



# PRÉFET D'ILLE- ET-VILAINE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Trois Lieux sur la commune de CHEVAIGNÉ

### Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération (article L. 122-1. dernier alinéa du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Le présent document relève des dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui prévoient que « l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique ».

#### **I. Présentation du projet soumis à la déclaration d'utilité publique**

Le projet de la ZAC des Trois Lieux vise à l'aménagement, par la commune de Chevaigné, de trois secteurs :

- le Grand Champ en extension, au nord-ouest du bourg, sur une emprise d'environ 6 hectares ;
- le Centre Bourg, face à la mairie, sur une emprise d'environ 2 hectares ;
- l'extension de la zone d'activité « Les Fonderies » au nord-est du bourg, sur une emprise d'environ 2 hectares.

Ce projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle de la commune depuis 2016 par des ateliers et des réunions publiques ouvertes au plus grand nombre, et répond à l'évolution progressive de l'essor démographique connu par la commune depuis les années 1980.

Pour la commune de Chevaigné, ce projet devra permettre de :

- répondre aux objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT), du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et du programme local de l'habitat (PLH), notamment en termes de densité et d'accueil de logements sociaux ;
- poursuivre l'accueil de populations ;
- conforter la dynamique économique de la commune et créer de l'emploi ;
- respecter l'identité rurale de la commune tout en proposant de nouveaux modes d'habitat.

Le projet de la ZAC des Trois Lieux prévoit l'implantation d'activités économiques avec l'accueil d'activités artisanales ou tertiaires sur le secteur « Les Fonderies », sur une surface d'environ 15 000 m<sup>2</sup> de terrain, la construction d'un équipement public mixte à destination culturelle et associative (L'Accolade, livré fin 2022), sur une surface de 2 500 m<sup>2</sup> de terrain, ainsi qu'une partie dédiée à l'habitat, avec la construction d'environ 170 logements, dont 50 % en individuel et 50 % en petits collectifs (locatif social, accession aidée, produits régulés et produits libres).

La commune de Chevaigné, par délibération du 20 novembre 2018, a concédé la réalisation de cette opération d'aménagement à la société publique locale d'aménagement (SPLA) Territoires Publics, et approuvé le traité de concession.

Par une délibération du 14 septembre 2021, la commune de Chevaigné a décidé d'engager la procédure conjointe de déclaration d'utilité publique de la ZAC des Trois Lieux et de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

Pour des raisons de maîtrise foncière et de cohérence du projet, la commune de Chevaigné a souhaité que le périmètre de la déclaration d'utilité publique (DUP) corresponde au périmètre de la ZAC, soit un peu moins de 10 hectares.

## **II. Déroulement de la procédure de déclaration d'utilité publique et enquête publique**

La demande de déclaration d'utilité publique (DUP) a été présentée, par la commune de Chevaigné, aux services de l'État le 23 septembre 2021.

Le projet d'aménagement de la ZAC des Trois Lieux est soumis à évaluation environnementale en application des articles R. 122-2 du code de l'environnement.

L'enquête publique conjointe préalable à la DUP et à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet, régie par l'article L. 123-2 du code de l'environnement, a été ouverte par arrêté préfectoral du 13 avril 2022. Elle s'est déroulée du mercredi 25 mai 2022 au mardi 28 juin 2022 inclus, dans les formes déterminées par le code de l'environnement et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **1. Avis des personnes publiques associées (PPA) émis lors de l'instruction du dossier**

Les services consultés sur ce dossier ont émis un avis sur le projet d'aménagement de la ZAC des Trois Lieux, pour certains sous réserve de la prise en compte de diverses observations.

