



Rapport

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) et la cessibilité
des terrains nécessaires pour la réalisation de
ce projet

Enquête du 29 mars au 04 mai 2023

Sophie LE DREAN-QUENEC'H DU

Commissaire enquêteur

Date de remise :

SOMMAIRE

I- Présentation du dossier	3
I-1. Objets de l'enquête	3
I-2. Références réglementaires.....	4
I-3. Composition du dossier d'enquête	4
II- Le dossier soumis à enquête	6
II-1. Le Dossier DUP	6
II.2. Le dossier d'enquête parcellaire	10
III- Déroulement de l'enquête	10
III-1. Désignation du commissaire enquêteur	10
III-2. Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête.....	10
III-3. Organisation de l'enquête.....	10
III-4. Information du public	11
III-4.1. Les informations réglementaires dans la presse	11
III-4.2. L'affichage réglementaire en mairie	11
III-4-3 Autres.....	11
III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique.	11
III-5.1. Les conditions d'accueil du public.....	11
III-5.2. Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur.	12
III-5.3. Visite du site.....	12
III-5.4. Rencontre avec Monsieur le Maire	12
III-5.5. Formalité de fin d'enquête	12
IV- Observations du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire, analyse du commissaire enquêteur	13
IV-1. Observations du commissaire enquêteur	13
IV-2. Réponse du pétitionnaire	13
En conclusion	14

