

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**

et

la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de ce projet

Arrêté Préfectoral du 17 novembre 2021

RAPPORT

La Commissaire Enquêtrice

Annick Liverneaux

SOMMAIRE

1/ PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
1.1 Généralités.....	3
1.2 Objet de l'enquête publique	4
1.3 Cadre Juridique.....	4
1.4 Présentation du projet de réserve foncière.....	4
1.4.1 Contexte territorial.	4
1.4.2 Le contexte règlementaire	6
1.4.3 La Déclaration d'Utilité Publique pour réserves foncières	7
1.4.4 Réserves foncières – Etat Parcellaire	10
1.5 Composition du dossier d'enquête publique	14
2/ ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	15
2.1 Désignation de la commissaire enquêtrice	15
2.2 Prise de connaissance du dossier et visite des lieux.	16
2.3 Publicité de l'enquête publique.	16
2.4 Opérations préalables	17
3/ DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	17
3.1 Analyse des observations	19
3.2 Ambiance générale de l'enquête publique	20
3.3 Clôture de l'enquête publique	21

1/ PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Généralités

La commune de Saint Thurial est située à environ 20 km à l'ouest de Rennes, en rive sud de la RN 24 Rennes-Lorient. Elle regroupe 2108 habitants (janvier 2018) et fait partie de la communauté de communes de Brocéliande dont le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été approuvé le 21 juin 2021.

Saint Thurial a souhaité inscrire dans son projet de territoire un secteur d'urbanisation future dit de « Trévidec » et classé au plan local d'urbanisme en zones 1 AU et 2 AU. Ce secteur d'une superficie de 8 ha 55 environ, localisé en continuité sud de l'agglomération permet de connecter le hameau de Trévidec aux fonctions du bourg.

Le conseil municipal a décidé d'engager, par délibération du 10 septembre 2020, la démarche d'acquisition et de maîtrise foncière des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, et de solliciter Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine afin que le projet soit déclaré d'utilité publique et que les terrains concernés soient déclarés cessibles.



1.2 Objet de l'enquête publique

L'article 1 de l'arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2021, précise l'objet de cette enquête publique préalable à :

- La déclaration d'utilité publique pour réserves foncières relative au projet d'aménagement du secteur de Trévidec à Saint Thurial;
- La cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de ce projet.

Cette enquête se déroulera sur le territoire de la commune de Saint Thurial pendant 32 jours consécutifs, du 6 décembre 2021 au 6 janvier 2022, dans les formes prévues par le code de l'expropriation.

Le responsable du projet est la Société d'Aménagement et de Développement d'Ille et Vilaine (SADIV).

1.3 Cadre Juridique

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

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

La liste des commissaires enquêteurs 2021 publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Ille et Vilaine ;

La délibération du conseil municipal de la commune de Saint Thurial, en date du 10 septembre 2020, décidant de solliciter l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique pour réserves foncières et à la cessibilité des terrains nécessaires au projet d'aménagement du secteur de Trévidec ;

Les dossiers transmis par la Société d'Aménagement et de Développement d'Ille et Vilaine (SADIV) en vue d'être soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour réserves foncières et à la cessibilité des biens à acquérir pour la réalisation de cette opération ;

La liste des propriétaires telle qu'elle est connue d'après les documents cadastraux et les renseignements recueillis par l'expropriant ;

Le plan parcellaire ;

La décision du 25 octobre 2021 par laquelle le président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné Madame Annick Liverneaux en qualité de commissaire enquêtrice ;

1.4 Présentation du projet de réserve foncière

1.4.1 Contexte territorial.

La commune de Saint Thurial bénéficie d'une situation géographique aux portes de l'agglomération rennaise favorable à sa croissance démographique. Elle fait partie du Pays de Brocéliande dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvé le 12 décembre 2017. Saint Thurial est définie

comme pôle de proximité dans l'armature territoriale, entre Bréal sous Montfort et Plélan le Grand. La Communauté de Communes de Brocéliande s'est engagée dans ce document à produire 150 logements annuels, dont 17,5 logements à Saint Thurial.

La polarisation de l'emploi et l'augmentation du foncier de la métropole rennais ont induit un accroissement significatif de la population ces 50 dernières années. Ainsi, entre 1999 et 2011, le territoire du Pays de Brocéliande a gagné près de 15 000 habitants, soit un taux de croissance annuel de 2.2 % alors que la moyenne départementale est à 1.2%.

En outre, le territoire de la communauté de communes dispose d'un tissu local dynamique et attractif pour les actifs et les entreprises. A Saint Thurial, la zone d'activités du Chatelet compte actuellement une quinzaine d'entreprises. Dans le cadre du Plan Local intercommunal, il est prévu d'étendre les possibilités d'accueil de nouvelles entreprises vers le nord, entre la zone actuelle et l'échangeur avec la RN 24. Des contrastes sont observés au sein du Pays de Brocéliande avec une croissance plus importante du nombre de créations d'entreprises à l'Est du Territoire.

La composition des ménages évolue vers des familles plus petites, monoparentales ou sans enfants, les familles nombreuses de plus de 2 enfants ont diminué sur les 10 dernières années, ces mutations engendrent de nouveaux besoins en termes de logements, notamment de plus petite taille.

L'analyse du parc de logements de la commune a mis en évidence le manque de diversification des typologies pour répondre à l'ensemble des demandes. Le parc est essentiellement composé de grands logements et de résidences principales occupées par leurs propriétaires. Le nombre de logements sociaux est insuffisant (parc 4.7 %) pour répondre à la demande. La commune de Saint Thurial souhaite développer sur son territoire une mixité de fonctions urbaines et compléter l'offre d'équipements publics. Elle souhaite également favoriser et accompagner la mobilité résidentielle de ses habitants, et offrir à chaque étape de la vie un logement adapté à leurs besoins et à leur situation sociale. Le secteur de Trévidéc va permettre à la commune de répondre à la fois aux objectifs qui lui sont fixés et aux besoins constatés localement.