#### **a) Avis de l'agence régionale de santé de Bretagne (ARS)**

L'agence régionale de santé a rendu, le 9 décembre 2021, un avis favorable sur le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC des Trois Lieux, sous réserve de la prise en compte des éléments suivants :

- l'étude d'impact ne développe pas les aspects liés au radon et aux plantes allergènes ;
- la présence de commerces et d'équipements publics à proximité d'immeubles d'habitat dans le centre-bourg peut se révéler source de nuisances, notamment sonores. Aussi il conviendra de vérifier la prise en compte de ces risques afin d'éviter les situations conflictuelles qui pourraient y être liées ;
- une étude acoustique initiale a été réalisée pour les trois sites. L'environnement sonore est impacté par le bruit du trafic sur les voies routières et la voie ferrée. Il n'est pas indiqué s'il est prévu des mesures de réduction du bruit pour limiter l'incidence du passage des trains sur la future zone d'habitation de Grand-Champ, en dehors des mesures liées à l'isolation acoustique des bâtiments.

Territoires Publics a répondu à cet avis :

- la liste des plantes allergènes sera prise en compte dans la palette végétale du cahier des prescriptions techniques du lot Espaces Vert au moment de la phase de travaux ;
- en ce qui concerne le risque d'exhalaison du radon, tous les bâtiments réalisés, individuels ou collectifs, auront des stationnements véhicules en rez-de-chaussée. Les études des permis de construire s'attacheront à favoriser la ventilation naturelle notamment par la réalisation de coursives pour desservir les logements ou balcons pour tous les logements collectifs comme l'incite le cahier des prescriptions pour la réalisation de coursives ;
- le secteur du centre-bourg comprend la réalisation de programmes de logements qui viennent s'intégrer dans un environnement existant. Des formes individuelles ont été retenues en frange de l'existant pour créer une liaison douce. L'intégration d'un bâtiment public dans ce secteur qui regroupe des associations de la commune est avant tout un service culturel de proximité. Les travaux de réhabilitation de longère qui accueillera l'école de la musique a fait l'objet d'un travail sur l'acoustique important, tant pour son usage que pour l'extérieur. L'architecture du bâtiment avec une résille métallique donne un caractère intime à ce lieu ;
- les études des programmes de logements prennent en compte cet environnement notamment dans l'aménagement des pièces, en positionnant les séjours côté place ou préférentiellement côté rue de la mairie ;
- sur le secteur de Grand-Champ, la voie ferrée est effectivement une source de nuisance sonore, même si, à ce niveau, elle se situe en contre-bas. Les bâtiments en frange bénéficieront d'une étude d'isolement acoustique des façades. Par ailleurs, le choix de réaliser un parc urbain et paysager avec des mo-

delés de terrains permet de gérer sur site les remblais de la zone, environ 4 300 m<sup>3</sup> et de profiter d'un « mur paysager » contre le bruit.

#### b) Avis de la DRAC-SRA

La direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie) a transmis le 15 décembre 2021, un courriel précisant qu'aucune observation n'est portée sur le dossier présenté.

#### c) Avis de la DRAC-UDAP

La direction régionale des affaires culturelles (union départementale de l'architecture et du patrimoine) a rendu un avis favorable le 29 novembre 2021 sur le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, sous réserve de la prise en compte des éléments suivants :

- l'implantation des nouveaux bâtiments se fera par rapport à la rue et au bâti environnant. Elle respectera des volumétries à R+1+C maximum pour ne pas dénaturer le vélum et pour s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu existant. De plus, il conviendra de veiller à la qualité des espaces verts et végétalisés, et de respecter la qualité du bâti du tissu existant, les modes constructifs, matériaux et savoir faire ;
- les bâtiments repérés comme PBIL au PLUi doivent être conservés et restaurés en conservant les modes constructifs.

Territoires Publics a répondu à cet avis :

- le gabarit des collectifs, uniquement en front de rue est celui indiqué au PLUi, soit R+2+C/A dans un souci de densification douce et harmonieuse.
- le cahier des prescriptions architecturales et urbaines du secteur centre-bourg comprend plusieurs points pour s'intégrer au mieux dans l'environnement architectural existant. Ainsi seules les toitures doubles pentes sont autorisées et il est demandé des volumétries simples. L'usage de matériaux biosourcés et locaux est largement incité ;
- la végétalisation des espaces publics et la limitation des espaces perméables ont été prises en compte dans la réalisation des plans.