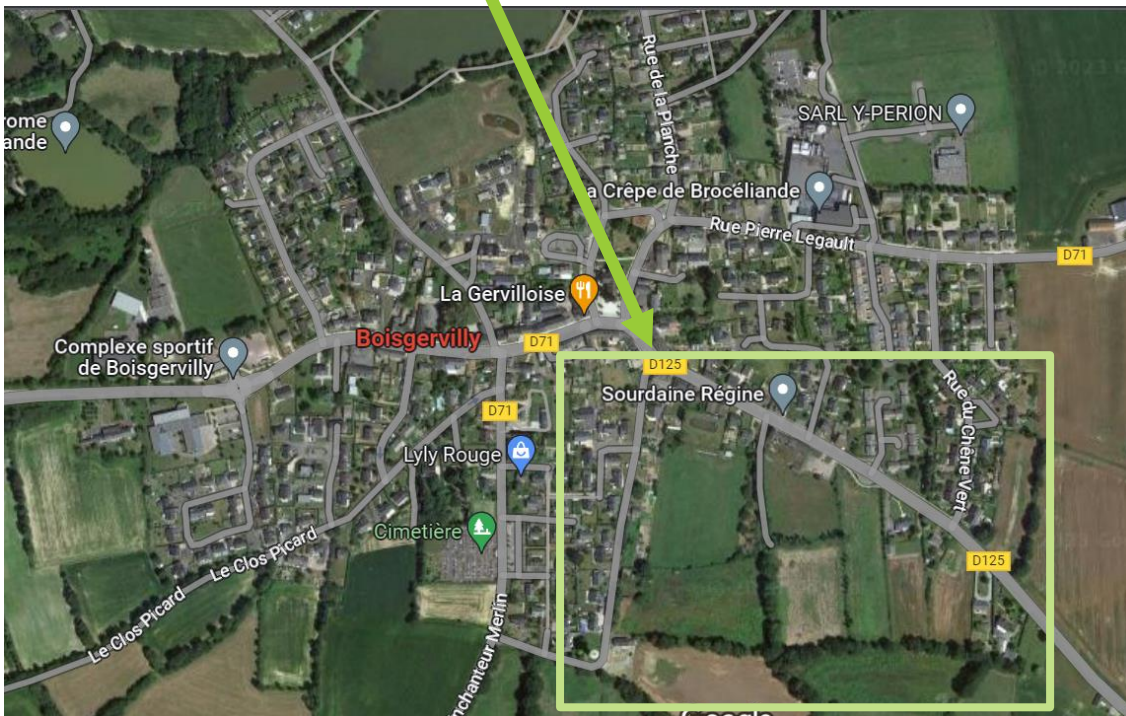
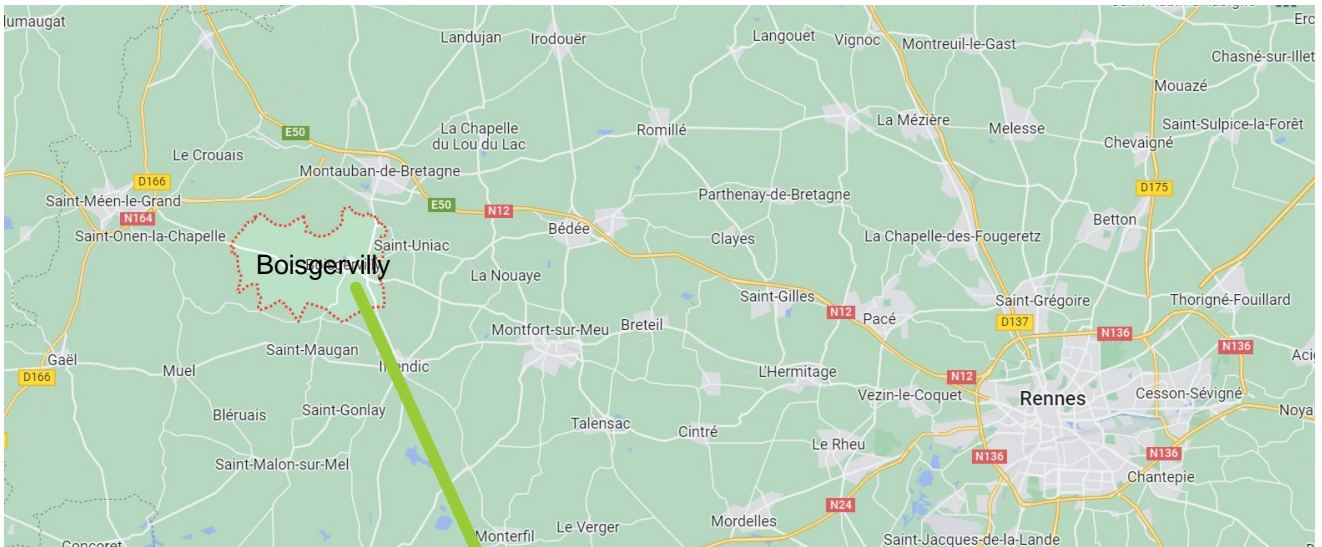
Par arrêté en date du 19 février 2023, Monsieur le Préfet de la Région Bretagne et Préfet d'Ille et Vilaine a soumis à enquête publique le projet de création de la ZAC de Brocéliande et la demande de cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce projet sur la commune de Boisgervilly (35).

Dans ce rapport, je présenterai le projet d'après le dossier, le déroulement de l'enquête, la reconnaissance sur le terrain, le recueil des observations.

I- Présentation du dossier

I-1. Objets de l'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 (voir carte ci-dessous).



L'enquête porte d'une part sur la déclaration d'utilité publique de la ZAC de Brocéliande. 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. L'enquête porte également sur la cessibilité des terrains correspondant pour la réalisation de cette ZAC.

La ZAC porte sur environ 7 ha 60 a. Le dossier de réalisation a été approuvé en date du 7 novembre 2019. La ZAC est entrée dans sa phase opérationnelle pour les secteurs sous maîtrise publique dans le cadre d'une première tranche. Les négociations foncières n'ayant pu aboutir sur les autres secteurs de l'opération d'aménagement, la déclaration d'utilité publique permettra de poursuivre le projet.

I-2. Références réglementaires

L'enquête a été prescrite par arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Bretagne et d'Ille et Vilaine. Cet arrêté fait suite à la décision du Président du Tribunal Administratif de Rennes, en date du 31 janvier 2023 me désignant comme commissaire enquêteur.

Cet arrêté vise notamment les textes suivants :

- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- Le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-21
- La délibération du Conseil Municipal de Boisgervilly du 3 février 2022 approuvant le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des terrains nécessaires au projet de création de la ZAC de Brocéliande sur la commune et sollicitant l'ouverture d'une enquête conjointe.

