



Département d'Ille-et-Vilaine

Commune de Chevaigné

ZAC des Trois Lieux

Enquête publique préalable à la

Déclaration d'Utilité Publique



Conclusions et Avis

(Cet avis ne concerne que la DUP)

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

A - PRESENTATION DU PROJET

A1 Synthèse du projet

Le projet de ZAC multisites porte sur 3 secteurs disjoints :

- Secteur « Centre-bourg » : Il est destiné, à l'habitat et aux équipements publics (densification et requalification). Sa partie sud est structurée à partir de la rue d'Ille et Rance et de la rue de la Mairie.
- Secteur « Grand Champ » : il est situé entre un lotissement à l'Est, la ligne de chemin de fer Rennes/Saint-Malo au Sud et à l'Ouest et la route de la Motte au Nord. Il s'agit d'une extension de l'habitat sur 5 ha.
- Secteur « Les Fonderies » : Il est localisé au Nord-est de l'agglomération dans le prolongement de la ZA actuelle. Il est prévu d'y accueillir de nouvelles activités économiques de type artisanal et ou tertiaire sur 2 ha.

Justification du projet

La morphologie urbaine de la commune est marquée par la présence de secteurs pavillonnaires agrégés autour du centre-bourg, implantés sur un promontoire qui domine la vallée.

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

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

- Des disponibilités foncières relativement réduites (urbanisation limitée par des barrières naturelles).
- Une urbanisation qui devra s'« adosser » et résoudre le rapport du bourg aux infrastructures limitrophes.

Le diagnostic a permis de localiser les secteurs stratégiques de développement urbain.

La Commune a souhaité engager des études préalables dans le cadre d'une opération multisites pour prendre le relais de la ZAC de « La Branchère ».

Caractéristiques techniques

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

- Des activités économiques avec l'accueil d'activités artisanales ou tertiaires sur le secteur des Fonderies, sur une surface cessible d'environ 15000 m²,
- L'accueil d'un équipement public mixte, à destination culturelle et associative, dont la programmation précise reste encore à définir, sur une réserve foncière d'environ 2500m²,
- L'accueil de logements, environ 170 logements en individuel et petits collectifs.

Le programme de construction prévoit 30 000 à 40 000 m² de surface de plancher.

La ZAC des Trois Lieux a pour objectif de répondre aux besoins de la commune, avec un rythme de constructions prévisionnel estimé de 21 logements par an avec un potentiel global de l'ordre de 170 logements.

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

L'accueil de toutes les catégories de ménages est prévu dans un souci de mixité sociale et de diversité des classes d'âges par la variété de types de logements en termes de surfaces (du petit au grand logement) comme de financements (locatif social, accession sociale, location-accession, accession libre).

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

B – ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE

0 – Organisateur de l'enquête

M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine

1 – Objet et calendrier

Arrêté préfectoral du 13 avril 2022 prescrivant une enquête publique conjointe préalable à :

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

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

2 – Siège de l'enquête

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

3 – Siège de l'enquête et permanences du commissaire enquêteur

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

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

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

4 – Publicité

Affichage de l'avis d'enquête sur site (attestés par trois PV de constatation d'huissier)

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

Affichage de l'avis d'enquête dans les lieux fréquentés par le public (affichage attesté par M^{me} le Maire) :

1. Rue de la Mairie sur vitre du hall d'accueil (visible de l'extérieur)

Presse écrite

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

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

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

5 – Consultation du dossier d'enquête et présentation des observations

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

De manière dématérialisée

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

Dépôt des observations

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

B6 – Clôture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

- Clôture de l'enquête : 28 juin 2022 à 18h30
- Remise du PV de synthèse : 29 juin 2022 (réponse reçue le 13 juillet 2022 en version numérisée)

C - CONCLUSIONS

Les conclusions se présentent sous la forme d'un tableau comprenant trois rubriques :

- A gauche, les avantages du projet de ZAC des Trois Lieux d'un point de vue « Environnement ».
- A droite les inconvénients du projet de ZAC et les modifications à apporter en réponse aux observations.
- A la fin de chaque thème, les observations présentées par le public faisant l'objet d'un avis défavorable de ma part, les observations obtenant déjà satisfaction et les observations qui ne constituent ni un avantage, ni un inconvénient pour le projet.

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

| |
|--|
| <p>CONCLUSION</p> <p>Le contenu du préambule n'appelle pas d'observation particulière. Le public n'a pas déposé d'avis globalement défavorable au projet La MRAe n'a pas émis d'avis. L'avis émis par le Service des Domaines a été actualisé au 26 avril 2022 Les services n'ont pas émis d'avis globalement défavorable au projet</p> |
|--|

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|-----------|---------------|
| ➤ Néant | ➤ Néant |

| |
|--|
| AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT |
| ➤ Aucun avis formulé par le public où les services durant l'enquête préalable à la DUP n'est globalement opposé au projet. |

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

| |
|--|
| <p>CONCLUSION</p> <p>Le dossier de ZAC des Trois Lieux à Chevaigné comprenant une étude d'impact, les éléments contenus dans la notice explicative et les différents plans (2.1, 2.2 et 2.3), sont intégrés à nos analyses thématiques de l'étude d'impact présentées ci-après.</p> |
|--|

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|---------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le projet est conforme à celui présenté lors du dossier de création. ➤ Les dispositions de la notice explicatives sont complétées par l'existence d'une étude d'impact ➤ La notice explicative comprend en annexe les éléments du PLUi de Rennes Métropole spécifiques à la commune de Chevaigné (décembre 2019). ➤ La ZAC des Trois Lieux bénéficie d'une orientation d'aménagement et de programmation inscrite au PLUi (OAP thématique et sectorielle) (article 9 de la loi ELAN) | ➤ Néant |

| |
|---|
| AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT |
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ La notice explicative (2.1) et les différents plans (2.2, 2.3) ont servi de support à nos analyses thématiques. ➤ L'utilité publique du projet est abordée dans notre conclusion ci-dessous. |

CONCLUSION

Les caractéristiques des ouvrages les plus importants à réaménager en centre bourg sont présentées dans le contexte d'une restructuration des espaces publics existants intégrant une circulation apaisée et la continuité des liaisons douces.

