

Département d'Ille et Vilaine

Commune de **Cintré**



ENQUÊTE PUBLIQUE préalable à

La déclaration d'utilité publique

du projet d'aménagement

de la **ZAC Moulin à Vent**

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête du 12 mai au 12 juin 2015 Dossier E15000082/35

Michel RADOUL

Commissaire Enquêteur

1. RAPPEL DU PROJET

Située à 18 km de Rennes, à l'Ouest du département, la commune de Cintré connaît un essor démographique important : 1467 habitants en 1999, 2202ha en 2014.

Confrontée à une demande de logements forte et constante, la commune (qui fait partie des 43 communes de Rennes Métropole) a décidé, par sa délibération du conseil municipal en date du 18 novembre 2013 de créer la ZAC du Moulin à Vent.

Le secteur étudié pour cette ZAC se situe à l'Est de la commune. Ce projet doit permettre de rééquilibrer l'extension urbaine de la commune, celle-ci s'étant développée ces dernières années –essentiellement sous forme pavillonnaire- de façon diffuse le long des routes de Talensac et de l'Hermitage.

D'une superficie de 52,5 ha, le projet ZAC Moulin à Vent s'articule autour de **deux axes** :

-**une aire de 12,9 ha à urbaniser** sur des terres agricoles : 8,4ha sont exploités par deux agriculteurs. Si aucun siège d'exploitation agricole n'est situé dans cette zone, 5 maisons d'habitations sont impactées par le projet de la ZAC. Les autres parcelles appartiennent à des particuliers ou à Rennes Métropole.

La construction de 382 logements est prévue sur ce secteur et sera réalisée en 5 tranches. Le coût estimatif du projet s'élève à 11155K€ dont 1354K€ pour les acquisitions foncières.

-**des espaces naturels** composés pour l'essentiel :

- au Nord de la peupleraie « La Lande d'Aviette »
- à L'Est des prairies humides de la Vaunoise. Ce secteur fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI du Meu et du Gurun), intégré au PLU de Cintré le 8/12/2014 : il est donc inconstructible. De plus les prairies de la Vaunoise constituent un Milieu Naturel d'intérêt Ecologique (MNIE) qu'il convient de protéger.

Le périmètre de la ZAC est en continuité avec le centre bourg à l'Ouest et s'étend entre la RD 35 au Nord, (reliant Cintré à L'Hermitage) et la RD 68 au Sud (reliant Cintré à

Mordelles). Un axe structurant Nord-Sud reliera ces deux routes avec la construction de deux giratoires. Il assurera aussi la desserte principale du nouveau quartier urbanisé en permettant notamment l'accès des transports en commun.

Le projet prévoit également un équipement communal (de type salle des fêtes ou salle polyvalente) à l'extrémité Est de la ZAC, par la rénovation de la ferme du XVIII^e siècle « La Nouvelle Métairie » qui présentait un bâti d'intérêt architectural. Cependant, l'état de vétusté avancé de ce bâtiment a conduit le maire de Cintré à prendre un arrêté municipal de sinistre le 19 décembre 2012. Ces bâtiments, dangereux pour la sécurité publique, ont donc été détruits en 2013.

2. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique (DUP et enquête parcellaire) s'est déroulée du 12 mai au 12 juin 2015 dans une ambiance courtoise.

La présente enquête a fait l'objet d'une publicité suffisante, qu'elle soit réglementaire (avis dans la presse, affichage sur les lieux) ou complémentaire : site Internet de la mairie, bulletin municipal hebdomadaire et trimestriel.

Les conditions d'accueil du public et de rencontre avec le commissaire enquêteur étaient satisfaisantes. De plus les documents du dossier mis à disposition du public étaient explicites, de nombreuses cartographies étaient aussi disponibles. J'ai pu procéder à l'affichage de plans, pour une visualisation, et par la même une meilleure compréhension du projet d'aménagement. En conséquence :

- *J'estime que l'information du public a été satisfaisante et que les documents mis à disposition du public, en salle de réunion de la mairie, ont permis à toute personne qui le souhaitait de prendre connaissance du dossier et d'exprimer des observations éventuelles sur le projet ZAC Moulin à Vent.*

J'ai rencontré avant l'enquête, pendant l'enquête, Mr Ruello, maire de Cintré, et Mr

Teffahi, représentant Territoires&Développement. Lors de ces rencontres et discussions j'ai pu obtenir tous les compléments d'informations utiles.