I-3. Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête comprend, en plus de l'arrêté du 19 février 2023 prescrivant l'enquête :

- Un dossier pour l'enquête DUP avec

- Pièce A : objet et conditions de l'enquête
 - Pièce B : plan de situation
 - Pièce C : notice explicative
 - Pièce D : plan général des travaux
 - Pièce E : caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
 - Pièce F : appréciation sommaire des dépenses
 - Pièce G : mention des textes régissant l'enquête publique et l'indication de la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative et mention des autorisations nécessaires pour réaliser le projet
 - Pièce H : étude d'impact et son résumé non technique avec :
 - objectifs et cadre réglementaire
 - résumé non technique
 - description du projet
 - scénario de référence et leur évolution
 - description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet
 - description des incidences notables du projet sur l'environnement et mesures prévues pour les éviter, les réduire ou les compenser
 - description des solutions de substitution examinées
 - modalités de suivi des mesures
 - description des méthodes utilisées pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement
 - auteurs de l'étude d'impact
 - annexes
 - Pièce I : avis émis sur le projet : DDTM, ARS, DRAC, service régional de l'archéologie, MRAe, réponse de la commune
 - Pièce J : bilan de la concertation
- Un dossier Enquête parcellaire avec la délibération du conseil municipal, l'état parcellaire, le plan parcellaire.

En outre la commune m'a confirmé que les relevés d'information cadastrale de chaque parcelle, les actes de naissance de chaque propriétaire, les accusés de

réception pour chaque propriétaire, les retours des demandes de renseignements de chaque propriétaire ont bien été réceptionnés.

II- Le dossier soumis à enquête

II-1. Le Dossier DUP

Le dossier porte sur la déclaration d'utilité publique de la ZAC de Brocéliande sur la commune de Boisgervilly (Ille et Vilaine). La commune a engagé en 2016, une étude de faisabilité technique et financière d'une future opération d'habitat. En effet la commune souhaitait et souhaite toujours avoir une maîtrise de son développement urbain.

Dans le dossier d'enquête il s'agit donc d'étudier l'utilité publique d'une opération d'aménagement sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le secteur du Bézier. Le projet est cohérent avec les dispositions du SCoT du Pays de Brocéliande du 19 décembre 2017 et avec les objectifs du PLH de Saint Méen Montauban révisé en 2018 pour la période 2017-2022.

Le dossier présente le bilan de concertation mis en œuvre.

Le projet porte sur une zone de 7ha 60 a. Le dossier de réalisation a été approuvé le 7 novembre 2019. La première tranche portant sur les secteurs sous maîtrise publique est entrée en phase opérationnelle depuis cette date. Pour les secteurs sous maîtrises privées, les négociations foncières n'ayant pu aboutir, la commune demande la reconnaissance d'utilité publique pour pouvoir terminer le projet.

Depuis 1975, Boisgervilly connaît une phase de croissance démographique continue, soit plus de 113%. La population est aujourd'hui de 1740 habitants. Le nombre de ménages augmente également alors que la taille de ces ménages diminue. L'attractivité de la commune est mise en lien avec la présence de nombreux services à la population, commerces et équipements publics sur le territoire communal ou à proximité comme la gare ferroviaire de Montauban de Bretagne. Pour la période 2011-2016 seulement 35% des objectifs posés ont été atteints au niveau de la communauté de communes avec des résultats très disparates selon la localisation. 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).