#### d) Avis de la DDTM 35 – Délégation territoriale Rennes Brocéliande

La direction départementale des territoires et de la mer a rendu un avis favorable le 24 décembre 2021 sur le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, sous réserve de la prise en compte des éléments suivants :

- la diversification de l'offre de mobilité durable de la commune ;
- l'intégration urbaine et environnementale.

Territoires Publics a répondu à cet avis :

- en ce qui concerne la diversification de l'offre de mobilité durable de la commune :
  - un atelier spécifique sur la mobilité avait été organisé lors de la phase de concertation, afin d'inciter les habitants à utiliser les liaisons douces et les transports en commun. Ainsi pour les habitants du secteur de Grand-Champ, un accès direct et rapide est créé au sud du quartier et au centre bourg. Il pourra être utilisé tant par les piétons que par les cyclistes. Une convention générale avec la région a été passée pour améliorer le stationnement relatif à la gare et mieux équiper les parkings. Un nouveau parking est créé à proximité du cimetière entre le centre-bourg et la gare. Des équipements seront proposés aux utilisateurs, notamment des casiers pour les cyclistes, rangements pour trottinettes, mobiliers urbains. Des échanges avec Rennes Métropole ont eu lieu pour la réalisation d'une borne de recharge pour voitures électriques. Les réseaux sont anticipés dès maintenant pour permettre son installation ainsi que la mise à disposition d'une voiture partagée dans le centre-bourg. Une aire de covoiturage existe actuellement, à l'entrée de Chevaigné.
- pour ce qui concerne l'intégration urbaine et environnementale :
  - l'aménagement de l'espace public du secteur Les Fonderies a été réalisé « a minima ». L'objectif est d'accueillir des petites entreprises et des artisans. Les stationnements visiteurs se feront sur les parcelles pour s'adapter au type d'activité. L'environnement bocager sera préservé et mis en valeur avec de nouvelles plantations, notamment au niveau de la strate arbustive. Le cahier des prescriptions sera attentif sur ce point, et comprendra une marge de recul de l'emprise constructible pour préserver les racines. En complément, il est prévu de planter en fond de lots quelques arbres d'essences bocagères type

chêne ou merisier.

Le coordinateur environnemental missionné sur l'opération veillera au respect des mesures de protection des sujets végétaux lors de la phase chantier.

#### e) Avis de la chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine

La chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine, dans son courrier du 5 janvier 2022, indique que le dossier présenté ne lui permet pas d'évaluer l'impact du projet sur les exploitations concernées. L'opération de Grand Champ est trop peu dense et le secteur La Fonderie ne présente pas les innovations attendues en matière de développement économique.

### **2. Avis de l'autorité environnementale**

La MRAe a été saisie à l'occasion du dossier de création de la ZAC des Trois Lieux, et à ce titre, a rendu un avis le 5 juin 2018. Le dossier n'ayant pas été modifié depuis, la MRAe a indiqué qu'elle ne se prononcerait pas à nouveau sur ce dossier.

### **3. Observations formulées par le public et le commissaire-enquêteur**

Les observations et réserves formulées par le public à l'occasion de l'enquête publique, portaient principalement sur les thématiques développées ci-après :

- insuffisance et incomplétude du dossier, et notamment de la notice explicative qui doit comprendre un exposé justificatif complet. La description du projet ne comprend aucune analyse des besoins en logements et en accueil d'entreprise ;
- les inconvénients de l'opération apparaissent excessifs au regard des avantages attendus ;
- l'étude d'impact devrait bénéficier d'une actualisation continue au fil des autorisations successives nécessaires à sa mise en œuvre ;
- les avis sont incomplets, dès lors que l'autorité environnementale ne s'est pas prononcée explicitement sur le nouveau projet.

Le commissaire-enquêteur a interrogé le maître d'ouvrage concernant ces observations.

