

PREFECTURE d'ILLE et VILAINE

Commune de SAINT THURIAL

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

du 6 décembre 2021 au 6 janvier 2022

préalable à

**la Déclaration d'Utilité Publique pour réserves foncières du projet
d'aménagement du secteur de Trévidec**

la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de ce projet

Arrêté Préfectoral du 17 novembre 2021

CONCLUSIONS et AVIS
sur la déclaration d'utilité publique

La Commissaire Enquêtrice

Annick Liverneaux

1/ Rappel du Projet

Située à 25 km à l'ouest de Rennes et à proximité immédiate de la RN 24, la commune de Saint Thurial comprenait 2108 habitants au 1^{er} janvier 2018. Depuis plusieurs années, elle connaît un fort accroissement démographique dû en grande partie à un solde migratoire positif. Cette tendance est constatée à l'échelle du territoire du Pays de Brocéliande qui dispose d'un tissu local dynamique et attractif dans un contexte concurrentiel important avec l'agglomération rennaise. La composition des ménages évolue vers une plus petite taille du foyer : personne seule, familles monoparentales et couples sans enfant. Le parc de logements doit donc s'adapter afin d'accompagner la croissance démographique, notamment vers des logements de plus petites taille.

Saint Thurial a été définie comme « pôle de proximité » au Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brocéliande approuvé le 12 décembre 2017. La topographie et l'environnement naturel de la commune permet d'envisager des extensions urbaines uniquement au sud ou au sud-ouest du bourg, vers le hameau historique de Trévidec.

Le projet d'aménagement du « Secteur de Trévidec » porte sur une surface globale de 8,55 ha, et permet de raccrocher le tissu bâti du hameau ancien et le tissu bâti diffus et linéaire construit le long de la route départementale 69 à la partie agglomérée du bourg où l'on trouve services et commerces.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune de Saint Thurial prévoit sur les dix prochaines années d'accueillir 400 nouveaux habitants et de créer environ 200 logements, soit environ 17,5 logements annuels.

Le zonage du PLU de Saint Thurial a été modifié le 25 septembre 2017 par le conseil communautaire du pays de Brocéliande, afin d'ouvrir une partie du secteur à l'urbanisation et apporter des ajustements aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de ce même secteur.

L'urbanisation du secteur de « Trévidec » permettra de répondre aux enjeux ci-dessous :

- Produire les logements nécessaires aux perspectives d'accroissement démographique,
- Répondre aux besoins des nouveaux habitants en équipements publics,
- Créer les conditions d'une accroche urbaine en direction du hameau de Trevidec et organiser les mobilités actives,
- Permettre les mutations et la densification du tissu bâti en périphérie du secteur,
- Assurer les continuités écologiques et la biodiversité en maintenant un cadre bocager.

L'utilité publique de l'opération d'aménagement est conditionnée par trois critères cumulatifs :

- le projet doit être une opération d'aménagement importante impliquant la maîtrise foncière des terrains,
- à la date d'ouverture de l'enquête publique, le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne peuvent pas être connus,
- l'acquisition des terrains doit présenter un caractère urgent.

Le projet d'urbanisation du secteur de « Trévidec » répond à ces critères :

La superficie du secteur urbanisable de Trévidec est d'environ 8,55 ha, (soit 0,47 % du territoire communal). Il doit accueillir des logements, des équipements publics et les voiries de desserte.

La commune entend produire des logements afin de répondre aux orientations du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et aux objectifs de production définis au SCOT du Pays de Brocéliande, tout en comblant une carence de logements engendrée par le desserrement des ménages.

La maîtrise foncière du secteur de Trévidec est urgente afin d'éviter la forte pression foncière que le projet sera susceptible d'engendrer, d'autant que le foncier non maîtrisé qui ne porte que sur 1ha 55a 85ca se situe principalement sur des lieux stratégiques pour l'aménagement correspondant aux futurs accès nord et sud du site.

L'urbanisation future du secteur peut entraîner des comportements spéculatifs qui pourraient avoir pour conséquence de remettre en cause la faisabilité économique du projet.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été définie pour le secteur de Trévidec.

Les limites topographiques ou paysagères naturelles contiendront le nouveau quartier d'habitat qui sera créé en continuité et en confortement du tissu bâti. Le réseau de haies bocagères et les chemins existant seront le support de la nouvelle trame de déplacement du quartier d'habitation, notamment des modes actifs. Il existe un espace boisé au Nord-Est qui sera valorisé et qui contribuera au maintien des connexions écologiques. L'urbanisation du secteur confortera le hameau historique de Trévidec qui s'est développé le long de la RD 69, en épaisissant vers l'Est la tâche bâtie actuelle.

