

Département d'Ille et Vilaine

Commune de Gévezé

Arrêté préfectoral du 17 janvier 2019

Enquête publique

Préalable à la

Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

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



(18 février 2019- 22 mars 2019)

Conclusions

(Document n°4/5)

Le Commissaire Enquêteur
Marie-Jacqueline MARCHAND

Marie-Jacqueline Marchand

| | |
|---|-----------|
| 1. Appréciations générales | 3 |
| 1.1. L'opportunité d'une DUP pour la ZAC de la Croix du Vivier | 3 |
| 1.2. Le contenu du dossier | 3 |
| 1.3. Le déroulement et le bilan de l'enquête | 4 |
| 1) L'organisation et le déroulement de l'enquête | 4 |
| 2) Le bilan de l'enquête | 5 |
| 2. Appréciation sur le projet d'enquête | 5 |
| 2.1. Rappel de l'objet du projet | 5 |
| 2.2 Analyse du projet | 7 |
| 1) L'opportunité de la ZAC de la Croix du Vivier | 7 |
| 1. Rappel historique de la création de la ZAC | 7 |
| 2. Dans mon procès verbal de synthèse | 7 |
| 3. Dans le Mémoire en réponse | 8 |
| 4. Appréciation du commissaire enquêteur | 9 |
| 2) La localisation de la ZAC, le choix du site | 10 |
| 1. Rappel du site retenu | 10 |
| 2. Dans mon Procès verbal de synthèse | 10 |
| 3. Dans le Mémoire en réponse | 11 |
| 4. Appréciation du commissaire enquêteur | 13 |
| 3) Les choix d'urbanisme de la ZAC et la prise en compte des documents d'urbanisme supracommunaux | 13 |
| 1. Rappel des objectifs d'urbanisation de la ZAC et des choix d'aménagement | 13 |
| 2. Dans mon Procès verbal de synthèse | 14 |
| 3. Dans le Mémoire en réponse | 14 |
| 4. Appréciation du commissaire enquêteur | 17 |
| 4) Les choix d'aménagement et l'approche environnementale, les impacts du projet et les mesures ERC, | 17 |
| 1. Rappel du projet au regard des choix d'aménagement et de son insertion dans l'environnement | 17 |
| 2. Dans mon Procès verbal de synthèse | 19 |
| 3. Dans le Mémoire en réponse | 19 |
| 4. Appréciation du commissaire enquêteur | 22 |
| 5) La maîtrise du foncier | 23 |
| 1. Le foncier concerné par la ZAC et l'échec de l'acquisition de la parcelle AL35..... | 23 |
| 2. Dans mon Procès verbal de synthèse | 23 |
| 3. Dans le Mémoire en réponse | 23 |
| 4. Appréciation du commissaire enquêteur | 26 |
| 3. Analyse des observations | 27 |

1. Appréciations générales

1.1. L'opportunité d'une DUP pour la ZAC de la Croix du Vivier

Après une concertation mise en œuvre en 2011, la ZAC de la Croix du Vivier a été créée en 2013 tirant les enseignements de la concertation, et un concessionnaire (OCDL LOCOSA, Groupe Giboire) a été désigné en 2014. Le dossier de réalisation de la ZAC et l'Etude d'impact (EDI) initiés en 2013 ont été modifiés et complétés en 2015 et approuvés en 2017.

L'aménageur a été chargé par la ville de Gévezé de procéder à l'acquisition des terrains non bâtis nécessaires à la réalisation de l'opération. La quasi totalité des terrains concernés (18 parcelles cadastrales) a été acquise à l'amiable. Une seule parcelle AL35 (17a51ca) n'a pu être acquise à l'amiable.

La procédure de DUP a été lancée officiellement tardivement, en décembre 2017. Lors des échanges qui ont eu lieu entre l'aménageur et le propriétaire de la parcelle AL35, l'aménageur espérait pouvoir trouver une issue favorable à la négociation par voie amiable (voir Mémoire en réponse). Cette procédure de DUP est prévue dans le contrat de concession à l'aménageur.

Appréciation du commissaire enquêteur

La procédure de Déclaration d'utilité publique s'avère nécessaire pour permettre l'expropriation des terrains nécessaires à la mise en œuvre complète de cette opération d'aménagement de ZAC et respecter les orientations générales du projet d'aménagement.

1.2. Le contenu du dossier

Le contenu a été détaillé dans le Rapport (Document 1) sur la base des données connues au moment de son élaboration en novembre 2017.

Le dossier comprend l'historique de l'opération, le bilan de la concertation, les différentes délibérations de la commune, la notice explicative pour démontrer l'utilité publique du projet, l'objet de l'opération, ses caractéristiques les plus importantes, les conditions de son insertion dans l'environnement, les différentes variantes et la justification du projet retenu, le plan de situation, le plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, l'estimation sommaire des dépenses/acquisitions.

Le projet étant susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement, le dossier est complété par une Etude d'impact (EDI) et son résumé non technique (RNT) en 2013. L'EDI a donné lieu à une légère actualisation en aout 2015 suite à l'évolution du dossier de réalisation et à l'avis de l'Autorité environnementale (Ae) exprimé en 2015. Elle n'a pas été refondue en un seul document et le RNT n'a pas été actualisé. Cette actualisation ne correspond pas encore au projet de réalisation définitif. L'Agence régionale de santé de Bretagne (ARS) a été consultée.

Le projet de ZAC a évolué dans le temps depuis sa création jusqu'à sa réalisation définitive. Le dossier de réalisation final (DM 13 juin 2017) présente des évolutions significatives depuis le dossier de création et les différentes actualisations. Le dossier présente des statistiques variables selon les documents. L'actualisation du programme de logements dans le

complément à l'EDI (p. 3) ne correspond pas à la réalisation définitive. Le Schéma retenu présenté dans la Notice explicative ne correspond pas à la réalisation définitive tel qu'il a été concrétisé et rappelé dans le mémoire en réponse.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet a évolué entre le dossier de création approuvé en 2013 et le dossier de réalisation final approuvé par la DM du 13 juin 2017, il s'est précisé, s'est ajusté au fil de la concertation, des Avis recueillis, des besoins et des contraintes et de l'évolution des documents supracommunaux.

- Une présentation synthétique de la prise en compte des documents supracommunaux dans le projet aurait été intéressante. Des précisions m'ont été apportées dans le Mémoire en réponse.
- Une explication des évolutions entre le dossier de création et le dossier de réalisation finale aurait permis de mieux justifier les choix et les enjeux d'aménagement de la ZAC. Des précisions m'ont été apportées dans le Mémoire en réponse.
- Une présentation globale actualisée aurait permis une lecture plus confortable et plus lisible du dossier, une meilleure information sur les enjeux finaux, sur l'organisation interne de la ZAC et la diversité des logements et des équipements prévus, sur l'état de l'avancement actuel de la ZAC. Les statistiques concernant le nombre de logements, sa répartition, la densité, varient selon les documents. Le Mémoire en réponse m'a apporté la version définitive de l'aménagement.

1.3. Le déroulement et le bilan de l'enquête

1) L'organisation et le déroulement de l'enquête

Avant l'ouverture de l'enquête j'ai pu rencontrer les responsables du projet (commune de Gévezé et aménageur/concessionnaire) pour une présentation du projet, l'historique et l'évolution du projet et la justification de la procédure DUP. J'ai obtenu les compléments d'information que je souhaitais. Je suis allée sur les lieux de la ZAC où j'ai pu constater l'affichage en plusieurs endroits du site, l'avancement de la viabilisation et des constructions. J'ai observé en particulier la localisation de la parcelle AL35 n'ayant pas pu être acquise à l'amiable et son rôle dans le projet d'aménagement de la ZAC.

Pendant l'enquête j'ai rencontré le responsable de la société Giboire en charge du projet. Il m'a tenue informée de l'historique de la procédure d'acquisition des terrains ayant abouti à la demande de cette enquête de DUP et parcellaire, suite à l'échec de la négociation amiable avec le propriétaire de la parcelle AL35.

La *durée* de l'enquête a été fixée à 33 jours consécutifs. Cette durée a été satisfaisante. Les 3 permanences souhaitées par l'autorité organisatrice ont été suffisantes compte tenu du petit nombre de personnes venues s'informer et s'exprimer. J'ai longuement échangé durant ma dernière permanence avec le propriétaire de la parcelle AL35.

Les conditions d'information de l'enquête ont été très satisfaisantes. Tous les supports ont été utilisés. Les avis officiels ont été réalisés dans les formes réglementaires de date. L'enquête est annoncée sur le site internet de la Préfecture, de la commune de Gévezé. L'ensemble du dossier est sur le site de la Préfecture d'Ille et Vilaine et de la commune de Gévezé.

L'affichage est réalisé à la mairie et en différents endroits de la ZAC. L'enquête est annoncée dans le journal local de Gévezé en février et mars.

Les conditions d'expression des observations ont été satisfaisantes. Chaque personne pouvait présenter ses observations dans le registre d'enquête ou par courrier écrit ou mail. Une adresse mail dédiée à l'enquête a été ouverte par les services de la Préfecture.

Le 28 mars 2019, *j'ai remis mon procès verbal de synthèse (PVS)* en mains propres au maire de Gévezé, en présence de son adjoint à l'urbanisme et du représentant de l'aménageur, concessionnaire du projet (OCDL LOCOSA, Groupe Giboire).

J'ai reçu le Mémoire en réponse le 10 avril par mail (dans les délais réglementaires) et quelques jours plus tard par voie postale.

2) Le bilan de l'enquête

Compte tenu de l'avancement important de la ZAC et de son insertion dans le paysage de la commune, très peu de personnes se sont déplacées durant l'enquête.

J'ai rencontré longuement le propriétaire de la parcelle AL35 n'ayant pu être acquise à l'amiable, en présence de son avocate, lors de ma dernière permanence. Nous avons échangé sur la base d'un courrier de 15 pièces qui m'avait été adressé quelques jours auparavant par voie postale. Ils m'ont fait état de la procédure de contentieux engagée auprès de l'aménageur pour occupation de leur parcelle privée par les engins de chantier. Ils m'ont précisé les différentes offres qu'ils ont faites à l'aménageur et ne sont pas opposés à une négociation amiable qui s'appuierait conjointement sur la prise en compte du contentieux et la vente du terrain.

