



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
déclarant d'utilité publique le projet de création de la ZAC de Brocéliande
sur la commune de Boisgervilly**

**Le préfet de la région Bretagne
préfet d'Ille-et-Vilaine**

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret du 13 juillet 2023 nommant M. Philippe GUSTIN, préfet de la région Bretagne, préfet de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfet d'Ille-et-Vilaine ;

Vu le décret du 22 septembre 2023 nommant M. Pierre LARREY, secrétaire général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine, sous-préfet de Rennes ;

Vu la liste des commissaires enquêteurs publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Ille-et-Vilaine ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Boisgervilly, lors de sa séance 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 la création de la ZAC de Brocéliande sur la commune de Boisgervilly et sollicitant l'ouverture d'une enquête conjointe ;

Vu les dossiers transmis par la commune de Boisgervilly, en vue d'être soumis à l'enquête publique ;

Vu l'étude d'impact jointe au dossier ;

Vu l'avis émis par l'autorité environnementale le 14 janvier 2019 ;

Vu la décision du 31 janvier 2023 par laquelle le président du tribunal administratif de Rennes a désigné Madame Sophie LE DREAN-QUENEC'H DU, en qualité de commissaire enquêtrice ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 19 février 2023 prescrivant, sur le territoire de la commune de Boisgervilly l'ouverture d'une enquête publique, qui s'est déroulée du 29 mars 2023 au 4 mai 2023 ;

Vu les pièces constatant qu'un avis d'enquête a été publié, affiché et que le dossier d'enquête est resté déposé à la mairie de Boisgervilly pendant 37 jours consécutifs, du 29 mars 2023 au 4 mai 2023 inclus ;

Vu les exemplaires des journaux « Ouest France 35 » et « 7 Jours les Petites Affiches » dans lesquels ont été insérés les avis d'ouverture des enquêtes ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Boisgervilly, lors de sa séance du 14 septembre 2023, déclarant l'intérêt général du projet et sollicitant la déclaration d'utilité publique ;

CONSIDÉRANT que la commissaire enquêtrice a émis un avis favorable sur l'utilité publique de l'opération ;

CONSIDÉRANT que l'opération de création d'une ZAC sur la commune de Boisgervilly, présente un caractère d'utilité publique ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Est déclaré d'utilité publique le projet de création de la ZAC de Boisgervilly par la commune de Boisgervilly, ou son concessionnaire.

Article 2 : La commune de Boisgervilly, ou son concessionnaire, est autorisée à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les terrains nécessaires à la réalisation du projet susvisé.

Article 3 : L'expropriation devra être accomplie dans un délai de cinq ans à compter du présent arrêté.

Article 4 : Le document justifiant l'utilité publique du projet de l'opération est annexée au présent arrêté.

Article 5 : Le présent arrêté sera affiché en mairie de Boisgervilly. L'accomplissement de cet affichage sera certifié par le maire.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Ille-et-Vilaine.

Article 6 : Les dispositions du présent arrêté peuvent être contestées devant le tribunal administratif par un recours contentieux formé dans le délai de deux mois à compter de la publicité par voie d'affichage dudit arrêté.


Elles peuvent également faire l'objet auprès du préfet d'un recours gracieux lequel – si ce recours est formé avant l'expiration du délai de recours contentieux – prolonge ce délai. La notification de la réponse à ce recours gracieux ouvre ainsi un nouveau délai de recours contentieux de deux mois devant la juridiction administrative. L'absence de réponse au recours gracieux, au terme d'un délai de deux mois à compter de sa réception, vaut rejet implicite de celui-ci.

Le tribunal administratif de Rennes peut être saisi en utilisant l'application Télérecours citoyens accessible par le site : <https://www.telerecours.fr>

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine, et le maire de la commune de Boisgervilly sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Rennes, le 07 DEC. 2023

Pour le préfet, et par délégation
Le secrétaire général


Pierre LARREY



PRÉFET D'ILLE- ET-VILAINE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Brocéliande sur la commune de BOISGERVILLY

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 de Brocéliande située sur la commune de Boisgervilly, au sud du bourg, au lieu-dit « Le Bezier », porte sur environ 7,60 ha. Le dossier de création de cette ZAC a été approuvé le 2 mai 2019, celui de réalisation le 7 novembre 2019.

