 en 2014 classe les terrains de la ZAC en 1AUG1 (partie Est) et 1AUO pour le reste du secteur.

Extraits des OAP du secteur. Le projet répond aux dispositions du PLU et des OAP : Confortement du centre bourg et renforcement du pôle des équipements publics (création salle de sports);

Liaisons interquartiers et maillage viaire hiérarchisé ;

Préservation des intérêts paysagers ;

Gestion économe du foncier ;

- Le PLH (2015-2020)

40% logements aidés, 15% logements régulés, 45% lots libres.

6) *Le projet au regard de l'insertion dans l'environnement*

(Cf DM 12 juillet 2011 : démarche de développement durable, gestion des déplacements...).

- Faune, flore, habitats naturels

2 ZH identifiées et intégrées aux espaces verts ;

Pas d'espèce végétale d'intérêt patrimonial ;

Pas de faune d'intérêt particulier ;

L'aménagement entrainera la disparition d'une partie de la végétation existante (prairies), les haies et la connexion avec les bois seront conservées et limiteront l'impact sur l'avifaune;

Mise en œuvre de mesures pour maintenir ou restaurer la biodiversité : lanières bocagères, arbres d'alignement, jardins privatifs, carte phytosanitaire ; le site n'appartient pas à la TVB.

- Site et paysage

Choix pour assurer un paysage urbain de qualité : continuités paysagères, sur le bocage pour réduire les covisibilités entre riverains, lisière paysagère, franges de quartier, hauteur cohérente avec la topographie et le bâti environnant ;

- Air, climat energie

Gévezé a signé la convention des maires pour le climat : réduire d'au moins 20% les émissions de CO2/hab sur son territoire.

Mise en œuvre de mesures dans la ZAC : réduction de l'usage de la voiture (liaisons douces, accès aux TC), éclairage public économe en énergie, équipements publics et habitat à faible consommation énergétique, valorisation de l'ensoleillement (orientation Nord-Sud).

- L'eau

Site au nord du ruisseau de l'Etang du Saut-Bois et traversé par le petit ruisseau du Tertre sous Coualeuc, franchi par un pont cadre permettant de maintenir la continuité hydraulique et biologique.

Les eaux pluviales régulées par un bassin tampon de 5 600m³ pour une surface de 19,7ha, sur la parcelle AL136 (sur la base d'un débit de 3l/s /ha pour une pluie décennale). Mise en place de canaux de récupération des eaux pluviales au sein des lanières bocagères créées.

Le Schéma directeur des eaux pluviales a été modifié et donné lieu à un arrêté préfectoral du 7 octobre 2013.

- Sol

Analyse des sols pollués a été réalisée. La Base de données BASOLE et BASIAS n'ont recensé aucun site pollué sur le secteur.

- Patrimoine archéologique

Arrêté de prescription de diagnostic en 2014, fouille archéologique préventive en 2016. Le site est libéré de toute contrainte archéologique.

7) *Incidence sur la capacité des équipements publics*

Le projet entraine 850 nouveaux habitants, 50 à 70 logements/an.

- Accueil de la petite enfance qui représente 5,1% de la population. Le projet va engendrer un accroissement de 43 enfants, soit au maximum 9/an. Les équipements sont suffisants (micro crèche créée en 2014).

- Ecoles. Le projet va engendre 43 enfants supplémentaires en maternelle (9/an) et 69 pour le primaire (14/an). L'école publique (agrandie en 2014) répond aux besoins.

- Equipements socioculturels et sportifs. Les équipements en projet hors ZAC (médiathèque) et dans la ZAC (équipements sportifs) répondent aux besoins.