Le coût de l'aménagement des voiries en centre bourg est supporté par le budget communal.

Le coût de l'aménagement des voiries au sein des secteurs « Grand Champ » et « Les Fonderies », intégré aux programmes d'urbanisation sera répercuté au niveau des futurs acquéreurs.

Les gestionnaires de réseaux seront sollicités pour les réseaux fluides et filaires.

Le montant total de l'opération est estimé à 7828 K€.

La maîtrise foncière en centre bourg est réalisée. Celle relative aux secteurs « Grand Champ » et « Les Fonderies » représente 22,7 % des acquisitions.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le secteur « Centre bourg » permet une restructuration des principaux ouvrages de l'agglomération. ➤ Les ouvrages à créer sont intégrés aux aménagements des secteurs « Grand-Champ » et « Les Fonderies ». ➤ Les caractéristiques géométriques et structurelles des ouvrages existants et à créer sont précisées. ➤ Le coût de l'opération sera supporté d'une part par les futurs acquéreurs de lots à construire et d'autre part par la commune pour l'aménagement des espaces publics en centre bourg ce qui permettra de maîtriser la charge imputable aux acquéreurs. ➤ La maîtrise foncière est assurée à 77,3 %. | ➤ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➤ Le coût des mesures ERC est difficilement dissociable des autres postes de dépenses.

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

CONCLUSION

Le résumé non technique est rappelé pour mémoire, les différents objets sont développés dans les thèmes ci-après. Les études et la localisation du projet sont abordées au titre A de ce rapport d'enquête.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le projet bénéficie d'une intégration de la ZAC dans le PLUi de Rennes Métropole et de l'inscription d'une OAP. ➤ La notice mise à jour en 2020 qualifiée d'avant-projet (ouvrages les plus importants) constitue une mise à jour. ➤ Les trois secteurs de la ZAC son dissociables en phase opérationnelle. | ➤ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➤ Cf. titre A et analyses thématiques ci-après

| | |
|----------------|--|
| Thème 6 | Etude d'impact et annexes |
| | 3 – Etat initial de l'environnement |
| | 3.1 Milieu physique (EI p.23) |
| | 3.2 Milieu naturel (EI p.48) |

CONCLUSION

L'état initial du site se distingue par l'existence d'un tissu urbain bordé en périphérie par des infrastructures importantes (fleuve, route, rail), ce qui a pour conséquence d'enclaver l'agglomération au sein d'un espace contraint en forme de « V », de part et d'autre de la voie ferrée.

Les secteurs en extension « Grand Champ et Les Fonderies » ne présentent pas d'intérêt environnemental particulier.

L'état initial du site présente le long de la voie ferrée une haie située sur l'emprise de la SNCF (secteur Grand-Champ p.74). Sa conservation est utile mais elle n'est pas de la responsabilité de la commune. Pour des raisons de sécurité, celle-ci peut être élaguée ou rabattue, ce qui créera un impact visuel et un impact sonore en bordure de cette future zone urbaine.

L'inscription d'un corridor à renforcer sur l'emprise de la ZAC (p.74 double flèche blanche) est justifiée.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le secteur Centre-Bourg se situe entièrement en zone urbanisée. L'environnement naturel du site se limite aux jardins et espaces naturels publics. ➤ Les secteurs « Grand Champ » et « Les Fonderies » sont situés hors de toute zone de protection réglementaire. ➤ Le milieu physique et naturel, les habitats naturels et les équilibres biologiques ne présentent pas de caractéristiques particulières. | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

- La haie située dans l'emprise de la SNCF est utile mais l'importance de son développement est de la responsabilité de la SNCF
- La description du projet (thème 4) prévoit le renforcement d'un corridor écologique le long de l'emprise SNCF au droit de la haie ci-dessus.

CONCLUSION

L'état initial du milieu humain identifie et localise la présence humaine en cœur de bourg. La restructuration de celui-ci permettra de conforter les équipements publics nécessaires aux zones d'habitat en extension.

Il n'existe pas d'élément archéologique à préserver (DRAC).

Les acquisitions foncières comprenant quelques habitations en centre-bourg, ont été réalisées. Les secteurs en extension (Grand-Champ et Les Fonderies) ne comprennent aucune habitation.

Les commerces existants bénéficieront de l'apport d'une nouvelle population. Les activités économiques existantes ne sont pas impactées. Elles bénéficieront, sur le secteur « Les Fonderies » de possibilités d'extension et/ou de déplacement.

Il n'existe pas de siège d'exploitation agricole sur le site mais la SAU de deux exploitations sera réduite d'environ 7,8 ha au total. L'impact sur ces surfaces est décrit mais une cartographie de ces SAU permettrait de mieux apprécier cet impact.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'état initial du milieu humain identifie les espaces bâtis et les équipements publics existants. ➤ Il localise les activités économiques dont les commerces existants en centre bourg. ➤ La SAU des deux exploitations agricoles est localisée par rapport aux deux parcelles impactées. | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une cartographie localisant les SAU des deux exploitations aurait facilité la compréhension de l'impact. |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➤ Le projet ne remet en cause les activités économiques existantes (cf. thème 4)

| | |
|----------------|---|
| Thème 6 | Etude d'impact et annexes 3 – Etat initial de l'environnement 3.4 Risques et servitudes (EI p.91) |
|----------------|---|

CONCLUSION

Le territoire de la ZAC n'est pas concerné par les risques d'inondation, de sismicité, de retrait et gonflement d'argile ni par la présence d'un sol pollué.

Le risque tempête est présent sur tout le département

Le risque fort de remontée de nappe sur le secteur « Les Fonderies » est identifié.

Le risque technologique lié au transport de matières dangereuse est identifié (RD 175, ligne ferroviaire, gazoduc).