J'ai rencontré le propriétaire de la parcelle AL30 située au nord de la ZAC et qui demande un raccordement aux tout à l'égout de la ZAC et au réseau des eaux pluviales de la ZAC. Il s'est exprimé sur le registre.

Quelques personnes se sont déplacées pour une simple demande d'information.

Je n'ai reçu que 2 inscriptions au registre et 1 courrier.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je considère que les conditions d'information sur l'enquête, les conditions d'organisation de l'enquête et de communication du dossier, les modalités de dépôt d'observations par le public étaient très satisfaisantes.

2. Appréciation sur le projet d'enquête

2.1. Rappel de l'objet du projet

Le contenu a été détaillé dans le Rapport (Document 1) selon la version de novembre 2017.

Les chiffres présentés ici correspondent au *scenario définitif du projet tel qu'il m'a été précisé dans le Mémoire en réponse. Ils sont parfois quelque peu différents de ceux du dossier.*

La commune de Gévezé, située dans Rennes Métropole, à 15 kms de Rennes, à proximité de la voie express Rennes-Saint Malo, compte 5246 habitants au 1^{er} janvier 2017 avec une forte croissance démographique entre 2010 et 2014, accompagnée d'une progression du parc de logements de 36% entre 2009 et 2014. Le projet de la ZAC de la Croix du Vivier prévoit à terme la réalisation de *314 logements* ce qui doit induire une augmentation de la population de *816 habitants* (sur la base de 2,6 personnes/logement), soit près 16% de la population actuelle, soit un taux de croissance annuel moyen de 3% proche de la moyenne observée sur la dernière décennie. Le projet prévoit aussi une salle de sports et équipements sportifs de plein air au Nord-Est. Trois tranches sont prévues sur 5 ans.

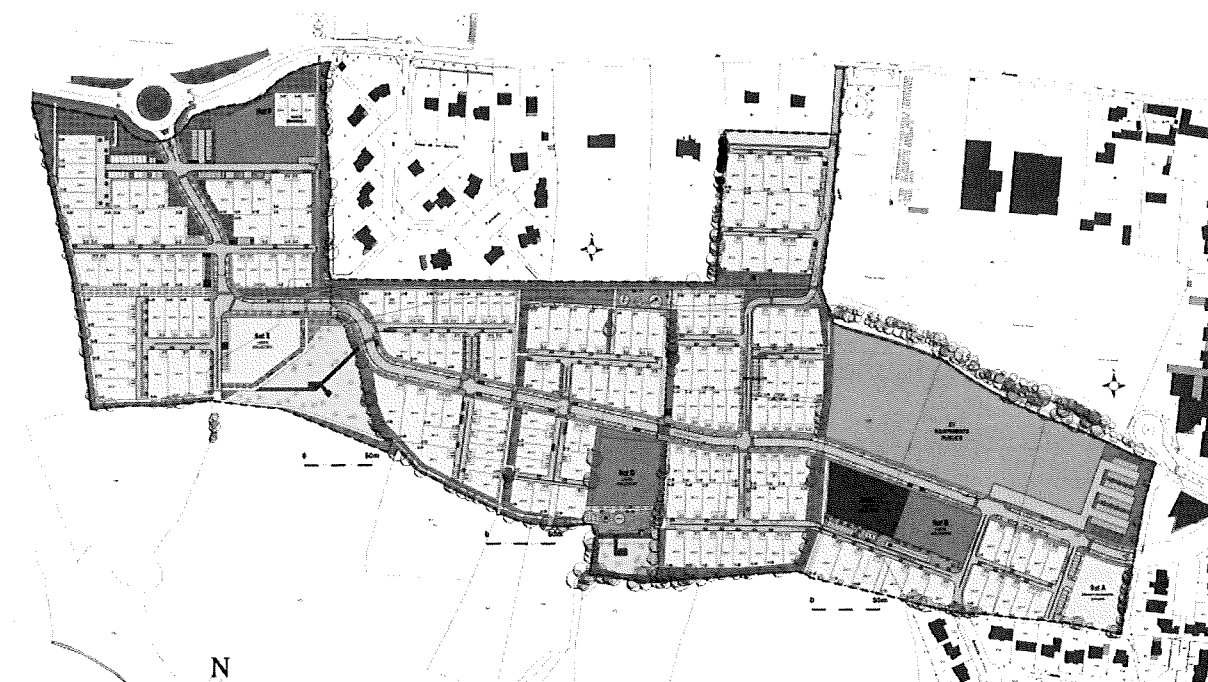
Cette ZAC est localisée sur une superficie de *15,6 ha* au sud ouest du bourg, en extension et continuité urbaine avec le secteur Nord-Ouest afin d'obtenir un développement compact du bourg à proximité d'un secteur d'équipements publics majeurs et structurants. Il n'y a aucune habitation dans ce périmètre (les 2 sièges d'exploitation sont situés hors du périmètre). Les terrains de la ZAC ont été réglementés par un zonage 1AUO correspondant à un secteur opérationnel et dédié à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble et 1AUG1 pour la construction de l'équipement.

Ce projet satisfait aux dispositions du PLU d'habitat diversifié et de gestion économe du foncier, aux attentes du SCoT du Pays de Rennes (densité de 25 logements/ha pour Gévezé), aux objectifs du nouveau PLH de Rennes Métropole (2015-2020) en matière de structure des logements (mixité urbaine et sociale, diversité de l'habitat, lots individuels libres, ou denses régulés, logements collectifs).

Ce projet affirme une volonté de s'insérer dans l'environnement en confortant un maillage bocager dense, en créant des nouveaux quartiers bien intégrés dans l'environnement naturel et paysager, connectés aux quartiers existants et aux équipements publics par des liaisons douces sécurisées pour piétons et cyclistes.

L'EDI traduit l'état initial du site et fait ressortir les principaux enjeux liés à la réalisation de la ZAC, les effets négatifs et positifs, directs et indirects, temporaires et permanents sur l'environnement ou sur la santé et les mesures « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC). Elle a été complétée en ce qui concerne le projet architectural, les volumes de déblais, l'insertion paysagère et la gestion des eaux pluviales suite à l'avis de l'Autorité environnementale (Ae).

L'ouvrage de gestion des eaux pluviales de la ZAC sera implanté sur la parcelle AL 136, hors ZAC, sur un secteur non classé en ZH.



2.2 Analyse du projet

1) L'opportunité de la ZAC de la Croix du Vivier

1. Rappel historique de la création de la ZAC

L'importante croissance démographique de la commune au cours de la dernière décennie a conduit la commune de Gévezé à soutenir et prolonger cette évolution, anticipant la poursuite du besoin de logements dans une commune attractive en raison de sa position géographique stratégique, à proximité de Rennes et de la voie express Rennes-Saint Malo, d'une bonne desserte en transports en commun dont la STAR, d'un tissu important d'équipements publics scolaires, culturels et sportifs, d'un pôle économique local significatif (commerces, artisans, entreprises). Ces atouts justifiaient la réflexion sur la nécessité de développer l'urbanisation pour accueillir de nouveaux habitants.

Cette réflexion a abouti à la création en 2013 de la ZAC de la Croix du Vivier à vocation d'habitat et d'équipement avec une modification du zonage du PLU compatible avec ce projet. Elle a donné lieu à une concertation préalable dès 2011, durant toute l'élaboration du projet, avec nombreuses publications dans le journal local, sur le site internet de la commune, des réunions publiques, un panneau d'affichage dans le hall de la mairie, un registre de concertation. Du bilan de cette concertation (DM 26 novembre 2013) il apparaît qu'aucune véritable opposition au projet ne s'est manifestée.

Le projet de dossier de création de la ZAC, l'Etude d'impact et l'avis de l'Ae ont été mis à la disposition du public.

2. Dans mon procès verbal de synthèse

J'ai demandé de :

- Rappeler la demande de logements à cette époque au regard de l'offre existante en 2013 (tension sur le marché immobilier dans la commune).

- Faire le point sur l'état d'avancement des 3 tranches prévues, la commercialisation des lots en 2019, le devenir des programmes de logements collectifs, des logements sociaux, des lots libres. Combien de logements sont aujourd'hui construits et habités. Y a t il une tension immobilière en 2019?
- Confirmer que la création de cette ZAC répond aux orientations et aux objectifs du PADD

3. Dans le Mémoire en réponse

Les éléments de réponse sont en italiques.

1) Il m'a été confirmé la demande en logements en 2013 :

La ZAC de « La Croix du Vivier » est inscrite dans le PLU de la commune, depuis son application en décembre 2007.

Ce projet d'urbanisme est réalisé :

- *afin de pouvoir loger les nouveaux habitants qui viennent s'installer sur la Métropole, ainsi que les familles dans le cadre du desserrement des ménages. Chaque année 10 000 personnes viennent en Ille & Vilaine dont la moitié s'installe sur la Métropole,*
- *de respecter la convention PLH signé avec Rennes Métropole. Pour la période 2005 à 2014 la commune était tenue de livrer en moyenne 83 log/an afin de respecter son engagement PLH. La liste d'attente comporte de manière permanente, 130 à 150 familles en attente pour l'acquisition d'un terrain.*
- *de réaliser 25 % de logements sociaux afin de respecter la loi SRU qui impose aux communes un minimum de 20 % de logements sociaux à l'horizon 2025*

Les programmes d'urbanisation de Coualleuc, Cheval Blanc et Bois Briand se terminant vers 2015 il était impératif, compte tenu des délais de commencer en 2011 les études de la ZAC de « La Croix du Vivier ».

2) Il m'a été confirmé que cette ZAC répond aux orientations du PADD

Le PADD intégré au PLU de décembre 2007 dans son paragraphe 3.1 stipule :

« La commune de Gévezé souhaite poursuivre son développement résidentiel, d'une part pour répondre aux besoins communaux et d'autre part par solidarité à l'échelle de l'agglomération en contribuant à répartir géographiquement la production de logements (le PLH vise, sur chaque commune l'ayant signé, une production de logements par an de 6% du nombre de résidences principales au 1^{er} janvier 2003.

Ainsi la politique d'aménagement affirmée dans le PLU prévoit extensions urbaines ainsi que des possibilités de densification dans certains secteurs déjà bâtis. »

Dans le paragraphe : « Des extensions résidentielles cadrées » il est indiqué :

« Ainsi le PLU prévoit :

- *Un premier secteur d'extension urbaine à l'Ouest du bourg (secteur « Coualleuc Ouest ») qui permettra de livrer plus de 300 logements ... »*

Le PADD fait référence au lotissement de Cheval Blanc.