2/ L'enquête publique

L'enquête publique a eu lieu du 6 décembre 2021 au 6 janvier 2022. Un exemplaire du dossier d'enquête publique ainsi que 2 registres d'enquête ont été tenus à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs à la Mairie de Saint Thurial, aux jours et heures d'ouverture habituels de la Mairie.

Le dossier comportait toutes les pièces nécessaires à la bonne compréhension du projet de création de la réserve foncière.

Les permanences de la commissaire enquêtrice ont eu lieu en Mairie de Saint Thurial :

- Le lundi 6 décembre 2021 de 14 h 00 à 17 h 30
- Le jeudi 16 décembre 2021 de 9 h 00 à 12 h 00
- Le jeudi 6 janvier 2022 de 9 h 00 à 12 h 00

L'information relative à l'enquête publique été diffusée de la manière suivante :

- 1^{er} avis : Ouest France du 20 novembre 2021
- 2^{ème} avis : Ouest France du 6 décembre 2021
- 1^{er} avis : 7 jours Les Petites Affiches du 20 Novembre 2021
- 2^{ème} avis : 7 jours Les Petites Affiches du 11 décembre 2021
- Affichage de l'avis d'enquête publique à la Mairie de Saint Thurial et sur les Lieux suivants :
 - o Panneau 1 ; implanté 24, Lande Orain,
 - o Panneau 2 ; implanté 2, La Bieurouze,
 - o Panneau 3 ; implanté 10, Rue du Genetay,
 - o Panneau 4 ; implanté 4, Vautredon,
 - o Panneau 5 ; implanté 28, Rue de La Chèze,
 - o Panneau 6 ; implanté 9, Trévidec,
 - o Panneau 7 ; implanté 12, Cossinade,
 - o Panneau 8 ; implanté 25, Trévidec,
 - o Panneau 9, implanté 15, Allée de la Garenne,
- Site internet de la préfecture : www.ille-et-vilaine.gouv.fr

J'ai constaté l'affichage à plusieurs reprises, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Un certificat d'affichage a été établi à l'issue de l'enquête publique le 6 janvier 2022.

Je considère que toutes les mesures ont été prises pour que l'information relative à l'enquête publique soit diffusée largement.

J'ai constaté qu'une notification individuelle informant les propriétaires de la tenue de l'enquête publique leur a été adressée par lettre recommandée et qu'ils en ont tous accusé réception.

Propriétaire	Parcelle	Envoi Notification	Accusé Réception
DUTAY Michèle	n° 2 - ZS 2 p	19/11/21 et 20/11/21	23/11/2021
DUTAY Monique	n° 2	19/11/21 et 17/12/21	23/12/2021
BRULARD Yvonne	n° 87 p	22/11/2021	29/11/2021
BARRAUD Stephane	ZS 70 p	22/11/2021	27/12/2021
AMEDJKOUH Audrey	ZS 70 p	22/11/2021	24/11/2021
DAGORNE Nathalie	ZS 7 p	22/11/2021	04/12/2021
MARGAT Annick	ZS 8 p	22/11/2021	24/11/2021
DARIEL Vanessa	ZS 8 p	22/11/2021	24/11/2021
DARIEL Stéphane	ZS 8 p	22/11/2021	25/11/2021
DARIEL Charlène	ZS 8 p	22/11/2021	24/11/2021
MARILLACH Aurore	ZS 72 p	22/11/2021	06/12/2021
CHAPIN Rémi	ZS 106 p – ZS 29 p	22/11/2021	24/11/2021
REGNAULT Régine	ZS 106 p	22/11/2021	24/11/2021
Mairie de Saint Thurial	n° 100 - 105 - 14 - CR 178p ZS 14- 15- 100 P	19/11/2021	22/11/2021
GIBIER Patrice	AC 289 p	22/11/2021	24/11/2021
GOBIN Véronique	AC 289 p	22/11/2021	24/11/2021
PEREIRA César	AC 285 p	22/11/2021	24/11/2021
RODRIGUES Maria	AC 285 p	22/11/2021	24/11/2021
HERVAULT Philippe	AC 258 p	22/11/2021	26/11/2021
LEFRANCOIS Isabelle	AC 258 p	22/11/2021	26/11/2021
TREMBLAIS Yannick	AC 245 p	22/11/2021	24/11/2021
DESEVEDAVY Josiane	AC 245 p	22/11/2021	24/11/2021
MACLOT Philippe	AC 244 p	22/11/2021	24/11/2021
MELEJACQ Anne	AC 244 p	22/11/2021	24/11/2021
THESEE Marie Annick	N° 224 p	22/11/21 et 26/11/21	29/11/2021

A la clôture de l'enquête publique, j'ai pu comptabiliser pour le registre « Déclaration d'Utilité Publique » :

- 1 rendez-vous téléphonique.
- 3 visites de la part de 6 personnes.
- 1 mail reçu le 16 décembre 2021.

