

En conclusion, au terme de l'Enquête publique portant sur la Déclaration d'utilité publique (DUP) relative à la ZAC de la Croix du Vivier à Gévézé qui s'est déroulée du 18 février au 22 mars 2019 selon les termes de l'Arrêté préfectoral du 19 janvier 2019, et pour laquelle j'ai été désignée,

Après avoir :

- Pris connaissance du dossier mis à la disposition du public ;
- Entendu le maire de Gévézé et le représentant de l'aménageur, concessionnaire du projet (OCDL LOCOSA, Groupe Giboire), pour me présenter l'historique de la ZAC (créée en 2013), les orientations générales de son aménagement et l'échec de la négociation amiable avec le seul propriétaire de la parcelle AL35 (Mr Plassoux) ayant déclenché cette procédure DUP en décembre 2017;
- Visité le site et constaté l'état d'avancement de la ZAC, sa viabilisation, la commercialisation des lots, l'achèvement de nombreuses constructions individuelles dont beaucoup sont déjà habitées ;
- Rencontré durant l'enquête 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 relative à la parcelle AL35 ;
- Reçu longuement lors de ma dernière permanence le propriétaire de la parcelle AL35, Mr Plassoux, accompagné de son avocat, pour porter à ma connaissance les raisons de l'échec de la négociation amiable ;
- Tenu 3 permanences et reçu 7 personnes ;
- Enregistré 1 courrier et 2 inscriptions au registre;
- Notifié au maire de Gévézé et au représentant de l'aménageur les observations recueillies et mes propres questions sous forme de procès verbal de synthèse de fin d'enquête (PVS);
- Examiné les réponses formulées par le maire de Gévézé et le représentant de l'aménageur suite au procès verbal de synthèse de fin d'enquête ;

Après avoir :

- Considéré que l'enquête s'était déroulée dans de très bonnes conditions ;
- Considéré que le public a été correctement informé de la tenue de l'enquête par affichage en mairie et sur le site, par les avis parus dans la presse, par l'insertion sur les sites internet de la Préfecture et de la ville de Gévézé; que les permanences ont permis à toutes les personnes qui le souhaitent d'être entendues et d'exprimer leurs observations ;
- Observé que, hormis le propriétaire de la parcelle concernée (AL35) et le riverain au nord de la ZAC, la population n'a émis aucune observation ;
- Présenté le contenu du projet en détail dans le Rapport (Document 1/5) ;
- Regretté l'absence de cohérence entre les différents documents du dossier, le projet de réalisation finale ayant évolué depuis le dossier de création du dossier.
 - ° Manque de présentation synthétique de la prise en compte des documents supracommunaux
 - ° Manque d'explication des évolutions entre le dossier de création et le dossier de réalisation finale. Cela aurait permis de mieux justifier les choix et les enjeux d'aménagement de la ZAC ;
 - ° L'absence de lien entre la description des travaux et l'atlas qui les localise ;
 - ° Manque d'une présentation globale actualisée pour 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 ;

Toutes ces précisions m'ont été fournies dans le Mémoire en réponse et intégrées dans mes conclusions.

- Etudié les remarques de la population et y avoir répondu à chacune d'elle;
- Analysé le contenu du dossier en détail et donné mon appréciation complète, point par point, dans les Conclusions (Document4/5) ;

Mon avis porte sur l'ensemble du contenu du projet de la ZAC de la Croix du Vivier et son Utilité publique. *Il sera complété par une analyse de l'utilité publique de la parcelle AL35 qui a déclenché cette procédure de DUP et la nécessité d'une enquête parcellaire.*

Le tableau ci dessous présente le bilan coûts-avantages qui peut être fait sur chaque thème identifié dans mes Conclusions, avec les points positifs et les points négatifs, afin de se prononcer sur l'utilité publique du projet de ZAC dans son ensemble.