La frange Est du secteur « Les Fonderies » comprend une marge de recul au titre de la loi Barbier (servitude)

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les risques présents sur le territoire de la Commune et de la ZAC sont identifiés. ➤ La nécessité de prendre en compte la marge de recul le long de la RD 175 au titre de la loi Barnier est rappelée. | ➤ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➤ Néant

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

CONCLUSION

L'étude d'impact comprend une annexe « déplacements »

La Commune bénéficie d'une bonne desserte routière (2 x 2 voies : RD175), ferroviaire (ligne rennes Saint-Malo) et d'un réseau de transport en commun (bus) raccordé au métro de Rennes.

L'étude souligne la présence d'un potentiel de développement de l'usage des transports en commun par les habitants notamment ceux de la ZAC à venir.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ La commune bénéficie d'une bonne desserte routière (RD175) ➤ La ZAC bénéficiera du réseau de transports en commun existant en lien direct avec l'agglomération rennaise (rail, bus, métro). | ➤ Il est nécessaire de mettre à jour l'étude Déplacements (p.13) le nombre total de places offertes est de 2091 et non pas 2845. |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➤ L'étude d'impact comprend en annexe une étude déplacements

➤ Le nombre de places de stationnement offertes est bien indiqué en 3.6.5 de l'EI (page 101), il est de 2091 places.

Thème 6 Etude d'impact et annexes
3 – Etat initial de l'environnement
3.7 Bruit (EI p.103)

CONCLUSION

Le secteur « centre bourg » ne sera pas plus impacté par le bruit qu'il ne l'est actuellement.

L'impact du bruit causé par la présence des deux infrastructures de transport (voie ferrée et RD 175) est identifié dans l'état initial sur les secteurs « Grand-Champ » et « Les Fonderies ».

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|----------------------|
| ➡ Les impacts liés aux bruits sont identifiés sur les secteurs « Grand Champ » et « Les Fonderies » | ➡ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➡ L'impact lié au bruit ne sera pas aggravé sur le secteur « Centre-Bourg »

Thème 6 Etude d'impact et annexes
4 – Description du projet
4.1 Le choix de la procédure de ZAC pour conduire le projet (EI p.111)

CONCLUSION

La procédure de ZAC multisites permet dans une même étude d'identifier d'une part les espaces susceptibles d'être densifiés et/ou reconstruits et d'autre part de localiser les possibilités d'extension de l'agglomération en continuité immédiate.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|----------------------|
| ➡ La procédure retenue permet d'analyser les possibilités de densification et de reconstruction de l'agglomération sur elle-même avant d'envisager son extension. | ➡ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➡ Néant

CONCLUSION

Les enjeux du projet sont clairement identifiés sur le plan communal et intercommunal (POS, PLUi et SCoT)
 Les objectifs du projet sont précis, ils s'appuient sur les OAP du PLUi de Rennes Métropole approuvé en 2019.
 La phase de concertation préalable (ateliers) a permis d'associer le public au projet de développement urbain.
 Le POS a été remplacé par le PLUi en 2019. Cette évolution est prévue dans l'étude d'impact, la justification des choix est maintenue.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les enjeux du projet sont clairement identifiés. ➤ Les objectifs de l'opération sont issus des OAP du PLUi et de la phase de concertation engagée auprès de la population par la mise en place d'ateliers participatifs. ➤ La justification du projet prend en compte la nécessité d'accueillir les nouvelles populations et les activités économiques dans un contexte environnemental lié à la géographie du site et à la présence d'infrastructures contraignantes | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➤ Néant

CONCLUSION

L'étude d'impact précise les 2 scénarios étudiés pour chacun des secteurs Grand-Champ et Centre-Bourg. Le secteur « Les Fonderies » offre peu de choix s'agissant de l'extension d'une ZA existante dont les deux extrémités de la voirie s'imposent.

La localisation de l'agglomération actuelle à l'intérieur d'une forme en « V » limite les extensions vers le sud. Les infrastructures périphériques Ouest (vallée de l'Ille) et Est (RD 175 et limite du territoire communal) ainsi que les coupures transversales (voie de chemin de fer et ancienne RD) offrent peu de possibilité aux divers scénarios.

Après avoir étudié les différentes possibilités de densification et de reconstruction en centre bourg, la continuité de la zone d'habitat sur le secteur « Grand Champ » et l'extension de la ZA des Fonderies assurent une homogénéité de l'ensemble.

Les scénarios étudiés permettent d'apprécier pour chaque secteur :

- Le parti urbain et paysager,
- L'organisation de la voirie dans un contexte de déplacements interquartiers sur l'agglomération,
- La répartition du programme et le découpage parcellaire dans le respect des documents supra communaux,
- La maîtrise de l'offre en stationnement (places privées et publiques) et la mise en place de zones de rencontre faciliteront et sécuriseront les déplacements doux notamment au cœur de l'agglomération.

Le scénario retenu (cf. thème ci-après) constitue une synthèse des différentes possibilités étudiées.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ La localisation de l'agglomération au sein d'une forme en « V » oriente les possibilités d'extension vers le Nord. ➤ L'étude d'impact présente 2 scénarios pour chacun des secteurs « Grand-Champ » et « Centre-Bourg ». ➤ Le secteur « Les fonderies » offre peu d'options. ➤ Le développement de l'habitat et de la ZA dans le prolongement de l'existant présente une homogénéité. ➤ Le nombre de places de stationnement privées est déterminé selon les indications du SCoT et du PLUi. ➤ Le nombre de places publiques de stationnement est un compromis entre la nécessité de répondre aux besoins et la nécessité de limiter l'usage de la voiture. ➤ Les zones de rencontre permettent de sécuriser la circulation des modes doux de déplacement | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

- Les scénarios prennent en compte le parti urbain et paysager, L'organisation de la voirie et la répartition du programme (cf. scénario retenu).
- Mme la Maire pourra mettre en œuvre des mesures de police afin de réguler la circulation et organiser le stationnement des véhicules.