1.3. Foncier et bénéficiaires de la DUP

N° de parcelle	contenance totale de la parcelle (m ²)	contenance cessible de la parcelle (m ²)
AL1	36 660	36 660
AL34	8 838	8 838
AL36	13 493	13 493
AL37	10 459	10 459
AL38	4 329	4 329
AL39	4 837	4 837
AL40	10 065	10 065
AL41	7 645	7 645
AL42	4 197	4 197
AL133	12 471	12 471
AL134	14 594	14 594
AL135	9 042	9 042
AL136	44 982	2 262
AL142	48 052	8 106
AL148	1 917	1 917
AL35	1 751	1 751
AL2	1 141	1 141
AL DP	3 900	3 900
	238 373	155 707

Seule la parcelle AL35 n'a pu être acquise à l'amiable.

1.4. L'Etude d'impact (EDI)

Réalisée par Géomatic Systèmes Rennes en novembre 2017.

- *Résumé non technique*

- *Présentation du projet*

- *Etat initial :*

* Milieu naturel ; topographie ; occupation du sol ; hydrographie et masses d'eau, BV de la Flume; captage de l'eau (SIAEP et SMPBR) ; eaux souterraines ; paysages (ouverts à l'ouest, urbanisés et agronaturels , trame bocagère) ; ni ZNIEFF, ni MNIE sur le secteur (un bois MNIE au sud de la parcelle 36); aucune espèce d'intérêt patrimonial ; pas site ZPS ; ni espace protégé ni espace important pour la préservation de la biodiversité (SRCE) ; 2 ZH identifiées en 2009 (3940m² et 1660m²) plus petites aujourd'hui après évolution de la réglementation ; site hors de la zone du PPRI ; aucun sol pollué ;

* Cadre urbain : voirie et liaisons ; importance de la circulation ; transports en commun ; liaisons douces ; urbanisation riveraine du site ; gestion des déchets ;

* Données socio économiques : démographie (niveau et croissance) ; logement ; agriculture (sur la commune et sur le site, 2 exploitants) ; activités économiques (sur la commune et sur le site) ; patrimoine culturel et archéologique (2 sur le site) ; équipements publics.

- *Analyse des effets négatifs et positifs, directs et indirects, temporaires et permanents sur l'environnement ou sur la santé :*

Pas d'incidence sur les 2 sites Natura 2000 (Etangs du Canal d'Ille et rance et Lande d'Ouéé forêt de Haue Sève) situés dans un rayon de 30 kms. Pas d'effets cumulés avec d'autres

projets connus (Avis Ae juillet 2012), mais projet d'une zone d'expansion de crue dans la vallée du ruisseau de l'Etang du Saut-Bois.

4 scénarios envisagés et justification du scénario retenu (en particulier la préservation de l'intégralité des ZH par le passage le plus au nord possible de la voie primaire).

- *Compatibilité avec le PLU, le PLH et documents supracommunaux (SCoT, SRCE).*

- *Effets du projet et mesures ERC sur : faune et flore, site et paysage, continuités écologiques, sol, eau (eaux pluviales, bassin tampon et eaux usées traitées par le Syndicat de la Flume et du Petit Bois ayant une marge suffisante jusqu'à 2022), air et climat (accroissement de la circulation, mesures d'économie d'énergie), agriculture et espaces agricoles (perte de terres agricoles déjà classées en zone d'urbanisation future, indemnisation des exploitants), patrimoine culturel et archéologique (pas d'enjeux), consommation énergétique (Scénario RT2012), commodités du voisinage (bruit, limiter la circulation automobile ; lumières, limiter l'éclairage ; odeurs) , santé hygiène salubrité publique, sécurité (circulation sécurisée et risque incendie couvert sur l'ensemble de la ZAC), effets temporaires (démarche « chantier propre »).*