Points positifs	Points négatifs
L'opportunité de la ZAC en 2011	
<ul style="list-style-type: none"> - La commune a connu une progression démographique importante dans la dernière décennie ; - La commune est attractive en raison de sa localisation de sa desserte en transports et de ses équipements ; - La tension sur le marché immobilier est forte, les demandes de logements importantes et l'offre se raréfie; - Le PADD dans le PLU de décembre 2007 fait référence à une extension urbaine à destination d'habitat au Sud Ouest de la commune; - L'avancement actuel de la ZAC légitime la création de la ZAC ; 	<ul style="list-style-type: none"> - L'anticipation de l'évolution démographique peut être surestimée compte tenu de l'infléchissement de la croissance démographique au cours des dernières années ; - Les besoins de logements peuvent sous estimer la rénovation urbaine et les logements vacants ;
<i>Avis du commissaire enquêteur</i>	
<p>Je considère que le projet est opportun:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ce projet de ZAC était opportun et répondait aux objectifs du PLU. - Ce projet doit permettre de répondre aux attentes de la population en matière de logements (314 logements) et de participer au développement démographique de la commune (816 nouveaux résidents);il participe à l'offre de logements de Rennes Métropole. - L'état d'avancement actuel de la ZAC vient parfaitement confirmer sa légitimité et la réponse adaptée aux besoins de logements. La quasi totalité des lots est commercialisée, beaucoup sont construits voire habités. 	
La prise en compte des documents supracommunaux	
<ul style="list-style-type: none"> - Le projet satisfait les prescriptions du SCoT en termes de densité (26,1logts/ha versus 25logts/ha), de potentiel urbanisable (15,6ha versus 40ha), de direction d'urbanisation ; - Le projet satisfait les orientations du PLH révisé en matière de production de logements (minimum de 53/an), de mixité des formes urbaines (lots individuels, collectifs, semi collectifs, denses) et de mixité sociale (logements aidés et logements régulés). 	<ul style="list-style-type: none"> Le PLH a été révisé depuis la création de la ZAC ; Le SCoT a été révisé depuis la création de la ZAC ; Le projet a évolué quantitativement depuis sa création jusqu'à sa réalisation finale (mémoire en réponse) ;

Avis du commissaire enquêteur

Je considère que le projet respecte les prescriptions et orientations des documents supracommunaux :

Le projet satisfait les grandes orientations du PADD, répond aux prescriptions du SCoT révisé et aux orientations du PLH révisé. La mixité des formes urbaines conduit à une consommation maîtrisée du foncier dans l'esprit du Grenelle et le projet satisfait les objectifs de mixité sociale du PLH et de la loi SRU.

La localisation de la ZAC

- La localisation en continuité urbaine avec le secteur Nord-Ouest, à 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 au SCoT.
- Dans le cadre du PLU, les terrains de la ZAC ont été classés en zone 1AUG1 et 1AUO suite à la modification du PLU et en OAP. Le Plan d'aménagement est compatible avec le zonage du PLU ;
- Le site retenu ne compromet pas l'activité agricole des 2 exploitants. Ces parcelles représentent une perte limitée au regard de leur SAU ; ils ont été indemnisés dans le cadre de la résiliation des baux ; des conventions de prêt à usage ont, par ailleurs, été formalisées ;
- 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 (fouilles préventives INRAP) ;
- Le site ne présente aucune trace de pollution.

- Nécessité d'adapter le zonage du PLU au projet dont l'aménagement a évolué dans le temps (équipement) ;
- Suppression de 15 ha de foncier agricole exploité par 1 GAEC et 1 EARL ;
- Risque d'incidence économique et sociale pour les exploitants ;
- Risque de conflits d'usage entre exploitants et habitants de la ZAC ;

Avis du commissaire enquêteur

Je considère que le site est satisfaisant :

- *Le projet est compatible avec le PLU ;*
- *La continuité urbaine permet de limiter les trajets interquartiers dans une logique de développement durable et de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;*
- *Des mesures compensatoires (indemnités, conventions de prêt à usage) ont été prévues pour les exploitants du site et leur activité n'est pas compromise (faible perte de SAU). Le projet était déjà connu ;*
- *Aucune habitation ni siège d'exploitation sur le site ;*