Thème 6**Etude d'impact et annexes****4 – Description du projet**

4.4 Le choix du scénario retenu (EI p.131)

4.5 Le programme prévisionnel des constructions (EI p.132) et pièce n°3 (plan des travaux)

CONCLUSION

Le projet reconstruit et densifie le cœur de l'agglomération en utilisant les espaces libres et en démolissant quelques constructions éparées qui ne présentent pas d'intérêt particulier. Il prévoit l'implantation d'un nouvel équipement public.

Sur le secteur Grand-Champ, le projet urbanise une parcelle de forme triangulaire, libre de toute construction, bordée par la voie de chemin de fer et la route de la Motte (au Nord). Au sud ce secteur est en continuité immédiate avec un secteur pavillonnaire de l'agglomération.

L'extension de la ZA « Les Fonderies » est en continuité immédiate de la ZA existante.

Les trois secteurs, séparés de la vallée de l'Ille par la ligne de chemin de fer, ne présentent pas d'enjeu environnemental majeur. Les quelques haies existantes sont conservées (Les Fonderies). L'habitat du secteur Grand-Champ est protégé de l'emprise du chemin de fer par un espace planté

Le projet contribue aux objectifs fixés par le PLUi et le SCoT (21 logements par an) et à la densification prescrite pour les pôles de proximité (25 logt/ha).

Il répond aux objectifs de mixité sociale prévu au Plan Local de l'Habitat.

Ces objectifs sont concrétisés par une offre de

- 170 logements (individuels et petits collectifs),
- 15000 m² de surfaces artisanales cessibles,
- 2500 m² destinés à un équipement collectif

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le projet retenu permet de densifier le centre Bourg. ➤ Il facilite l'implantation d'un nouvel équipement public. ➤ Il étend l'agglomération en continuité immédiate. ➤ Il préserve la vallée de l'Ille ➤ Il contribue aux objectifs du PLUi (21 log/an) ➤ Il répond aux objectifs de mixité sociale (PLH) | ➤ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

➤ Néant

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

| |
|---|
| CONCLUSION |
| En l'absence de projet la Commune ne répondrait pas aux objectifs qui lui sont fixés par le SCoT et le PLUi (habitat et emploi) et par le PLH (mixité sociale). |
| Le scénario retenu ne remet pas en cause d'enjeu environnemental majeur, les quelques haies et talus existants seront préservés. |
| La perte d'activité agricole est largement compensée par la création d'emplois envisagée sur l'extension de la zones artisanale des Fonderies |
| Le projet constitue une opportunité de mise à niveau des réseaux existants. |

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ En l'absence projet la commune ne répondrait pas aux objectifs du PLUi, du SCoT et du PLH ➤ Le projet ne remet pas en cause d'enjeu environnemental majeur (haies existantes préservées) ➤ L'emploi agricole est compensé par ceux de la ZA. | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Néant |

| |
|--|
| Avis défavorable ou observation ne présentant ni un avantage ni un inconvénient |
| ➤ Le projet constitue une opportunité de mise à niveau des réseaux existants. |

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

| |
|--|
| CONCLUSION |
| Les mesures mises en œuvre relatives à l'organisation du chantier permettent de préserver les ressources naturelles dont la qualité de l'eau. |
| La mise en œuvre du projet s'étalant sur environ 8 ans (PLH), il sera nécessaire, sur le secteur Grand Champ d'isoler l'accessibilité aux constructions déjà livrées (interdiction aux engins de chantier) |
| La désignation d'un coordonnateur SPS constitue un avantage pour la préservation de l'environnement durant la phase chantier. |

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les mesures prévues en phase chantier sont précises. ➤ La désignation d'un coordinateur SPS apporte une garantie à la préservation de l'environnement en phase chantier. la prévention contre les plantes allergènes est prévue. | <ul style="list-style-type: none"> ➤ En raison de la durée de l'opération (8 ans) il sera nécessaire d'isoler du chantier les tranches opérationnelles déjà livrées à l'habitat. |

| |
|--|
| AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant ni un avantage ni un inconvénient |
| ➤ Néant |

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

CONCLUSION

Aucune espèce végétale sensible et aucun habitat naturel particulier n'étant observés, il n'y aura pas d'impact sur ce milieu en phase chantier. Les mesures mises en œuvre, notamment la nomination d'un coordinateur SPS, permettront de limiter les risques (plantes allergènes).

Il sera nécessaire d'intervenir en amont afin d'éviter l'abattage d'arbres avant le transfert de propriétés. Les éventuels élagages des arbres devront être précédés d'une inspection en accord avec le coordinateur SPS (absence de nidification).

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'aménagement de la ZAC n'aura pas d'impact sur le milieu naturel. ➤ Les mesures mises en place éviteront la création de tels impacts en phase travaux. ➤ La mission du coordinateur SPS sera essentielle en phase travaux notamment pour la protection des végétaux. | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Il est nécessaire de rappeler aux propriétaires actuels l'interdiction d'abattre les arbres avant cessibilité. ➤ Avant une éventuelle remise en cause d'un arbre, celle-ci devra être précédée d'une inspection visuelle (nidification). |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➤ Néant

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

CONCLUSION

Les mesures destinées à limiter la gêne auprès du voisinage en phase travaux sont précisées. Celles-ci devront être maintenues durant toute la durée de l'aménagement du secteur Grand-Champ, une différenciation des accès devra éviter aux engins de chantier de traverser les tranches déjà habitées.

Les autres mesures destinées à supprimer, réduire ou compenser les éventuels impacts du chantier sur le milieu humain, sur le paysage et sur le patrimoine sont clairement identifiées. Leur mise en œuvre sera assurée par la mission SPS

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les mesures destinées à supprimer, réduire ou compenser les éventuels impacts du chantier sur le milieu humain, sur le paysage et sur le patrimoine sont précisées. ➤ Leur mise en œuvre sera assurée par la mission SPS | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les mesures destinées à limiter la gêne auprès du voisinage devront être maintenues durant toute la durée de l'aménagement du secteur Grand-Champ (durée prévisible d'environ 5 ans). |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➤ Néant

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

CONCLUSION

La limitation de l'usage de la voiture, l'orientation du bâti et le choix des systèmes de chauffage sont des mesures favorables à la préservation du climat et de la qualité de l'air.