L'environnement naturel de Saint Thurial présente une grande richesse naturelle et paysagère, ce qui définit le développement de son territoire. L'extension de l'urbanisation ne peut se faire qu'au sud de l'agglomération, où est localisé le secteur de Trévidéc.

La communauté de Communes de Brocéliande, compétente en matière d'urbanisme sur son territoire, a modifié par délibération en date du 25 septembre 2017 (modification n°3) le zonage au PLU du secteur de Trévidéc pour en ouvrir une partie à l'urbanisation et apporter des ajustements aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de ce même secteur. Les principes d'aménagement (OAP) du secteur de Trévidéc n'ont pas été modifiés.

Le PADD de la commune de Saint Thurial prévoit l'accueil de 400 nouveaux habitants d'ici les dix prochaines années, soit environ 17,5 logements annuels correspondant à la création d'environ 200 logements sur la période.

Le hameau historique de Trévidéc est localisé au sud du bourg, le tissu bâti s'est ensuite développé en épaisseur et le long de la route départementale n°69. L'urbanisation du secteur compris entre les habitations existantes et le bourg permet de conforter l'agglomération en reliant cette urbanisation diffuse au bourg.

Ainsi, l'urbanisation du secteur de Trévidec a pour objectifs :

- La production de logements permettant de répondre aux perspectives d'accroissement démographique et aux enjeux et besoins liés à la place prépondérante des familles monoparentales.
- Apporter les équipements publics nécessaires aux nouveaux habitants.
- Créer les conditions d'une accroche urbaine en direction du hameau de Trévidec et organiser la mobilité active en direction du centre-bourg.
- Permettre les mutations foncières et favoriser l'émergence de projets de construction dans un souci de densification de l'urbanisation.
- Assurer les continuités écologiques et le maintien de la biodiversité par la conservation du cadre bocager du site, et au-delà garantir la perméabilité des corridors de la trame verte et bleue.

1.4.2 Le contexte réglementaire

L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est régie par les dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de l'expropriation pour cause d'Utilité Publique et notamment par les articles L221-1 du Code de l'urbanisme qui permet de constituer des réserves foncières, au besoin par voie d'expropriation, en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme : « Les actions ou opérations d'aménagement ayant pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.... »

L'article L1 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique prévoit que : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête (...) ». Le dossier a donc été constitué conformément aux dispositions de l'article R 112-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique.

Le dossier d'enquête préalable a pour but de solliciter l'obtention d'un arrêté reconnaissant l'Utilité Publique de l'opération d'aménagement du secteur de Trévidec. La mise en œuvre de la procédure du dossier simplifié est conditionnée par trois critères cumulatifs énumérés ci-après :

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

Dans le présent dossier, la commune présente une procédure de dossier simplifié car le projet répond à ces trois critères :

Le secteur de Trévidec représente une superficie d'environ 8,55 ha, soit environ 0,47 % du territoire communal. Dans ce périmètre, seront mêlés des opérations de construction de logements, d'équipements publics et de voirie. La production de logements doit répondre aux orientations du Plan Départemental

de l'Habitat (PDH), aux objectifs de production définis aux documents d'urbanisme (SCOT du Pays de Brocéliande – PLU), ainsi qu'à 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. La commune maîtrise 6ha 99a 32ca soit près de 82% du secteur.

En parallèle, l'enquête parcellaire organisée en application de R 131-3 du code l'expropriation, peut être menée conjointement avec l'enquête publique préalable à la DUP. Elle permet de déclarer cessible tout terrain dont l'acquisition est rendue nécessaire pour réaliser l'opération d'aménagement. La consultation des ayants-droits leur permet de faire valoir leurs droits sur les terrains et propriétés qu'il est nécessaire d'acquérir. A défaut d'accord amiable, c'est le juge de l'expropriation qui prononce l'ordonnance d'expropriation et fixe le montant des indemnités d'expropriation par jugement motivé.

1.4.3 La Déclaration d'Utilité Publique pour réserves foncières

Le plan local d'urbanisme de la commune de Saint Thurial a été approuvé le 29 septembre 2008. Le projet portant sur le secteur de Trévidec comprend deux zonages distincts classés en 1AU et 2AU pour une surface globale de 8,55 ha.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme énonce, en matière de logement, l'accueil de 400 nouveaux habitants d'ici les dix prochaines années en permettant la création de près de 200 logements sur son territoire.

Les études sur la densification du tissu urbain, conformément aux dispositions de la loi ALUR identifient un potentiel de création de 25 logements, dont 4 dans le secteur de Trévidec. Ce potentiel foncier est insuffisant pour assurer la production du volume de logements de 17,5 unités par an rendus nécessaires au regard des objectifs du SCOT

L'urbanisation doit être contenue par les limites topographiques ou paysagères existantes, en continuité et en confortement du tissu bâti.

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

Le site est caractérisé par une pente homogène marquée offrant des perspectives sur le bourg et par un réseau de haies bocagères discontinues et de qualité hétérogène. Les chemins existant bordés de haies seront conservés et confortés. Ils seront le support de la nouvelle trame de déplacement du quartier d'habitation. 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 épaississant vers l'Est la tâche bâtie actuelle.



Voiries structurantes			Habitat	
Voiries de dessertes			Activité	
Chemins / Liaisons douces			Équipement	
Accès			Stationnement	
Impasse			Espace paysager	
Haies Bocagères				
Haie Paysagère / Paysage				
Lande				
Arbre remarquable à conserver				

Les propriétés foncières du périmètre de l'opération sont réparties entre les propriétés appartenant déjà à la commune de Saint Thurial : 4 parcelles pour une contenance totale de 69 932 m² ; et les propriétés restant à acquérir :

- Parcelle ZS n°2 pour 7520 m²,
- Parcelle ZS n°87 pour 3 893 m²,
- Parcelle AC n°224 pour 5 540 m²,
- Parcelle ZS n°87 pour une contenance comprise dans le périmètre de 3 425 m²,
- Parcelle AC n°224 pour une contenance comprise dans le périmètre de 162 m².
- Deux chemins d'exploitation numérotés n°260-261 sont également inclus dans le périmètre. Ils desservent les propriétés agricoles et appartiennent « indivisément » aux propriétaires riverains au droit de chaque parcelle et jusqu'à leur axe.
- Chemin d'exploitation n°260 (contenance comprise dans le périmètre : 1740 m²) ;
- Chemin d'exploitation n°261 (contenance comprise dans le périmètre : 2738 m²).