J'ai tenu 4 permanences et recueilli 7 observations et 2 courriers sur le registre d'enquête. Aucune observation n'a été transmise par courriel sur le site de la mairie.

En résumé l'utilité publique du projet d'aménagement ZAC Moulin à Vent est contestée par deux propriétaires, et une Personne Publique.

Trois personnes se sont exprimées sur la circulation liée à la ZAC et notamment sur l'emplacement du giratoire Nord.

Deux propriétaires, sans remettre en cause la DUP, déplorent la perte de revenu locatif des parcelles agricoles.

Un riverain et une association communale redoutent l'impact de la création de la ZAC sur la qualité du cadre de vie des habitations existantes.

Suite à l'enquête publique j'ai rencontré Mr Teffahi, représentant le maître d'ouvrage Territoires& Développement le 17 juin 2015 afin de lui remettre le Procès Verbal de Synthèse des observations du public et des questions du Commissaire Enquêteur.

Le mémoire en réponse m'a été adressé par courriel le 1 juillet 2015.

3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.1 L'opération envisagée est-elle d'intérêt public ?

Confrontée à une demande forte de logements la commune de Cintré a décidé d'ouvrir à l'urbanisation 12,9 hectares situés au lieu-dit le Moulin à Vent avec pour objectif de construire 382 logements afin d'accueillir 1150 habitants supplémentaires d'ici 2025 .

Ces 382 logements sont répartis en 47% de semi-collectifs, 15% de maisons individuelles groupées et 38% de maisons individuelles sur lots libres. 50 % du parc total des logements sont des logements aidés (25% sont des logements locatifs sociaux), respectant ainsi les principes généraux d'urbanisation de l'agglomération rennaise inscrits dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole dont fait partie la commune de Cintré.

- **J'estime que les besoins de la commune en terrains disponibles pour accroître l'offre de nouveaux logements et satisfaire ainsi une demande en constante augmentation sont avérés.**

Le choix du site à urbaniser à l'Est a été retenu car :

-il rééquilibre l'urbanisation de la commune et redonne au bourg ancien une centralité et une cohérence progressivement diluées dans les opérations urbaines précédentes.

-le projet associe urbanisation et mise en valeur des espaces naturels de la Lande d'Aviette, des prairies de la Vaunoise et renforce la trame verte et bleue du centre bourg vers la vallée de la Vaunoise via le vallon du Presbytère.

-il est situé entre 2 axes de circulation, la RD35 au Nord et RD 68 au Sud, fortement empruntés lors des déplacements pendulaires en provenance de (ou vers) l'agglomération rennaise. Sa localisation à l'Est évite un surplus de circulation automobile dans le centre bourg, contribuant ainsi à la sécurité publique.

Monsieur Turolla "Clos du bourg" Cintré (R OBS02 DUP) invoque cet argument dans son observation :

- habitant le lotissement qui jouxte le projet de la ZAC, Monsieur Turolla s'interroge sur la circulation future de ce secteur : il demande si l'Allée de la Digitale restera une impasse ou si cette allée sera reliée à la zone d'habitations de la ZAC .

- il demande que ces deux voies demeurent sans issue car, dans le cas contraire, cela augmenterait la circulation automobile dans ce secteur.

- **Le choix du site permettant d'organiser une urbanisation cohérente, en continuité du centre bourg, tout en valorisant les espaces naturels existants me semble pertinent.**

Par ailleurs l'attention particulière portée pour limiter la circulation à l'intérieur de la ZAC (parkings mutualisés, poches de stationnement pour

les visiteurs, voies secondaires sans issue, liaison ZAC-centre bourg en site propre pour les bus...) me semble de nature à assurer sécurité et tranquillité pour les habitants.