Description de la mesure	Effets attendus	Type									
			Eau	Faune, flore, équilibres biologiques	Paysage	Air et climat	Commodités du voisinage	Santé	Sécurité	Agriculture	
Bassin de régulation	Limitation de la modification du régime hydrique du cours d'eau en aval	Réduction	X								
Bassin de régulation	Dépollution par décantation des matières en suspension	Réduction	X						X		
Bocage et canal de récupération au sein de la ZAC récupération	Ralentissement du flux d'eaux pluviales évacué	Réduction	X								
Liaisons douces perméables	Diminution du ruissellement	Réduction	X								
Traitement des eaux usées à la station des "Mottais"	Dépollution	Réduction	X						X		
Franchissement du ruisseau par un pont-cadre	Maintien de la continuité hydraulique et biologique	Réduction	X	X							
Maintien et régénération des zones humides	Développement flore et faune spécifique	Evitement et compensation	X	X							
Maintien des éléments de bocage existant	Préservation de la flore et de la faune	Evitement		X	X						
Création de lanières bocagères assurant la continuité du maillage	Favoriser les corridors écologiques, impact positif pour la flore, l'entomofaune et l'avifaune.	Compensation		X	X						
Plantations végétales le long de la voirie	Favoriser la biodiversité, créer un paysage urbain de qualité	Compensation		X	X						
Création d'une lisière paysagère au nord-ouest et au sud	Favoriser la biodiversité, créer un paysage urbain de qualité	Compensation		X	X		X				
Important réseau de liaisons douces	Limitation de l'usage de la voiture et du bruit	Réduction				X	X	X			
Habitat à faible consommation et énergies renouvelables	Limiter le réchauffement climatique	Réduction				X		X			
Suppression de l'éclairage public une partie de la nuit	Suppression des émissions lumineuses	Suppression				X	X	X			

Description de la mesure	Effets attendus	Type								
			Eau	Faune, flore, équilibres biologiques	Paysage	Air et climat	Communités du voisinage	Santé	Sécurité	Agriculture
Eclairage économe en énergie	Limiter la consommation énergétique	Réduction				X	X			
Giratoires, voies en impasse, voies de gabarit réduit, absence de lignes droites	Réduction du bruit	Réduction					X	X	X	
Recherche de terres agricoles de remplacement	Maintien de la surface et de l'équilibre des exploitations agricoles	Suppression								X
Indemnisation		Compensation								X

1.5. Complément à l'EDI et avis de l'Ae du 4 juillet 2015

Synthèse de l'avis de l'Ae

Compléter l'EDI en ce qui concerne le projet architectural, les volumes de déblais, l'insertion paysagère et la gestion des eaux pluviales.

- Fondre l'ensemble des nouveaux éléments dans un seul document à jour.
 - Vérifier si la réglementation relative aux espèces protégées s'applique aux espèces recensées sur le site.
 - Estimer les volumes à déblayer et prévoir des mesures permettant de garantir la qualité du traitement des déblais.
 - Approfondir l'analyse des éventuelles nuisances du trafic de la future voie principale traversant le quartier vu sa fréquentation estimée à environ 1500 véhicules/jour et la fonction de transit qu'elle pourrait avoir au delà de la seule desserte.
 - Préparer des simulations visuelles permettant de s'assurer du moindre impact du bâti sur l'environnement paysager.
 - Interrogation sur la préservation des ZH externes au périmètre de la ZAC impactées par les travaux, dont l'intérêt écologique n'est pas suffisamment caractérisé. Quelles mesures pour s'assurer de leur pérennité (maintien de l'alimentation en eau, continuités biologiques,..) et étudier les mesures d'évitement alternatives envisageables. Détailler les mesures envisagées pour restaurer les 2 ZH du site, indiquer les résultats attendus et les mesures de suivi.
 - Consommation énergétique : privilégier la construction de bâtiments économes en énergie et porter attention aux énergies renouvelables engendrant le moins de nuisances.
 - Gestion des eaux pluviales : préciser en quoi le dispositif prévu est adapté au projet et à son environnement et compatible avec les préconisations du SAGE et du SDAGE.
- Des réponses ont été apportées.

1.6. Annexes

Est présentée :

- La *délibération municipale du 26 novembre 2013* relative au projet contenant le bilan de la concertation, la prise en compte des observations et propositions du public, les conditions de mise à disposition du public de l'EDI et le bilan des observations, l'avis de l'Ae, l'approbation du dossier de création de la ZAC. Le *bilan de la mise à disposition du dossier*

de réalisation comportant l'EDI et l'avis de l'Ae. *L'approbation du dossier de réalisation de la ZAC. Le dossier de réalisation modificatif* (DM 13 juin 2017).