Des discussions amiables sont engagées avec les propriétaires mais ne seront pas suffisantes pour permettre la maîtrise totale foncière totale du secteur. Il apparaît donc indispensable de faire déclarer d'utilité publique l'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération.

L'estimation du coût d'acquisition de l'ensemble des parcelles est basée sur l'avis de la Direction des Finances Publiques émis le 31 Juillet 2020.

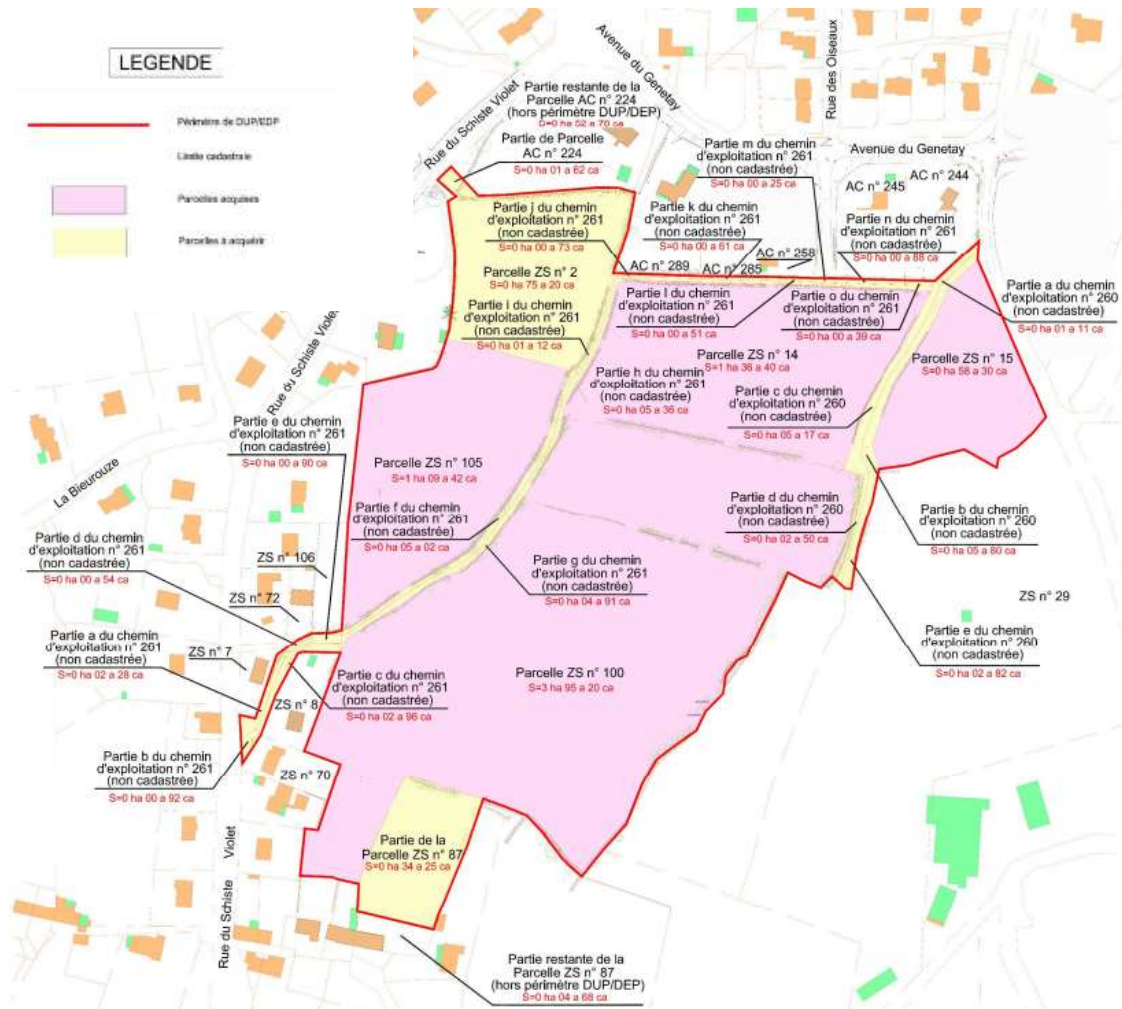
Il est estimé à 78 226.80 € environ ventilé de la manière suivante selon le zonage au PLU:

Désignation cadastrale	Superficie/emprise en m ²	Zonage au PLU	Sous-total en €	Indemnité de remplacement	TOTAL en €
ZS 87 pour partie	3 425	2AU	11 987.50	2048.13	14 035.63
AC 224 pour partie	162	1AU	696.60	139.32	835.92
ZS 2	7 520	1AU	32 336.00	4233.6	36 569.60
Chemins d'exploitation n°260-261	2 738 et 1 740	1AU-2AU-U	15 673.00	3112.65	18 785.65
					70 226.80

Les frais de notaires sont estimés à la somme totale de 8000 euros.