La mise à niveau des réseaux et les seuils de perméabilité des sols constituent une préservation du sol, du sous-sol et des eaux superficielles et souterraines.

La conservation des espaces plantés existants, la création d'espaces publics plantés et de marges d'isolement (voie ferrée...) constituent des mesures de préservation du milieu naturel.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les mesures mises en place limitent les incidences sur le climat. ➤ Le projet comprend des mesures limitant les incidences sur le sol, les eaux superficielles et souterraines. ➤ Il préserve le milieu naturel | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➤ Néant

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

CONCLUSION

Le projet constitue un impact positif en matière de logements destinés à l'accueil de la nouvelle population (SCoT, PLUi) et au desserrement des ménages. Il répond aux objectifs de mixité sociale du PLH

L'extension de la ZA « Les Fonderies », compense largement les quelques emplois perdus par l'activité agricole.

Les mesures mises en œuvre (récupération des eaux de pluie, bassins de régulation) et les capacités de collecte et de traitement des eaux usées existants répondent aux besoins de la ZAC.

L'aménagement des voiries (et parkings) assure la desserte de la ZAC tout en favorisant les liaisons douces. Les dessertes assurées depuis la gare SNCF et par le réseau de bus limitent l'usage de la voiture.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le projet par sa nature constitue un impact favorable sur le milieu humain (mixité sociale, urbaine, emplois) ➤ Le projet bénéficie des transports en commun et des réseaux d'eaux pluviales et usées existants. ➤ Il préserve le sol, le sous-sol et les eaux souterraines et maîtrise l'usage de la voiture. | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➤ Néant

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

| |
|---|
| CONCLUSION |
| Des études géotechniques sont prévues sur le secteur « Les Fonderies » afin de prendre en compte le risque de remontées de nappe phréatique. |
| Le risque sismique et le risque technologique (Voie ferrée et RD 175, et gazoduc) ne sont pas augmentés. |
| Des mesures d'isolation renforcée des façades sont prévues sur les secteurs Grand-Champ et « Les Fonderies » en raison de la présence d'infrastructures (voie ferrée et RD 175) classées au bruit. |
| Des mesures seront prévues au CPAPE afin de limiter les consommations énergétiques. Le matériel d'éclairage public et le fonctionnement de celui-ci seront adaptés afin de réduire les émissions lumineuses |
| La limitation de l'usage de la voiture, l'usage des transports en commun et le covoiturage, les liaisons douces, les stationnements périphériques sont destinés à préserver la qualité de l'air et à réduire l'émission de GES. |

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|---------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Des études géotechniques sont prévues sur le secteur « Les Fonderies » (remontées de nappe phréatique). ➤ Une isolation renforcée des façades est prévue sur les secteurs « Grand-Champ » et « Les Fonderies » ➤ Des mesures seront prévues au CPAPE afin de ventiler (radon) et limiter les consommations énergétiques. ➤ Les émissions lumineuses seront réduites ➤ Les transports en commun, le covoiturage, les liaisons douces préserveront la qualité, ils réduiront les GES. | ➤ |

| |
|---|
| AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT |
| ➤ Le risque sismique n'impose pas de réglementation spécifique |
| ➤ Le risque technologique lié aux infrastructures ne sera pas augmenté par le projet. |

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

| |
|---|
| CONCLUSION |
| Les incidences sur le paysage sont inexistantes dans le Centre-Bourg et limitées sur les zones en extension. Aucun site Natura 2000 ne sera impacté. La ZAC de la Branchère se situe à l'opposé de l'espace urbanisé. |
| Les entreprises accueillies dans l'extension de la ZA seront soumises au règlement local de publicité. |

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|---------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les perceptions depuis le paysage extérieur sont maîtrisées. ➤ Le CPAPE prévoit de dispositions destinées visant à une bonne intégration des constructions au bâti existant. ➤ Il n'y aura pas d'effet cumulé avec d'autres projets. | ➤ Néant |

| |
|---|
| AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT |
| ➤ Le site Natura 2000 le plus proche est éloigné à plus de 2,5 km |

Thème 6 Etude d'impact et annexes
6 – Evaluation des impacts, mesures retenues et effets cumulés
 6.3 Suivi des mesures (EI p.187)

CONCLUSION

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

Le bruit, en raison de l'existence d'une infrastructure importante (RD 175) et d'une extension de la ZA présente un enjeu significatif. La qualification « Entreprise artisanale » ne supprime pas tout risque de bruit (moteurs...)

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|--|
| ➡ Une mission de suivi des mesures environnementales est confiée au coordinateur SPS en phase travaux. | ➡ Un contrôle des nuisances sonores devra être mis en place afin de mesurer l'émergence des nuisances sonores. |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➡ Néant

Thème 6 Etude d'impact et annexes
6 – Evaluation des impacts, mesures retenues et effets cumulés
 6.4 Compatibilité du projet et articulation avec les documents en vigueur

CONCLUSION

La compatibilité du projet avec les documents supra communaux a été abordée au cours des différents thèmes. Le PLUi de 2019 fait l'objet d'une annexe. Les caractéristiques techniques des ouvrages sont précisées (2020).

L'observation présentée (RP01) sur les consommations futures d'espace agricole trouve sa réponse dans l'approbation récente du PLUi de Rennes Métropole pour une durée de validité d'environ 15 ans soit à l'échéance de 2035. Avant d'envisager une extension sur ces espaces classés en « A », la commune doit :

- Avoir urbanisé les secteurs ouverts à l'urbanisation.
- Avoir ouvert à l'urbanisation les secteurs classés en 2AU (procédure de modification du PLUi).
- Attendre la mise en révision du PLUi.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ➡ La compatibilité du projet avec les documents supra communaux ne présente pas de difficultés particulières. ➡ La notice explicative comprend une annexe « PLUi de Rennes Métropole » (dont une OAP thématique et sectorielle) (décembre 2019). ➡ La pièce 4 du dossier comprend une notice sur les caractéristiques des ouvrages datée de 2020 | ➡ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➡ Avant d'envisager une nouvelle extension de l'agglomération sur les espaces agricoles la commune doit attendre la mise en révision du PLUi.