L'utilité publique du projet ZAC est contestée par 2 propriétaires :

-Monsieur Trinquart (que j'ai longuement reçu) admet la nécessité d'une DUP mais refuse que celle-ci concerne sa parcelle B258, au motif que cela supprimerait un abri de jardin qui lui sert de garde-meubles, la maison d'habitation étant louée. Il estime aussi que le projet « *ne tient pas compte du milieu naturel de sa parcelle* » celle-ci étant arborée.

De plus l'emprise sur sa propriété diminuera la valeur de celle-ci.

- ***Les remarques de Monsieur Trinquart sont des considérations personnelles et financières qui ne sont pas de nature à remettre en cause l'utilité publique du projet soumis à enquête publique.***

-Monsieur Lorans, représenté par son beau-frère Monsieur Lebreton, demande que les parcelles B321 et B322 au lieu-dit « La Nouvelle Métairie » soient exclues du périmètre de la ZAC, car situées dans un ensemble de 30 ha exploités par Mr Lorans. Il précise que, même si les bâtiments anciens ont été détruits en 2013, les fondations restantes permettent d'envisager la construction d'un nouveau bâtiment à usage agricole.

- ***Initialement le bâti ancien devait être rénové car présentant un intérêt architectural. Sa démolition, intervenue en 2013, rend caduc ce projet de rénovation.***

-La Chambre d'Agriculture dans son avis du 31 juillet 2014 est défavorable à la procédure DUP sur les secteurs de la ZAC non dédiés à l'urbanisation. Elle remet en cause le périmètre de la DUP. Elle estime ainsi que la vocation agricole des prairies de la Vanoise n'étant pas remise en cause, il n'est pas nécessaire de mettre en oeuvre des mesures coercitives.

Réponse de Territoires & Développement (lettre du 19 novembre 2014)

« Les prairies humides bordant la Vaunoise sont exploitées en agriculture extensive : fauche et pâturage qui permet un entretien des parcelles.

Les effets du projet sur l'agriculture seront compensés financièrement lorsqu'il y a perte de source de production.

La valorisation de la Vaunoise ne prévoit pas d'expropriation mais un plan de gestion sera mis en place pour :

- *une gestion extensive des parcelles agricoles*
- *un entretien des fossés et cours d'eau, dans le but de favoriser les écoulements naturels dans un secteur présentant un risque d'inondation. »*

➤ ***Je prends acte du fait que l'activité agricole soit maintenue sur les prairies humides de la Vaunoise.***

Je pense que l'élaboration d'un plan de gestion (unissant collectivité et agriculteur ou association) est souhaitable et constitue la garantie d'un entretien régulier du réseau d'écoulement des eaux pluviales, de nature à éviter tout désagrément lié à d'éventuels débordements de la Vaunoise.

3.2 Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme :

Je précise que le PLU de Cintré, approuvé en 2007 a fait l'objet d'une révision en 2008 et d'une modification en 2014. Par sa délibération du 8 décembre 2014, le conseil municipal a intégré au PLU le PPRI du bassin de Vilaine et de l'Illet et le Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique (M.N.I.E) de la Vaunoise. Il a aussi ouvert à urbanisation la ZAC du Moulin à Vent qui prévoit sur 52,5 ha :

- une zone d'habitation avec la construction de 382 logements sur 12,9 ha, projet mixant maisons individuelles sur lots libres, maisons individuelles groupées et logements intermédiaires (semi-collectifs). Cette zone est classée en 1AUO correspondant à un secteur ouvert à l'urbanisation sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble.

- la préservation et l'aménagement d'espaces naturels inconstructibles. Ainsi le secteur du Presbytère est classé Ne, la peupleraie de la Lande d'Aviette et Les Guais en N et les prairies de la Vaunoise en NP.