À l'issue de l'enquête publique, le maître d'ouvrage a répondu à l'ensemble des observations formulées par le public :

- concernant l'incomplétude de la notice explicative :
  - le document indique expressément que la commune de Chevaigné est concernée par le PLUi de Rennes Métropole ;
  - il fait état d'une population de 2 265 habitants en 2017 ;
  - l'état actualisé de la population par l'INSEE en 2019 fait état d'une population de 2 325 habitants, confirmant ainsi la hausse démographique ;
  - en septembre 2016, 78 % des logements de la ZAC de La Branchère étaient réalisés, c'est-à-dire livrés et occupés ;
  - la parcelle non bâtie de la ZA des Fonderies est une propriété privée (perspective d'extension). L'absence de terrains disponibles justifie l'extension de la ZAC.
- concernant l'absence d'utilité publique du projet :
  - l'absence de foncier disponible rend nécessaire le recours à la procédure d'expropriation ;
  - l'intérêt général du projet est caractérisé par la création de nouveaux terrains dédiés à l'activité et la création de nouveaux logements, qui seront proposés à des prix maîtrisés, le renouvellement urbain du centre bourg, l'accueil de nouveaux équipements ;
- concernant l'actualisation de l'étude d'impact :
  - celle réalisée en 2018 a été soumise pour avis à la MRAe. Aucune évolution substantielle dans les circonstances n'a eu pour effet de remettre en cause cette étude, si bien qu'une actualisation ne s'imposait pas ;
  - la référence au plan d'occupation des sols n'a pas eu pour effet de nuire à l'information : l'étude d'impact précise que « C'est ce futur PLUi qui s'appliquera pour l'opération » et que « Les orienta-

tions d'aménagement et de programmation du futur PLUi, actuellement en cours de réalisation, intégreront le projet de ZAC » ;

- la notice explicative indique expressément que la commune de Chevaigné est concernée par le PLUi de Rennes Métropole ;
- le passage de POS en PLUi n'a pas remis en cause les projections de logements sur la commune. Il s'agissait de rester sur une continuité et réaffirmer les secteurs déjà identifiés pour de futures urbanisations ;
- l'inventaire faune/flore demeure d'actualité, étant relevé que les terrains concernés ont maintenu leur vocation agricole sans changement du système d'exploitation ;
- points 4.3.2 et 6.2.6 de l'étude d'impact : la rue de la Mairie présente actuellement des possibilités de stationnement mais de manière informelle, sans aucun marquage. La restructuration du centre-bourg s'accompagne de la réalisation de places de stationnement identifiées en longitudinal et de trois nouveaux parkings publics situés devant la salle des Tilleuls, derrière le futur pôle associatif et au niveau du cimetière ;
- point 6.4 de l'étude d'impact : la partie de la parcelle A1355 non concernée par le projet (parcellé agricole au nord de la zone d'activité) est actuellement en zone agricole au PLUi. À ce stade, rien n'indique que le classement agricole de la surface restante soit amené à évoluer. L'étude d'impact précise bien que « c'est ce futur PLUi qui s'appliquera pour l'opération » et que « les orientations d'aménagement et de programmation du futur PLUi, actuellement en cours de réalisation, intégreront le projet de ZAC ».

- concernant l'avis de l'autorité environnementale :

- il est jugé qu'en présence d'un avis tacite favorable de la MRAe, le moyen tiré de l'absence d'avis au dossier d'enquête publique est sans portée. Le dossier d'enquête publique comporte le courrier de la MRAe ;
- en l'absence de changement substantiel, une nouvelle sollicitation de la MRAe ne s'imposait pas (CGEDD : note n° 219-N-07).

#### **4. Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur**

Le commissaire enquêteur a émis, le 21 juillet 2022, un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC des Trois Lieux, sans réserves ni recommandations.

### **III. Déclaration de projet du maître d'ouvrage**

Par délibération du 18 octobre 2022, le conseil municipal de la commune de Chevaigné a adopté une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération susvisée en application de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **IV. Le caractère d'utilité publique de l'opération**

#### **1. L'intérêt général poursuivi par le projet**

Le projet de ZAC des Trois Lieux sur la commune de Chevaigné permet de répondre aux enjeux de développement du centre-bourg. Il présente un caractère global, puisque sont prévus l'aménagement d'espaces dédiés à des activités économiques avec l'accueil d'activités artisanales ou tertiaires sur le secteur « Les Fonderies », un équipement public mixte à destination culturelle et associative et de l'habitat avec la construction d'environ 170 logements, dont 50 % en individuel et 50 % en petits collectifs.