R1 : Un entretien téléphonique avec un propriétaire de parcelles extérieures au projet d'urbanisation et donc non concernées par la procédure de DUP.

R2 : Une personne habitant Saint Thurial et souhaitant acquérir une parcelle dans le nouveau quartier de Trévidec afin de construire. Demande à être contactée quand les informations sur la configuration des lots seront disponibles.

R3 : Propriétaire de parcelles agricoles à proximité, non concernées par le périmètre de l'opération. Informations sur le projet.

R4 : propriétaire de la parcelle riveraine ZS 88. Souhaite que le classement de sa parcelle non constructible en zone agricole soit réétudié car au terme de l'urbanisation du secteur de Trévidec, elle sera enclavée entre le lotissement et la voie d'accès à celui-ci.

Mail 1 : Plan de situation de la parcelle ZV 101- Trévidec- Saint Thurial. La propriétaire demande si cette parcelle lui appartenant est incluse dans le futur lotissement ou concernée par l'enquête publique. Après vérification, il s'avère que cette parcelle n'est pas concernée par le projet de réserve foncière « Secteur de Trévidec ». Parcelle classée zone agricole au PLUi approuvé le 21/ 06/2021.

Le 10 janvier 2022, le procès-verbal des observations a été envoyé à la commune de Saint Thurial afin de porter à sa connaissance les observations et courriers recueillis pendant l'enquête publique.

La réponse de la mairie de Saint Thurial a été reçue par la commissaire enquêtrice le 18 janvier 2022 par courrier électronique :

« Pour faire suite à votre demande, nous vous confirmons avoir pris acte des observations formulées lors de l'enquête publique.

Des réunions publiques d'information et de présentation du projet de lotissement seront organisées par la commune pendant la phase d'étude du projet. »

3/ Analyse de la commissaire enquêtrice

La première analyse du résultat de l'enquête publique est que le projet de réserve foncière ne rencontre aucune opposition de la part du public. Les propriétaires des parcelles incluses dans le périmètre de l'opération, ne se sont pas manifestés, bien qu'ils aient été informés de la démarche.

Les dépositions recueillies émanent de riverains ou bien de propriétaires de parcelles non concernées par l'opération.

A noter l'intérêt d'une famille habitant déjà la commune de Saint Thurial et souhaitant construire dans ce futur quartier.

Sur la procédure de dossier simplifié

Cette procédure est justifiée quand le projet répond à trois conditions :

Le projet doit être une opération d'aménagement importante : Le secteur de Trévidec représente une superficie d'environ 8,55 ha, et son urbanisation permettra la construction d'environ 175 logements, en cohérence avec les objectifs du SCoT du Pays de Brocéliande.

Les plans des travaux, les caractéristiques des ouvrages et des voiries ne sont pas connus à la date d'ouverture de l'enquête publique.

L'acquisition des terrains doit présenter un caractère urgent : La maîtrise foncière du secteur de Trévidec est impérative car le foncier non maîtrisé, qui ne porte que sur environ 1/6ème de la superficie se situe principalement sur les entrées du site de Trévidec, au Nord et au Sud.

J'estime que le lancement des études d'aménagement du futur quartier d'habitat est conditionné par la maîtrise foncière des terrains, le budget nécessaire à ces études ne pouvant être engagé avec l'incertitude de l'aboutissement des négociations amiables.

Analyse de la CE : Je constate que la procédure de dossier simplifié de déclaration d'utilité publique s'applique bien à cette opération.

Sur l'intérêt public de l'opération

Le pays de Brocéliande connaît un accroissement significatif de sa population ces 50 dernières années, avec un taux de croissance annuel de 2.2 % alors que la moyenne départementale est à 1.2%. La commune de Saint Thurial, n'échappe pas à ce phénomène puisqu'elle recense 2108 habitants au 1er janvier 2018, soit plus de 181 % de hausse en 50 ans.

La localisation de la commune, à 23 km au sud-ouest de Rennes, et desservie par un échangeur routier avec la Route Nationale 24 reliant Rennes à Lorient, attire de nombreux ménages désirant s'installer dans un environnement rural. Parallèlement à ce regain d'intérêt pour les communes de 2^{ème} couronne, la composition des ménages évolue à la baisse et engendrent de nouveaux besoins en termes de logements, notamment de plus petite taille.