Les choix d'urbanisation et d'aménagement

- Vocation d'habitat et d'équipement, sans commerces ;
- Cahier de prescriptions architecturales pour des constructions de qualité ;
- Construction de 314 logements pour une population nouvelle estimée à 816 habitants, répond aux besoins et aux perspectives de développement démographique inscrit dans le PADD ;
- Mixité des formes urbaines, lots individuels, denses, collectifs et semi collectifs, satisfait la diversité des besoins et des moyens et peut attirer de nouveaux résidents dans la commune ;

- Evolution du projet depuis sa création jusqu'à sa réalisation le rend moins lisible en l'absence d'explications ;
- Capacité des équipements publics à répondre aux besoins d'une population accrue ;
- Risque de surévaluation du besoin en équipements par rapport à l'offre communale existante et à l'offre communautaire entraînant un coût budgétaire élevé ;

<ul style="list-style-type: none"> - Mixité sociale (locatifs, accession), répond à la diversité des demandes sociales d’habitat ; - L’accroissement de la population est étalé sur plusieurs années (environ 160 habitants/an) ; - Les équipements publics existants peuvent supporter cet accroissement progressif de la population ; - Construction d’un équipement sportif réfléchi au regard des besoins, du budget de la commune et de l’offre communautaire existante afin d’éviter une offre communale couteuse et surdimensionnée ; reversement de l’espace libéré vers la construction de logements ; équipement localisé à proximité de ceux existants ; - Des infrastructures de voirie organisées dans une logique de déplacements alternatifs à l’usage de la voiture individuelle et de développement durable (maillage viaire hiérarchisé, liaisons douces, accès aux transports en commun, aire de covoiturage) ; - Des giratoires aux entrées de la ZAC permettent de fluidifier et de sécuriser la circulation ; - Une continuité de liaisons douces interquartiers permettent un accès sécurisé au centre ville, équipements scolaires, culturels et sportifs ; - Des aires de jeux apporteront une qualité de vie dans le quartier et l’intérêt général de la population ; 	
---	--

Avis du commissaire enquêteur

Je considère que les choix d’urbanisation et d’aménagement sont satisfaisants:

Les choix d’urbanisation, quantitatifs et qualitatifs, sont réalisés dans le souci de permettre à chacun de se loger selon ses besoins, ses choix d’habitat et ses moyens. La gestion des transports relève d’une démarche de développement durable et d’économie d’énergie. La sécurité des habitants dans ses trajets vers le centre ville et les équipements est assurée par une continuité de liaisons douces. L’équipement sportif complète l’offre existante dans la commune, avec un coût financier maîtrisé, prenant en compte la réalité des besoins de la commune et l’offre communautaire existante. Des aires de jeux doivent assurer une qualité de vie aux enfants du quartier.

Les enjeux environnementaux et paysagers

<ul style="list-style-type: none"> - Le site ne présente pas d’espèces végétales d’intérêt patrimonial ; le site ne présente pas de faune et avifaune d’intérêt particulier ; le site n’appartient pas à la trame verte et bleue ; - Cahier des charges très prescriptif, intègre la dimension environnementale, paysagère ; - Les enjeux paysagers sont pris en compte et les impacts sur le paysage évités, réduits ou compensés ; La diversité des formes urbaines et des hauteurs permet une intégration des bâtiments dans le paysage en fonction de la topographie et des zones végétales ; Des espaces verts et des plantations d’arbres (mesures compensatoires) sont prévus en continuité des éléments résiduels de bocage pour le mettre en valeur et intégrer les bâtiments dans une trame verte ; Une frange paysagère boisée au sud de la ZAC doit permettre d’intégrer le quartier dans son environnement agricole ; - Les enjeux environnementaux sont pris en compte et les impacts évités, réduits ou compensés ; le projet prévoit une préservation des milieux naturels 	<ul style="list-style-type: none"> - Impact sur le paysage en raison du changement d’affectation de cet espace, d’agricole en urbain ; - 2 ZH identifiées à l’intérieur de la ZAC ; - Disparition d’une partie de la végétation existante (prairies) et risque d’impact sur la faune et l’avifaune ; - Artificialisation de 15h de sols et impact sur les ruissellement ; - Pas d’infiltration à la parcelle ; - Accroissement du nombre d’habitations raccordées au réseau des eaux usées ;
--	--