➤ ***J'estime le projet d'aménagement de la ZAC Moulin à Vent compatible avec le PLU de la commune de Cintré adopté le 8 décembre 2014.***

Compatibilité avec le Scot du Pays de Rennes

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du Scot du Pays de Rennes adopté en mai 2015, dans la continuité du précédent (2007-2012) réaffirme certains principes : outre favoriser un habitat diversifié et une limitation de la consommation des terres agricoles et naturelles, il invite à repenser l'occupation de l'espace public en privilégiant piétons et usage des cycles ainsi que des alternatives à l'usage individuel de la voiture.

La Chambre d'Agriculture dans son avis du 31 juillet 2014 conteste le calcul de la gestion économe des terres agricoles effectué dans l'étude d'impact : elle retient 17,7 ha urbanisables (au lieu de 12,9 ha) pour obtenir un ratio de densité de 21,5 logements par ha.

En réponse à cet avis Territoires & Développement affirme que « *le projet ZAC Moulin à Vent est conçu dans une logique de limitation de la consommation d'espace agricole. Les surfaces des parcelles urbanisées sont, en moyenne, de 330 m² à 150m².*

➤ ***Je considère la surface des lots individuels (330 m²) et celle des maisons groupées (150 m²) raisonnable. Le projet me semble économe en consommation de l'espace agricole : le calcul de densité ne doit pas intégrer les espaces naturels (non constructibles). La densité/ha est donc la suivante : 382 logements/12,9 ha urbanisables = 29,6 logements /hectare.***

Le projet de la ZAC Moulin à Vent est donc sur ce point compatible avec les objectifs du Scot Pays de Rennes.

- *Par contre j'estime que le projet ZAC soumis à enquête publique ne satisfait pas aux préconisations du plan de déplacements urbains (PDU) de Rennes Métropole visant notamment à réduire l'usage des modes de déplacements motorisés individuels : la création de la ZAC va générer un trafic pendulaire de 2600 véhicules par jour dont 80% en direction (ou en provenance) de Rennes. Le projet ne propose aucune mesure incitative de type emplacement pour développer le covoiturage.*

Le projet d'urbanisation de la ZAC prévoit la construction de 382 logements sous des formes variées : semi-collectifs, maisons individuelles groupées et maisons individuelles sur lots libres. 50 % du parc total sont des logements aidés (25% sont des logements locatifs sociaux).

- *Je considère que les objectifs de mixité sociale et architecturale préconisés par le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de Rennes Métropole sont respectés dans ce projet urbain.*

La ZAC impactera des zones humides mais les surfaces supprimées seront finalement moins importantes (6115 m²) que celles du projet initial (7015m²), la destruction de 900 m² de bassin étant abandonnée.

Il est prévu de réaliser 3 bassins de rétention/décantation pour la régulation des eaux de pluie. Ces actions compensatoires de 7220 m² s'inscrivent dans les objectifs du SDAGE Loire Bretagne 2010-2015 et du SAGE Vilaine.

- *J'estime les mesures compensatoires suffisantes et conformes au SDAGE.*

3.3 L'expropriation est-elle nécessaire?

Afin de répondre à ses besoins en terrains constructibles la commune de Cintré a décidé de procéder à l'aménagement d'une zone de 52,5ha située à l'Est de la commune.

L'extension urbaine au Sud, déjà réalisée, est bornée par la RD 68 qui sépare Cintré et Mordelles. Après les opérations précédentes au Clos du Bourg, Le Cormelet et le Clos de la Vallée, il s'agit donc du seul secteur disponible sur la commune qui permet, de plus, de rééquilibrer le tissu urbain de Cintré.

Dans cette opération la commune doit pouvoir disposer de terrains pour ériger les équipements publics nécessaires et pour maîtriser le type d'habitations favorisant la mixité sociale. Elle doit aussi pouvoir adapter le rythme des constructions aux besoins de la population. Enfin la programmation des aménagements pour la gestion des eaux pluviales, des eaux usées, pour la desserte du quartier nécessite que la commune ait la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur de la ZAC.