En effet, le secteur d'implantation du projet d'aménagement a été choisi pour plusieurs raisons, notamment sa continuité dans une zone agglomérée où l'ensemble des réseaux secs et humides sont déjà présents ; son accès proche aux services et au centre-bourg ; son inscription en zone urbanisable ; l'absence de zone humide ou d'inventaires de patrimoine naturel ainsi que la faiblesse de terres agricoles.

Il s'agit, pour la commune, de maîtriser les opérations d'urbanisme pour la création de logements. La ZAC est entrée dans sa phase opérationnelle pour les secteurs sous maîtrise publique dans le cadre de la première tranche. Les négociations foncières n'ayant pas pu aboutir sur les autres secteurs de l'opération d'aménagement, la déclaration d'utilité publique permettra de poursuivre le projet.

Pour la commune de Boisgervilly, ce projet vise à créer un nouveau « morceau de ville » à travers plusieurs axes :

- accroître, diversifier l'offre de logements ;
- approche pragmatique et économe de l'espace ;
- promouvoir une mixité sociale ;
- recherche d'une bonne insertion urbaine et paysagère ;
- créer un réseau viaire maillé et hiérarchisé ;
- conserver un cadre de vie de qualité ;
- développer un maillage de liaisons douces intra- et inter-quartier ;
- travailler la couture urbaine.

Ainsi, le programme prévisionnel des constructions de la ZAC de Brocéliande porterait sur la réalisation de 126 logements dont, environ, 106 maisons individuelles et 20 logements semi-collectifs. Par ailleurs, depuis le lancement de la commercialisation de la première tranche opérationnelle comprenant 49 lots, il ne reste plus que 4 lots disponibles.

Par une délibération du 3 février 2022, la commune de Boisgervilly a décidé d'engager la procédure conjointe de déclaration d'utilité publique de la ZAC de Brocéliande et de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

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 Boisgervilly, aux services de l'État en février 2022.

Le projet d'aménagement de la ZAC de Brocéliande est soumis à évaluation environnementale en application de l'article 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 19 février 2023. Elle s'est déroulée du 29 mars 2023 au 4 mai 2023, 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 de Brocéliande, 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 20 décembre 2018, un avis concernant la création de la ZAC. Le projet n'ayant pas été modifié depuis cette date, celle-ci ne s'est pas prononcée à nouveau. Ainsi, par cet avis, l'agence émet un avis favorable sur le projet de la ZAC de Brocéliande, sous réserve de la prise en compte des éléments suivants :

- la recherche de la présence d'éventuels sols pollués ;
- la mise en place de certains aménagements pour limiter les niveaux sonores pour les futures constructions le long de la RD 125 ;
- privilégier certaines plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants ;
- veiller à la mise en place de mesures, lors des travaux, en matière de gestion des déchets, de prévention des risques liés à l'exposition à l'amiante et pour limiter la production et l'envol de poussière.

b) Avis de la DRAC-SRA

La direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie) a transmis le 23 février 2022, un avis sur le dossier présenté. La DRAC estime que, compte tenu de l'importance des travaux envisagés et de l'emprise du projet, la commune doit informer le maître d'ouvrage que le Préfet de région est susceptible de prescrire la réalisation d'un diagnostic archéologique préalable aux travaux envisagés. A l'issue de cette phase de diagnostic et en fonction des éléments mis à jour, il pourra également être prescrit la réalisation de fouilles préventives complémentaires.

Enfin, la DRAC demande à ce que ces éléments soient intégrés en conclusion de la notice du projet et de les transmettre au maître d'ouvrage.

c) Avis de la DDTM 35

La direction départementale des territoires et de la mer a rendu un avis défavorable le 19 mai 2022 sur le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, notamment du fait des éléments suivants :

- cadre de référence et de justification contestable ;
- projet de lotissement peu innovant porteur d'une faible qualité urbaine et difficilement mutable ;
- intégration environnementale à renforcer.