1.4.4 Réserves foncières – Etat Parcellaire

Plan Parcellaire



Références cadastrales	Contenances cadastrales
Partie a du chemin d'exploitation n° 261 (non cadastrée)	0ha 02a 28ca
Partie b du chemin d'exploitation n° 261 (non cadastrée)	0ha 00a 92ca
Partie c du chemin d'exploitation n° 261 (non cadastrée)	0ha 02a 96ca
Partie d du chemin d'exploitation n° 261 (non cadastrée)	0ha 00a 54ca
Partie e du chemin d'exploitation n° 261 (non cadastrée)	0ha 00a 90ca
Parcelle ZS n° 105	1ha 09a 42ca
Partie f du chemin d'exploitation n° 261 (non cadastrée)	0ha 05a 02ca
Parcelle ZS n° 100	3ha 95a 20ca
Partie de la parcelle ZS n° 87	0ha 34a 25ca
Partie d du chemin d'exploitation n° 260 (non cadastrée)	0ha 02a 50ca
Partie g du chemin d'exploitation n° 261 (non cadastrée)	0ha 04a 91ca
Parcelle ZS n° 14	1ha 36a 40ca
Partie c du chemin d'exploitation n° 260 (non cadastrée)	0ha 05a 17ca
Partie h du chemin d'exploitation n° 261 (non cadastrée)	0ha 05a 36ca

Partie de la parcelle AC n° 224	0ha 01a 62ca
Parcelle ZS n° 2	0ha 75a 20ca
Partie i du chemin d'exploitation n° 261 (non cadastrée)	0ha 01a 12ca
Partie j du chemin d'exploitation n° 261 (non cadastrée)	0ha 00a 73ca
Partie k du chemin d'exploitation n° 261 (non cadastrée)	0ha 00a 61ca
Partie l du chemin d'exploitation n° 261 (non cadastrée)	0ha 00a 51ca
Partie m du chemin d'exploitation n° 261 (non cadastrée)	0ha 00a 25ca
Partie n du chemin d'exploitation n° 261 (non cadastrée)	0ha 00a 88ca
Partie o du chemin d'exploitation n° 261 (non cadastrée)	0ha 00a 39ca
Partie a du chemin d'exploitation n° 260 (non cadastrée)	0ha 01a 11ca
Parcelle ZS n° 15	0ha 58a 30ca
Partie b du chemin d'exploitation n° 260 (non cadastrée)	0ha 05a 80ca
Partie e du chemin d'exploitation n° 260 (non cadastrée)	0ha 02a 82ca
TOTAL Périmètre de DUP/DEP	8ha 55a 17ca

Liste des propriétaires

PROPRIETE 001									
REFERENCE CADASTRALE					EMPRISE		RESTE		OBSERVATIONS
Section	N°	Nature	LIEU-DIT	SURFACE	N°	Surface	N°	Surface	
ZS	2		Rue du Clos	7520	2	7520			
					Total	7520			
Propriétaires inscrits à la matrice cadastrale :									
- Madame DUTAY Michèle Marie-Thérèse, épouse de Monsieur CARLIER Gérard, née le 13/09/1953 à SAINT-LÔ (50) Mariée le 13/04/1974 à ANTONY (92) Demeurant 14 Rue Tienne Breumont – 5670 VIROINVAL- BELGIQUE									
- Madame DUTAY Monique Simone Marie Joséphe, Divorcée de Monsieur KRIER Alain, née le 05/06/1955 à PARIS (75) Demeurant 3 Bis Chemin de la Batterie de la Pointe à PALAISEAU (91120)									
Propriétaires réels ou supposés tels :									
- Madame DUTAY Michèle Marie-Thérèse, épouse de Monsieur CARLIER Gérard, née le 13/09/1953 à SAINT-LÔ (50) Mariée le 13/04/1974 à ANTONY (92) Demeurant 14 Rue Tienne Breumont – 5670 VIROINVAL- BELGIQUE									
- Madame DUTAY Monique Simone Marie Joséphe, Divorcée de Monsieur KRIER Alain par jugement du TGI d'Evry rendu le 24/11/2016, née le 05/06/1955 à PARIS (75) Demeurant 3 Bis Chemin de la Batterie de la Pointe à PALAISEAU (91120)									

PROPRIETE 002									
REFERENCE CADASTRALE					EMPRISE		RESTE		OBSERVATIONS
Section	N°	Nature	LIEU-DIT	SURFACE	N°	Surface	N°	Surface	
ZS	87	T3	Trévidec	3893	87p	3425	87p	468	
					Total	3425			
Propriétaires inscrits à la matrice cadastrale :									
<ul style="list-style-type: none"> - Madame BRULARD Yvonne Marie Marcelle Aline, épouse de Monsieur SALMON Jean en secondes noces, née le 16 /01/1933 à BAULON (35) Mariée le 25/09/1979 à CHAVAGNE (35) Demeurant 2 Rue du Perray à GOVEN (35580) 									
Propriétaires réels ou supposés tels :									
<ul style="list-style-type: none"> - Madame BRULARD Yvonne Marie Marcelle Aline, épouse de Monsieur SALMON Jean en secondes noces, née le 16 /01/1933 à BAULON (35) Mariée le 25/09/1979 à CHAVAGNE (35) Demeurant 2 Rue du Perray à GOVEN (35580) 									

