



Avis et Conclusions

suite à l'Enquête publique préalable à la
déclaration d'utilité publique du projet de
création de la ZAC de Brocéliande sur la
commune de Boisgervilly (35)

Enquête du 29 mars au 04 mai 2023

Sophie LE DREAN-QUENEC'H DU

Commissaire enquêteur

Date de remise :

L'enquête porte sur la déclaration d'utilité publique de l'aménagement de la ZAC de Brocéliande, sur la commune de Boisgervilly (Ille et Vilaine). En parallèle est menée une enquête sur la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de ce projet. Mon rapport relate le déroulement de l'enquête et rapporte l'ensemble des observations et courriers transmis en cours d'enquête.

La commune de Boisgervilly est située à l'ouest du département d'Ille et Vilaine et appartient au Pays de Brocéliande. Le projet objet de l'enquête est situé au sud est du bourg, au lieu-dit le Bezier. Le dossier de création de cette ZAC a été approuvé le 2 mai 2019. Il s'agit pour la commune de maîtriser les opérations d'urbanisme pour la création de logements. La ZAC porte sur environ 7 ha 60 a.

Le programme prévisionnel envisageait la réalisation d'environ 117 logements sur l'emprise de la ZAC dont une partie de programmation à destination sociale dans le respect du PLH en vigueur (2 îlots pourraient être destinés à des opérations locatives sociales). Les typologies de logements prévues se répartissent en environ 101 maisons individuelles dont certaines de type maisons de ville accolées, et environ 16 logements semi collectifs réparties sur 2 îlots. Actuellement la première tranche à l'est est réalisée. Il est donc nécessaire de procéder à l'acquisition des terrains à l'ouest pour terminer cette ZAC.

L'enquête s'est déroulée du 29 mars au 04 mai 2023. J'ai assuré les permanences prévues par l'article 3 de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête. Les permanences ont eu lieu dans la salle du conseil :

- le mercredi 29 mars 2023 de 9h00 à 12h00 ;
- le jeudi 13 avril 2023 de 9h00 à 12h00 ;
- le jeudi 4 mai 2023 de 14h00 à 17h00.

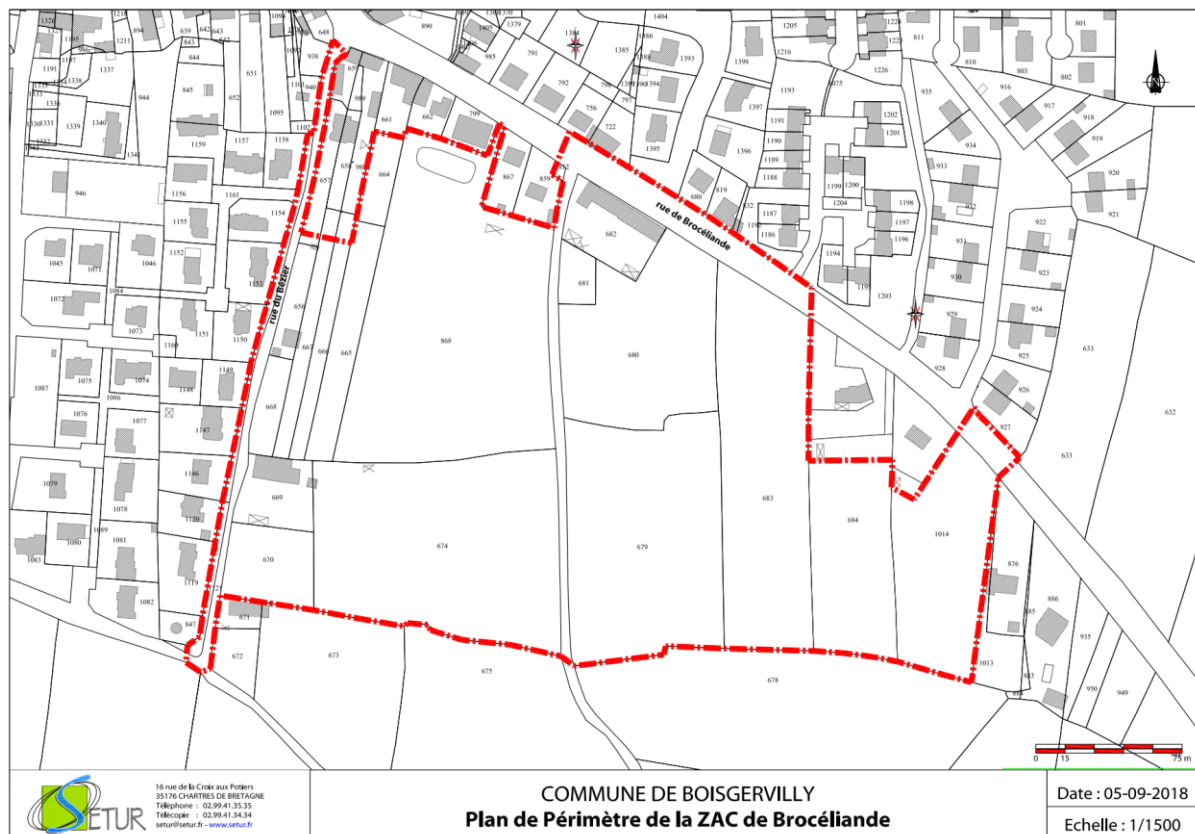
Le public a été informé par l'affichage réglementaire en mairie et sur site et les annonces légales sont parues dans la presse :

- 1^{er} avis Ouest France et 7 jours : respectivement les 25-26 février et 25 février 2023,
- 2^{ème} avis Ouest France et 7 jours : respectivement les 1-2 avril et 1^{er} avril 2023.