- *« Un secteur d'extension urbaine au Sud-ouest, dans la continuité du secteur « Coualleuc Ouest ») en balcon sur la vallée du ruisseau du Saut-Bois et rejoignant les quartiers existants (avenue de Beauvais et rue de la Gare) celui-ci ne sera pas ouvert dans le cadre du présent PLU... »*

Cette partie fait référence à la future ZAC de « La Croix du Vivier ».

3. Organiser le développement résidentiel

3.1 Combiner extensions résidentielles et renouvellement urbain

Le bourg de Gévezé, installé sur le coteau ouest de la vallée de la Flume, s'est développé prioritairement le long des axes de communication, et notamment de la RD 27 qui traverse le bourg. Le centre-bourg a été progressivement ceinturé par des quartiers de lotissements, principalement constitués d'habitat pavillonnaire.

La commune de Gévezé souhaite poursuivre son développement résidentiel, d'une part pour répondre aux besoins communaux et d'autre part par solidarité à l'échelle de l'agglomération en contribuant à répartir géographiquement la production de logements (le PLH vise, sur chaque commune l'ayant signé, une production de logements par an de 6% du nombre de résidences principales au 1^{er} janvier 2003).

Ainsi, la politique d'aménagement affirmée dans le Plan Local d'Urbanisme prévoit des extensions urbaines ainsi que des possibilités de densification dans certains secteurs déjà bâtis.

Des extensions résidentielles cadrées

Ainsi, le PLU prévoit :

- un premier secteur d'extension urbaine à l'ouest du bourg (secteur « Coualeuc Ouest »), qui permettra de livrer plus de 300 logements, prévoyant des axes de circulations structurants et proposant des espaces de proximité ;
- un secteur d'extension urbaine au sud-ouest, dans la continuité du secteur « Coualeuc Ouest », en balcon sur la vallée du ruisseau du Saut-Bois et rejoignant les quartiers existants (avenue de Beauvais et rue de la Gare) ; celui-ci ne sera pas ouvert à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU ;
- un secteur d'extension urbaine au sud-est, permettant de compléter les extensions résidentielles récentes (secteur de Clairville) et d'assurer une jonction avec le quartier existant à la Roberie ; celui-ci ne sera pas ouvert à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU ;

Du renouvellement urbain à venir

Par ailleurs, le PLU s'inscrit dans les démarches précédemment réalisées (qui ont permis de réutiliser des friches industrielles situées aux abords de la rue de Dinan pour produire des opérations de logements mixant habitat individuel et collectif). En effet, le PLU prévoit des possibilités de renouvellement urbain :

- ponctuelles par le biais d'un règlement permettant l'évolution du bâti existant ;
- ciblées, aux abords de la Mairie et aux abords du Parc des Sports, et qui seront précisées dans le cadre de réflexions globales à l'échelle d'îlots.

Des études ultérieures permettront de renforcer la politique de renouvellement urbain dans le cadre des extensions urbaines futures, afin notamment de proposer une transition adaptée entre nouveau quartier / quartiers existants.

Le PLU organise l'évolution de la ville sur 10-15 ans, et intègre (jusqu'en 2012) les objectifs du PLH. Il anticipe également les futurs besoins en matière de développement urbain, mais ne permet pas leur urbanisation immédiate.

Décembre 2007 | Rennes Métropole | 15

3) Le point d'avancement de la ZAC en 2019 m'a été précisé

Hormis les 4 lots concernés par la parcelle AL 35, et mis en attente de commercialisation faute de maîtrise foncière

Les constructions individuelles sont quasiment toutes achevées et habitées sur la tranche 1. Les constructions individuelles sont en cours sur la tranche 2, environ 50% sont habitées.

Pour la tranche 3, la livraison des terrains datant de l'automne 2018, les constructions sont en cours (non habitées). L'ensemble des îlots collectifs sont à l'étude ou en cours de construction.

Au vu de la demande très importante de logements sur la commune, et de la rapidité de commercialisation de l'opération, le marché immobilier reste tendu

4. Appréciation du commissaire enquêteur

Je considère que :

- La population a été largement informée et consultée sur ce projet ; ce projet s'est enrichi de la réflexion et de la concertation collective ainsi que des avis des personnes consultées ; il y a eu peu d'opposition à se manifester.
- Ce projet était opportun et répondait, sur la base des évolutions récentes, à des anticipations raisonnées du développement démographique de la commune tel qu'il est inscrit dans le PADD qui prévoyait de participer à l'offre de logements de Rennes Métropole, dans « un secteur d'extension urbaine au Sud-ouest, dans la continuité du secteur « Coualeuc Ouest »).
- Ce projet dépasse les engagements de la commune dans la convention PLH 2015-2020 qui impose à Gévezé de produire 53 logements par an (contre 83 dans le PLH 2005-2014 sur la base de 6% de son parc de résidences principales) ;
- Ce projet permettait, dans cette perspective de développement démographique, de satisfaire la demande en logements au regard de l'offre existante et de réduire les tensions sur le marché immobilier de la commune (liste d'attente d'environ 130-150 familles pour l'acquisition d'un terrain, programmes en cours achevés).
- L'état d'avancement actuel de la ZAC vient parfaitement confirmer sa légitimité et la réponse adaptée à une demande de logements. L'ensemble des terrains à bâtir des 3 tranches de la ZAC (lots libres et régulés) sont aujourd'hui réservés ou actés. Le marché immobilier reste malgré tout encore tendu.

2) La localisation de la ZAC, le choix du site

1. Rappel du site retenu

La ZAC est située au Sud - Ouest du bourg, sur une superficie de 15,6ha, en continuité directe avec l'urbanisation existante, à proximité des équipements structurants et des axes de circulation importants, la D28 et la D287. Le site retenu s'étend à flanc de coteau sur des parcelles agricoles cultivées (céréales, maïs et prairies au moment du démarrage de la ZAC) et orientées au sud vers la vallée du ruisseau du Saut - Bois, affluent de la Flume.

Cette localisation est prévue dans le PADD et inscrite dans les prescriptions du SCoT relatives aux directions d'urbanisation.

Ce secteur est zoné en 1AUG1 et 1AUO et est identifié comme une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Le site retenu est occupé par 2 exploitants dont les parcelles concernées représentent respectivement 8% et 0,7% de la SAU et dont les sièges d'exploitation sont hors du périmètre de la ZAC. Il ne contient pas d'habitation (donc aucune population) ni de bâtiments d'élevage à moins de 100m du périmètre.

2. Dans mon Procès verbal de synthèse

J'ai demandé de :

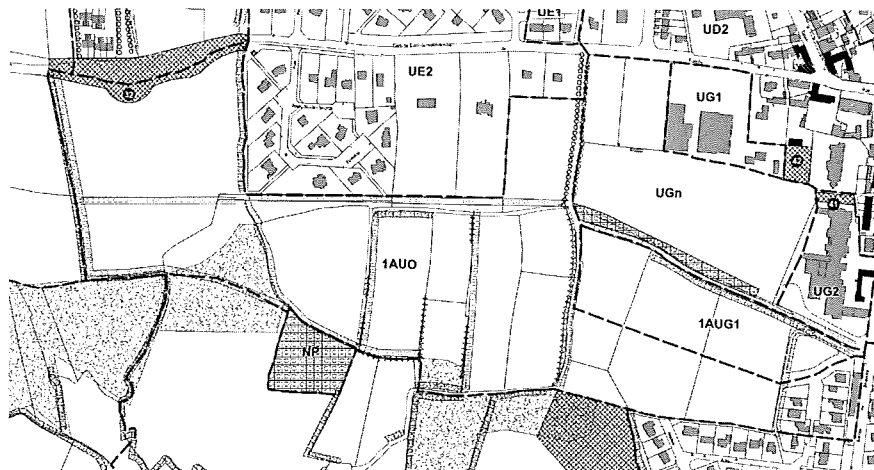
- Confirmer que le zonage graphique de la ZAC (1AUG1 et 1AUO) est compatible avec le projet de réalisation définitif de la ZAC et s'inscrit dans une Orientation d'aménagement et de programmation.

- Confirmer les conditions d'occupation des parcelles par les exploitants agricoles (bail, âge des exploitants, siège d'exploitation, perte de SAU...) et l'impact de la création de la ZAC sur leur activité (conditions d'indemnisation).

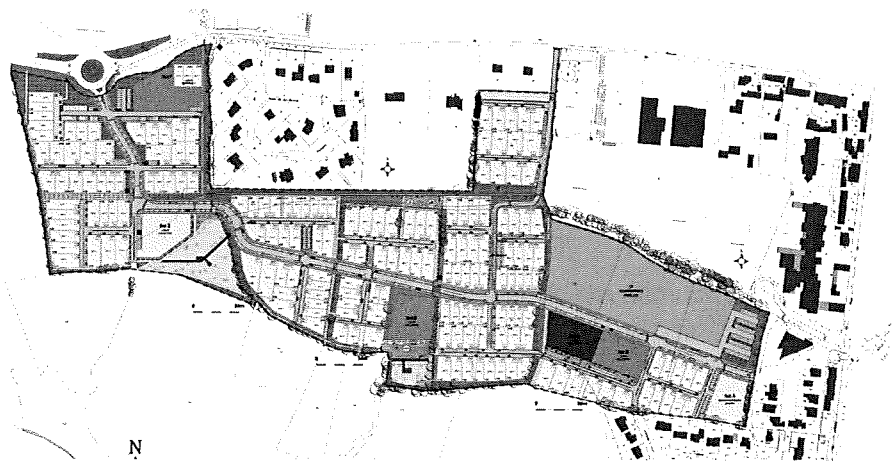
3. Dans le Mémoire en réponse

Les éléments de réponse sont en italiques.

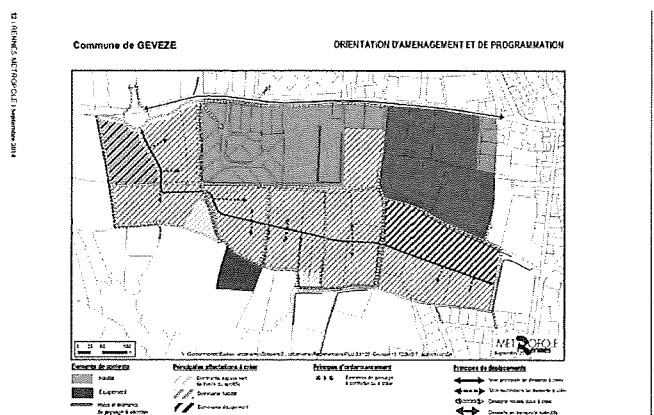
1) Le zonage de la ZAC est compatible avec le projet d'aménagement.