PROPRIETE 003									
REFERENCE CADASTRALE					EMPRISE		RESTE		OBSERVATIONS
Section	N°	Nature	LIEU-DIT	SURFACE	N°	Surface	N°	Surface	
		Chemin	Chemin d'exploitation n°261	2738		2738			Emprise répartie entre les propriétaires riverains du chemin
Propriétaires réels ou supposés tels:									
<ul style="list-style-type: none"> - Monsieur LEMARIE Denis Paul Marcel Émile, né le 12/08/1989 à NEUILLY-SUR-SEINE (92) - Et Madame GOHIN Amélie Carole Isabelle, née le 03/06/1993 à SAINT-MALO (35) Ayant conclu un Pacs enregistré à SAINT-THURIAL (35) le 23 septembre 2019 Demeurant au 13 Trévidec à SAINT-THURIAL (35310) 						92			Partie(b)- Propriétaires riverains parcelle ZS n°70
<ul style="list-style-type: none"> - Madame DAGORNE Nathalie Marie, née le 13/01/1989 à HENNEBONT (35) Célibataire Demeurant 9 Trévidec à SAINT-THURIAL (35310) 						228			Partie (a) Propriétaire riverain parcelle ZS n°7
<ul style="list-style-type: none"> - Madame MARGAT Annick Jeanine Marie née le 20/11/1955 à SAINT-THURIAL (35) Veuve en premières noces de Monsieur DARIEL Alain Mariée le 10/04/1976 à SAINT-THURIAL (35) demeurant 11 Trévidec à SAINT-THURIAL (35310) - Madame DARIEL Vanessa Anne-Marie Nelly épouse de Monsieur ORAIN Ludovic, née le 18/12/1980 à RENNES (35) Mariée le 16/02/2008 à SAINT-THURIAL (35) Demeurant La Maladrie à BREAL-SOUS-MONTFORT (35310) - Monsieur DARIEL Stéphane Claude Alain, né le 04/10/1976 à RENNES (35) Ayant conclu un Pacs enregistré au Tribunal d'Instance de Rennes le 28/04/2018 avec Madame FERCHAUD Corinne. Demeurant 24 Les Champs à BAULON (35580) - Madame DARIEL Charlene Stéphanie Chantal, née le 06/09/1989 à RENNES (35) Ayant conclu un Pacs enregistré au Tribunal d'Instance de Rennes le 23/05/2014 avec Monsieur VAYÉ Vincent. Demeurant Le Petit Logis à PLELAN-LE-GRAND (35380) 						296			Partie (c) Propriétaires riverains parcelle ZS n°8
<ul style="list-style-type: none"> - Madame MARILLACH Aurore Irène Loedia, née le 14/02/1989 à AMBILLY (74) Célibataire Demeurant 2 Appartement 101 étage1 Rue Ernest RENAN à BETTON (35830) 						54			Partie (d) Propriétaire riverain parcelle ZS n°72
<ul style="list-style-type: none"> - Monsieur CHAPIN Rémi Bernard Armand Marie, né le 08/06/1961 à RENNES (35) - Et Madame REGNAULT Régine Odile Eugénie Isabelle, son épouse, née le 23/01/1964 à RENNES (35) Mariés le 27/04/1985 à MAXENT (35) Demeurant ensemble le Clos Louet à SAINT -THURIAL (35310) 						90			Partie (e) Propriétaires riverains parcelle ZS n106

- Commune de SAINT-THURIAL immatriculée sous le numéro SIREN 213 503 196 représentée par Monsieur le Maire- 9 Rue du Schiste Violet- SAINT-THURIAL (35310)		1554			Partie (f,g,h et, m) <i>Propriétaire riverain parcelles ZS n°100-105-14- chemin rural n°178</i>
- Madame DUTAY Michèle Marie-Thérèse, épouse de Monsieur CARLIER Gérard, née le 13/09/1953 à SAINT-LO (50) Mariée le 13/04/1974 à ANTONY (92) Demeurant 14 Rue Tienne Breumont – 5670 VIROINVAL-BELGIQUE - Madame DUTAY Monique Simone Marie Josèphe, Divorcée de Monsieur KRIER Alain par jugement du TGI d'Evry rendu le 24/11/2016, née le 05/06/1955 à PARIS (75) Demeurant 3 Bis Chemin de la Batterie de la Pointe à PALAISEAU (91120)		112			Partie (i) <i>Propriétaire riverain parcelle ZS n°2</i>
- Monsieur GIBIER Patrice Pierre Marie Loup, né le 22/05/1965 à RENNES (35) - et Madame GOVIN Véronique Annie Madeleine, son épouse, née le 26/08/1959 à GONESSE (95) Mariés le 29/07/2000 à SAINT-THURIAL (35) Demeurant ensemble 4 Avenue du Genetay à SAINT-THURIAL (35310)		73			Partie (j) <i>Propriétaires riverains parcelle AC n°289</i>
- Monsieur PEREIRA César Augusto, né le 24/12/1967 à CARLAO, ALIJO (PORTUGAL) - et Madame RODRIGUES Maria de Fatima , son épouse, née le 18/06/1971 à RENNES (35)- Mariés le 24/08/1990 à ALIJO (Portugal) - Acte transcrit au Consulat Général de France à Porto (Portugal) le 02/10/1991 Demeurant ensemble, 6 Avenue du Genetay à SAINT-THURIAL (35310).		61			Partie(k) <i>Propriétaires riverains parcelle AC n°285</i>
- Monsieur HERVAULT Philippe Jean Robert, né le 17/07/1967 à RENNES (35). - Et Madame LEFRANÇOIS Isabelle Jeanne Michèle, son épouse, née le 18/08/1968 à RENNES (35) Mariés le 24/07/1993 à SAINT-THURIAL (35) Demeurant ensemble 8 Avenue du Genetay à SAINT-THURIAL (35310)		51			Partie (L) <i>Propriétaires riverains parcelle AC n°258</i>
- Monsieur TREMBLAIS Yannick Maurice Marie, né le 03/06/1972 à REDON (35) - Et Madame DÉSÈVEDAVY Josiane Isabelle Marie, son épouse, née le 27/09/1973 à RENNES (35) Mariés le 13 Juin 1998 à VIGNOC (35) Demeurant ensemble 10 Avenue du Genetay à SAINT-THURIAL (35310)		88			Partie (n) <i>Propriétaires riverains parcelle AC n°245</i>
- Monsieur MACLOT Philippe Michel, né le 15/08/1969 à BAGNEUX (92) - Madame MALEJACQ Anne Martine Marie, née le 09/04/1973 à BREST (29) Demeurant au 16 Rue du Clos Louet à SAINT THURIAL (35310)		39			Partie(o) <i>Propriétaires riverains parcelle AC n°244</i>

PROPRIETE 004									
REFERENCE CADASTRALE					EMPRISE		RESTE		OBSERVATIONS
Section	N°	Nature	LIEU-DIT	SURFACE	N°	Surface	N°	Surface	
AC	224			5440	224p	162	224p	5278	
					Total				
Propriétaires inscrits à la matrice cadastrale : - Madame THÉSÉE Marie Annick Louise Augustine, née le 30/01/1943 à SAINT-THURIAL (35) Veuve de Monsieur COIGNARD René Mariée le 22/10/1964 à SAINT-THURIAL (35) Demeurant 11 Trévidec à SAINT-THURIAL (35310)									
Propriétaires réels ou supposés tels : - Madame THÉSÉE Marie Annick Louise Augustine, née le 30/01/1943 à SAINT THURIAL (35) Veuve de Monsieur COIGNARD René Mariée le 22/10/1964 à SAINT-THURIAL (35) Demeurant 11 Trévidec à SAINT-THURIAL (35310)									