#### **2. La nécessité du recours à l'expropriation**

Par l'utilisation du droit de préemption urbain, la commune de Chevaigné a pu acquérir certaines parcelles nécessaires au projet. Elle a ensuite poursuivi ces acquisitions à l'amiable.

Au sein du secteur « Centre Bourg », la maîtrise foncière de la commune lui a permis d'engager l'aménagement du secteur. La phase opérationnelle de ce secteur est de ce fait particulièrement avancée.

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

La ZAC « La Branchère » étant terminée, la commune doit engager la phase opérationnelle des secteurs « Grand-Champ » pour sa vocation principale d'habitat, et « Les Fonderies » du fait de sa situation de zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat dense et d'activité.

Certaines parcelles restent néanmoins à acquérir pour l'aménagement de ces secteurs. La commune ne disposant d'aucune alternative pour réaliser ce projet, le recours à l'expropriation est donc strictement nécessaire.

### **3. Un bilan coûts-avantages positif**

Les objectifs poursuivis par le projet susmentionné, ainsi que les éléments développés sur les thèmes ci-après, permettent de dresser un bilan coûts-avantages positif du projet.

#### **a) Urbanisation**

Sont prévus :

- des activités économiques avec l'accueil d'activités artisanales ou tertiaires sur le secteur des Fonderies, sur une surface cessible d'environ 15 000 m<sup>2</sup> ;
- l'accueil d'un équipement public mixte à destination culturelle et associative. Le bâtiment L'Accolade a été livré fin 2022 ;
- la réalisation d'environ 170 logements, dont 50 % en individuel et 50 % en petits collectifs.

Le programme de construction prévoit 30 000 à 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La ZAC des Trois Lieux a pour objectif de répondre aux besoins de la commune, avec un rythme de construction prévisionnel estimé de 21 logements par an, avec un potentiel global de l'ordre de 170 logements, dont 50 % en individuel et 50 % en petits collectifs (locatif social, accession aidée, produits régulés et produits libres).

La programmation répond aux enjeux fixés par le plan local de l'habitat en termes de mixité sociale, de mixité des formes urbaines et de diversification de l'offre de logements dans un souci de limiter l'étalement urbain. L'accueil de toutes les catégories de ménages est prévu dans un souci de diversité des classes d'âge.

Une variété de types de logement en termes de surfaces comme de financements est prévue. Les programmes collectifs doivent répondre à la demande du marché, notamment pour ce qui concerne l'augmentation du nombre de demandes de petits logements en lien avec les décohabitations, ainsi qu'à la nécessité de prévoir quelques grands logements pour des familles recomposées. Pour chaque secteur, seront proposés des logements intégrant des demandes qualitatives comme des logements traversants, des balcons systématiques et des espaces de rangements.

Cette diversité de l'offre en logement permettra aux habitants, de réaliser leur parcours résidentiel. De plus, l'opération respecte la densité de 25 logements par hectare minimum imposée par le SCoT. Il est en effet envisagé une densité moyenne d'environ 27 logements par hectare pour le secteur de Grand Champ et une densité supérieure pour le secteur Centre-bourg, de l'ordre de 61,8 logements par hectare.

#### **b) Transports et modes de déplacement**

La commune bénéficie d'une desserte routière (2x2 voies : RD 175), ferroviaire (ligne Rennes-Saint-Malo) et d'un réseau de transport en commun (bus) raccordé au métro de Rennes.

L'étude d'impact du projet souligne la présence d'un potentiel de développement de l'usage des transports en commun par les habitants notamment ceux de la ZAC à venir. Les gestionnaires de réseaux seront sollicités pour les réseaux fluides et filaires.

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

Le nombre de places de stationnement privées est déterminé selon les indications du SCoT et du PLUi.

Le nombre de places publiques de stationnement est un compromis entre la nécessité de répondre aux besoins et la nécessité de limiter l'usage de la voiture.