L'enquête a également été annoncée dans el bulletin d'information locale et sur le site internet de la commune. Par ailleurs, l'enquête étant couplée avec une enquête parcellaire, l'ensemble des 11 propriétaires concernés a été prévenu par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le projet est donc de finaliser la phase opérationnelle de la ZAC de Brocéliande.

Le projet est situé au sud est de la commune (voir carte ci-après).

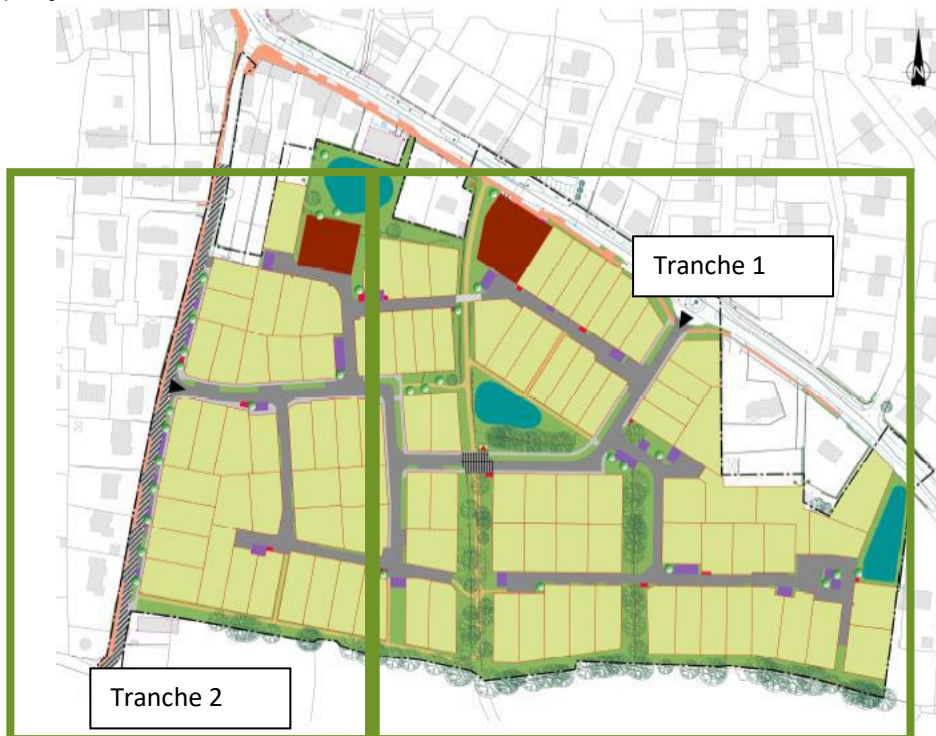


Dans le dossier de réalisation, les objectifs suivants ont été présentés

- Accroître, diversifier l'offre de logements au profit d'un parcours résidentiel et favoriser des morphologies génératrices de lien social.
- Approche pragmatique et économe de l'espace tout en répondant au marché foncier et immobilier de Boisgervilly (promotion de nouvelles formes urbaines avec par exemple des lots plus étroits et prévoir une densité plus importante au niveau des axes structurants),
- Promouvoir une mixité sociale (intégration d'opérations immobilières locatives, taille variée de terrains à bâtir),
- Recherche d'une bonne insertion urbaine et paysagère (réduction de l'impact sur la trame paysagère existante) et inscription de l'urbanisation du site dans une démarche de développement durable,
- Création d'un réseau viaire maillé et hiérarchisé, limiter la vitesse dans le quartier, sécuriser l'entrée de ville, structurer la rue de Brocéliande et requalifier la rue de Bézier, réduire les césures physiques (en maillant les quartiers, ...) et créer un nouvel arrêt transport scolaire rue de Brocéliande,
- Conserver un cadre de vie de qualité, ménager des espaces de convivialité, de lien social et confortables,

- Développer un maillage de liaisons douces intra et inter quartier riche, sécuritaire et qualitatif, incitant à son usage pour relier les quartiers au centre bourg et aux équipements.
- Travailler la couture urbaine avec une accroche fine aux parcelles et constructions périphériques, favoriser des compositions et hauteurs en rapport avec l'échelle de l'espace public et du paysage.