PROPRIETE 005									
REFERENCE CADASTRALE					EMPRISE		RESTE		OBSERVATIONS
Section	N°	Nature	LIEU-DIT	SURFACE	N°	Surface	N°	Surface	
		Chemin	Chemin d'exploitation n°260	1740		1740		0	Emprise répartie entre les propriétaires riverains du chemin
Propriétaires réels ou supposés tels:									
- Monsieur CHAPIN Rémi Bernard Armand Marie, époux de Madame REGNAULT Régine, né le 08/06/1961 à RENNES (35) Marié le 27/04/1985 à MAXENT (35) Demeurant le Clos Louet à SAINT -THURIAL (35310)						282			Partie (e) Propriétaire riverain parcelle ZS n°29
- Commune de SAINT-THURIAL immatriculée sous le numéro SIREN 213 503 196 représentée par Monsieur le Maire – - 9 Rue du Schiste Violet- SAINT-THURIAL (35310)						1347			Partie (b,c et d) Propriétaire riverain parcelles ZS n°14-15-100
- Monsieur MACLOT Philippe Michel, né le 15/08/1969 à BAGNEUX (92) - Madame MALEJACQ Anne Martine Marie, née le 09/04/1973 à BREST (29) Demeurant au 16 Rue du Clos Louet à SAINT THURIAL (35310)						111			Partie(a) Propriétaires riverains parcelle AC n°244

1.5 Composition du dossier d'enquête publique

Arrêté Préfectoral en date du 17 novembre 2021 portant ouverture sur le territoire de la commune de Saint Thurial d'une enquête publique 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.

Dossier simplifié d'enquête publique préalable à la DUP réserves foncières secteur de Trévidec.

- Délibération du conseil municipal de mise à l'enquête publique en date du 16 septembre 2020.
- Plan de situation secteur de Trévidec.
- Vues aériennes et reportage photographique des abords.
- Notice explicative.
 - Présentation sommaire du contexte territorial dans lequel s'inscrit le projet de Trévidec.

- Justification du recours à la procédure simplifiée.
- Contenu du dossier d'enquête préalable.
- Recours à la procédure d'expropriation.
- Organisation et déroulement de l'enquête publique.
- Déclaration d'utilité publique.
- Procédure parallèle.
- Contenu de la notice explicative.
- Présentation générale du territoire communal et du site de Trévidec.
 - Aspects géographiques, environnementaux et sociaux de la commune de Saint Thurial.
 - Contexte juridique et foncier du site de Trévidec.
 - Les propriétaires fonciers du secteur de Trévidec.
- Présentation du projet et de ses enjeux.
 - Eléments de contexte dans lesquels s'inscrit l'opération
 - Justification des choix du site de Trévidec notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.
- Demande de la déclaration d'utilité publique.
 - Le recours justifié au dossier simplifié.
 - Avantages et inconvénients de l'opération.
- Plan parcellaire : périmètre délimitant les immeubles à exproprier.
- Estimation sommaire : Coût des acquisitions à réaliser.

Dossier d'enquête publique parcellaire réserves foncières secteur de Trévidec.

- Exposé préalable.
- Délibération du conseil municipal de mise à l'enquête publique en date du 16 septembre 2020.
- Etat parcellaire – Secteur de Trévidec.
 - Liste des propriétaires.
- Plan Parcellaire à l'échelle 1/2000^{ème} et références cadastrales.
- Extrait cadastral : Fiches détaillées de chaque parcelle.
- Notifications aux propriétaires.
 - Courrier type adressé à chaque propriétaire.
 - Tableau de suivi des notifications.
 - Accusés de réception.
- Publicité de l'enquête.
 - Avis de l'enquête publique.
 - Attestation de parution Médialex
 - Certificats numériques des photographies des panneaux d'affichage.
- Registre d'enquête publique DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.
- Registre d'enquête publique PARCELLAIRE.

2/ ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 Désignation de la commissaire enquêtrice

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné par décision en date du 25 Octobre 2021 Madame Annick Liverneaux en qualité de commissaire enquêtrice pour procéder à l'enquête mentionnée ci-dessous :

Enquête E 21000173/35 portant sur la déclaration d'utilité publique pour réserve foncière sur le secteur de Trévidec sur la commune de Saint Thurial et cessibilité des terrains.

2.2 Prise de connaissance du dossier et visite des lieux.

La commissaire enquêtrice a été reçue par Madame Péron, Directrice Générale des services de la mairie de Saint Thurial, qui a présenté le projet d'urbanisation du secteur de Trévidec et la procédure de DUP. Elle accompagnera la démarche pendant la durée de l'enquête publique pour en assurer le bon déroulement.

Rendez-vous en Mairie le 30 novembre 2021.

- Prise de connaissance de l'objet de l'enquête et de son contexte,
- Réception de l'exemplaire du dossier d'enquête : premier examen des pièces constitutives du dossier de Déclaration d'Utilité Publique.
- Mise au point des dates d'enquête, de publicité et des permanences.
- Visite des lieux avec M. Rossignol, responsable des services techniques.

2.3 Publicité de l'enquête publique.

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.

2.4 Opérations préalables

Une notification individuelle informant les propriétaires de la tenue de l'enquête publique leur a été adressée par lettre recommandée.

Tableau de suivi des envois et de leur réception.