Ainsi le projet répond aux objectifs du PLH, est compatible avec les objectifs du SCoT et avec le PADD du PLU de la commune (*Accompagner la croissance démographique tout en maîtrisant l'étalement, Maintenir l'attractivité en pérennisant*

l'activité économique, Améliorer le cadre de vie boisgervillien, Protéger la biodiversité et les paysages). Le PLU prévoit par ailleurs une OAP sur le secteur de la ZAC.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat. La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et éventuellement le petit collectif. Un front bâti devra être créé sur la rue de Brocéliande. Seule une opération d'ensemble pourra prendre place sur ce secteur.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils pourront se faire par la rue du Bézier et la rue de Brocéliande (notamment par le giratoire existant). Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

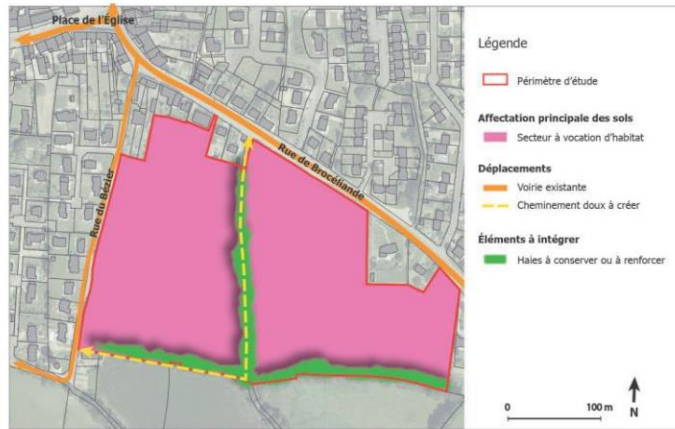
Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur. Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

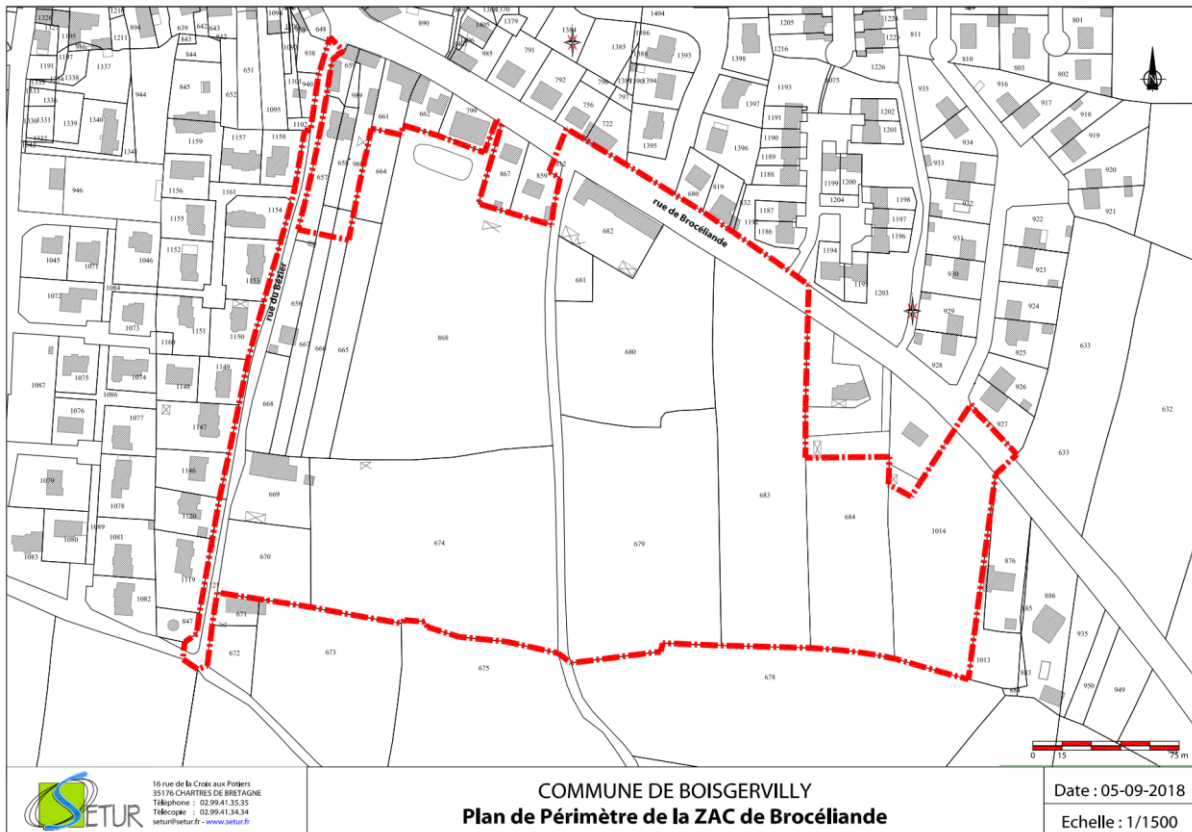
Les haies répertoriées sur le schéma devront être intégrées au projet, jouant un rôle de filtre paysager. Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : environ 7 ha.
 Nombre minimum de logements : 105 (densité brute de 15 logements par hectare).
 Pourcentage minimum de logements aidés : 10%.