Comme le montre le plan de composition ci-dessous, le projet est bien en adéquation avec le PLU ; la zone 1AUG1 (pour la partie Est, au Sud des équipements sportifs) étant destinée à l'équipement et le reste de la ZAC, en zone 1AUo, étant destiné à de l'habitat.



2) La ZAC s'inscrit bien dans une OAP.



3) Les conditions d'occupation des parcelles par les exploitants agricoles m'ont été précisées

Avant le démarrage des travaux, les parcelles du périmètre de ZAC étaient exclusivement à usage agricole. Elles étaient notamment occupées par des céréales, du maïs et de la prairie.



Deux exploitants cultivaient l'ensemble de ces terres (à l'exception de la parcelle AL35 appartenant à M. PLASSOUX, seule parcelle du périmètre de ZAC non exploitée)

- Exploitant n°1 (GAEC d'Ille et Rance, principalement représenté par M. POUTREL (né le 22/07/1968) et M. AUFRAY (né le 08/08/1965)) : exploitation comprenant 180 ha et un cheptel d'une centaine de vaches allaitantes. 14 hectares environ se trouvaient sur le périmètre de ZAC soit près de 8% de sa SAU ;

- Exploitant n°2 (EARL La Moltais représentée par M et Mme CHAUVIN – date de naissance ?) : exploitation comprenant 59 ha et un cheptel d'une quarantaine de vaches laitières. Une parcelle de 0.43 ha se trouvait sur le périmètre de ZAC soit 0.7% de sa SAU ;

Le Groupe GIBOIRE n'a pas rencontré de difficultés particulières dans ses relations avec les exploitants qui avaient connaissance depuis plusieurs années du futur projet de ZAC.

Ils ont été indemnisés dans le cadre de la résiliation des baux, sur la base du barème de la chambre d'agriculture. Des conventions de prêt à usage ont, par ailleurs, été formalisées avec ces derniers.

A noter, qu'une dissolution du GAEC avait été décidée par ses représentants. Aussi, en termes de calendrier, la société GIBOIRE et le GAEC d'Ille et Rance avaient un intérêt commun à ce que le projet d'aménagement se concrétise rapidement.

4. Appréciation du commissaire enquêteur

Je considère que :

- La localisation de cette ZAC est satisfaisante au sein de l'espace urbanisé de Gévezé : proximité du tissu urbain et continuité urbaine avec le secteur Nord-Ouest dans un souci de développement harmonieux de l'habitat, proximité des équipements publics structurants, des axes de circulation.
- Le site retenu correspond aux directions d'urbanisation prévue dans le PADD du PLU et prescrites dans le SCoT.
- Dans le cadre du PLU, les terrains de la ZAC ont été classés en zone 1AUO et 1AUG1 suite à la modification du PLU. La localisation de l'équipement au Nord-Est de la ZAC correspond à un zonage 1AUG1. Ce secteur est identifié dans les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU.
- Le site retenu ne compromet pas l'activité agricole des 2 exploitants. Ces parcelles représentent une perte limitée au regard de leur Surface agricole utile (SAU) et ils ont été indemnisés dans le cadre de la résiliation des baux. Des conventions de prêt à usage ont, par ailleurs, été formalisées avec ces derniers. Le site est ensuite utilisé en prairie.
- Le site retenu ne compte aucune habitation, ni siège d'exploitation, ni bâtiment agricole à moins de 100m pouvant entraîner des conflits d'usage.
- Le site ne présente aucune contrainte archéologique.
- Le site ne présente aucune trace de pollution.

3) Les choix d'urbanisme de la ZAC et la prise en compte des documents d'urbanisme supracommunaux

1. Rappel des objectifs d'urbanisation de la ZAC et des choix d'aménagement

La ZAC a une *vocation d'habitat et d'équipement*, dans le cadre d'un aménagement durable. Aucune activité de commerce n'est incluse dans la ZAC.

Les chiffres présentés ici correspondent au *scenarior définitif du projet tels qu'ils m'ont été précisés dans le Mémoire en réponse*.

Le projet de ZAC vise à accueillir 816 nouveaux résidents par la construction de 314 logements sur une surface de 12,03ha dédiée à l'habitat, soit une densité de 26,1 logements/ha. La diversité des formes urbaines permet de répondre à une mixité sociale et générationnelle et de faciliter l'accession à la propriété ou aux logements locatifs. Le projet prévoit 128 lots individuels libres de constructeurs, 126 lots collectifs ou semi collectifs, 11 lots individuels groupés, 117 logements sociaux (79 PLUS et 38 PSLA), 49 lots denses régulés (nouveau du PLH de Rennes Métropole). Ces éléments sont compatibles avec les prescriptions du SCoT (densité de 25 logements/ha, potentiel urbanisable 40 ha)) et les orientations du PLH en termes de production de logements sociaux.

Le programme d'équipement est ramené à la réalisation d'1 salle de sports et des équipements sportifs de plein air au Nord Est du site sur 3500m² de plancher sur une surface de 1,9ha.

L'organisation des types d'habitat et des *formes urbaines* plus ou moins denses s'appuie sur les contraintes naturelles, la topographie, la trame végétale existante, l'intégration dans le contexte paysager plus ou moins ouvert, la cohérence avec le bâti environnant, l'accessibilité

aux transports en commun au plus grand nombre avec des cheminements aménagés en direction des arrêts, dans une démarche de développement durable.

Les *équipements publics* ont une capacité suffisante pour répondre à l'accroissement progressif de la population, autour de 150 nouveaux habitants par an, en raison de l'étalement de la livraison des logements. L'école publique a été agrandie, des classes supplémentaires peuvent être ouvertes. Une micro crèche a été ouverte. Des équipements hors ZAC et dans la ZAC sont prévus.

2. Dans mon Procès verbal de synthèse

J'ai demandé de:

- Expliciter les raisons des évolutions du projet depuis sa création jusqu'à sa réalisation finale (évolution des nouveaux documents supracommunaux, PLH, révision du SCoT ; résultats de la concertation ; avis des personnes publiques consultées dont l'Ae)
- Faire le point définitif (dans le dossier de réalisation finale) sur la nature des différents lots en termes de formes urbaines, de mixité sociale, de logements locatifs et en accession (logements sociaux, formes urbaines, lots libres, logements collectifs et semi collectifs, individuel groupé...). Définir le concept de « lots denses régulés ». Fournir la variante définitive (cartographie) du schéma d'aménagement de la ZAC (par rapport à la variante 4 retenue) pour éviter toute incertitude par rapport aux différents documents présents dans le dossier.
- Confirmer le nombre de nouveaux habitants, sur la base de combien de personnes par logement.
- Préciser la surface dédiée à l'habitat dans le projet définitif et la densité de logements prévue sur la ZAC en rappelant les modalités de calcul de la densité retenues dans le SCoT.
- Fournir les raisons de l'évolution des équipements prévus dans la ZAC. Justifier du besoin de l'équipement conservé. Confirmer la surface définitive dédiée à cet équipement.
- Rappeler les prescriptions du SCoT du Pays de Rennes révisé en termes de densité, de potentiel urbanisable maximal, de direction urbanisable pour la commune de Gévezé. Préciser de quelle manière le calcul de la densité dans les prescriptions du SCoT prend en compte les surfaces relatives à la viabilisation, les ZH et les surfaces dédiées aux équipements. Préciser si il y a eu d'autres projets d'urbanisation comptabilisés dans l'enveloppe autorisée pour l'urbanisation par le SCoT.
- Rappeler les objectifs du PLH de Rennes Métropole révisé en matière de production de logements annuelle, de part des logements sociaux (logements aidés, logements régulés, lots libres de constructeurs), de développement de l'accession sociale, du locatif.

3. Dans le Mémoire en réponse

Les éléments de réponse sont en italiques.

1) Le point sur le dossier de réalisation définitive et la variante définitive.

Comme indiqué dans les différentes réponses de ce procès-verbal de synthèse, le projet a évolué en terme de programmation, d'abord en terme d'équipement et ensuite en terme de programmation de logements suite à des échanges avec le service habitat de Rennes Métropole. La programmation définitive est indiquée ci-dessous :

| <i>Nombre total de logements</i> | <i>Lots libres</i> | <i>Lots collectifs ou semi collectifs</i> | <i>Lots individuels groupés</i> | <i>Logements sociaux</i> <i>- Locatifs</i> <i>- Accession</i> | <i>Lots denses régulés</i> |
|----------------------------------|--------------------|---|---------------------------------|---|----------------------------|
|----------------------------------|--------------------|---|---------------------------------|---|----------------------------|

| | | | | | | |
|-----|-----|-----|----|-------------------|----|----|
| 314 | 128 | 126 | 11 | 79 PLUS ; PSLA | 38 | 49 |
|-----|-----|-----|----|-------------------|----|----|

2) Les évolutions du projet sont rappelées et explicitées.

Au stade du dossier de réalisation, la programmation se présente comme suit :

| | Projet dossier de création | Projet dossier de réalisation |
|--|----------------------------|-------------------------------|
| Total logements | 301 | 296 |
| Collectifs et semi-collectifs | 144 | 131 |
| Individuel groupé / Lots libres denses | 39 | 33 |
| Lots libres | 118 | 132 |
| Habitants estimés | 830 | 830 |

Les lots libres denses, depuis l'application du nouveau PLH (2015-2020), sont désormais inclus dans les lots régulés.