DUTAY épouse CARLIER	Michèle Marie-Thérèse	2	7520	19/11/2021 puis 20/11/2021	23/11/2021
DUTAY	Monique Simone Marie Joséphe	2	7520	19/11/2021 puis 17/12/2021	23/12/2021
BRULARD épouse SALMON	Yvonne Marie Marcelle Aline	87p	3425	22/11/2021	29/11/2021
BARRAUD	Stéphane Valentin	ZS N°70 - Partie(b)	92	22/11/2021	27/12/2021
AMEDJOUH	Audrey Karine	ZS N°70 - Partie(b)	92	22/11/2021	24/11/2021
DAGORNE	Nathalie Marie	ZS N°7 - Partie(a)	228	22/11/2021	04/12/2021
MARGAT veuve DARIEL	Annick Jeanine Marie	ZS N°8 - Partie(c)	296	22/11/2021	24/11/2021
DARIEL épouse ORAIN	Vanessa Anne-Marie Nelly	ZS N°8 - Partie(c)	296	22/11/2021	24/11/2021
DARIEL	Stéphane Claude Alain	ZS N°8-Partie(c)	296	22/11/2021	25/11/2021
DARIEL	Charlène Stéphanie Chantal	ZS N°8 -Partie(c)	296	22/11/2021	24/11/2021
MARILLACH	Aurore Irène Loedia	ZS N°72 -Partie(d)	54	22/11/2021	06/12/2021
CHAPIN	Rémi Bernard Armand Marie	ZS N°106 -Partie(e)	90	22/11/2021	24/11/2021
REGNAULT épouse CHAPIN	Régine Odile Eugénie Isabelle	ZS N°106 - Partie(e)	90	22/11/2021	24/11/2021
Le Maire	commune de ST THURIAL	*100-105-14-chemin rural n°178 Partie(f g	1554	19/11/2021	22/11/2021
DUTAY épouse CARLIER	Michèle Marie-Thérèse	ZS N°2 - Partie(i)	112	19/11/2021 puis 20/11/2021	24/11/2021
DUTAY	Monique Simone Marie Joséphe	0	112	22/11/2021 puis 17/12/2021	23/12/2021
GIBIER	Patrice Pierre Marie Loup	AC N°289- Partie(j)	73	22/11/2021	24/11/2021
GOBIN épouse GIBIER	Véronique Annie Madeleine	AC N°289 -Partie(j)	73	22/11/2021	24/11/2021
PEREIRA	César Augusto	AC N°285-Partie(k)	61	22/11/2021	24/11/2021
RODRIGUES épouse PEREIRA	Maria de Fatima	AC N°285- Partie(k)	61	22/11/2021	24/11/2021
HERVAULT	Philippe Jean Robert	AC N°258 -Partie(l)	51	22/11/2021	26/11/2021
LEFRANÇOIS épouse HERVAULT	Isabelle Jeanne Michèle	AC N°258 -Partie(l)	51	22/11/2021	26/11/2021
TREMBLAIS	Yannick Maurice Marie	AC N°245 -Partie(n)	88	22/11/2021	24/11/2021
DÉSÈVEDAVY épouse TREMBLAIS	Josiane Isabelle Marie	AC N°245 - Partie(n)	88	22/11/2021	24/11/2021
MACLOT	Philippe Michel	AC N°244- Partie(o)	39	22/11/2021	24/11/2021
MALEJACQ épouse MACLOT	Anne Martine Marie	AC N°244- Partie(o)	39	22/11/2021	24/11/2021
THÉSÉE veuve COIGNARD	Marie Annick Louise Augustine	224p	162	22/11/2021 puis 26/11/2021	29/11/2021
CHAPIN	Rémi Bernard Armand Marie	ZS N°29 -Partie(e)	282	22/11/2021	24/11/2021
Le Maire	commune de ST THURIAL	ZS N°14-15-100 Partie (b c d)	1347	19/11/2021	22/11/2021
MACLOT	Philippe Michel	AC N°244 -Partie(a)	111	22/11/2021	24/11/2021
MALEJACQ épouse MACLOT	Anne Martine Marie	AC N°244 -Partie(a)	111	22/11/2021	24/11/2021

3/ DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A compter du 6 Décembre 2021 à partir de 14h00, un exemplaire du dossier d'enquête ainsi que 2 registres d'enquête, un pour la déclaration d'utilité publique et un pour le parcellaire, 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.

La commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public 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

1 ère permanence le lundi 6 décembre 2021 de 14 h 00 à 17 h 30 en mairie de Saint Thurial :

Registre DUP

Aucune déposition au cours de cette permanence.

Registre Parcellaire

R 1 : M. Thésée, frère de Mme Coignard Marie Annick.

Celle-ci est concernée par l'expropriation de la parcelle AC 224 divisée le 24/09/2018.

PJ 1 – R1 (3 pages) Déposition de documents justificatifs de la division de parcelle et du nouveau numéro AC 377.

2ème permanence le jeudi 16 décembre 2021 de 9 h 00 à 12 h 00 en mairie de Saint Thurial.

Registre DUP

R1 : Entretien téléphonique de la commissaire enquêtrice avec Madame Renimel.

Demande d'informations sur le dossier d'enquête publique et sur la procédure. Interrogations sur le devenir des parcelles ZV 101, ZV 100, ZV 64, ZV 35.

Ces parcelles ne sont pas situées dans le périmètre de l'opération « secteur de Trévidec », et non riveraines.

R2 : (3 personnes) Rosine POULAIN

Déposition au registre : *Intéressée pour acquérir un lot dans le futur lotissement. Déjà habitante de Saint Thurial, la maison est trop petite, donc nous souhaitons reconstruire dans la commune.*

Demande à être recontactée dès que les informations sur la superficie des lots et la commercialisation seront disponibles.

R3 : (2 personnes) Jacques DAVID

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

Registre Parcellaire

R 2: M. THOMAS Michel, représentant Madame SALMON

Dépôt d'un document de 6 pages.

Plan de la parcelle ZS 87 construite et appartenant à madame SALMON. – Assainissement autonome - Convention de rejet – Vérification technique de l'ouvrage d'assainissement en date du 6/11/2006 – Compte rendu SAUR-Identification de propriété.

Déposition au registre : *Le projet de lotissement vient empiéter sur l'épandage de l'assainissement autonome. Dans le cadre de l'aménagement du lotissement, il serait opportun de prévoir une antenne de raccordement pour notre maison.*

3ème permanence le jeudi 6 janvier 2022 de 9 h 00 à 12 h 00 en mairie de Saint Thurial.