- La concession d'aménagement avec la société OCDL (Groupe Giboire) qui fixe les droits et obligations respectifs des parties. L'aménagement sera réalisé sous le contrôle de la commune.
- La modification de l'implantation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales de la ZAC. Plus à l'Est sur la parcelle AL 136 et sur un secteur non classé en ZH. Accord de la DDTM.
- L'attestation de libération de terrains de toute contrainte archéologique.

2. Enquête parcellaire

1. Notice de présentation

Rappel des objectifs de l'enquête parcellaire : permettre de déterminer la délimitation précise des parcelles concernées par le projet qui seront à acquérir ou exproprier ; connaître les véritables propriétaires, locataires ou ayants droits.

Le demandeur est la commune de Gévezé ;

Rappel sur le projet : la vocation et les objectifs de la ZAC, le lancement de la procédure, les mesures d'ERC précisées dans l'EDI ainsi que les dispositions relatives à l'insertion paysagère et architecturale du projet, la société concessionnaire de la ZAC et la maîtrise foncière à l'exception de la parcelle AL35.

Rappel sur l'avancement du projet en novembre 2017.

2. Plan de situation

La commune en Ille et vilaine, zoom cadastral de la commune, zoom de la ZAC dans la commune.



3. Plan et état parcellaire

Plan cadastral des différentes parcelles concernées par la ZAC avec localisation de la parcelle AL35 donnant lieu à cette enquête parcellaire.

Etat précis de la parcelle : propriétaire, lieu dit, surface.

4. Courrier du 15 novembre 2018 du maire de Gévezé au Préfet

Ce courrier fournit des informations complémentaires concernant la nécessité de disposer de la maîtrise foncière de cette parcelle et donc du recours à l'expropriation de la parcelle AL35 au regard de la jurisprudence administrative.

5. Les pièces relatives au propriétaire de la parcelle AL35 concernée par l'expropriation

Témoignage de l'information du propriétaire (notification par LR avec AR) concernant l'enquête et son déroulement (durée et dates). Le questionnaire joint à ce courrier n'a pas été rempli par le propriétaire, mais l'AR est dans le dossier ainsi que l'extrait de naissance du propriétaire et l'extrait de la matrice cadastrale.

VI. Déroulement de l'enquête

Le 12 février j'ai rencontré le maire de Gévezé et ses services en présence d'un représentant du porteur du projet, concessionnaire de la ZAC. L'historique du projet et ses évolutions m'ont été présentés ainsi que l'importance de la maîtrise foncière totale du périmètre de la ZAC et la nécessité de l'expropriation de la parcelle AL35. Il m'a été précisé que, en dépit d'une démarche amiable, aucun consensus n'avait pu être obtenu pour aboutir à la cession.

Je suis allée sur le terrain traversant d'Ouest en Est la ZAC : j'ai pu observer l'avancement de la viabilisation (terminée) et des constructions des habitations individuelles (presque achevées et pour certaines déjà habitées) ; seuls les logements collectifs ne sont pas encore construits. J'ai observé la localisation de la parcelle AL35 au nord de la ZAC, située dans le prolongement d'une voie verte arborée menant à des équipements publics, au sud de deux grandes propriétés qui ne disposent pas de l'assainissement collectif des eaux usées et sont menacées par le risque inondation en cas de fortes pluies, compte tenu de la pente du terrain. Il m'a été précisé la localisation du bassin de rétention, hors périmètre de la ZAC. J'ai vérifié l'emplacement des avis d'enquête en mairie et sur le site, en de nombreux endroits parfaitement visibles depuis le réseau viaire.

Le 16 mars j'ai rencontré l'aménageur dans ses locaux à Rennes. Il m'a tenue informée de l'historique de la procédure d'acquisition des terrains ayant abouti à la demande de cette enquête de DUP et parcellaire suite à l'échec de la négociation amiable relative à la parcelle AL35.