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



Au niveau de ce site, le réseau hydrographique est peu représenté (il n'existe que très peu de fossés). Les fossés existants sont busés et rejoignent le réseau d'eaux pluviales communal existant au niveau de la rue de Brocéliande. Ce réseau busé rejoint ensuite le ruisseau de « La Péronnais » au Nord – Est de la ZAC. Ce réseau busé d'eaux pluviales existant au sein de la rue de « Brocéliande » (RD 125) servira d'exutoire aux eaux pluviales en provenance des parcelles concernées par ce projet d'aménagement. Il n'existe pas de ruisseau (ou autre cours d'eau), même à caractère temporaire au sein du site d'étude. Compte tenu de

Au niveau paysager, les terrains de la ZAC ont peu de visibilité sur le grand paysage principalement parce qu'ils s'insèrent dans l'enveloppe urbaine déjà existante formant un écran bâti à l'Ouest. Les seuls points de perceptions possibles sont orientés vers la façade Est donnant sur les bocages agricoles.

L'inventaire faunistique et floristique n'a pas mis en évidence d'espèces d'intérêt au niveau de ces haies présentes au sein de la ZAC (notamment pas d'espèces saproxylophages). Les concernées sont ou étaient en très grande partie des parcelles agricoles en culture (culture ou labour suivant la saison), dans la moitié Est du projet de ZAC et des parcelles agricoles en prairie (temporaire ou permanente), dans le quart Nord – Ouest du projet de ZAC. Il n'existe pas de siège d'exploitation, ni de bâtiment d'exploitation au niveau du site et ni à proximité de celui – ci. Par ailleurs on note la présence d'une petite parcelle en potager en limite Ouest, d'un chemin creux de direction Nord / Sud, scindant la future ZAC en deux parties (Ouest et Est), d'un ancien verger en limite Ouest du Chemin creux, d'une mare artificielle temporaire d'environ 380 m², au Nord – Ouest de la ZAC. Mare à sec ou en eau suivant les saisons, de plusieurs bâtiments vacants ou abandonnés, d'une éolienne pour l'abreuvement et l'alimentation de la mare artificielle, d'une aire de stationnement en limite Est de l'ancienne école privée. La rue du Bézier, sera réaménagée dans le cadre de cette ZAC. Elle est à l'interface entre la ZAC et les lotissements d'habitation existants.