Thème 6 Etude d'impact et annexes
7 – Difficultés rencontrées (El p.191)

CONCLUSION

L'absence de précisions sur les activités attendues sur la ZA ne permet pas d'apprécier leur impact sonore. Il sera nécessaire de remédier à cette difficulté par un contrôle à postériori (cf. thème précédent)

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|--|
| ➡ L'étude du projet ne présente pas de difficulté particulière. | ➡ Il sera nécessaire d'assurer de s'assurer du respect des émergences sonores sur la ZA des Fonderies. |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

➡ Néant

| | | |
|----------------|---|------------------------------------|
| Thème 7 | Mention des textes régissant la présente enquête : | (pour mémoire) |
| Thème 8 | Avis émis sur le projet : | (intégrés dans les avis ci-dessus) |
| Thème 9 | Bilan des procédures participatives : | (intégré dans notre avis final) |

CONCLUSION

Il existe une information de l'Ae datée de 2018 selon laquelle elle n'a pas pu étudier le dossier de création de la ZAC dans le délai imparti de 2 mois. Il n'est pas rare que l'Ae émette ce genre d'information, ce qui ne dispense pas le commissaire enquêteur d'émettre un avis. La décision de consulter à nouveau l'Ae n'est pas de la compétence du commissaire enquêteur. Le bilan des procédures participatives est présenté en pièce n°9.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|----------------------|
| ➡ Le dossier comprend un avis de l'Ae daté de 2018 ➡ Le bilan des procédures est présenté en pièce n°9 | ➡ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

- ➡ Il n'est de la compétence du commissaire enquêteur de solliciter un nouvel avis de l'Ae.
- ➡ L'absence d'avis émis par l'Ae dans le délai imparti ne dispense pas le commissaire enquêteur d'émettre un avis

Thème 10 Observations sur la procédure d'enquête publique

CONCLUSION

Les observations reçues sur le registre dématérialisé étaient accessibles immédiatement. Celles présentées par mail ont été importées sur le registre dématérialisé

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|----------------------|
| ➡ Les observations présentées par voie électronique étaient accessibles. | ➡ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

➡ Néant

Thème 11 Autres observations diverses

CONCLUSION : L'observation sur le sens de circulation est hors sujet (pouvoirs de police de Mme le Maire)

D – SYNTHÈSE THÉMATIQUE

La ZAC des Trois Lieux à Chevaigné a pour principal objectif de poursuivre le développement de la commune dans le respect des documents supra communaux, notamment le SCoT du Pays de Rennes, le PLUi et le PLH de Rennes Métropole, le PDU, le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vilaine. Le projet prend en considération ces divers documents et les conséquences de celui-ci sur son environnement.

Le rapport d'enquête présente une analyse thématique des différents éléments du dossier notamment de l'étude d'impact. Le présent avis est précédé de conclusions pour chacun des thèmes abordés et d'un bilan thématique de ses avantages et inconvénients.

Ceci me permet d'établir la liste des modifications et mesures à apporter au projet pour éviter, réduire ou compenser les inconvénients de celui-ci sur son environnement.

Certains inconvénients étant redondants selon les thèmes, ils sont regroupés et hiérarchisés selon leur enjeu.

A - Mises à jour

A1 Néant.

B - Précisions à apporter

B1 Il est nécessaire de préciser dans l'état initial que la haie « dite à conserver » sur l'emprise de la SNCF est soumise aux obligations sécuritaires de la voie ferrée qui relèvent de la responsabilité de la SNCF, ce qui justifie le renforcement prévu sur l'emprise de la ZAC. Le renforcement de la coulée verte sur le territoire communal devra respecter la réglementation sur la police des chemins de fer.

C - Ajouts

- C1 Ajouter une mesure en phase chantier visant à isoler les tranches d'habitations livrées de celles qui seront encore en travaux, ceci compte-tenu de la durée de la viabilisation du secteur Grand-Champ.
- C2 Ajouter dans l'état initial de l'environnement (milieu humain) une cartographie localisant les SAU des deux exploitations agricoles impactées
- C3 Ajouter une mesure visant à prévenir les propriétaires actuels de l'acquisition des arbres sur pied afin d'éviter tout abattage intempestif avant transfert de propriétés.
- C4 Ajouter une mesure, en cas de nécessité d'abattre ou d'émonder un arbre consistant à effectuer une visite préalable visant à préserver la nidification.
- C5 Ajouter une mesure visant à mesurer l'émergence des bruits après installation des entreprises sur l'extension de la ZA des Fonderies.

D - Modifications à apporter au projet

D1 Néant

E - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'agglomération de Chevaigné se trouve dans un espace contraint (en forme de V) entre la RD 175 à l'Est et la voie ferrée à l'Ouest. Une extension de l'agglomération s'est développée au Sud-Ouest entre la voie ferrée et la vallée de l'Ille (La Géminais, La Bouexière). L'agglomération se trouve sur un promontoire par rapport à cette vallée.

Cette caractéristique constitue l'une des contraintes majeures auxquelles la commune est confrontée. La possibilité d'extension vers le Sud étant limitée, c'est vers le Nord que les deux extensions (habitat artisanat) sont orientées.

La commune a engagé très tôt les acquisitions foncières (accords amiables, droit de préemption urbain) afin de dégager les emprises nécessaires. Les constructions (équipement public « l'Accolade » et habitat) et les aménagements de voirie ont pu être engagés sur le secteur Centre-Bourg avant de recourir à une procédure d'acquisition par voie d'expropriation pour les autres secteurs.

Ce sont les secteurs « Grand-Champ » et « Les Fonderies » qui sont à l'origine de cette procédure (2 parcelles)

La déclaration d'utilité publique concerne cependant la totalité de la ZAC multisites, c'est pourquoi j'ai procédé à une analyse complète des éléments du dossier d'enquête notamment de l'étude d'impact et des plans des aménagements.