Les lots régulés (dénommés depuis lot « maison + jardin ») sont une nouveauté du PLH actuel. Voici le mécanisme de mise en œuvre (extrait PLH)



› Montage:

- Vente en CCMI (Contrat de Construction de Maison Individuelle) « régulé »;
- Dans le cadre d'une opération d'urbanisme, l'aménageur attribue un groupe de lots entièrement aménagés, y compris les branchements, à un ou plusieurs constructeurs de maisons individuelles (CMistes) sur la base d'un cahier des charges.
- Commercialisation par le CMiste d'un produit-logement maison + terrain.
- La vente de chaque lot se fait ensuite directement au particulier par l'aménageur au prix maximum de 42 500 € TTC.
- La maison est vendue par le CMiste dans le cadre d'un CCMI.
- Prix maximum maison + terrain : 200 000 € TTC

Les évolutions du projet sont dues à l'addition des éléments ci-dessous

- L'évolution des documents supracommunaux (révision SCoT) entre la création et la réalisation de la ZAC ;
- La mise en œuvre d'un nouveau PLH entre la création et la réalisation de la ZAC + des échanges complémentaires pendant l'opération avec le service habitat de Rennes Métropole ;
- L'absence de réalisation de l'équipement prévu à la création ;
- La prise en compte des riverains et du fruit des échanges avec ceux-ci (le collectif à l'entrée Est de la ZAC a été converti en logements individuels groupés).

3) Le nombre de nouveaux habitants estimés dans la ZAC

D'après le PLH, la taille moyenne des ménages en 2011 était de 2,6 personnes. Si on applique ce ratio au nombre de logements créés (314), 816 nouveaux habitants sont estimés sur l'opération.

4) La surface dédiée à l'habitat et la densité.

Mode de calcul SCoT : Surface « densité » = surface projet – surface zones humides – surfaces dédiées aux équipements

Surface projet = 15,6 Ha

Surface zones humides = 0,65 Ha

Surface équipements = 1,9 (salle de sport) + 1,02 (voie principale) = 2,92 Ha

(Les voiries structurantes permettant des liaisons interquartiers, sont déductibles de la surface)

Surface « densité » = 15,6 - 0,65 - 2,92 = 12,03 Ha

Soit une densité de $314/12,03 = 26,1$ logements / hectares

5) Les raisons de l'évolution en matière d'équipement.

Le plan initial prévoyait effectivement la réalisation d'un équipement à vocation culturelle au Nord de la ZAC près du Rond-Point du Cheval Blanc à savoir, une salle « multifonction »

Pour des raisons budgétaires, la réalisation de cette dernière été abandonnée. A la place, la salle polyvalente située au Nord des terrains de sport a été réhabilitée.

Ce choix a été conforté par une étude sur les besoins en équipements de la commune, réalisée en 2016 par les services métropolitains. Cette dernière a démontré que l'équipement envisagé n'avait plus vocation à être réalisé.

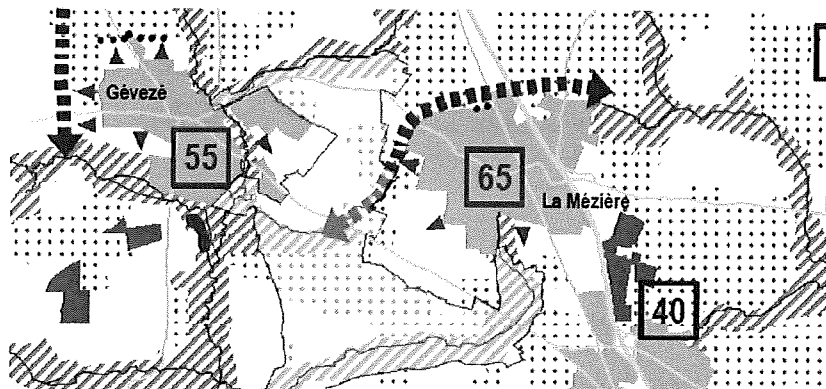
Surface équipement : 1,9 Ha pour équipement communal (salle de sport) + 1.02 Ha dédié à la voie principale (considérée comme équipement puisqu'elle dépasse les seuls besoins de la ZAC)

6) Rappel des prescriptions du SCoT.

Le SCoT de 2007 préconise une densité de 25logts/ha pour Gévezé. Lors de la révision du SCoT en 2014 la densité est restée à 25 logts/ha pour la commune (voir extrait du SCoT 2014).

Cette densité a été confirmée lors de l'élaboration du nouveau PLH en 2015.

Le SCoT de 2007 allouait 55 ha de potentiel urbanisable. (Voir extrait SCoT 2007). Lors de la révision du SCoT en 2014 il a été déduit les programmes terminés, ainsi le potentiel urbanisable a été modifié à 40 ha, la commune ayant réalisée 15 ha.



NB. SCoT 2017

Pour respecter ces objectifs, les documents d'urbanisme se fixeront des objectifs de modération de la consommation d'espace, compatibles avec le potentiel urbanisable défini au document graphique du DOO et dimensionnés au regard de leur propre échéance et de leurs propres besoins. S'agissant des urbanisations nouvelles à vocation d'habitat, elles devront tendre vers des densités minimum, différenciés en fonction de l'armature urbaine [tout en respectant les exigences de qualité définies au point 10.2].

| Niveau de l'armature | Nombres de logements à produire par hectare |
|-------------------------------------|---|
| Cœur de métropole | 45 logts/ha |
| Pôles structurants de bassin de vie | 30 logts/ha |
| Pôles d'appui du Cœur de métropole | 30 logts/ha |
| Pôles de proximité | 20 logts/ha |
| dont Pôles d'appui de secteur | 25 logts/ha |

Dans le Pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme, les urbanisations nouvelles à vocation d'habitat devront tendre vers des densités minimum de 25 logts/ha, pour tendre à 2030 vers une densité identique à celle des autres Pôles structurants de bassin de vie.

Les principes de calcul de la densité sont les suivants : la densité est calculée sur la base du périmètre de l'opération duquel sont déduits : les espaces inconstructibles, ceux grevés de servitudes et l'emprise des équipements dont l'usage dépasse les besoins de l'opération.

Le potentiel urbanisable restant à la commune, après la modification du SCoT de 2014 est de 40 ha. Dans cette enveloppe, il est prévu la future ZAC de la Douve-Gueury, la 2^{ème} tranche de la ZA, ainsi que de petits projets, pour combler des « dents creuses », notamment sur la route de La Mézière.

7) Rappel des prescriptions du PLH

Le PLH de Rennes Métropole a été élaboré pour une période de 5 ans (2015-2020)

Les objectifs de la commune sont de 53 logements par an.

Les logements aidés représentent 40%, les logements régulés 20%, les logements libres 40%

4. Appréciation du commissaire enquêteur

Je considère que :

Les choix d'urbanisation de la ZAC :

- Satisfont les *orientations du PADD* pour contribuer à atteindre l'évolution démographique anticipée (construction de 314 logements et accroissement estimé de population de 816 habitants) ;
- Correspondent à une consommation de foncier (15,6ha) très inférieure au potentiel urbanisable autorisé par le SCoT (40ha compte tenu de 15ha déjà consommés par rapport au potentiel urbanisable autorisé de 55ha dans le SCoT 2007) ;
- Correspondent à une *consommation maîtrisée de foncier à destination de l'habitat* (12,03ha) avec une densité de 26,1 logements/ha, supérieures aux prescriptions du SCoT pour Gévezé (25 logts/ha), sur la base du calcul de la densité prescrite par le SCoT ;
- Satisfont aux engagements de production de logements par Gévezé dans le *PLH révisé 2015-2020* avec un objectif de 53 logements/an ;
- Satisfont aux objectifs de *mixité sociale* définis dans la loi SRU (25%) et dans le PLH (117 logements aidés et 49 logements régulés) permettant à chacun de se loger selon ses besoins et ses moyens (DM 12 juillet 2011).
- Satisfont aux objectifs de *mixité des formes urbaines* et de diversité de l'habitat avec 41% de lots libres, 40% de lots collectifs et semi collectifs, quelques lots individuels groupés et quelques lots denses.
- Satisfont aux besoins en matière d'*équipement* après remise en question du projet initial (dans le cadre communautaire) et reversement des surfaces dédiées à l'équipement sur les surfaces dédiées à l'habitat.

4) *Les choix d'aménagement et l'approche environnementale, les impacts du projet et les mesures ERC,*

1. Rappel du projet au regard des choix d'aménagement et de son insertion dans l'environnement

Le *parti pris global d'aménagement* s'appuie sur les orientations du PADD et la DM du 12 juillet 2011 qui décide d'engager la procédure de création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) dans le secteur de la Croix du Vivier et qui fixe les objectifs poursuivis par la commune, réaliser cette opération dans le cadre d'un aménagement durable (cf Mémoire en réponse).

Le projet prévoit de réaliser la mixité urbaine et sociale ainsi que la diversité de l'habitat satisfaisant aux objectifs de densité du SCOT et respectant les objectifs du PLH (cf point précédent)

Le projet prévoit des équipements d'infrastructure nécessaires à une *gestion globale des transports*. Il prévoit de favoriser les liaisons douces et automobiles vers le centre ville, les équipements publics et les sorties de Gévezé (liaison en boulevard urbain entre les deux routes départementales au niveau du giratoire de Romillé et du futur giratoire de Beauvais). L'aménagement de la ZAC s'appuie sur un maillage viaire en continuité avec celui existant sur Coualeuc Ouest : un maillage hiérarchisé avec une voie primaire structurante Est-Ouest permettant le passage des transports en commun (avec 2 arrêts à moins de 400mètres des lieux de résidence, mais pas d'arrêt de la STAR) et un maillage dense de liaisons douces sécurisées interquartiers suffisamment dimensionnées pour répondre aux différents usages d'occupation et en liaison avec es équipements existants. Une aire de covoiturage est prévue pour 18 voitures.

Le projet prévoit une *préservation des milieux naturels et de la trame verte et bleue*. L'objectif est de prendre en compte l'environnement naturel et paysager du site, d'intégrer cette opération dans son environnement naturel et paysager, de conforter le maillage bocager dense (3,2ha de trames paysagère ou trame verte) et les arbres remarquables et de les intégrer dans une trame verte continue avec des « lanières de bocage » intégrant des canaux de récupération des eaux pluviales, d'intégrer le quartier dans son environnement agricole au sud par une frange paysagère boisée, de planter des arbres d'alignement le long de la voie primaire.

Le projet prévoit une *préservation des zones humides*. Deux petites zones humides ont été identifiées dans la ZAC mais aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial n'y a été recensée. Elles sont cultivées dans l'état initial. Le projet prévoit leur restauration de manière à accroître leur valeur écologique. Ces ZH ne seront pas urbanisées mais intégrées aux espaces verts. Une ZH de 400m² est touchée par le passage des réseaux vers le bassin tampon. Le projet prévoit le franchissement du ruisseau « le Tertre sous Coualeuc » par la voie centrale au moyen d'un pont cadre afin de maintenir les continuités écologiques, les échanges hydrobiologiques et les déplacements de la petite faune.