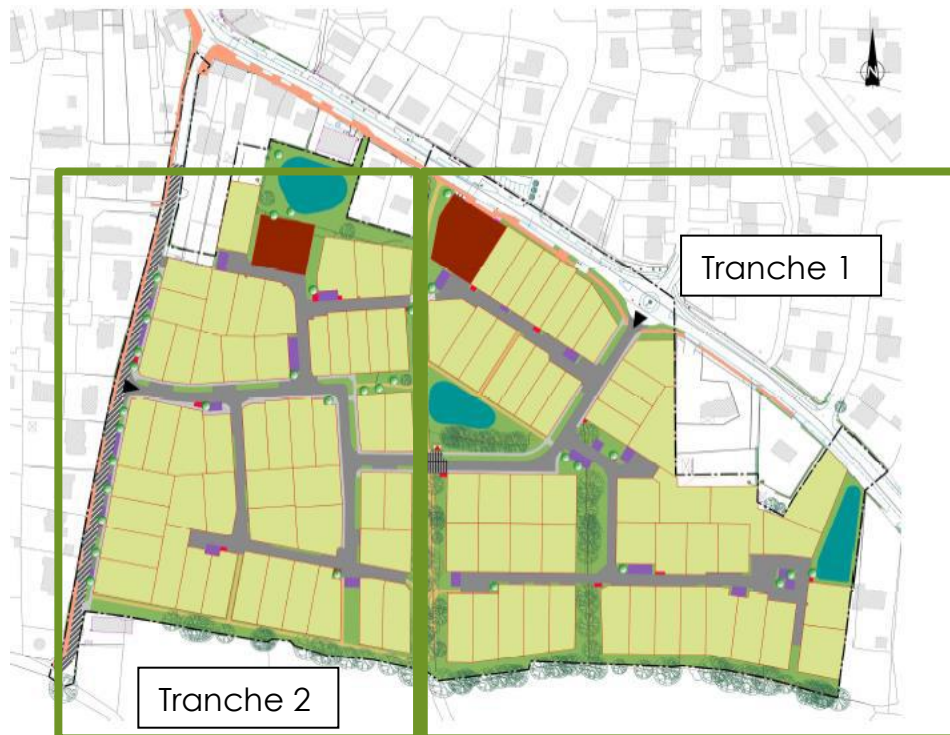
Dans le dossier de réalisation, les objectifs suivants ont été présentés

- 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 :



Le programme prévisionnel envisage 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.

La dépense totale prévisionnelle pour la réalisation du projet d'aménagement soumis à l'enquête publique est estimée à environ 3 326 K € HT.

II.2. Le dossier d'enquête parcellaire

L'enquête a pour objet de déterminer avec précision les limites des terrains à acquérir dans le cadre du projet d'aménagement ZAC de Brocéliande sur la commune de Boisgervilly. Il s'agit également d'identifier les propriétaires.

Cinq propriétés privées sont concernées par le projet, pour 30ha 32a 63ca et 11 propriétaires. Les parcelles sont toutes des parcelles agricoles non exploitées.

Les 11 propriétaires ont été avertis par lettre recommandée avec avis de réception. L'ensemble des accusés de réception a été reçu début mars. Les fiches de renseignements ont également été réceptionnées.

III- Déroulement de l'enquête

III-1. Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désignée comme commissaire enquêteur par la Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, n° E230013/35 en date 31 janvier 2023, après concertation par courrier électronique.

L'enquête a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 19 février 2023, émis par la Préfecture d'Ille et Vilaine.

III-2. Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête

Avant l'ouverture de l'enquête, j'ai visé et paraphé le dossier d'enquête et le registre concernant la DUP. Le registre concernant l'enquête parcellaire a été ouvert par Monsieur le Maire de Boisgervilly.

III-3. Organisation de l'enquête

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.

A la fin de l'enquête, j'ai clos le registre d'enquête concernant la déclaration d'utilité publique. Monsieur le Maire a clos le registre concernant l'enquête parcellaire.

III-4. Information du public

III-4.1. Les informations réglementaires dans la presse

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.

III-4.2. L'affichage réglementaire en mairie

L'affichage a été effectué, au moins 15 jours avant le début de l'enquête, comme certifié par M. le Maire de Boisgervilly :

- Mairie
- ZAC de Brocéliande.

III-4-3 Autres

L'ensemble des propriétaires concernés a été prévenu de l'enquête par courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception. J'ai vérifié le retour des accusés de réception.

Par ailleurs l'information est parue dans le Boisger'info d'avril et de mai, ainsi que sur le site internet de la commune.

III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique.

.

III-5.1. Les conditions d'accueil du public

Les dossiers d'enquête ont été à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Boisgervilly. Les permanences se sont tenues au rez-de-chaussée dans la salle du conseil.

J'ai pu renseigner les personnes venues pendant mes permanences, même si personne n'a souhaité déposer dans le registre.

III-5.2. Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur.