La commune et plus largement la communauté de communes possède un tissu économique dynamique, en effet, le PLUi prévoit de conforter plusieurs zones artisanales sur son territoire et notamment la zone du Chatelet située à Saint Thurial. Je peux donc estimer qu'une partie de la nouvelle population active pourra travailler sur le pays de Brocéliande.

Je constate par ailleurs que la commune est desservie par le réseau de cars BreizhGo et bénéficie d'environ 10 rotations par jour avec Rennes.

Les équipements scolaires présents sur la commune de Saint Thurial permettent l'accueil des enfants en maternelle et élémentaire et le nouveau collège Françoise Elie de Bréal-sous-Montfort, commune voisine de Saint-Thurial, de la 6^{ème} à la 3^{ème}. Il existe également une médiathèque, une salle et des terrains de sports.

Analyse de la CE : J'estime donc que la commune de Saint Thurial possède les atouts en termes de services, d'emploi et d'accessibilité pour développer sa population.

Le secteur géographique de Trévidec est circonscrit au Nord, à l'Ouest et au Sud par le tissu bâti du bourg, le tissu bâti des nouvelles constructions le long de la route départementale 69, et le tissu bâti du hameau historique de Trévidec. La limite Est est marquée par un léger fond de vallée supportant un réseau discontinu de haies. Il comprend donc deux zonages distincts classés en 1AU et 2AU pour une surface globale de 8,55 ha, et il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au PLUi du pays de Brocéliande.

Analyse de la CE : Je constate que le périmètre de la réserve foncière de Trévidec est inscrit dans les documents d'urbanisme PLU et PLUi. Ce périmètre vient conforter l'urbanisation existante en épaisseur au sud de l'agglomération, il permettra de créer les connexions fonctionnelles entre le cœur de bourg et les habitations éparses et déconnectées des équipements et services.

Le nouveau quartier d'habitat du secteur de Trévidec doit accueillir du logement et des équipements publics. La production de logements doit répondre aux orientations du Plan Départemental de l'Habitat et aux objectifs du SCoT du Pays de Brocéliande.

L'analyse du parc de logements de Saint Thurial montre une prédominance de grands logements occupés par leurs propriétaires, les petits logements sont peu représentés et le nombre de logements sociaux est insuffisant (parc 4.7 %) pour répondre à la demande. L'urbanisation du secteur de Trévidec permettra d'offrir une solution de logements adaptée à la situation sociale de chacun, et de compléter les équipements publics.

Analyse de la CE : Les bénéfices de cette opération d'urbanisation à Saint Thurial sont évidents. Les études d'aménagement global d'un nouveau quartier d'habitat permettent d'optimiser le foncier,

d'organiser les déplacements et notamment les liaisons douces avec le centre bourg, de conserver une trame bocagère favorable au maintien de la biodiversité et de compléter l'offre en équipements publics. Elle permet en outre de créer des liaisons vers le centre bourg pour l'urbanisation diffuse et désorganisée entre le hameau de Trévidec et l'agglomération.

J'estime donc que l'opération présente un caractère d'intérêt public. Au vu de ces réflexions, je pense que le choix des parcelles composant la réserve foncière est cohérent avec les objectifs de l'opération. La commune a déjà engagé une acquisition à l'amiable des terrains, mais le recours à l'expropriation est envisageable si nécessaire.

Bilan inconvénients et avantages de l'opération

Les atteintes à la propriété privée :

D'après les éléments du dossier, et les démarches engagées par la commune de Saint Thurial, le recours à l'expropriation des parcelles ne sera pas nécessaire, un accord amiable ayant déjà été proposé. D'autre part, les propriétaires ont tous été avisés par courrier recommandé de l'ouverture de l'enquête. J'ai constaté que la totalité des propriétaires avait accusé réception de ce courrier de notification, mais aucune opposition au projet n'a été émise par l'un d'entre eux. On peut donc en déduire l'acceptabilité du projet de réserve foncière et qu'ils ne sont pas opposés au dessaisissement de leur bien.

Le coût financier :

Le coût global des acquisitions à réaliser sur le secteur dit «Trévidec» est estimé à 78 226.80 €, comprenant les frais de notaire. Le chiffrage du coût des travaux d'aménagement n'est pas connu à ce jour.

4/ Conclusions et avis

Au vu des réflexions précédentes, j'émet un avis favorable sur l'utilité publique de la création de la réserve foncière de Trévidec à Saint Thurial.

Le 24 Janvier 2022



Annick Liverneaux

Commissaire Enquêtrice