Registre DUP

R4 : LE BIHAN Philippe – propriétaire de la parcelle riveraine ZS 88

Déposition au registre : *Dans le PLU, ma parcelle n'est pas entièrement urbanisable. En vue du projet de lotissement, cette partie restée agricole sera enclavée entre la parcelle ZS 87 qui sera aménagée et la future voie d'accès (voir page 41 du dossier simplifié).*

Serait-il envisageable que ma parcelle soit entièrement urbanisable ? Merci de votre retour.

Registre Parcellaire

R 2: M. GIBIER Patrice –

Dépôt d'un document de 1 page. Courrier de M. et Madame GIBIER 4, avenue du Genetay. Saint Thurial. Riverains au nord du projet. Concerné par l'expropriation du chemin 261.

Synthèse du document :

Souhaitent attirer l'attention du maître d'ouvrage sur les orientations d'aménagement en limite de leur propriété parcelle n° 289 pour qu'un équilibre entre bien-être personnel et développement urbain soit mis en œuvre.

Remarques sur les objectifs du projet :

« Accroître l'offre de logements » :

- une attention particulière devra être portée à la promiscuité des nouveaux bâtiments qui seront créés en périphérie du lotissement pour éviter des désagréments aux riverains déjà présents (pas de constructions en limite de propriété, pas d'immeubles à étages, pas de bâtiments originaux.)
- faire émerger en périphérie des initiatives privées de densification immobilière : ce principe de construction dans les dents creuses n'est repris que sur la partie sud, le long du RD 69. Nous souhaitons que ce point soit complété et étendu à toute la périphérie de manière à pouvoir créer de nouveaux terrains à bâtir et que les réseaux et la viabilisation des terrains soient prévus dès l'aménagement initial du lotissement.

Maintenir les continuités écologiques : l'aménagement du chemin d'exploitation n°261 comprend un espace paysagé au sud de notre propriété qui permettra de conserver la biodiversité bocagère existante et notre quiétude, à l'abri de la vue des usagers du chemin piétonnier.

Observation orale : comment les clôtures bordant ce chemin sont-elles prévues ?

Courriers ou mail reçus pendant l'enquête publique.

Mail 1 : reçu le 16/12/2021 Madame RENIMEL

Plan de situation de la parcelle ZV 101- Trévidec- Saint Thurial.

Madame Renimel demande si cette parcelle lui appartenant est incluse dans le futur lotissement ou concernée par l'enquête publique

Réponse de la commissaire enquêtrice par téléphone ce même jour :

Parcelle non concernée par le projet de réserve foncière « Secteur de Trévidec ».

Parcelle classée zone agricole au PLUi approuvé le 21/ 06/2021.

Le dossier d'enquête n'a pas été consulté hors permanence.

3.1 Analyse des observations

A la clôture de l'enquête publique, j'ai pu constater :

Dans 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.

Dans le registre « Parcellaire »

- 3 visites de la part de 3 personnes.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Les observations orales ou écrites des personnes qui se sont exprimées ne présentent aucune opposition au projet d'urbanisation du secteur de Trévidec. Celui-ci est plutôt bien accueilli par le public.

La déclaration d'utilité publique pour réserves foncières n'a pas suscité de commentaire ou de désaccord.

Une demande d'un riverain du secteur au sud demande un changement de zonage d'une partie de sa parcelle pour la rendre constructible. La parcelle en question sera à terme enclavée entre le lotissement et une voie d'accès. Cette demande est à examiner dans le cadre d'une révision du PLUi.

Les dépositions des personnes concernées par la cessibilité des terrains sont des observations annexes à traiter lors des études d'aménagement:

Au nord, riverain du chemin n°261 : aménagement du chemin, typologie et implantation des constructions en limite de propriété.

Au sud, demande de raccordement d'un assainissement autonome au réseau collectif.

Question de la commissaire enquêtrice au maitre d'ouvrage :

Pendant l'enquête publique, j'ai enregistré des demandes orales concernant l'information sur l'avancement du projet d'urbanisation du secteur de Trévidec, l'établissement des plans de composition et la localisation des collectifs.

Des réunions publiques d'information sur le projet d'aménagement sont-elles prévues ?

Envoi du procès-verbal des observations au maitre d'ouvrage

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.

Réponse du maitre d'ouvrage 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.

-En ce qui concerne la question soulevée par le représentant de MME HAMON sur l'installation d'assainissement autonome de sa maison, la commune tiendra compte de cette remarque et étudiera à l'occasion de la réalisation des travaux du lotissement la possibilité de raccorder les maisons individuelles de ce secteur au réseau d'assainissement collectif conformément au plan de zonage du PLUi.

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

3.2 Ambiance générale de l'enquête publique

Les permanences se sont déroulées dans un climat serein, le public a très faiblement participé à l'enquête, malgré la bonne information. Les conditions d'accueil du public en Mairie étaient très satisfaisantes, le dossier était accessible et consultable facilement.

3.3 Clôture de l'enquête publique

Le 6 janvier 2022 à 12h00, j'ai constaté la fin de l'enquête publique. J'ai clos le registre de déclaration d'utilité publique et monsieur le Maire de Saint Thurial a clos le registre parcellaire.

Un certificat d'affichage a été établi par monsieur le Maire. Il atteste que l'avis d'enquête de Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine a été affiché à compter du 29 novembre 2021 jusqu'au 6 janvier 2022 à 12h00 en mairie, à l'entrée du bourg, Route de Tréffendel, route de Bréal, et à diverses entrées du secteur de Trévidec

Le présent rapport comporte 21 pages, la commissaire enquêtrice analysera le dossier d'enquête et donnera son avis sur le projet de déclaration d'utilité publique et sur la cessibilité des terrains dans les conclusions séparées.

Le 24 janvier 2022.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Annick Liverneaux', with a long horizontal flourish underneath.

La commissaire enquêtrice, Annick Liverneaux.