Le projet prévoit une *consommation énergétique maîtrisée*. Il prévoit de valoriser l'ensoleillement en privilégiant des habitations orientées au sud pour utiliser les apports solaires, de limiter l'usage de l'automobile, de mettre en place un éclairage économe, de réaliser des constructions à faible consommation énergétique. Un cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales intègre la problématique énergie.

Le projet prévoit une *gestion adaptée des eaux pluviales et des eaux usées*.

Les eaux pluviales seront régulées par un bassin tampon de 5600m³, créé hors ZAC sur la parcelle AL136, dimensionné pour réguler les eaux de la ZAC et celles des secteurs situés au Nord sur une surface de près de 20ha, sur la base d'un débit de 3l/s/ha pour une pluie décennale. L'acheminement vers ce bassin se fera par un réseau de buses pluviales enterrées reprenant localement des tronçons de fossés existants.

La gestion des eaux usées se fait par un réseau de type séparatif qui dessert l'ensemble de l'agglomération. La capacité de la station d'épuration est de 15 500 équivalents-habitants pour une charge annuelle de 7500 éq-hab. Elle est suffisante pour prendre en compte l'impact de ce projet.

2. Dans mon Procès verbal de synthèse

J'ai demandé de :

- Confirmer la cohérence entre l'aménagement interne de la ZAC et les orientations du PADD ?
- Rappeler la hauteur des immeubles collectifs et semi collectifs et le règlement littéral sur cette zone au niveau des hauteurs.
- Identifier les conditions d'accès des habitants de la ZAC aux transports en commun (y compris la STAR) et la localisation des arrêts?
- Préciser la localisation de l'aire de covoiturage, sa taille pour une soixantaine de places.
- Préciser les mesures envisagées pour restaurer les zones humides (ZH) situées dans la ZAC et celle touchée par le passage des réseaux allant vers le bassin tampon. Préciser les mesures de suivi.
- Confirmer la localisation du bassin tampon hors ZAC, sur la parcelle AL136. Confirmer que sa taille (5600m³) est adaptée au projet et à son environnement, dans le cadre du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales (carte). Confirmer qu'il peut supporter de très fortes crues (supérieures aux crues décennales). Confirmer que la gestion des eaux pluviales répond aux prescriptions du SAGE et du SDAGE dans leurs nouvelles versions (débit de fuite). Préciser si dans le cadre de la gestion des eaux pluviales des techniques alternatives, des infiltrations à la parcelle, sont prévues. Répondre à la demande de raccordement des propriétés Thouvenot et Conan situées au nord de la parcelle AL35.
- Confirmer que les parcelles situées au Nord de la ZAC (propriétés Thouvenot et Conan) pourront être raccordées au réseau des eaux usées.
- Confirmer l'absence de pollution des sols en particulier au niveau de la parcelle AL35 qui était une emprise ferroviaire. Confronter les résultats des bases de données BASOLE et BASIAS avec si ils existent ceux du SIS au niveau départemental.
- Confirmer que le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales prévu a été réalisé et imposé aux constructions existantes et en cours et qu'il intègre bien la problématique énergie.

3. Dans le Mémoire en réponse

Les éléments de réponse sont en italiques.

1) Compatibilité de l'aménagement de la ZAC avec le PADD et la DM du 12 juillet 2011

L'aménagement est entièrement conforme au PADD (voir plus haut)

La délibération du conseil municipal de la Ville de Gévezé, en date du 12 juillet 2011, a permis :

- *D'engager la procédure de création d'une zone d'aménagement concerté dans le secteur de la Croix du Vivier*
- *D'arrêter les objectifs poursuivis par la Commune dans ce projet d'opération, à savoir :
« mettre en œuvre le projet d'aménagement et d'urbanisation tel qu'il résulte du PADD, du Rapport de présentation du PLU pour les zones 2AU et AUG de la Croix du Vivier, ainsi que de l'orientation d'aménagement n°2 du PLU pour le secteur « Sud Ouest » ;*
 - o *Réaliser cette opération dans le cadre d'un aménagement durable permettant à chacun de se loger selon ses besoins et ses moyens, tout en assurant la mixité urbaine et sociale ainsi que la diversité de l'habitat*

- Réaliser les équipements d'infrastructure nécessaires à la vocation urbaine du secteur, notamment la liaison inter-quartiers, ainsi que les équipements de superstructures (équipements sportifs, de loisirs et culturels), dans la continuité du Parc des sports, répondant aux enjeux fixés par le PLU pour ce secteur en vue « d'adapter l'offre d'équipements à l'évolution attendue de la population »

Assurer la continuité urbaine avec le secteur nord-ouest afin d'obtenir un développement compact du centre-ville, situé à proximité d'un secteur d'équipement public majeurs, et permettre ainsi un maillage viaire en continuité de celui existant sur Coaleuc Ouest, en vue de sécuriser et fluidifier les déplacements par une liaison inter-quartiers

- Satisfaire aux objectifs de densité du SCOT par la construction de 25 logements à l'hectare ;
 - Respecter les objectifs du PLH fixant notamment à 75 logements minimum la réalisation annuelle de logements sur le territoire communal, ainsi que les objectifs à long terme du PLU prévoyant la réalisation jusqu'en 2020 d'une moyenne annuelle de 70 logements environ ;
 - Mettre en œuvre un maillage dense pour les circulations piétonnes et les pistes cyclables en liaison avec es équipements existants ;
 - Réaliser un aménagement urbain et paysager de qualité, adoptant la démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme), afin d'intégrer cette opération dans son environnement naturel et paysager, et offrir ainsi aux résidents un cadre de vie de qualité.
- D'approuver le périmètre d'étude ;
 - De décider en conséquence d'engager une concertation publique pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;
 - D'arrêter les modalités de la concertation.

2) Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont prescrites dans l'article UO 10 du PLU communal (voir extrait ci-dessous)

Article UO 10

Hauteur maximale des constructions

Lorsque des emprises constructibles sont définies au règlement graphique, les hauteurs maximales des façades et des constructions sont autorisées sur l'ensemble des emprises constructibles.

Lorsqu'une hauteur maximale des façades et des constructions est définie sur le règlement graphique, celle-ci s'impose aux règles définies ci-dessous.

1 – Définition

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques). Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles ainsi que les éléments architecturaux.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction ;
- pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction ;
- pour les façades arrières situées dans la bande de constructibilité principale, les cotes allométriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur voie, cours d'eau ou parc public ;

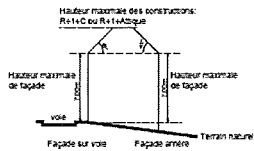
- pour les **façades situées dans la bande de constructibilité secondaire**, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 25 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

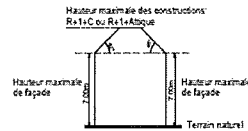
Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de 3 m.

Schémas de principe :

Hauteur sur voie et dans la bande de constructibilité principale



Hauteur sur cours d'eau, parc public, et dans la bande de constructibilité secondaire



4) Conditions d'accès aux TC

L'accès pourra se faire par la voie structurante ainsi que par les cheminements piétons

La ZAC sera desservie par 3 arrêts ; Cheval Blanc, Les Prés Verts et la Mairie. L'ensemble des habitants de la ZAC sera au plus à 500 mètres d'un arrêt. Les bus ne traverseront pas la ZAC

Un arrêt a été demandé par la commune à Rennes Métropole. Cette demande n'a pas été prise en compte, pour la raison que la majeure partie des résidents sont dans un rayon normalisé (500m) par rapport à un arrêt existant.

5) L'aire de covoiturage

L'aire de covoiturage, d'environ 18 places, est localisée à proximité du giratoire du cheval blanc, pour une surface d'environ 500 m².

6) Mesures de compensation des ZH

Les zones situées dans la ZAC n'ont pas été impactées par les aménagements. Pour éviter le drainage de la zone humide située au Sud-Est de la ZAC, la tranchée a fait l'objet de création de bouchons d'argiles conformément aux prescriptions de l'arrêté du 7 Octobre 2013.

7) La gestion des eaux pluviales

Le bassin tampon a été localisé sur la parcelle AL 136 en dehors du périmètre de la ZAC.

Ses caractéristiques techniques ont été validées par les services de l'état et sont conformes en tous points aux prescriptions du SAGE et du SDAGE en vigueur au moment de sa création.

Son débit de fuite est de : 94 l/sec

Conformément au porté à connaissance de Février 2013 « modification du schéma directeur de gestion des eaux pluviales » les parcelles au nord de la ZAC ont été prises en compte dans le calcul du volume utile du bassin tampon.

Il n'est pas prévu d'infiltration à la parcelle.

8) La gestion des eaux usées

L'antenne du réseau EU a été mise en place dans les cadre des travaux de la tranche 2 pour pouvoir raccorder les riverains à terme

9) Le risque de pollution des terres

Sur ce sujet précis de la pollution des sols, aucune étude spécifique à la parcelle AL35 n'a été réalisée.

En revanche, des investigations menées dans le cadre des études préalables de la ZAC ont permis de démontrer l'absence de pollution à l'échelle de Gévezé et de l'opération d'aménagement.

Ci-dessous, un extrait de l'étude d'impact du projet de ZAC, réalisée par le bureau d'études Géomatic systèmes :

« la base de données BASOL ne recense sur Gévezé aucun site ou sol pollué (ou potentiellement pollué) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

La base de données BASIAS (BRGM) ne recense aucun site industriel (ni Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ni autre site) ou d'activités de service sur le périmètre d'étude ».

De même, aucune mention spécifique n'a été émise sur ce sujet dans le cadre de l'acquisition, par acte authentique, des parcelles jouxtant la parcelle AL35.

10) Le cahier de prescriptions architecturales patrimoniales et environnementales

Un CPAPE a bien été imposé pour tous les lots (individuels et collectifs), et intègre la dimension environnementale, et en particulier celle de l'énergie. En effet, les exigences du CPAPE sont plus contraignantes que la RT 2012 pour les tranches 2 et 3. Pour s'assurer de ce résultat, un RDV avec chaque acquéreur est réalisé par l'ALEC (agence locale de l'énergie et du climat). Dans un second temps, au moment du dépôt du permis de construire, le visa « énergie » permet de vérifier que les constructions atteignent le niveau de performance exigé

(RT 2012 -10 ou - 15 % selon les lots). Cette mission réalisée par l'ALEC est prise intégralement en charge par l'aménageur.