La commune de Boisgervilly a répondu à cet avis :

- en ce qui concerne la fragilité du cadre stratégique dans lequel le projet d'aménagement s'inscrit :
 - l'objectif de croissance démographique annuel du plan local d'urbanisme retenu dans le cadre de l'approbation du PLU en 2018 est de 1,6 % et non de 2,1 %. Il s'appuyait sur le rythme de croissance observé sur les dernières années. Le lotissement communal des Lavandières a été commercialisé en 20 mois à partir de novembre 2017. Il en est de même de la première tranche de la

ZAC de Brocéliande portant sur 56 logements dont 8 en locatif social, et dimensionnée pour répondre, au moins en partie, aux besoins exprimés.

- la commune de Boisgervilly profite d'une attractivité de par sa proximité avec Montauban-de-Bretagne en tant que pôle d'emploi et desservie par le train ainsi que par la présence d'un axe routier majeur de communication, la RN12.

La population est aujourd'hui estimée à 1740 habitants (au 1^{er} janvier 2022) soit une croissance de 4,5 % depuis 2017.

A la date de l'approbation du dossier de création, en termes de réalisation sur l'année 2019, les objectifs de production de logements devaient tendre à satisfaire ceux du PLH en cours, soit 12 logements par an a minima. Cet objectif a été atteint car il s'agit de 11 permis de construire octroyés par an depuis 2017, autrement dit, ramené en nombre de logements, 13,6 logements par an.

- sur le « zéro artificialisation nette » instaurée par la Loi Climat et Résilience qui prévoit de diviser par deux la consommation d'espaces naturels ou agricoles constatée sur la période 2011-2021, la commune relève que, sur cette période, elle n'était pas de 10 ha mais de 11,41 ha. Dès lors, il en résulte que sur la nouvelle période 2021-2031, la cible porterait sur un peu plus de 5,705 ha. Aujourd'hui, même si la DUP porte sur l'ensemble du projet de ZAC, le foncier non aménagé et non maîtrisé ne porte que sur 3,38 ha.

- en ce qui concerne la faible qualité urbaine et le projet de ZAC « peu innovant » :

- il convient de rappeler que le projet de ZAC de Brocéliande constitue, et a été pensé comme, une limite du futur tissu urbain de Boisgervilly sur sa frange Est / Sud-Est. Seule la capacité d'une possible extension au Sud de ce tissu urbain a été inscrite dans l'un des enjeux du projet. Le plan de masse a donc suivi ce principe de « fin de ville » expliquant ainsi un principe de voirie en impasse autour d'une voirie structurante. De même, le schéma viaire s'est imposé de facto, notamment par la volonté de conserver les haies existantes et les corridors écologiques. Par ailleurs, cela tient aussi compte des remarques enregistrées durant la concertation du public.
- le projet d'aménagement de la ZAC veille à ce que les voiries en impasse soient prolongées ou connectées aux cheminements piétons qui innervent l'ensemble du quartier et permettent ainsi de constituer une véritable alternative à la voiture.
- concernant la connexion des cheminements piétons du projet sur l'armature des cheminements existants de la commune, il a été identifié que ce maillage existant reposait essentiellement sur l'axe en direction du nord et que pour rejoindre le centre-bourg et la partie ouest de la commune, la rue de Brocéliande offrait une capacité intéressante au regard d'autres alternatives existantes.
- il a été évoqué, dans la notice explicative du projet, le tracé d'une liaison cycle en direction de la gare de Montauban-de-Bretagne. Le choix s'est reporté sur la mise en œuvre de voirie partagée, évitant une consommation foncière accrue sur des terres agricoles et des sujets fonciers.
- les espaces publics sont, en effet, peu nombreux car il faut pouvoir concilier densité en milieu rural, limitation de la consommation de l'espace agricole, la charge et le coût d'entretien de ces espaces publics. Ceux-ci pourraient s'avérer fondamentaux si les futurs habitants ne jouissaient pas d'un jardin d'agrément privatif.
- le plan de composition de la ZAC accompagnée des règles d'implantation n'est pas incompatible avec une capacité d'évolution foncière. En effet, ces règles d'implantation tendent à imposer des alignements obligatoires afin d'éviter l'implantation de la construction en milieu de parcelle. Le plan de composition de la ZAC prévoit une marge de recul importante entre les futures constructions et cette haie dans l'optique de sa préservation mais aussi en vue d'assurer un bon ensoleillement. Le parti d'aménagement retenu est la conciliation entre la promotion des enjeux environnementaux, l'adhésion des acquéreurs et donc des futurs habitants, le droit de propriété et le contrôle dans le temps des engagements pris.