Avant d'émettre un avis global préalable à la déclaration d'utilité publique, je dois répondre aux questions suivantes :

1. L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt général ?
2. Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ?
3. Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de l'opération ?

| |
|--------------------------------|
| 1. Caractère d'intérêt général |
|--------------------------------|

Une obligation ?

La Commune de Chevaigné se trouve à quelques kilomètres de Betton, au sein de Rennes Métropole. Elle a l'obligation de répondre aux enjeux et objectifs fixés par le nouveau PLUi de Rennes Métropole lesquels déclinent pour chaque territoire (OAP) les grandes orientations arrêtées par le SCoT du Pays de Rennes (pôle de proximité).

L'évolution de la réglementation de l'urbanisme a renforcé la nécessité de densifier la ville avant de l'étendre sur les espaces agricoles périphériques. Après la ZAC de la Branchère, la ZAC multisites des « Trois Lieux » prend le relais en reconstruisant et densifiant une partie de l'agglomération avant de procéder aux extensions dans la continuité immédiate de celle-ci. Elle répond de cette manière à l'obligation de limiter les emprises sur les espaces agricoles.

La commune doit enfin répondre aux obligations en matière de développement durable. Elle le fait en intégrant des marges d'isolement et des espaces verts, en limitant l'usage de la voiture au bénéfice des liaisons douces et des transports en commun, en préconisant au sein d'un cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, les caractéristiques du bâti et les préconisations en matière de consommations énergétiques.

- ❖ La ZAC des Trois Lieux répond à ces obligations réglementaires.

Un besoin ?

La commune de Chevaigné doit satisfaire à la demande de nouveaux logements pour accueillir d'une part la nouvelle population et d'autre part favoriser le desserrement des ménages. Cette nouvelle population correspond à un besoin déterminé au SCoT (pôle de proximité) et décliné entre les différentes communes par le PLUi et le PLH. Elle se traduit par un nombre de logements à créer.

Le PLUi estime la population à accueillir sur le territoire de la Métropole selon l'évolution constatée par l'INSEE.

La commune de Chevaigné doit participer d'une part à l'accueil de la population attendue sur la Métropole et d'autre part répondre aux besoins selon l'évolution démographique constatée localement. Il en est de même pour le développement des activités économiques.

- ❖ La ZAC répond aux orientations du SCoT et aux besoins identifiés au PLUi et PLH.

Un aménagement structurant pour l'urbanisation de l'agglomération ?

L'agglomération de Chevaigné comprend des espaces libres et quelques constructions qui présentent peu d'intérêt ou constituent un obstacle à un projet d'aménagement d'ensemble.

Les études préalables ont démontré la nécessité de réaménager et moderniser le centre-bourg afin d'y construire un nouvel équipement public et quelques opérations immobilières.

Ce projet urbain en lien avec les deux zones en extension de l'agglomération (habitat et artisanat) constitue un aménagement structurant pour l'ensemble de l'agglomération grâce aux coulées vertes et cheminements doux qui relieront les différents quartiers entre eux.

La restructuration du bourg à proximité de la gare SNCF et le long des itinéraires déjà desservis par le réseau bus répond à la nécessité d'urbaniser prioritairement les quartiers déjà desservis par les TC.

La ZAC des Trois Lieux répond à trois objectifs : densifier le bourg en le reconstruisant sur lui-même, accueillir les nouvelles populations et pérenniser les emplois existants en favorisant un développement maîtrisé de la zone d'activité des Fonderies.

- ❖ Le projet participe à un aménagement urbain structurant à l'échelle de la commune.

Un aménagement structurant pour l'habitat, le développement économique, les activités sportives et sociales ?

La ZAC présente un programme d'aménagement et de reconstruction en intégrant tous les espaces disponibles en centre bourg puis en prévoyant deux extensions en continuité immédiate du périmètre urbain mais qui nécessitent d'être distinctes (habitat et artisanat).

Les objectifs de la ZAC répondent à la nécessité d'accueillir la nouvelle population en densifiant le centre bourg afin de :

- limiter les emprises sur les espaces agricoles,
- Inscrire un équipement public en cœur de bourg (vie sociale de la population),
- Etendre la zone d'activité existante des Fonderies en dehors des secteurs dédiés à l'habitat

L'aménagement du secteur Centre-Bourg restructure les emprises des voiries et les espaces dédiés aux liaisons douces entre les divers quartiers de l'agglomération.

L'étude « Déplacements » a intégré ces objectifs dans un contexte de développement des transports en commun en lien avec ceux de la métropole rennaise.

- ❖ La ZAC des Trois Lieux est aménagement structurant destiné à l'habitat, au développement économique et à la vie sportive et sociale (l'Accolade).

Un aménagement solidaire ?

La construction d'un pôle culturel (social et associatif) au sein du secteur « Centre Bourg » présente un intérêt pour les habitants actuels et futurs de la commune. Il est également destiné à toutes les tranches d'âge de la population.

L'extension de la ZA des Fonderies contribue à fournir du travail aux personnes en recherche d'emploi.

Les promoteurs des opérations immobilières destinées à l'habitat devront programmer des logements aidés en direction des populations défavorisées selon les prescriptions du programme local de l'habitat.

- ❖ Le projet de ZAC des Trois Lieux est un aménagement solidaire en direction de toutes les populations actuelles et futures.

Une acceptabilité sociale du projet ?

La commune de Chevaigné a entrepris très tôt une phase de concertation associant la population à l'élaboration du projet. Cette concertation rappelée dans le rapport d'enquête comprenait notamment des ateliers participatifs, une exposition, un registre, des réunions...

Celle-ci s'est terminée par la présentation d'un projet arrêté mis à la disposition du public sur le site Internet de la collectivité. Celui-ci était toujours accessible durant cette enquête publique.

Depuis le site Internet communal, il était possible d'accéder à la totalité du dossier dématérialisé de l'enquête à partir d'un lien et d'y déposer ses observations.

L'association de la population à l'élaboration du projet constitue l'une des raisons pour lesquelles le public a peu émis d'observations alors que de nombreuses visites (419) et consultations (686) du dossier DUP ont eu lieu.