Les zones de rencontre permettent de sécuriser la circulation des modes doux de déplacement.

### c) Environnement et santé

Les mesures mises en œuvre relatives à l'organisation du chantier permettent de préserver les ressources naturelles dont la qualité de l'eau.

La mise en œuvre du projet s'étalant sur environ 8 ans (PLH), il sera nécessaire, sur le secteur Grand Champ d'isoler l'accessibilité aux constructions déjà livrées (interdiction aux engins de chantier).

De plus, le maître d'ouvrage a recherché des solutions permettant de limiter les émanations, gênantes pour les riverains (itinéraires préalablement identifiés et jalonnés, planification des tâches bruyantes, limitation des horaires d'ouverture et de fermeture de chantier, etc.). Ces mesures devront être maintenues durant toute la durée de l'aménagement, une différenciation des accès devra éviter aux engins de chantier de traverser les tranches déjà habitées.

La désignation d'un coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (SPS), chargé de réaliser un plan général de coordination (signalisation des dangers, règles à respecter, etc.), constitue un avantage pour la préservation de l'environnement durant la phase chantier.

Aucune espèce végétale sensible et aucun habitat naturel particulier n'étant observé, il n'y aura pas d'impact sur ce milieu en phase chantier.

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

Les autres mesures destinées à supprimer, réduire ou compenser les éventuels impacts du chantier sur le milieu humain, sur le paysage et sur le patrimoine sont clairement identifiées.

Des études géotechniques sont prévues sur le secteur « Les Fonderies » afin de prendre en compte le risque de remontées de nappe phréatique.

Le risque sismique et le risque technologique (Voie ferrée et RD 175, et gazoduc) ne sont pas augmentés. Des mesures d'isolation renforcée des façades sont prévues sur les secteurs « Grand-Champ » et « Les Fonderies » en raison de la présence d'infrastructures (voie ferrée et RD 175) classées au bruit.

Des mesures seront prévues au cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales (CPAPE) afin de limiter les consommations énergétiques. Le matériel d'éclairage public et le fonctionnement de celui-ci seront adaptés afin de réduire les émissions lumineuses.

La limitation de l'usage de la voiture, l'usage des transports en commun et le covoiturage, les liaisons douces, les stationnements périphériques sont destinés à préserver la qualité de l'air et à réduire l'émission de GES.

S'agissant des mesures retenues et effets cumulés, le projet prévoit :

- l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (BBC à énergie positive), et la mise en place d'énergies renouvelables dans les constructions (solaires, thermique, etc.) ;
- l'augmentation du seuil minimum d'énergie renouvelable sur les pavillons (10 ou 15 kWhEP/m<sup>2</sup>/an) ;
- la conservation et le maintien des haies arborées et du talus ferroviaire arboré (secteur Grand Champ), d'un espace tampon enherbé/planté le long de la haie existante (Secteur Les Fonderies), un plan de gestion différencié des espaces verts de la ZAC ;
- l'utilisation de matériaux biosourcés et locaux (chanvre, ouate de cellulose, etc.) ;
- le recours à un éclairage public responsable (utilisation LED, extinction nocturne et pilotage par horloge, lampadaires solaires, etc.) ;
- la mise en place d'une gestion des déchets à l'échelle de la ZAC (collecte en porte à porte).

### d) Usages et cadre de vie

La population comptait 2 265 habitants en 2017 ; l'état actualisé de la population par l'INSEE en 2019 recense 2 325 habitants, confirmant ainsi la hausse démographique. On constate que depuis 1990, la population continue de croître à un rythme de l'ordre de 1 à 2 % par an en moyenne.

Le solde migratoire important a expliqué les fortes croissances observées entre 1975 et 1990. Ce solde migratoire est redevenu faible sur la dernière décennie, tandis que le solde naturel a légèrement fléchi.

La population âgée de moins de 45 ans représente environ 58 % de la population totale. Les tranches d'âge les mieux représentées sont les enfants (0-14 ans) et les 45-59 ans. Par rapport à 2009, la tendance est à un léger vieillissement de la population.