- en ce qui concerne l'intégration environnementale à renforcer :

- l'arrêté préfectoral du 18 mars 2021 relève la capacité nominale de la station d'épuration à 2000 équivalents habitants au lieu des 1900 antérieurs, afin de répondre aux effluents générés par le projet.
- le parti d'aménagement retenu découle des besoins recensés auprès des futurs habitants en termes de typologie comme de taille d'habitat mais, surtout de l'absence de porteurs de projet pour la réalisation de programmes de construction plus denses en dehors de la programmation de logement social.

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

La chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine, dans son courrier du 23 mars 2022, émet une réserve quant à la faible ambition en matière de densité affichée et confirmée dans l'opération d'aménagement, soit 15 logements à l'hectare.

Ainsi, cette densité ne participe pas à la recherche de formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace permettant à la commune de s'inscrire dans la trajectoire de réduction attendue d'ici 2030. Elle continue de privilégier le modèle pavillonnaire sous forme de lotissements qui ne répond pas aux enjeux à venir de vieillissement de la population.

A cela la commune de Boisgervilly répond que cet aménagement découle des besoins recensés auprès des futurs habitants mais surtout de l'absence de porteurs de projets pour la réalisation de programmes de construction plus denses en dehors de la programmation de logements sociaux. Par ailleurs, celle-ci insiste sur sa volonté d'élargir sa programmation en habitat aidé qui se poursuit au travers de cette opération d'aménagement de la ZAC de Brocéliande.

2. Avis de l'autorité environnementale

La MRAe a été saisie à l'occasion du dossier de création de la ZAC de Brocéliande. Toutefois, celle-ci n'a pas pu étudier le dossier dans le délai de deux mois imparti.

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

A l'occasion de l'enquête publique, aucune observation n'a été formulée par le public. Le commissaire-enquêteur a, quant à lui, interrogé le maître d'ouvrage sur différents points :

- l'accompagnement des personnes propriétaires de parcelles concernées dans la connaissance du projet et de la procédure ;
- les recommandations et/ou obligations qui seront demandées pour les futurs propriétaires de logements en termes de continuité écologique et d'imperméabilisation des sols.

À l'issue de l'enquête publique, le maître d'ouvrage a répondu au commissaire enquêteur :

- concernant l'accompagnement des propriétaires :
 - le maire indique qu'une réunion à destination uniquement des propriétaires dont le bien était susceptible d'être intégré partiellement ou totalement dans le périmètre du projet a été organisée. La majorité des propriétaires résidant sur place ont été invités à suivre l'évolution du projet via les différentes modalités prévues (réunion publique, affichage, etc.). En parallèle, la collectivité, accompagnée d'un assistant maître d'ouvrage a pu prendre contact avec les propriétaires plus éloignés géographiquement.
- concernant les recommandations / obligations des futures constructions :
 - il sera procédé à la rédaction d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales. Ce cahier sera une annexe du cahier des charges de cession de terrain. Ces prescriptions peuvent compléter certaines dispositions réglementaires du PLU.

4. Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur

Le commissaire enquêteur a émis, le 4 juin 2023, un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC de Brocéliande, sans réserves ni recommandations.

III. Déclaration de projet du maître d'ouvrage

Par délibération du 14 septembre 2023, le conseil municipal de la commune de Boisgervilly 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 de Brocéliande sur la commune de Boisgervilly permet de répondre aux besoins exprimés de logements divers par les particuliers et recensés par la commune, aux prescriptions du SCOT, au PLU et au PLH. En effet, la réalisation de la ZAC permettra de proposer environ 126 nouveaux logements de typologie diversifiée associant des lots libres et des semi collectifs dans une approche renouvelée de l'urbanisme et de mixité sociale et dans un cadre paysager préservé et conforté. Il s'agit d'organiser la diversité de l'habitat par une utilisation économe du sol comme alternative au développement des zones pavillonnaires mono-fonctionnelles.