Les permanences se sont tenues à l'étage dans une grande salle au rez-de-chaussée et tous les moyens ont été mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour que celles-ci se passent dans de bonnes conditions.

III-5.3. Visite du site

Je me suis rendu sur le site à plusieurs reprises en cours d'enquête. J'ai pu visualiser l'ensemble du périmètre et notamment l'ensemble des parcelles concernées ainsi que la réalisation de la première tranche.

III-5.4. Rencontre avec Monsieur le Maire

J'ai rencontré M. Piedvache, maire de la commune lors de mes permanences. Nous avons pu échanger sur le projet et notamment sur les raisons du recours à la DUP. Nous avons également pu échanger sur la politique globale de la commune en matière d'urbanisme, notamment de la volonté communale de maîtrise des prix de l'immobilier.

III-5.5. Formalité de fin d'enquête

J'ai clos l'enquête concernant la déclaration d'utilité publique le 04 mai 2023 à 17h. Le registre concernant l'enquête parcellaire a été clos quant à lui par Monsieur le Maire. Le 04 mai 2023 à 17h15 j'ai remis le procès-verbal de fin d'enquête à Monsieur le Maire de Boisgervilly.

IV- Observations du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire, analyse du commissaire enquêteur

IV-1. Observations du commissaire enquêteur

Aucune observation n'a été déposée dans aucun des deux registres d'enquête. Une personne riveraine du projet et une personne (venue sur les 2 premières permanences) propriétaire d'un terrain concerné par la DUP sont venues se renseigner pendant mes permanences.

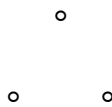
Pour ma part, j'ai demandé comment la commune accompagne les personnes propriétaires de parcelles concernées dans la connaissance du projet et de la procédure. J'ai également demandé à avoir des précisions sur les recommandations et /ou obligations (du ressort du PLU, du règlement / charte de lotissement) qui seront demandées pour les futurs propriétaires de logements en termes de continuité écologique et d'imperméabilisation des sols (passage à faune, pourcentage non imperméabilisé, gestion des eaux pluviales à la parcelle...).

IV-2. Réponse du pétitionnaire

M. Piedvache, maire de Boisgervilly, répond par courrier reçu le 17 mai 2023 par voie postale.

M. Piedvache indique qu'ils ont, dès le démarrage des études de création de la ZAC (20 novembre 2017) organisé une réunion à destination uniquement des propriétaires dont le bien était susceptible d'être intégré partiellement ou totalement dans le périmètre du projet. Lors de cette réunion, a été exposé le détail de la création de la ZAC, le périmètre pressenti, le calendrier prévisionnel et les modalités d'acquisitions foncière. La très grande majorité des propriétaires résidant sur place, ils ont été invités à suivre l'évolution du projet via les différentes modalités prévues : réunions publiques, participation par voie électronique, affichage, articles de presse. Cette « proximité » a permis selon le pétitionnaire des échanges réguliers mais aussi informels depuis 2017 avec les propriétaires fonciers aboutissant à l'acquisition des premières parcelles de la première tranche opérationnelle. En parallèle, la collectivité accompagnée d'un assistant à maître d'ouvrage a pu prendre d'autres contacts oraux et écrits avec les propriétaires plus éloignés géographiquement pour les informer de l'avancé des opérations et aussi pour négocier le foncier.

D'autre part concernant les recommandations / obligations à respecter dans les opérations futures de construction 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). Ces prescriptions peuvent compléter certaines dispositions figurant au règlement du PLU. Ce cahier a été produit pour la première tranche de la ZAC qui est en commercialisation. Les permis de construire des projets de construction de la 1^{ère} tranche sont donc instruits sur la base des dispositions réglementaires du PLU et de ce cahier. Pour le moment, 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 termes 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 conclusion du présent rapport, j'estime que les conditions de déroulement de cette enquête, relatées ci-dessus ont été régulières et ont pu permettre à toutes les personnes le désirant, de consulter les dossiers et de s'exprimer.

Mon avis et mes conclusions sur le dossier sont formulés dans deux documents séparés joints à ce rapport.

Le commissaire enquêteur, le