Les permanences réalisées un mercredi et un vendredi après midi ont permis de rencontrer des familles ne travaillant pas ce jour là.

Il s'agit ici de décrire de manière purement factuelle (sans analyse) le déroulement proprement dit de l'enquête et les *observations de la population* dans les inscriptions au registre et les courriers reçus durant cette enquête.

- Lundi 18 février, 9h -12h. 1^{ère} permanence (ouverture de l'enquête).

Nombre de visites : 3

Nombre d'inscriptions au registre : 1

Nombre de courriers : 0

- Mercredi 6 mars, 14h00 - 17h00. 2^{ème} permanence.

Nombre de visites : 2

Nombre d'inscriptions au registre : 0

Nombre de courriers : 0

Entre les deux permanences : C1 (courrier de 16 pièces de Mr Plassoux)

- Vendredi 22 mars, 14h-17h 3^{ème} permanence (clôture de l'enquête).

Nombre de visites : 2

Nombre d'inscriptions au registre : 1

Nombre de courriers : 0

Au total on note :

Nombre de visites : 7
Nombre total d'observations : 3
Inscriptions au registre : 2
Courriers : 1
Mails : 0

Tableau nominatif des remarques de la population

R : Remarques registre

C : Courriers

N° observation Registre (R) Courrier (C)	Identité du demandeur	Essentiel de l'objet de l'observation
R1	JF Thouvenot Gévezé Parcelle AL30	<p>Concernant l'évacuation des eaux usées : la parcelle AL35 est d'utilité publique dans la ZAC pour permettre le raccordement au réseau d'épuration collective de ma parcelle. La mairie de Gévezé a promis un raccordement en limite AL30/1L35 qui n'est possible que si la parcelle AL35 a été achetée par le lotisseur.</p> <p>Concernant les eaux pluviales en amont de la ZAC : en bordure ouest de ma parcelle, un tuyau puis un fossé collecte les eaux pluviales qui peuvent provenir de la route départementale et du lotissement au nord. Il est d'utilité publique que l'aménageur de la ZAC prenne en considération l'évacuation des eaux pluviales de ce fossé afin que les maisons en aval ne soient pas inondées, quand la parcelle AL35 sera exploitable par le lotisseur.</p> <p>Interrogation sur la signification du graphique de l'EDI p. 147 relatif au Schéma directeur des eaux pluviales et des « pointillés » le long de ma propriété et de la RD (manque de légende).</p> <p>Demandes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Raccordement de la parcelle 30 au tout à l'égout de la ZAC ;- Raccordement du ruisseau entre les parcelles 15 et 30 au réseau des eaux pluviales du lotissement ;- Etre informé des travaux éventuels entre la parcelle 30 et les parcelles 29, 17, 16, 15.
R2, C1	Mr Plassoux Et son avocat Parcelle AL15 16 pièces yc courrier d'accompagnement.	<p>Courrier d'accompagnement du dossier (13 mars 2019) de l'avocat faisant état d'un contentieux devant le TGI de Rennes contre OCDL pour appropriation de son terrain avant l'AP prescrivant l'enquête parcellaire</p> <p>Pièce 1. Attestation immobilière de la parcelle AL35 après le décès de Mr Aristide Plassoux (1957) et Mme Rolande Wright née Berthelin (2014). 17 février 2015. Parcelle acquise des TIV. Evaluée à 8755€ en 2015.</p>