2. Un bilan coûts-avantages positif

a) la nécessité du recours à l'expropriation

Le projet de la ZAC de Brocéliande se justifie d'abord par l'ambition de la commune d'avoir un projet communal fédérateur planifiant les évolutions urbaines et architecturales de la commune sur une période de 10-15 ans et d'éviter ainsi la multiplicité des projets au gré des opportunités foncières et des interventions privées.

Le projet prévoit la réalisation d'environ 126 logements. Cet objectif a été défini au regard de l'évolution démographique de la commune ces dernières années (croissance de plus de 6,53 % entre 2012 et 2017), mais aussi au regard du rôle joué par Boisgervilly en termes de pôle de proximité. Cet objectif s'inscrit aussi dans une politique intercommunale de l'habitat inscrite dans le PLH qui fixe un objectif de constructions de 12 logements par an sur la commune. Le succès rencontré en termes de commercialisation sur la première phase et sur une période très courte atteste des besoins de logements à satisfaire.

Le projet offre la possibilité de requalifier l'entrée de bourg par la rue de Brocéliande en traitant également le sort de l'ancienne école par le biais du projet de réhabilitation / reconstruction, mais aussi d'un bâtiment en ruine et présentant un danger. Il offre également la possibilité de traiter l'aménagement de la rue du Bézier en confortant la place du piéton et en réduisant l'emprise de la chaussée.

Avec le concours d'un bailleur social, le logement de fonction de l'ancienne école sera réaménagé. De même, il sera créé 12 nouveaux logements sur la 2ème tranche, concourant ainsi à la production de logement social et à la valorisation d'une partie du patrimoine aujourd'hui vacant.

Le site retenu pour le projet d'aménagement répond à différents objectifs :

- Le périmètre du projet permet de rechercher un développement équilibré entre une extension maîtrisée de l'aire urbaine et une opération de renouvellement urbain en périphérie.
- Le périmètre concerne la majorité des espaces constructibles inscrits au document d'urbanisme, ce qui évite la mise en place de projets annexes venant interférer avec la conception du projet principal.
- Le périmètre, tel qu'il est défini, offre plusieurs possibilités en termes de desserte routière ou piétonne pour relier les nouveaux quartiers à la ville existante.

Le projet se justifie ensuite par rapport au contexte du développement du territoire qui attire de plus en plus de population. La ZAC de Brocéliande avec ses 126 logements et ses typologies de logements variées viendra donc conforter l'attractivité du territoire. En effet, le projet prévoit une production de 16 % environ de logement social et des lots à bâtir de taille variée : taille moyenne des terrains de 403m², dont 42 % font moins de 400m² et seulement 12 % font plus de 500m².

Le projet de ZAC développe un maillage de liaisons douces piéton/cycle adapté à des déplacements de proximité et à la mise en connexion avec le centre bourg. L'accessibilité des modes doux sera assurée par la réalisation d'un espace dédié le long de l'axe structurant du quartier mais aussi par des sentes dissociées des voiries avec notamment la remise en état de l'ancien chemin creux Nord-Sud central.

Ainsi, les objectifs poursuivis par le projet susmentionné, permettent de dresser un bilan coûts-avantages positif du projet.

b) l'appréciation sommaire des dépenses

Le coût du projet est estimé à 3 326 000 euros hors taxes, dont :

- 72 000 € HT consacrés aux études nécessaires au projet ;
- 545 000 € HT consacrés à la maîtrise foncière (acquisitions, évictions, frais d'acte, déménagements, etc.) ;
- 198 000 € HT consacrés aux honoraires techniques (maîtrise d'œuvre, géométrie, coordonnateur SPS, contrôleur technique, etc.) ;
- 2 379 000 € HT consacrés aux travaux d'aménagement ;
- 132 000 € HT de frais divers (rémunération de l'aménageur, frais financiers, etc.).

Le coût de l'opération (3 326 000 € HT) sera répercuté auprès des divers acquéreurs. Rennes Métropole participe en partie au coût de restructuration des voiries en centre-bourg.

* * *

Dans ces conditions, le projet de création de la ZAC de Brocéliande sur la commune de Boisgervilly, 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 **07 DEC. 2023**

Pour le préfet, et par délégation
le secrétaire général,


Pierre LARREY