<p>Les ZH de la ZAC sont évitées et intégrées dans les espaces verts ; 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 maintenir ou restaurer la biodiversité (lanières bocagères, arbres d'alignement, jardins privatifs, carte phytosanitaire). - La <i>gestion des eaux pluviales</i> est adaptée aux besoins nés de l'artificialisation des sols de la ZAC, avec un bassin tampon de 5600m³ prévu au sud de la ZAC, des canaux de récupération au sein des lanières bocagères ; le risque inondation est pris en compte ; le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales a été modifié en 2013 - La <i>gestion des eaux usées</i> est maîtrisée. 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. La salubrité publique est assurée.</p>	
<p><i>Avis du commissaire enquêteur</i></p>	
<p><i>Je considère que les enjeux paysagers et environnementaux sont pris en compte dans la logique « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC) du projet :</i></p>	
<p><i>Le plan d'aménagement de la ZAC inscrit une volonté de prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux dans une logique « Eviter, réduire compenser » tant au niveau des ZH que du bocage, des haies et des espaces verts pour préserver les milieux naturels et intégrer les bâtiments dans un environnement végétal de qualité. La gestion des eaux pluviales est adaptée aux besoins et le risque de ruissellement et d'inondation est maîtrisé. Les équipements existants permettent une gestion des eaux usées adaptée à l'accroissement des habitants. Les propriétés au nord de la ZAC pourront être raccordées.</i></p>	
<p>Les enjeux de développement durable</p>	
<p>- La gestion globale des transports qui limite l'usage de la voiture personnelle s'inscrit dans une démarche de développement durable ; - Le parti pris architectural prévoit une consommation énergétique maîtrisée ; - Un cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales intègre la problématique énergie (bâtiments à faible consommation énergétique, éclairage public économe en énergie,); - L'orientation sud du site permet de privilégier des habitations ouvrant vers le sud pour utiliser les apports solaires et aboutir à une gestion optimisée de l'énergie ; - La commune de Gévézé a signé la convention des maires pour le climat ;</p>	<p>Accroissement de la circulation liée à l'urbanisation et aux constructions de logements ; Accroissement des nuisances sonores et impact sur les commodités du voisinage ;</p>
<p><i>Avis du commissaire enquêteur</i></p>	
<p><i>Je considère que le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable :</i></p>	
<p><i>Les orientations générales du projet s'appuient sur différents outils contribuant à un aménagement durable (orientation du site, parti-pris architectural, gestion des transports) et à une consommation maîtrisée de</i></p>	

l'énergie. Cela satisfait aux orientations du Grenelle et au Schéma régional Climat-Air-Energie (SRCAE) et est conforme à l'engagement pris par la commune dans la Convention des maires pour le climat.

La maîtrise du foncier

- La négociation amiable a commencé en décembre 2014, 2 mois après la signature du contrat de concession ;
 - La négociation a abouti dans les 18 mois pour 8 des 9 propriétaires concernés par la ZAC, à l'exception du propriétaire de la parcelle AL35 ;
 - Cette maîtrise rapide de plus de 98% du foncier a permis l'avancement de la ZAC ;
 - La négociation pour la parcelle AL35 s'est poursuivie jusqu'à fin 2016. Son échec a engendré cette procédure de DUP (décembre 2017) pour pouvoir mettre en œuvre une procédure d'expropriation, comme prévu dans le contrat de concession ;

- Nécessité d'acquérir les parcelles concernées par le projet (ZAC et bassin tampon), 18 parcelles cadastrales, 9 propriétaires ;
 - Echec de la négociation pour une parcelle (AL35);
 - DUP tardive ;

Avis du commissaire enquêteur

Je considère que le concessionnaire a privilégié la négociation amiable pour s'assurer la maîtrise du foncier:

La quasi totalité des acquisitions foncières s'est réalisée par négociation amiable, très rapidement, ce qui a permis l'avancement des travaux. La négociation amiable sur la parcelle AL35 qui représente 1,12% du parcellaire s'est poursuivie jusqu'à la fin 2016. Son échec a déclenché cette procédure de DUP et d'expropriation fin 2017.