	<p>Pièce 2. Plan d'aménagement de la ZAC.</p> <p>Pièce 4. Courrier de Giboire à Mr Plassoux 10 février 2015. Demande d'un diagnostic archéologique sur les terrains de la ZAC.</p> <p>Pièce 5. Courrier de Giboire à Mr Plassoux 23 février 2015. Remerciement pour l'autorisation d'intervention sur la parcelle par l'INRAP durant le mois de mars 2015.</p> <p>Pièce 5bis. Courrier de Giboire à Mr Plassoux 23 juin 2015. Proposition à 9€/m2, supérieure au prix proposé dans de nombreuses communes autour de Rennes (4€/m2). La parcelle accueillera un espace vert et une liaison piétonne.</p> <p>Pièce 6. Procès verbal de constat 30 septembre 2016. Occupation de terrain AL35. Photos.</p> <p>Pièce 7. Courrier de Giboire à Mr Plassoux. 11 octobre 2016. Ne pouvant poursuivre un échange amiable pour l'acquisition de la parcelle AL35, information d'une procédure DUP à venir tout en souhaitant une négociation amiable. Attend d'être recontacté par Mr Plassoux.</p> <p>Pièce 8. Courrier de Giboire à Mr Plassoux. 23 décembre 2016. Fait état d'échanges et de rencontres concernant la cession de la parcelle.</p> <p>Pièce 9. Estimation de la parcelle par un expert près la cour d'appel de Paris, 30 janvier 2017. La parcelle a vocation à devenir constructible. Parcelle enclavée, toute en longueur, à supposer qu'elle soit viabilisée et constructible, valeur vénale estimée à 100/m2, soit 175 100€.</p> <p>Pièce 10. Courrier de Mr Plassoux à Giboire, 4 mai 2017, suite à un entretien du 27 mars 2017 où vous avez triplé votre offre. Informe de l'estimation de 175 000.</p> <p>Pièce 11. Procès verbal de constat 12 juin 2017. Occupation de terrain AL35. Photos.</p> <p>Pièce 12. Courrier de Mr Plassoux à Giboire, 4 juillet 2017 fait état d'une rencontre le 29 novembre 2016 et le 27 mars 2017 et du PV du 12 juin 2017. La proposition du 4 mai est caduque. Fait état d'un courrier de Giboire du 30 mai qui n'est plus recevable.</p> <p>Pièce 13. Courrier de l'avocat de Mr Plassoux (Béatrice de Puybaudet) à Giboire, 20 septembre 2017. Demande une valeur vénale de 337 000 sur la base des prix de vente moyens des parcelles dans la ZAC (190-195€/m2). Lettre de mise en demeure sous une réponse de 15 jours.</p> <p>Pièce 14. Procès verbal de constat 21 mars 2018. Occupation de terrain AL35. Photos.</p>
--	--

VII. Analyse des observations

1. Le Procès verbal de synthèse

Le 28 mars 2019, l'enquête étant close depuis le 22 mars 2019 à 17h, j'ai remis en mains propres à Monsieur le maire de Gévezé, en présence d'un représentant de l'aménageur, le procès verbal de synthèse présentant les remarques du public, ainsi que mes propres

observations sur le dossier. Un tableau nominatif des remarques aux registres et courrier regroupe l'essentiel de l'objet des observations du public.

1) Tableau nominatif et synthétique des remarques de la population

2) Les questions du commissaire enquêteur

Mes observations ont porté sur les thèmes suivants :

- L'opportunité de la ZAC au moment de sa création et son appréciation aujourd'hui
- L'évolution du projet depuis sa création et la prise en compte des documents supracommunaux et des avis des personnes consultées
- Les choix d'aménagement interne de la ZAC
- L'insertion du projet dans l'environnement
- L'historique de l'échec de la négociation amiable concernant la parcelle AL35 entre l'aménageur et le propriétaire Mr Plassoux.

2. Le Mémoire en réponse

Le 10 avril, avant la fin du délai imparti, j'ai reçu le Mémoire en réponse par mail, puis par courrier postal. Celui ci répond, point par point, à l'ensemble des remarques formulées dans mon Procès verbal de synthèse. Les réponses ont été intégralement reprises point par point dans les Conclusions. Pour ne pas allonger ce rapport elles ne sont pas ici détaillées.

Le Procès verbal (Document n°2) et le Mémoire en réponse (Document n°3) sont joints intégralement en annexe au rapport (Document n°1).