4. Appréciation du commissaire enquêteur

- *Le parti urbain* du projet s'appuie sur un Cahier des charges très prescriptif, pour une architecture maîtrisée et de qualité, intègre la dimension environnementale, paysagère et s'inscrit dans une démarche de développement durable. Le site orienté au sud permet un aménagement compatible avec les objectifs de développement durable.

- *La gestion globale des transports* est satisfaisante et tend à développer des déplacements alternatifs à l'usage de la voiture individuelle ; elle crée un maillage viaire hiérarchisé favorisant les liaisons douces sécurisées à pied et à vélo pour les déplacements de proximité interquartiers (centre ville et équipements publics); elle prévoit une voie centrale dimensionnée pour un éventuel futur passage des transports en commun dans la ZAC ; les logements collectifs sont localisés en fonction de l'accessibilité des transports en commun et la majeure partie des résidents sont dans un rayon normalisé (500m) par rapport aux 3 arrêts existants à proximité; elle prévoit une aire de covoiturage pour 18 voitures. Ces différents outils s'inscrivent dans un projet d'aménagement durable, dans une démarche de performance énergétique. Cela satisfait aux orientations du Grenelle et du Schéma régional Climat-Air-Energie (SRCAE) et à la Convention des maires pour le climat que la commune de Gévezé a signé.

- *Les enjeux paysagers* sont bien pris en considération, même si l'impact sur le paysage est réel en raison du changement d'affectation de cet espace, d'agricole en urbain. La diversité des formes urbaines et leur répartition à l'intérieur du périmètre (pavillons et logements collectifs) en fonction de la topographie, permet une intégration paysagère des bâtiments et en particulier les plus élevés, réglementés par l'article UO10. Les types d'habitat les moins denses sont insérés dans les zones ouvertes, les plus denses dans les zones plus végétales.

- *Les enjeux environnementaux* sont bien pris en considération. Ils ont été clairement affichés dans la DM du 12 juillet 2011. Les zones humides (ZH) sont préservés, les 2 ZH identifiées à l'intérieur de la ZAC ont été évitées et intégrées dans les espaces verts. Des mesures sont prévues pour éviter le drainage de la ZH située au Sud-Est de la ZAC. Le site ne présente pas

une sensibilité particulière et n'appartient pas à la trame verte et bleue. Mais l'aménagement entrainera la disparition d'une partie de la végétation existante. Des mesures d'évitement et de réduction sont prévues pour conserver et renforcer le plus possible les haies et la connexion avec les bois afin de limiter l'impact sur l'avifaune. Des mesures compensatoires sont prévues pour mettre en valeur le bocage, maintenir ou restaurer la biodiversité (lanières bocagères, arbres d'alignement, jardins privés, carte phytosanitaire). *La logique « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC) est respectée.*

- La *gestion des eaux pluviales* est adaptée aux besoins nés de l'artificialisation des sols de la ZAC. Un bassin tampon de 5600m³ est prévu au sud de la ZAC pouvant absorber un débit de 3l/s/ha pour une pluie décennale conformément aux prescriptions du SAGE et du SDAGE en vigueur au moment de sa création (2013). Des canaux de récupération des eaux pluviales au sein des lanières bocagères sont prévus. La demande de raccordement des propriétés Thouvenot et Conan situées au nord de la parcelle AL35 est recevable, conformément au Schéma directeur de gestion des eaux pluviales modifié en 2013.

- La *gestion des eaux usées* est maîtrisée et autorise le raccordement des propriétés Thouvenot et Conan situées au nord de la parcelle AL35, ce qui constituera une amélioration significative pour ces 2 propriétés.

5) *La maîtrise du foncier*

1. Le foncier concerné par la ZAC et l'échec de l'acquisition de la parcelle AL35

18 parcelles cadastrales et 9 propriétaires fonciers sont concernées par ce projet de ZAC. Seule la parcelle AL 35 n'a pu être acquise à l'amiable.

Cette négociation amiable a permis l'avancement de travaux (viabilisation, constructions). Les constructions individuelles sont quasiment toutes achevées et habitées sur la tranche 1. Les constructions individuelles sont en cours sur la tranche 2, environ 50% sont habitées.

Pour la tranche 3, la livraison des terrains datant de l'automne 2018, les constructions sont en cours (non habitées). L'ensemble des îlots collectifs sont à l'étude ou en cours de construction.

Restent dans le projet les 4 lots concernés par la parcelle AL 35, et mis en attente de commercialisation faute de maîtrise foncière.

L'échec de la négociation amiable de cette parcelle AL35 a déclenché cette procédure de DUP.

2. Dans mon Procès verbal de synthèse

J'ai demandé des précisions sur :

- L'importance de l'utilisation de la parcelle AL35 (au nord de la ZAC, quelle longueur, quelle largeur) et sa place pour le respect des orientations générales du projet d'aménagement. La nécessité de la parcelle AL35 pour la constructibilité et la commercialisation des 4 lots situés au sud. Quelle serait la taille de ces 4 lots sans les terrains de la parcelle et avec ces terrains.

- L'historique des négociations amiables avec les différents propriétaires

- L'historique de la négociation avec le propriétaire de la parcelle AL35 confronté au courrier C1 de Mr Plassoux

- Les raisons d'une DUP tardive.

3. Dans le Mémoire en réponse

Les éléments de réponse sont en italiques.

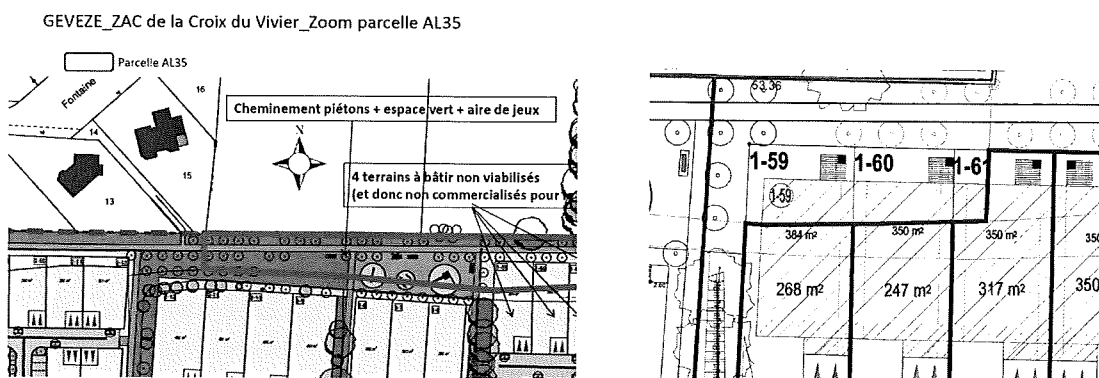
1) L'utilisation de la parcelle AL35 dans le projet d'aménagement

Conformément à l'extrait du plan de masse figurant ci-après, et dans le respect des orientations générales du projet d'aménagement (dominante habitat et desserte mode doux à créer), il est prévu sur cette emprise la réalisation d'espace vert, d'un cheminement piétons, d'une aire de jeux et de 3 terrains à bâtir (En raison de la non-maîtrise foncière de la parcelle AL35, quatre lots (1-59 à 1-62) sont actuellement en attente de commercialisation)

Ce foncier doit permettre d'assurer les continuités urbaines par la réalisation d'une liaison douce.

En outre, sans l'acquisition de ce foncier, les futurs terrains à bâtir seraient d'une surface comprise entre 247 m² et 317 m² (cf extrait de plan de masse ci-dessous). Leur taille, mais surtout leur configuration (1-59, 1-60 et 1-61), ne permettrait donc plus d'envisager un projet de construction de maison individuelle comme le prévoit le plan de masse et la convention PLH signée.

Le lot 1-62 a été volontairement mis en attente de commercialisation pour que l'édification des constructions sur les 4 terrains à bâtir concernés soit concomitante.



2) L'historique des négociations amiables avec les différents propriétaires

Le Groupe GIBOIRE a été nommé officiellement concessionnaire de la ZAC en octobre 2014 (date de signature du traité de concession)

Les premières négociations avec l'ensemble des propriétaires fonciers (9 en intégrant la parcelle Ville ainsi que celle de M. PLASSOUX) ont commencé en décembre 2014

La dernière acquisition (hors parcelle AL35) a eu lieu, par acte authentique, en date de juin 2016 soit 18 mois après les premiers échanges.

Le tableau ci-après permet de constater que des accords ont très vite été trouvés avec l'ensemble des propriétaires fonciers, à l'exception de M. PLASSOUX

| Propriétaires / Réf. cadastrales | Date engagements fonciers | |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Signature promesse de vente | Signature actes |
| Cst BOUGERIE AL39 | 20/04/2015 | 26/05/2016 |
| Cst DEPOUEZ AL37 | 06/01/2016 | 06/06/2016 |
| Cst GUERIN AL1, 36, 41, 142p et 148 | 24/04/2015 | 20/05/2016 |
| Mme PIGNY | 13/04/2015 | 31/05/2016 |

| | | |
|--------------------------------------|------------|------------|
| AL42 | | |
| M. PINEL AL40 | 27/07/2015 | 31/05/2016 |
| Mme PINEL AL134 | 06/01/2016 | 06/06/2016 |
| Cst RICHE AL34, 38, 133, 135, 136 | 28/12/2015 | 20/05/2016 |
| VILLE AL2 | 22/12/2016 | 27/02/2017 |

2) L'historique de la négociation avec le propriétaire de la parcelle AL35 confronté au courrier C1 de Mr Plassoux

Les premiers échanges avec M. PLASSOUX ont commencé en fin d'année 2014 / début d'année 2015, date à laquelle Monsieur le Maire a informé l'ensemble des propriétaires fonciers que le Groupe GIBOIRE venait d'être désigné aménageur et qu'il prendrait ainsi contact, via son représentant, avec chacun d'entre-eux pour évoquer les termes de « la négociation d'acquisition » des parcelles concernées par le projet d'aménagement (cf annexe 2A).