Le projet retenu est le suivant :



La tranche 1 est terminée et la demande d'utilité publique concerne les terrains de la tranche 2. La dépense totale prévisionnelle pour la réalisation du projet d'aménagement soumis à l'enquête publique est estimée à environ 3 326 K € HT.

Il s'agit de déterminer si l'aménagement en projet est d'utilité publique et si les avantages en termes d'intérêt général et particulier sont supérieurs aux inconvénients.

Le projet est justifié par la demande de logement et notamment par la réponse au PLH : pour le PLH 2017-2022, l'objectif en production neuve est de 12 logements par an soit 75 logements pour Boisgervilly sur les 6 années du PLH en cours avec un objectif d'offre locative à loyer modéré de 5% (poids au sein de la production neuve). Ces objectifs n'avaient pas été atteints sur le PLH précédent et la commune a la volonté de maîtriser à la fois le développement urbain et le prix du foncier, ce qui justifie le recours à l'outil « ZAC ». La demande en logement sur Boisgervilly en particulier vient de l'existence de services et notamment de la proximité de la gare. Par ailleurs, la

première tranche de l'opération est commercialisée à plus de 50 % 1 an après son lancement. Enfin, il n'existe pas de foncier disponible dans d'autre secteur de la commune. En termes d'impacts, les terrains concernés par la 2^{ème} tranche sont des terrains agricoles non exploités depuis plusieurs années. Ils sont situés en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine et ne sont pas concernés par des mesures de protection liés à l'eau ou aux habitats naturels, ni liés au patrimoine bâti

Par ailleurs à ma question sur les recommandations qui seront demandées pour les futurs propriétaires de logements en termes de continuité écologique et d'imperméabilisation des sols, le pétitionnaire répond qu'il sera procédé à la rédaction d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE). Ce cahier est une annexe du cahier des charges de cession de terrain (CCCT). Les permis de construire des projets de construction de la 1^{ère} tranche sont instruits sur la base des dispositions règlementaires du PLU et de ce cahier. Pour la deuxième tranche, ce cahier n'est pas encore produit, d'une part parce que ce travail doit se faire en parallèle des études de stade projet. Ensuite la phase de commercialisation de cette deuxième tranche ne va pas intervenir à court terme étant donné des délais des procédures à venir. Toutefois dans le cadre du dossier de DUP la commune s'est engagée à intégrer certaines dispositions listées dans le PV d'enquête au futur cahier des prescriptions.

En termes d'inconvénients, le projet **impacte des propriétés privées**. Une personne est passée à plusieurs reprises lors de l'enquête et s'inquiétant des démarches administratives. A ma question sur l'accompagnement des personnes impactées, le pétitionnaire rappelle le calendrier des phases de concertation et d'information qui a précédé l'enquête en objet, avec notamment les phases sur le dossier de création et de réalisation de la ZAC. Par ailleurs, les procédures amiables sont toujours privilégiées et il me semble qu'à chaque fois que la personne s'est présentée en mairie lors de mes permanences elle a pu être également reçue soit par une personne à l'accueil soit par le maire. Toutefois je comprends que la procédure peut paraître brutale pour les propriétaires concernés et qu'un accompagnement adapté doit être mis en place. Sur les 11 propriétaires concernés je n'ai eu la visite ou de contacts que d'un seul.

En conclusion j'estime que les conditions d'accès à l'information pour le public ont été remplies dans cette enquête même si la fréquentation lors de mes permanences a été très faible. Toutefois, le projet présenté à l'enquête fait partie d'une deuxième tranche d'un projet déjà effectif depuis plus d'un an et donc accepté par les habitants.

Après analyse du dossier, des observations et des réponses du pétitionnaire, j'estime que le projet est justifié par la nécessité de proposer une offre de logements en rapport avec les obligations du PLH, maîtrisée tant sur le plan urbain que financier pour les ménages. Le recours à la ZAC est donc un outil adapté. La commune assure la maîtrise de son développement urbain depuis plusieurs années et a donc une expérience et un savoir-faire dans ce domaine. Enfin la localisation du projet est en cohérence avec le développement urbain et minimise les impacts sur l'environnement.

Les inconvénients de la DUP sont :

- Un recours à l'expropriation pour les propriétaires

Les avantages de la DUP sont :

- La maîtrise de l'urbanisation pour la commune en proposant une densification de l'habitat,
- La présentation d'un projet en cohérence avec le PLH et le SCOT, avec notamment la production de logements sociaux
- La poursuite de la réalisation de la ZAC dont la première tranche est quasiment terminée.

En conclusion, je considère que les avantages de la DUP sont supérieurs aux inconvénients, bien qu'il faille y remédier, en poursuivant notamment l'accompagnement des propriétaires concernés. Les avantages, en termes d'aménagement urbain et d'offres de logements relèvent bien de l'intérêt public.

En conséquence j'émetts un avis favorable à la demande de déclaration d'utilité publique de l'aménagement la ZAC de Brocéliande sur la commune de Boisgervilly (III été Vilaine).

Le commissaire enquêteur, le 04/06/2023