Des parcelles ont déjà été acquises par Territoires & Développement, maître d'ouvrage. Des négociations ont été engagées avec les propriétaires des parcelles restantes. Deux propriétaires contestent l'expropriation.

Monsieur Trinquart C01 DUP estime que sa parcelle B 258 ne figurant pas dans la liste publiée dans l'étude d'impact (page 58) il n'est pas concerné par une éventuelle expropriation.

Réponse de Territoires & Développement

« La parcelle B258 est actuellement classée en zonage 1AUD au PLU.

Cette parcelle est bien comprise dans le périmètre de la ZAC du Moulin à Vent issu du dossier de création approuvé par délibération communale du 9 octobre 2007.

Les plans inclus dans les dossiers de création et réalisation, ainsi que les études d'impacts annexées font bien apparaître la parcelle B258 dans le périmètre des parcelles faisant l'objet d'un réaménagement dans le cadre du projet de ZAC. Le non report dans le tableau des DUP ZAC Moulin à Vent

parcelles faisant l'objet d'une acquisition est dûe à une erreur matérielle ne remettant pas en cause l'opération et l'intervention sur cette parcelle. »

- ***Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage en précisant que le plan de zonage du PLU classe la parcelle B258 en AUO.***

Monsieur Lorans, OBS07(parcelles B 321 et B322) représenté par Monsieur Lebreton, souhaite reconstruire un bâtiment agricole sur l'ancien bâtiment de ferme détruit en 2013 suite à un arrêté municipal de sinistre. Il justifie sa demande en faisant référence à un futur projet agricole de centrale de méthanisation.

Réponse de Territoires & Développement

« Le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de la ZAC du Moulin à Vent, n'implique pas de facto une expropriation des terrains inclus dans le périmètre de l'enquête. La voie amiable est privilégiée.

Les parcelles B322 et B321 sont classées en zonage N et faisaient initialement l'objet d'une réserve foncière pour un équipement communal (gîtes, salle des fêtes) lors de la tranche 4 de l'opération (acquisitions à l'horizon 2020-2025).

La démolition de l'ancien corps de ferme pourrait être de nature à remettre en cause l'intérêt patrimonial de ce site pour la localisation d'un équipement communal. Une rencontre avec M. LE BRETON va être organisée en lien avec la commune de Cintré pour étudier son projet. »

- ***Je prends acte que le dialogue tripartite propriétaire-commune-Territoires & Développement s'instaure afin de préserver au mieux les intérêts de chacun.***

3.4 Le bilan coûts-avantages penche t-il en faveur de l'opération ?

L'intérêt général d'une opération justifiant l'utilité publique et expropriation peut être établi selon la théorie du bilan qui compare les avantages d'une opération avec les inconvénients qu'elle génère.

3.4.1 les avantages du projet d'aménagement ZAC Moulin à Vent

J'estime que le projet de ZAC dans son ensemble est intéressant car il présente les avantages suivants :

- il permet à la commune de répondre aux objectifs quantitatifs (proposer plus de logements) et qualitatifs (proposer 50% de logements aidés) du PLH de Rennes Métropole.
- le projet associe des formes d'habitat variées permettant une mixité sociale et architecturale mais aussi limitant les consommations d'énergies par une orientation optimale des bâtiments d'habitation.
- Le projet s'avère économe en espace en proposant une densité de 29,5 logements par hectare, compatible avec les orientations du Scot Pays de Rennes.
- Il permet de rééquilibrer l'urbanisation de la commune et de redonner au bourg ancien une centralité plus affirmée.
- Sur le plan environnemental le projet protège des espaces naturels (les prairies de la Vaunoise), en valorise d'autres (la peupleraie de la Lande d'Aviette) et conforte la trame verte et bleue du Vallon du Presbytère ainsi que le corridor écologique de la vallée de la Vaunoise.