La programmation répond notamment aux enjeux fixés par le PLH en termes de mixité sociale et de mixité des formes urbaines.

La programmation des secteurs Grand Champ et du Centre-bourg respecte la répartition suivante, fixée au plan local de l'habitat (PLH) :

- locatif social : 15 à 20 % ;
- accession aidée : 15 % ;
- produits régulés : 20 % ;
- produits libres : 45 à 50 %.

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

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

#### e) Agriculture

Il n'y a pas de siège d'exploitation dans les périmètres d'étude de la ZAC des Trois Lieux.

Lors de l'élaboration de l'étude d'impact, la parcelle du secteur « Les Fonderies » était exploitée par l'EARL du Boulais. Cette parcelle était isolée du reste de la surface agricole utilisée (SAU) de ce siège d'exploitation (environ 45 hectares), situé à plus de 2 kilomètres à vol d'oiseau vers le nord-ouest, à 3 kilomètres par la route lieu-dit La Boulais sur la commune de Melesse.

La parcelle du secteur d'étude « Grand Champ » était exploitée par le GAEC Grugedaine. Ce GAEC qui regroupe 3 associés, exploitait à cette date 117 hectares de part et d'autre du canal d'Ille et Rance (siège d'exploitation localisé sur la commune).

La parcelle cultivée dans le secteur Grand Champ représente une superficie d'environ 5,8 hectares, soit environ 5 % de la surface agricole utilisée totale du GAEC Grugedaine.

La parcelle cultivée dans le secteur des Fonderies représente une superficie d'environ 2 hectares, soit environ 4 % de la surface agricole utilisée totale de l'EARL du Boulais.

La suppression de l'activité agricole sur 8,1 hectares de cultures peut être estimée à une perte de 1,3 emploi direct.

#### f) Paysages

Les incidences sur le paysage sont inexistantes dans le Centre-Bourg et limitées sur les zones en extension.

Aucun site Natura 2000 ne sera impacté. Les entreprises accueillies dans l'extension de la ZA seront soumises au règlement local de publicité.

#### g) Activités économiques

Est prévu l'aménagement de locaux économiques sur une surface d'environ 15 000 m<sup>2</sup> (activités artisanales ou tertiaires).

Le nombre d'emplois créés sur la ZAC ne peut pas être estimé, les activités accueillies n'étant pas connues. Le nombre d'emplois créés sera cependant nettement supérieur à celui des emplois impactés par le projet (1,3 emploi direct).

Le projet contribue ainsi au développement de l'activité économique de la commune de Chevaigné et de la métropole rennaise.

#### h) Appréciation sommaire des dépenses

Le coût du projet est estimé à 7 828 000 euros hors taxes, dont :

- 401 000 € HT consacrés aux études nécessaires au projet ;
- 1 536 000 € HT consacrés à la maîtrise foncière (acquisitions, évictions, frais d'acte, déménagements, etc.) ;
- 391 000 € HT consacrés aux honoraires techniques (maîtrise d'œuvre, géométrie, coordonnateur SPS, contrôleur technique, etc.) ;
- 4 134 000 € HT consacrés aux travaux d'aménagement ;
- 136 000 € HT consacrés aux impôts fonciers et communication ;
- 1 230 000 € HT de frais divers (rémunération de l'aménageur, frais financiers, etc.).



Le coût de l'opération (7 828 000 € HT) sera répercuté auprès des divers acquéreurs dans les secteurs « Grand Champ » et « Les Fonderies ». Rennes Métropole participe en partie au coût de restructuration des voiries en centre-bourg.

La maîtrise foncière globale, estimée après actualisation à 1 100 000 € (indemnité principale), est assurée.

\* \* \*

Dans ces conditions, le projet de création de la ZAC des Trois Lieux sur la commune de Chevaigné, qui présente des avantages et des inconvénients dont le bilan apparaît positif, peut être reconnu d'utilité publique.

Vu pour être annexé à mon arrêté  
de déclaration d'utilité publique  
en date du **10 FEV. 2023**

Pour le préfet,  
le secrétaire général,



Paul-Marie CLAUDON