L'utilité publique de la parcelle AL35

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 vie du quartier ;
- ° réaliser sur cette emprise un espace vert participant ainsi à l'environnement naturel et paysager du site ;
- ° permettre la commercialisation de 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 ;
- ° 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 ;
- ° permettre le raccordement au réseau d'épuration collective des 2 propriétés au nord de la ZAC, seules

- Parcelle étroite en longueur , peu constructible;
- Située au Nord de la ZAC à la limite de deux grandes propriétés ;
- Zonage 1AU, cette parcelle ne peut être considéré comme constructible si elle n'est pas intégrée dans un aménagement global ;
- Usage effectif actuel, prairies non exploitées;
- Le prix demandé par le propriétaire ne correspond pas aux prix offert et accepté par tous les autres propriétaires ce qui explique l'échec de la négociation;
- Le prix offert par l'aménageur est supérieur à l'évaluation réalisée à la même époque lors de la succession ;

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 et pallier les risques d'inondation.

Avis du commissaire enquêteur

Je considère que l'acquisition de cette parcelle est nécessaire à l'achèvement du projet et est d'utilité publique:

Elle est compatible avec le *règlement du PLU* ;

Elle s'inscrit dans une démarche d'*aménagement durable* en assurant la continuité des liaisons douces sécurisées vers le centre ville, les écoles et les équipements sportifs et culturels de proximité ;

Elle présente un *intérêt social* car elle permet la *sécurité des déplacements* des habitants de la ZAC et en particulier des enfants vers les écoles ; elle contribue à une offre d'espace de jeux essentiel pour le *bien être des enfants du quartier* ;

Elle présente un *intérêt environnemental, paysager et social* car par la création d'*espaces verts* elle participe à l'ossature paysagère du quartier, elle complète 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;

Elle 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;

Elle n'est pas exploitée, donc *ne porte pas atteinte à des usages agricoles* ;

Elle est nécessaire pour poursuivre et finaliser l'urbanisation du quartier, 4 lots ne peuvent pas être réalisés sans cette parcelle ;

Il n'existe pas de solution alternative à l'expropriation de la parcelle AL35 pour achever l'aménagement de la ZAC tel qu'il est prévu.

L'analyse de ce tableau présentant, thème par thème, le bilan des points positifs et négatifs de ce projet de ZAC permet de comparer les avantages de l'opération projetée avec les inconvénients qu'elle génère.

En conclusion, à partir de cette analyse, *j'estime que l'opération présente un caractère d'utilité publique* :

- la création de la ZAC est opportune au regard du développement de la commune et des besoins en logements ;
- sa localisation est satisfaisante en continuité de l'urbanisation et des équipements existants et est compatible avec le PLU ;
- ses choix d'urbanisation respectent les documents supracommunaux avec une consommation maîtrisée du foncier, une mixité des formes urbaines et une mixité sociale
- les grandes orientations du plan d'aménagement intègrent les enjeux sociaux, environnementaux, paysagers, de développement durable, de sécurité, de qualité de vie et de salubrité publique ;
- la logique ERC permettant de limiter les inconvénients inhérents à toute opération d'urbanisation

Ce bilan est favorable à la DUP pour permettre de compléter la maîtrise foncière de l'opération. Les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou écologique sont inférieurs aux avantages attendus de l'opération

La nécessité de la parcelle AL35 pour réaliser ce projet d'utilité publique dans son ensemble justifie cette procédure de DUP et d'expropriation. Il n'y a pas d'autre terrain équivalent permettant de le réaliser.

Je donne un *Avis favorable*

*A la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement
de la ZAC de la Croix du Vivier à Gézé*

Rennes le 18 avril 2019

Marie-Jacqueline Marchand,
Commissaire enquêteur

Le Commissaire Enquêteur
Marie-Jacqueline MARCHAND