3.4.2 les inconvénients de l'opération :

L'inconvénient majeur de la procédure d'utilité publique concerne l'atteinte à la propriété privée. Le préjudice subi par les personnes est établi dans le cadre de négociations amiables. A défaut d'accord entre expropriant et expropriés, le

montant du préjudice est fixé par le juge dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

Le projet d'expropriation n'inclut aucune maison d'habitation figurant dans le périmètre ZAC même si le projet prévoit des emprises sur le terrain de ces propriétés habitées.

Le projet concerne essentiellement des parcelles agricoles (mais aucun siège d'exploitation) dont certaines sont louées à des agriculteurs. Depuis la modification du PLU en décembre 2014 ces parcelles sont classées en 1AUO ou UOUE excepté le secteur La Nouvelle Métairie classé en zone N.

La création de la ZAC entraînera mécaniquement un surplus de circulation automobile générateur de nuisances sonores. Cet inconvénient sera partiellement atténué par l'aménagement de deux giratoires au Nord et au Sud pour réguler le trafic et réduire la vitesse des véhicules.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je soussigné, Michel RADOUL, désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Rennes le 15 avril 2015 pour conduire l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Moulin à Vent à Cintré, intervenue pendant 32 jours consécutifs du 12 mai au 12 juin 2015,

après avoir :

- étudié le dossier soumis à enquête et pris connaissance des avis de l'Autorité Environnementale et de la Chambre d'Agriculture ainsi que des réponses apportées par Territoires & Développement à ces avis,
- visité les lieux concernés par le projet d'aménagement,

- tenu 4 permanences et reçu 10 personnes,
- analysé les 9 observations formulées sur le registre ou par courrier ainsi que les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux questions du public et du commissaire enquêteur,

J'estime :

- que les documents composant le dossier d'enquête étaient clairs , lisibles et accessibles au public, lequel a pu s'exprimer librement,
- que le public a été suffisamment informé de l'ouverture de l'enquête et accueilli dans de bonnes conditions en mairie de Cintré,
- qu'aucun incident n'a perturbé le bon déroulement de l'enquête,

Je considère que le projet d'aménagement ZAC Moulin à Vent présente les avantages suivants :

- il constitue une réponse à un besoin réel de terrains nécessaires pour satisfaire une demande croissante de logements sur la commune,
- il se situe en continuité des zones d'urbanisation précédentes et renforce la cohérence communale,
- il favorise la mixité sociable et architecturale en proposant une variété de logements,
- la surface de 12,9 hectares ouverte à l'urbanisation et la densification de 29,5 logements/ha sont en concordance avec les objectifs supra-communaux visant à économiser la consommation de terres agricoles,
- il associe urbanisation maîtrisée et protection de l'environnement,
- il valorise des espaces naturels peu entretenus, renforce le corridor écologique améliorant ainsi le cadre de vie des habitants,
- il permet de maîtriser l'aménagement des équipements nécessaires à une zone urbanisée (voirie, réseaux eaux pluviales et d'assainissement, parkings mutualisés).

Cependant, je considère que le projet présente les inconvénients suivants :

- l'inconvénient majeur de la procédure d'utilité publique concerne l'atteinte à la propriété privée,
- le surplus de population attendu engendre des déplacements supplémentaires et donc des nuisances sonores qui troublent la quiétude des riverains.

Compte tenu des éléments ci-dessus je considère :

- que les avantages de l'opération d'aménagement sont nettement supérieurs aux inconvénients qu'elle provoque,
- que le projet soumis à enquête publique revêt un caractère **d'utilité publique,**
- que ce projet nécessitant d'importants équipements publics indispensables pour une zone d'habitation, l'opération d'aménagement ne peut donc être réalisée sans recourir à une procédure **d'expropriation.**

Tirant le bilan de l'ensemble des raisons précédemment citées,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Moulin à Vent à Cintré et à l'acquisition des terrains nécessaires pour cette opération.

Cet avis favorable est assorti de la **recommandation** suivante : projeter la création d'un emplacement pour développer le covoiturage.

Rennes le 10 juillet 2015

Michel RADOUL

Commissaire Enquêteur



DUP ZAC Moulin à Vent Avis du Commissaire Enquêteur

Dossier E15000082/35