L'historique de l'ensemble des correspondances établies entre notre société et Monsieur PLASSOUX sont repris ci-après :

- *Courrier GIBOIRE du 10 février 2015 : sollicitation autorisation INRAP en vue de la réalisation du diagnostic archéologique (cf annexe 2B). Monsieur PLASSOUX a donné son accord le 15 février 2015*
- *Courrier GIBOIRE du 23 juin 2015 : offre de l'aménageur à 9€/m² ;*
- *Courrier GIBOIRE du 11 octobre 2016 : information lancement DUP ;*
- *Courrier GIBOIRE du 23 décembre 2016 : suite rencontre avec M. PLASSOUX ; retour de Monsieur PLASSOUX en date du 03 février 2017 (cf annexe 2C) ;*
- *Courrier M. PLASSOUX du 04 mai 2017 : estimation expert 175 100 € ; retour GIBOIRE en date du 30 mai 2017 (cf annexe 2D) ;*

NOTA :

- *Les correspondances ne figurant pas dans votre historique relaté ci-avant sont jointes en annexes.*
- *Nous ne disposons pas de la correspondance en date du 17 février 2015 : Evaluation de la parcelle dans la succession = 8755€*
- *Concernant la dernière correspondance du 20 septembre 2017 : le montant de 337 067,50 € correspond à une demande d'indemnisation pour le préjudice que M. PLASSOUX estime avoir subi (et ne correspond aucunement à l'acquisition du foncier concerné).*

L'historique ne prend pas en compte les entretiens téléphoniques et rencontres physiques (au nombre de 2) entre les représentants de notre société (en l'occurrence Monsieur LOYER, Directeur aménagement) et M. PLASSOUX

3) Les raisons d'une DUP tardive

Le site retenu compte un faible nombre de propriétaires et devait assurer une disponibilité aisée et rapide du foncier.

La procédure de DUP a été lancée officiellement en décembre 2017. La charge de travail que nécessite l'élaboration d'un dossier préalable à la DUP ne nous a pas permis d'anticiper cette démarche comme nous l'aurions souhaité. De plus, au regard de la rencontre entre Monsieur LOYER (directeur Aménagement du Groupe GIBOIRE) et Monsieur PLASSOUX qui s'est déroulée en fin d'année 2016 ainsi que des quelques échanges qui ont eu lieu dans les mois suivants, nous pensons pouvoir trouver une issue favorable à la négociation par voie amiable.

4. Appréciation du commissaire enquêteur

Je considère que :

- La DUP aurait pu être lancée dès la création de la ZAC comme outil d'aide à la négociation. Le petit nombre de propriétaires permettait d'envisager une négociation amiable rapide.
- Les négociations amiables ont commencé très vite, dès décembre 2014, soit 2 mois après la signature du traité de concession et tous les propriétaires ont signé une promesse de vente entre 2015 et 2016, à l'exception du propriétaire de la parcelle AL35, Mr Plassoux. Cela a permis l'avancement de la ZAC.
- Un long processus de négociation s'est engagé entre l'aménageur et Mr Plassoux dès la fin septembre 2014 (comme en témoigne le courrier C1 de Mr Plassoux et le mémoire en réponse) et s'est prolongé jusqu'en 2017, sans aboutir à un accord.
- Une offre de l'aménageur a été formulée à 9€/m² (prix de référence) dans un courrier du 23 juin 2015 (soit un total de 16000€); elle correspond au prix négocié avec les autres propriétaires; elle est d'un montant supérieur à l'estimation de la parcelle réalisée lors de la succession du 17 février 2015 (8755€). Elle n'a pas été acceptée.
- Mr Plassoux a été informé le 11 octobre 2016 du lancement de la DUP. La procédure de DUP a été lancée officiellement en décembre 2017, le temps de l'élaboration du dossier.
- Les échanges qui ont suivi contiennent des éléments du contentieux suite à l'empiètement d'engins de chantier sur la parcelle (procès verbaux d'huissier), une estimation du terrain par un expert le 4 mai 2017 (175000€) qui a été repoussée par l'aménageur le 30 mai 2017 et une proposition de l'avocat le 20 septembre 2017 (337000€). Il ne me revient pas de donner un avis sur le contentieux lié à cette parcelle qui ne relève pas de cette enquête ni sur l'évaluation du bien.
- Cette parcelle AL 35 est essentielle à l'achèvement de la ZAC pour respecter les orientations générales du projet :
 - ° réaliser sur cette emprise des liaisons douces (piétonnes et vélos) pour assurer la continuité urbaine de la ZAC vers les équipements publics à proximité (équipements solaires, sportifs ...) et des trajets sécurisés pour les enfants d'une centaine de logements situés plus à l'ouest de la ZAC (pedibus);
 - ° réaliser sur cette emprise une aire de jeux pour les enfants des logements collectifs et semi collectifs du nord de la ZAC; elle doit participer à la qualité de vie du quartier;
 - ° réaliser sur cette emprise un espace vert participant ainsi à l'environnement naturel et paysager du site;
 - ° éviter de générer une friche, un délaissé, un « no mans land » au cœur de la ZAC qui serait contraire aux orientations générales du projet et source potentielle d'insécurité;
 - ° contribuer à réaliser 4 maisons individuelles sur des terrains actuellement non viabilisés et non commercialisés car sans cette parcelle les surfaces disponibles sont insuffisantes (entre 247 et 317m²) et leur configuration inadaptée pour envisager un projet de construction compatible avec le plan de masse;
 - ° permettre le raccordement au réseau d'épuration collective des 2 propriétés au nord de la ZAC, seules habitations de la commune non raccordées. Ce raccordement est prévu dans le plan de la ZAC;
 - ° permettre de traiter en amont l'écoulement des eaux pluviales;
- L'acquisition de cette parcelle AL 35 est d'intérêt général, elle :
 - ° s'inscrit dans une démarche d'aménagement durable en assurant la continuité des liaisons douces vers le centre ville, les écoles et les équipements sportifs et culturels de proximité;
 - ° présente un intérêt social car elle permet la sécurité des déplacements des habitants de la ZAC et en particulier des enfants vers les écoles;

- ° présente un *intérêt social* car elle contribue à une offre d'espace de jeux essentiel pour le *bien être des enfants du quartier* ;
- ° présente un *intérêt environnemental* et social car par la création d'*espaces verts* elle intègre l'environnement naturel et paysager du nord de la ZAC offrant un *cadre de vie* de qualité aux habitants et évitant un délaissé au cœur de la ZAC;
- ° présente un *intérêt de santé publique* car elle contribue à une bonne gestion des eaux pluviales en amont et en aval de la ZAC et permet le raccordement de toutes les propriétés au réseau des eaux usées;
- ° est compatible avec le *règlement du PLU* ;
- ° n'est pas exploitée, donc *ne porte pas atteinte à des usages agricoles* ;

3. Analyse des observations

Je donne l'avis du commissaire enquêteur sur les observations reçues durant l'enquête.

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

| | |
|--|--|
| | <p>Pièce 2. Plan d'aménagement de la ZAC.</p> <p>Pièce 4. Courrier de Giboire à Mr Plassoux 10 février 2015. Demande d'un diagnostic archéologique sur les terrains de la ZAC.</p> <p>Pièce 5. Courrier de Giboire à Mr Plassoux 23 février 2015. Remerciement pour l'autorisation d'intervention sur la parcelle par l'INRAP durant le mois de mars 2015.</p> <p>Pièce 5bis. Courrier de Giboire à Mr Plassoux 23 juin 2015. Proposition à 9€/m2, supérieure au prix proposé dans de nombreuses communes autour de Rennes (4€/m2). La parcelle accueillera un espace vert et une liaison piétonne.</p> <p>Pièce 6. Procès verbal de constat 30 septembre 2016. Occupation de terrain AL35. Photos.</p> <p>Pièce 7. Courrier de Giboire à Mr Plassoux. 11 octobre 2016. Ne pouvant poursuivre un échange amiable pour l'acquisition de la parcelle AL35, information d'un procédure DUP à venir tout en souhaitant une négociation amiable. Attend d'être recontacté par Mr Plassoux.</p> <p>Pièce 8. Courrier de Giboire à Mr Plassoux. 23 décembre 2016. Fait état d'échanges et de rencontres concernant la cession de la parcelle.</p> <p>Pièce 9. Estimation de la parcelle par un expert près la cour d'appel de Paris, 30 janvier 2017. La parcelle a vocation à devenir constructible. Parcelle enclavée, toute en longueur, à supposer qu'elle soit viabilisée et constructible, valeur vénale estimée à 100/m2, soit 175 100€.</p> <p>Pièce 10. Courrier de Mr Plassoux à Giboire, 4 mai 2017, suite à un entretien du 27 mars 2017 où vous avez triplé votre offre. Informe de l'estimation de 175 000.</p> <p>Pièce 11. Procès verbal de constat 12 juin 2017. Occupation de terrain AL35. Photos.</p> <p>Pièce 12. Courrier de Mr Plassoux à Giboire, 4 juillet 2017 fait état d'une rencontre le 29 novembre 2016 et le 27 mars 2017 et du PV du 12 juin 2017. La proposition du 4 mai est caduque. Fait état d'un courrier de Giboire du 30 mai qui n'est plus recevable.</p> <p>Pièce 13. Courrier de l'avocat de Mr Plassoux (Béatrice de Puybaudet) à Giboire, 20 septembre 2017. Demande une valeur vénale de 337 000 sur la base des prix de vente moyens des parcelles dans la ZAC (190-195€/m2). Lettre de mise en demeure sous une réponse de 15 jours.</p> <p>Pièce 14. Procès verbal de constat 21 mars 2018. Occupation de terrain AL35. Photos.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur</u></p> <p>Je n'ai pas à me prononcer sur la procédure de contentieux en cours. Je n'ai pas à me prononcer sur le prix d'acquisition de la parcelle. J'observe seulement que le prix proposé par l'aménageur correspond au prix négocié avec les autres propriétaires et est supérieurs à l'évaluation établie lors de la succession à la même époque. Je considère que cette parcelle est essentielle à l'achèvement de la ZAC pour respecter les orientations générales du projet. Elle est d'intérêt général (intérêt social, environnemental, paysager, aménagement durable, sécurité, qualité du cadre de vie, salubrité publique). Sa commercialisation est compatible avec le PLU et ne porte pas atteinte à des usages existants car elle n'est pas exploitée et risque de devenir une friche.</p> |
|--|--|