- ❖ Ce projet est socialement acceptable à l'échelle de la commune de Chevaigné.

2. Nécessité d'exproprier pour atteindre les objectifs de l'opération

Implantation sur un autre site ?

La localisation du secteur centre-bourg s'impose à la Commune compte tenu des disponibilités existantes et des capacités de celle-ci à se reconstruire en se densifiant.

L'accueil de nouvelles entreprises dans le prolongement de la ZA actuelle des Fonderies évite un éparpillement des activités sur l'ensemble du territoire communal. Il permet de bénéficier des réseaux déjà existants.

La localisation de l'agglomération de Chevaigné bordée à l'Est par la RD 175 et à l'Ouest par la voie ferrée limite les possibilités d'extension de l'habitat au Sud de l'agglomération :

- Au Sud-est, la ZAC de la Branchère ne permet plus disposer des espaces nécessaires.
- Au Sud et au Sud-Ouest un secteur urbanisé se trouve entre la voie ferrée et la vallée de l'Ille. Celui-ci, isolé du bourg par la ligne SNCF, s'est développé de manière linéaire et par petites opérations. Son extension est prévue en 2AU mais ne constitue pas une priorité pour les raisons suivantes :
 - Eloignement du cœur de l'agglomération,
 - Coupure créée par la ligne de chemin de fer,

Ces inconvénients et l'absence de maîtrise du foncier, ont conduit à son classement en 2AU au PLUi (zone non ouverte à l'urbanisation).

- Au Nord de la commune la parcelle A 1299 (1,3 ha) est une propriété communale mais elle ne se situe pas en continuité immédiate de la ZA actuelle. Sa superficie et la nécessité d'y inscrire une marge d'isolement avec les activités économiques ne permet pas d'accueillir le projet du secteur Grand Champ.
- ❖ La commune n'est pas propriétaire d'autres emprises foncières qui lui permettraient d'accueillir l'un des secteurs en extension de la ZAC des Trois Lieux.

Nécessité d'exproprier ?

La commune a engagé l'acquisition des emprises nécessaires par l'utilisation du droit de préemption urbain (DPU), elle a ensuite dès 2016 poursuivi ces acquisitions à l'amiable. Elle a pu ainsi commencer les travaux d'aménagement du secteur Centre-Bourg (dont la construction d'un pôle culturel et associatif : l'Accolade). La phase opérationnelle de ce secteur est très avancée.

Les concertations engagées sur les secteurs « Grand-Champ » et « Les Fonderies » n'ont pas permis jusqu'ici d'aboutir à une acquisition amiable des emprises nécessaires à la mise en œuvre du projet.

La ZAC « La Branchère » étant terminée, la commune a besoin d'engager la phase opérationnelle des secteurs « Grand-Champ » et « Les Fonderies ».

- ❖ Il est logique de recourir à l'acquisition des espaces nécessaires par une procédure pouvant aller jusqu'à l'expropriation.

3. Bilan coûts-avantages en faveur de l'opération

Ce bilan se présente sous deux aspect l'un comptable, l'autre sur le bilan de l'opération prenant en compte la notion de développement durable et la préservation de l'environnement.

Acceptabilité du coût généré pour la protection de l'environnement ?

L'état initial du site ne présente pas d'enjeu environnemental particulier. Aucun espace de la ZAC n'est protégé réglementairement (Natura 2000, ZNIEFF, ENS...). Les quelques haies existantes sont inscrites dans les espaces verts, les marges d'isolement et autres dépendances publiques. Les coûts en relation avec la protection de cet environnement ne peuvent être dissociés de celui de l'aménagement général de la ZAC, lequel sera supporté par les futurs acquéreurs de lots où à l'occasion de la modernisation des espaces de voirie et de la mise à niveau des réseaux.

J'observe que la ZAC n'aura pas à participer à des aménagements de voirie hors de son périmètre d'intervention, alors que la réglementation le lui permettrait.

- ❖ Le coût des travaux engagés pour la protection de l'environnement est indissociable de l'aménagement global.

Equipement durable et respectabilité de l'environnement ?

L'analyse présentée à la fin de chaque conclusion thématique ci-dessus précise les avantages et inconvénients du projet. J'ai proposé au chapitre « D » après les avoir regroupées selon l'intérêt qu'elles présentent, les modifications à apporter :

Mesure B1 : La mesure B1 est nécessaire afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté sur la qualification de haie à conserver sur l'emprise de la SNCF. Les plantations créées par la commune (parc communal) devront respecter la police des chemins de fer (conception et entretien)

❖ Celle-ci ne remet pas en cause le projet, il s'agit d'une observation

Mesures C1 à C3 et C4

Celles-ci concernent la phase travaux, elles ont pour but de :

- Protéger les tranches habitées de Grand-Champ de celles qui seront toujours en travaux (C1).
- Éviter que les arbres ne soient abattus avant le transfert de propriété (C3).
- Éviter la destruction de nids en cas de nécessité d'émonder quelques arbres (C4).

Mesure C2 : Un plan localisant la SAU des deux exploitants aurait été intéressant.

Mesure C5 : Il est nécessaire de rappeler la nécessité de mesurer l'émergence sonore des installations de la ZA des Fonderies après mise en fonctionnement.

❖ Ces 5 mesures C1 à C5 ne modifient pas le projet, il s'agit d'observations.

COMPTE TENU DE TOUT CE QUI PRECEDE ,

Compte-tenu des observations présentées par le public, des réponses apportées par la Commune (MO) et par Territoires Publics (MO délégué et aménageur), de mes analyses thématiques, de mes conclusions suivies de l'analyse bilancielle des avantages et inconvénients du projet :

Je considère que le projet de ZAC des Trois Lieux

- Présente un caractère d'intérêt général.
- Nécessite de recourir à des expropriations pour atteindre les objectifs de l'opération.
- Présente un bilan avantages-coûts qui penche en faveur de l'opération.

J'émetts pour le projet de déclaration d'utilité publique de la ZAC des Trois Lieux à Chevaigné

Un avis favorable

Le 21 juillet 2022
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur

