

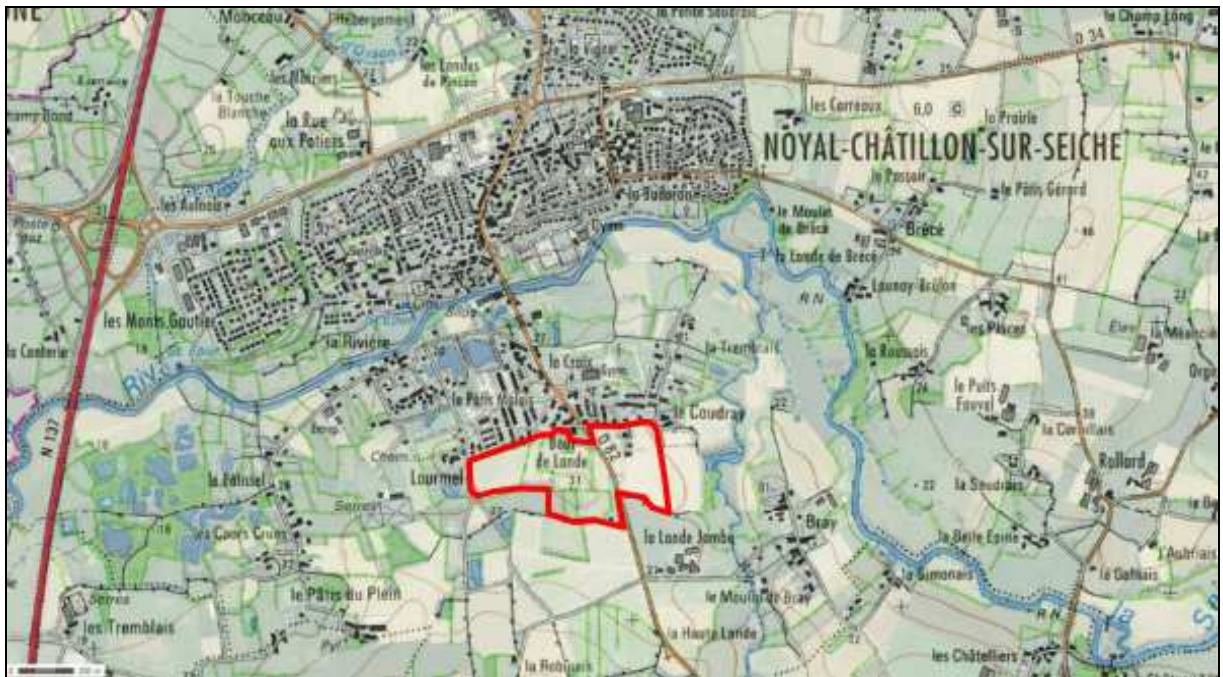


Préfecture d'Ille et Vilaine
Commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche

AMENAGEMENT DE LA ZAC multi-sites de L'ISE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
préalable à la

- DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
- CESSIBILITE des terrains



CONCLUSIONS et AVIS
Enquête préalable à la DUP

Arrêté préfectoral : 22 novembre 2016
Période d'enquête : 12 décembre 2016 au 20 janvier 2017
Référence TA : E16000355/35
Commissaire enquêteur : Jean-Charles BOUGERIE

A - PRESENTATION DU PROJET

Le projet d'aménagement du secteur de l'Ise a la particularité de se situer à l'emplacement d'un ancien projet de ZAC d'environ 56 ha (ZAC des deux rivières), laquelle a été supprimée en septembre 2014. La commune a mis à l'étude un nouvelle ZAC sur une superficie beaucoup plus réduite (18,5 ha) qui cependant, par sa localisation, essentiellement à l'intérieur du périmètre précédent, a pu bénéficier d'une partie des études engagées précédemment. L'objectif est d'accueillir à terme 458 logements programmés en 3 tranches.

Le périmètre de la ZAC multi-sites est de 18,50 ha dont 7 ha sont maîtrisés à ce jour.

L'espace du projet se décompose comme suit :

- Espaces dédiés aux projets de constructions : 60 - 65%
- Espaces publics : 35 - 40%
- Espace dédié au groupe scolaire : 6 900 m².

La densité s'établit à 27 logements par ha (compatibilité avec le SCOT).

La répartition des modes de financement s'établit comme suit (compatibilité avec le PLH).

- 48% de logements libres,
- 20% de logements régulés,
- 31% de logements aidés (location et accession).

La répartition des modes de financement s'établit comme suit :

- 259 parcelles individuelles dont près de 200 lots libres (57%),
- 199 logements collectifs et intermédiaires (43%).

EQUIPEMENTS ET SERVICES

Groupe scolaire public de premier degré

Le secteur des berges sud de la Seiche (ZAC sud Seiche, ZAC de l'Ise et hameaux existants) comprendra près de 2500 habitants. La ZAC de l'Ise y contribuera à hauteur de 1000 à 1200 habitants environ.

Les études de prospective démographique concluent à la nécessité d'élargir l'offre de classes pour les besoins du premier degré en complément du groupe public scolaire existant. La création d'un nouveau groupe scolaire (Maternelle et Élémentaire) répondra en premier lieu aux habitants des berges sud de la seiche.

Le site est attaché à la coulée verte est-ouest et au cœur du quartier. Il sera desservi par la RD82 avec des accès automobiles qui s'effectueront dans le sens nord-sud. Un arrêt minute pour véhicules et cars scolaires sera réalisé sur le parvis de l'équipement.

L'offre de stationnement sera d'environ 40 places dont l'usage sera mutualisé pour d'autres besoins courants du quartier. L'équipement structurant inscrit dans le programme de la ZAC de l'Ise comprend six classes ainsi qu'un restaurant scolaire. Des études de définition et de programmation seront initiées ultérieurement afin de définir son infrastructure et son organisation.

Commerces et services : La centralité sera constituée à l'Est, de bâtiments collectifs qui pourront accueillir, en pied d'immeuble, quelques cellules commerciales et services. Elles répondront aux besoins courants et occasionnels des seuls habitants du secteur sud (2500 habitants).

Le potentiel global de surface commerciale de la ZAC de l'Ise est limité (2 à 4 cellules). Il sera examiné au regard du SCOT et n'interviendra qu'en seconde partie de la réalisation de la ZAC.

Equipement d'infrastructures connexes : Le long de la RD82, en lien avec la ZAC, les équipements d'infrastructures comprendront un pôle d'échange multimodal qui répondra aux enjeux de mobilité pour un large secteur sud métropolitain. A cet effet, la maîtrise d'ouvrage de ces équipements ne sera pas assurée par l'aménageur de la ZAC.

PHASAGE OPÉRATIONNEL

Le démarrage de la première tranche opérationnelle de la ZAC est programmé pour 2016, à l'Ouest, compte tenu de la maîtrise foncière dans ce secteur. Son développement va s'opérer durant près de 7 à 10 années pour une clôture qui interviendra à compter de 2023-2025.

B - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

ORGANISATION

Monsieur le Préfet de la Région Bretagne, Préfet d'Ille-et-Vilaine par arrêté du 22 novembre 2016 a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique de 40 jours, du lundi 12 décembre 2016 au vendredi 20 janvier inclus, à la mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche – Service de l'urbanisme – 8 rue François Chapin. L'objet est :

- La déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC multi-sites de l'Ise.
- La cessibilité des emprises nécessaires pour permettre la réalisation du projet

J'ai été consulté lors de la rédaction de cet arrêté (art R123-9 du code de l'environnement) et j'ai validé les dispositions me concernant.

PUBLICITE DE L'ENQUETE

PRESSE ECRITE

Publication de l'avis d'enquête dans les journaux suivants

Un avis au public a été publié à deux reprises dans les journaux suivants :

- Ouest-France, édition d'Ille-et-Vilaine (quotidien) 24 novembre 2016 et 12 décembre 2016
- 7 Jours, PA de Bretagne (hebdomadaire) 25/26 novembre 2016 et 16/17 décembre 2016

La commune a publié dans sa revue communale « Les Infos Castelnodaises » (n°89 de Janvier 2017), un encart (page 5). La commune rappelle que M. le Préfet a pris un arrêté relatif au démarrage de l'enquête publique conjointe (unique) de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire pour le projet du quartier de l'Ise. La date de clôture de l'enquête et le lieu où peut être consulté le dossier, sont indiqués.

AFFICHAGE DE L'AVIS D'ENQUETE

La Commune a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête dans les locaux communaux et sur site. La Police Municipale a dressé un PV attestant la présence de ces affiches. J'ai constaté lors d'une première visite avant l'enquête que cet avis au format A2 sur fond jaune était présent aux emplacements suivants :

Lieux fréquentés habituellement par le public

- | | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| 1. 8 rue François Chapin | Mairie/ Urbanisme | Vitrine extérieure (annonces urbanisme) |
| 2. 3, rue de la Mairie | Cour accès Mairie | Vitrine extérieure (affichage officiel) |
| 3. Place Croc (centre bourg) | Ex CMB | Vu de l'extérieur |

Sur site

- | | | |
|---------------------|-----------------------------|--|
| 1. RD 82 | Rue de Rennes | Sur piquet devant enseigne (quartier de l'Ise) |
| 2. RD 82 | Rue du Coudray | Sur piquet au carrefour |
| 3. RD 82 | Route de Saint-Erblon | Le long de la piste cyclable |
| 4. Rue du Coudray | Village | Sur piquet extrémité Nord-est de la ZAC |
| 5. Rue Paul Valéry | Aire de jeux | Sur piquet |
| 6. Rue Albert Camus | A l'extrémité sud de la rue | Sur piquet |

A la fin de l'enquête, M le Maire a fourni un certificat d'affichage daté du 20 janvier 2017 à 18 h 00, attestant que l'affichage avait été maintenu en place du 26 novembre 2016 au 20 janvier 2017 inclus (article R131-5 du code de l'expropriation).

MISE EN LIGNE DE L'AVIS D'ENQUETE

www.ille-et-vilaine.gouv.fr : L'avis d'enquête était consultable sur le site Internet de la Préfecture (organisateur de l'enquête) à partir du chemin : « Accueil > Publications > Publications légales > Enquêtes publiques > Enquêtes d'utilité publique – expropriations > Noyal-Châtillon-sur-Seiche – ZAC multi-sites de l'Ise ».

www.ville-noyal-chatillon.fr : l'avis d'enquête et l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête étaient consultables sur le site Internet de la Commune (maître d'ouvrage) à partir du chemin : « Accueil > Cadre de Vie > Urbanisme > Enquêtes publiques en cours > ZAC de l'Ise > Avis d'enquête publique ZAC de l'Ise (ou AP ouverture d'enquête ZAC de l'Ise) ».

www.quartier-ise.fr/le-projet/ : Sur ce site entièrement dédié à la ZAC de l'Ise un onglet avec photo intitulé « Ouverture d'enquête publique » permettait d'accéder à l'avis d'enquête publique. Le site est entièrement dédié au projet d'aménagement de la ZAC.

MISE À DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Mise à disposition du commissaire enquêteur

Un exemplaire papier du dossier d'enquête et une copie numérisée sur CD m'ont été remis avant le début de l'enquête (environ 1310 pages).

Mise à disposition du Public (annexe 8)

Le dossier d'enquête tel qu'il est décrit au chapitre B1 du rapport (pièces 1 à 10) a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, à l'accueil du service « Urbanisme », situé 8 rue François Chapin (près de la mairie).

Ce dossier a été complété le 12 décembre par un additif comprenant deux études complémentaires et les avis des administrations et services consultés (pièce n°11).

Autres consultations possibles

Un site Internet entièrement dédié au quartier de l'Isle est ouvert et permet au public de connaître les détails du projet en matière d'habitat, d'équipements publics (écoles...), d'aménagement des espaces publics et des différentes phases de commercialisation des lots individuels.

AUTRES ACTIONS ENGAGEES

Procès verbal de synthèse des observations (annexe 1) : Il a été remis au service urbanisme de la commune le 21 janvier 2017 (annexé à un courriel).

Mémoire en réponse de la commune : Le 4 février 2017 j'ai reçu le mémoire en réponse de la commune (observations du public).

Réponse aux avis des PPA : La Commune avait répondu aux observations présentées par les administrations et services avant le début de l'enquête par l'ajout au dossier d'un additif constituant la pièce n°11 du dossier d'enquête.

PARTICIPATION DU PUBLIC

Au cours de mes permanences j'ai reçu 6 personnes et enregistré 2 observations pendant toute la période de l'enquête. Celles-ci se présentent pour l'enquête préalable à la DUP sous la forme d'un courrier de 3 pages auquel étaient jointes deux annexes de 36 et 15 pages, soit 54 pages au total. Pour l'enquête parcellaire il s'agit d'une observation manuscrite portée sur le registre.

Compte tenu de mes obligations, notamment de l'article R123-18 j'ai pris dès la clôture de l'enquête, soit le 20 janvier 2017 à 17h00, le registre et l'observation annexée puis communiqué le contenu de celle-ci à M. le Maire dans un PV de synthèse le 23 janvier 2017.

Le responsable du projet m'a produit ses observations le 4 février 2017

QUALITE DES INTERVENANTS

L'observation DUP m'a été présentée par l'Association de Défense des Riverains du Bassin de la Seiche (ADRBS) et celle relative à l'enquête parcellaire par les propriétaires d'une parcelle située dans le périmètre.

NATURE DES OBSERVATIONS

Une observation concerne les risques d'aggravation des inondations en période crue de la Seiche et l'autre la nécessité de produire des documents administratifs.

C - CONCLUSIONS

C1 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Mes conclusions sont présentées à partir de la synthèse des observations située en fin de rapport. Elles se distinguent de la manière suivante :

- Avantages du projet à prendre en compte dans le bilan
- Inconvénients à prendre en compte dans le bilan
- Conclusions pour lesquelles j'émetts un avis défavorable, ou sont hors sujet, ou ne peuvent être retenues au titre des avantages ou inconvénients.

C2 CONCLUSIONS

1 - CONTEXTE ET ENJEU DE L'OPERATION

- Ce projet contribue t-il aux engagements pris par la commune ?
- Le programme permet-il une mixité urbaine sociale et intergénérationnelle ?

La Commune a pour objectif de poursuivre son développement en mettant à la disposition des personnes qui sont à la recherche d'une habitation un programme de 460 logements à l'horizon 2025 dont une partie sera destinée à conforter et étendre la mixité sociale afin de respecter ses engagements.

Dans le but de satisfaire les besoins de la population actuelle et future la Commune envisage d'accompagner ce programme d'une petite centralité commerciale de proximité et d'un groupe scolaire.

Elle bénéficie de l'abandon d'un ancien projet de ZAC pour mettre en place ce projet avec un souci de densification en réduisant la surface du projet à 18,5 ha (au lieu de 56) et de préservation d'un espace qualifié de milieu naturel d'intérêt écologique (MNIE).

L'enjeu de ce projet est de satisfaire les besoins de la population actuelle tout en préservant les espaces naturels et agricoles pour les besoins des générations futures.

CONCLUSION

- En offrant la possibilité de créer 460 logements et des services à l'horizon 2025 la commune répond aux besoins des générations actuelles.
- En confortant et renforçant la mixité urbaine le projet répond aux besoins de la population et aux engagements pris dans les programmations supra communales.
- En préservant le milieu naturel d'intérêt écologique et en limitant au maximum les emprises sur les espaces agricoles et naturels, le projet préserve les espaces naturels et agricoles pour les générations futures.

2 - COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

- Le projet est-il compatible avec le SCoT ?
- Le projet répond-il aux engagements du PADD et aux prescriptions du PLU ?
- Le projet au titre de la loi sur l'eau devait-il être soumis à déclaration ?

SCoT :

Sur les 95 ha d'extension prévus au SCoT, il est envisagé d'en consommer seulement 50 ha d'ici 15 ans. Cette limitation de la consommation d'espace permettra cependant de répondre aux objectifs fixés par celui-ci pour la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche. D'ici 15 ans ce sont 1200 logements qui auront été livrés sur les programmes en cours et ceux à venir. Le projet de la ZAC multi-sites de l'Isse participe à ce programme avec une densification de 27 logements à l'hectare.

PLH :

Le PLH fixe la programmation et la répartition des logements sociaux. Le PLU, par nécessité de compatibilité du SCoT et du PLH, respecte les dispositions arrêtées par ces deux documents supra communaux.

PLU :

Le PLU par son PADD s'engage à mettre en œuvre ces programmes et à les compléter par la réalisation d'un groupe scolaire.

Une place centrale permettant l'accueil de commerces et services de proximité et un pôle multimodal en partenariat avec Rennes Métropole compléteront l'aménagement du secteur.

SDAGE, SAGE et « Loi sur l'Eau » :

Le projet se situe au sud de la Seiche, il est à proximité de sites impactés par un Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI). Il avait dans un premier temps en raison de sa superficie antérieure (56 ha) été soumis à autorisation.

Dans le contexte actuel (18,5 ha), la procédure de déclaration suffit, elle a été jugée comme régulière par les services de l'Etat qui ont autorisé l'engagement de l'opération.

CONCLUSION

- Le projet en participant aux objectifs d'accueil d'une nouvelle population est compatible avec le SCoT
- La mixité sociale prévue dans le projet est compatible avec le PLH.
- Le programme respecte les engagements pris par la commune dans son PADD
- Le dépôt d'un dossier de déclaration, au titre de la loi sur l'Eau, répond aux objectifs fixés par le SDAGE et le SAGE.

3 - CHOIX DU SITE

- Le site choisi est-il cohérent avec les projets d'extension déjà engagés ?
- Le site retenu au-delà des besoins futurs permet-il d'améliorer les services de la population existante ?
- La commune dispose t-elle d'une superficie équivalente en d'autres secteurs lui permettant d'engager cette opération sans avoir recours à l'expropriation ?

La Commune selon les prescriptions du SCoT avait le choix entre le Nord et Sud en continuité de l'espace aggloméré. Une opération précédente s'est développée au Nord et une opération de reconstruction du centre ville sur lui-même (ex site SUPER U) est en cours.

Une première extension de l'urbanisation au sud de la Seiche a déjà été engagée il y a quelques années. Le projet se trouve en continuité de cette première extension.

Face à un projet de DUP pouvant aller jusqu'à l'expropriation, je me suis interrogé sur l'existence éventuelle d'une propriété communale permettant de réaliser le programme sans recourir à l'expropriation.

Actuellement la commune dispose de 7 ha situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC. Elle ne possède pas les 11,5 ha manquant qui permettraient de réaliser un programme cohérent. Les seules parcelles dont elle est propriétaire constituent des réserves foncières à l'Est de la ZAC (Brais), elles peuvent servir d'échange mais ne peuvent être construites en raison de l'existence de zones humides et d'une servitude liée à la présence du PPRI couvrant les sous bassins versants de la Seiche et l'Ise.

Cette localisation est bien choisie car elle permettra d'apporter aux 1500 habitants de la précédente extension une petite centralité (commerces et services) et un pôle multimodal qui amélioreront la qualité des services offerts et la mobilité de ces habitants. Le positionnement de la ZAC de l'Ise, à cet endroit est judicieux

CONCLUSION

- ➡ Le choix du site au sud de la Seiche permet d'équilibrer les extensions et programmes en cours entre le centre-ville, le Nord et el Sud.
- ➡ La Commune est déjà propriétaire de 7 ha sur les 18,5 ha de la ZAC multi-sites de l'Ise
- ➡ La Commune ne dispose pas d'autres propriétés permettant d'accueillir le projet compte tenu de l'inconstructibilité des autres propriétés communales
- ➡ Le site retenu permet de compléter le secteur par des commerces, services et infrastructures de mobilité qui seront utiles à tous les habitants du sud de la Seiche.

4 - IMPACT DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT

41 - Géologie et Sols

- Le projet constitue t-il un enjeu pour la climatologie, la géologie, le relief, la topographie et les risques naturels (gonflement d'argiles, risque sismique, radon) ?
- La ZAC est-elle impactée par une prescription complémentaire d'archéologie préventive (fouilles) ?
- Des précautions sont prévues afin d'éviter tout risque d'impact sur la géologie et les sols ?

Le projet, compte tenu des éléments figurant dans l'EI, ne présente aucun impact sur la climatologie, le relief, la topographie et les risques naturels tels que gonflements d'argile, risque sismique et radon.

PPRI : La ZAC de l'Ise se situe en dehors des zonages définis au PPRI : La cote de crue centennale est fixée en altitude à 21,33 (NGF) alors que le point le plus bas de la ZAC est à 24,45 (NGF) soit plus de 3 mètres au-dessus.

Archéologie : La DRAC confirme que les différents diagnostics qui se sont achevés le 2 novembre 2015 ne donneront pas lieu à une prescription complémentaire d'archéologie préventive. L'ensemble du périmètre de la ZAC est libéré.

Mesures : J'ai pris note que malgré l'absence d'impact sur la géologie et les sols, les mesures de protection suivantes allaient être mises en œuvre.

- Réemploi sur place des matériaux,
- Pas de stockage des matériaux en dehors du périmètre du projet,
- Mesures prévues pour gérer des pollutions lors du chantier,
- Protection stricte du MNIE pendant la phase travaux,
- Mise en place des ouvrages de gestion des eaux pluviales avant le début des travaux,
- Un dispositif préventif de gestion des pollutions sera prévu afin qu'il soit mis en œuvre si une pollution accidentelle était constatée durant le chantier.

CONCLUSION

- ➡ Le projet ne présente aucun impact sur la climatologie, le relief, la topographie et les risques naturels tels que les gonflements d'argile, le risque sismique et le radon.
- ➡ Le projet est situé hors des zonages du PPRI à une altitude supérieure à 3 m de la cote de référence de la crue centennale retenue.
- ➡ L'ensemble du périmètre de la ZAC est libéré de toute prescription complémentaire en matière d'archéologie préventive.
- ➡ Malgré l'absence d'impact prévisible sur la géologie et les sols des précautions seront prises afin de préserver les sols.

42 - Ressources en eau

- Le projet aura-t-il des impacts sur les masses d'eau souterraines en phase chantier ?
- Le projet aura t-il des impacts sur les masses d'eau souterraines en phase définitive ?
- Des mesures de protection, seront-elles mises en place en cas de besoin ?

Phase travaux : Pendant cette période, les masses d'eau souterraines ne seront pas modifiées et les écoulements superficiels n'auront aucun impact direct sur la Seiche et sur l'Ise. Cependant les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mis en place avant le début des travaux et des ouvrages spécifiques de collecte et de traitement des eaux de lavage seront aménagés afin d'éviter tous risques.

Phase définitive : Le projet n'aura pas d'impact sur les captages d'eau potable. Le retrait de 18,5 hectares à l'activité agricole ne peut constituer qu'une amélioration par rapport à la qualité des eaux souterraines.

CONCLUSION

- ➡ En phase travaux et en phase définitive le projet n'aura aucun impact sur les eaux souterraines.
- ➡ Le retrait de 18,5 ha de l'agriculture aura des effets bénéfiques sur les eaux souterraines.
- ➡ Malgré l'absence d'impact, des précautions seront prises durant la phase travaux.

43 - Risques technologiques

- Le risque technologique lié au chantier, sur la circulation routière est-il pris en compte ?
 - Les risques technologiques liés à la pollution des sols est-il suffisamment évalué ?
-

Transport de matières dangereuses : La circulation pourra être perturbée pour permettre le passage des engins de travaux mais uniquement lors de l'aménagement des tranches 2 et 3. Une signalisation adaptée à la situation sera mise en place. Si nécessaire un plan de gestion de la circulation sera étudié si la circulation routière sur la RD 82 est impactée pendant les travaux. Une déviation pourra être envisagée.

Sites et sols pollués : Afin de remédier à l'existence d'un ancien site d'enfouissement des ordures ménagères, un programme de dépollution des sols est prévu en relation avec l'ARS.

CONCLUSION

- ➡ Des dispositions sont prévues afin que la circulation ne soit pas trop perturbée pendant les travaux.
 - ➡ Une dépollution est envisagée sur l'ancien site d'enfouissement des ordures ménagères.
-

44 - Gestion des eaux pluviales

- Le projet de canalisations prenant en compte les sous bassins existants est-il cohérent ?
 - Faut-il augmenter le diamètre de la canalisation de la rue Albert Camus ?
 - La réalisation d'une nouvelle évacuation à l'ouest de la ZAC vers la seiche sera t-elle toujours possible ?
-

La ZAC comprend 7 sous bassins disposant chacun d'un exutoire. Je partage, après analyse, l'avis du maître d'ouvrage selon lequel les exutoires 2, 3, 5 et 6 ne doivent pas être retenus pour l'évacuation des eaux pluviales.

Le choix de l'exutoire 4, large fossé rejoignant l'Ise est judicieux, le rôle de l'exutoire 7 en direction du MNIE doit être maintenu et faire l'objet d'une surveillance compte tenu du caractère environnemental de cet espace.

Les eaux du MNIE rejoignent en aval celles de l'exutoire 1, lequel emprunte la rue la rue Albert Camus. Les constructions situées aux abords de cette voie et celles situées plus en aval (hors ZAC des Berges Sud Seiche) ont souffert d'inondations lors des crues de la Seiche (2013).

Je partage l'avis selon lequel les évacuations de la ZAC ne doivent pas aggraver ces inondations mais elles ne peuvent empêcher les crues de la Seiche.

J'estime qu'il ne servirait à rien d'augmenter la capacité du réseau de la rue Albert Camus (400 mm), cela aurait pour conséquence d'accélérer la vitesse de l'eau et d'accroître les difficultés rencontrées. Pour lutter contre les crues la seule solution c'est de faciliter l'évacuation en aval des zones habitées et de retenir l'eau en amont.

Il est donc nécessaire que l'eau soit retenue au niveau de la ZAC. C'est ce qui est envisagé (noues et bassins de retenue tout au long des espaces publics). La capacité de ces ouvrages doit être suffisante mais les ouvrages d'évacuation ne doivent pas être surdimensionnés, sinon l'effet « retenue » serait annulé.

Il était prévu à l'origine (ZAC de 56 ha) une évacuation supplémentaire à l'Ouest. Il n'est pas nécessaire de la réaliser, le classement en N (au lieu de 2AUO2) permettra en cas de difficultés ultérieures de réaliser cet exutoire.

Ce nouvel exutoire pourrait remédier à d'éventuelles difficultés d'évacuation de la ZAC mais il ne pourra jamais être assimilé à un ouvrage de retenue des eaux de la Seiche, étant lui-même situé à l'aval des maisons.

CONCLUSION

- ➡ Le choix d'évacuer les eaux pluviales vers les exutoires 1, 4 et 7 est judicieux
- ➡ L'existence de noues et de bassins de rétention le long des espaces publics de la ZAC permettra de retenir les eaux avant leur rejet dans le milieu naturel.
- ➡ Il est nécessaire de conserver la possibilité d'une évacuation vers l'Ouest (zonage en N).
- ➡ Le diamètre de la canalisation de la rue Albert Camus ne doit pas être sur dimensionné

45 - Biodiversité et MNIE

- La protection de la biodiversité située à l'intérieur du périmètre de la ZAC est-elle prise en compte ?
- Le MNIE est-il suffisamment protégé ?

Les haies et espaces enherbés situés le long des espaces publics, notamment les bassins de rétention sont autant d'espaces qui permettront de préserver la biodiversité et de favoriser le déplacement de la faune.

Le périmètre de la ZAC en limite Est, ne s'arrête pas aux limites parcellaires actuelles, il y a une légère emprise sur les parcelles limitrophes. De cette façon il est possible de positionner le bassin tampon à trois niveaux sur cette extension et d'y intégrer la haie bocagère servant de limite parcellaire.

Le MNIE sera évacué vers l'exutoire n°1. Il sera nécessaire de préserver la biodiversité notamment la faune en s'assurant de la qualité des eaux pluviales en provenance de la ZAC et transitant par celui-ci.

Le MNIE, les étangs et les zones humides à l'ouest du projet, maintenus en l'état avec la plantation de haies sont autant de dispositifs de protection qui permettront de préserver la biodiversité.

CONCLUSION

- ➔ A l'intérieur de la ZAC, les haies et espaces enherbés tout au long des espaces publics, notamment des bassins de rétention favoriseront la préservation de la biodiversité
- ➔ L'emprise de la ZAC sur les parcelles situées en partie Est du projet permet d'y intégrer un corridor écologique comprenant les 3 bassins de rétention et la haie bocagère (ex limite parcellaire).
- ➔ Le MNIE, les étangs et les zones humides, situés en zone N, hors ZAC, sont autant d'éléments qui contribuent à la préservation de la biodiversité en continuité des espaces publics de la ZAC.
- ➔ La qualité des eaux pluviales transitant par le MNIE devra être surveillée afin de ne pas remettre en cause la biodiversité de cet espace.

46 - Paysage

- Les dispositions prises afin de préserver le paysage existant et de le conforter dans la mise en œuvre du projet sont-elles suffisantes ?

L'intégration paysagère et architecturale forme un tout. Des plantations complémentaires sont prévues au niveau des axes routiers, des coulées vertes, des placettes, des aires de jeux et des parkings. Les essences choisies seront cohérentes avec les essences végétales locales.

Les haies et plantations apporteront une visibilité des trajets par une perception visuelle des cheminements et de leurs destinations. Ces plantations et aménagement paysagers atténueront l'ambiance minérale induite par les constructions. Aucune incidence n'est prévue sur les EBC situés en bordure sud. La majorité des linéaires arborés sera conservée dans le domaine public.

Les arbres à conserver seront préservés par un marquage ou un balisage en phase « travaux ».

CONCLUSION

- ➔ Des plantations complémentaires sont prévues au niveau des axes routiers, des coulées vertes, des placettes, des aires de jeux et des parkings.
- ➔ Les espèces choisies seront cohérentes avec les essences végétales locales
- ➔ L'objectif des aménagements paysagers sera d'atténuer l'ambiance minérale induite par les constructions
- ➔ En phase travaux les arbres à conserver seront préservés par un marquage ou un balisage.

47 - Santé publique

- Les dispositions mises en œuvre en relation avec la santé publique sont-elles suffisantes ?
 - Les dispositions sur la santé ont-elles des conséquences sur l'utilité publique du projet ?
-

Bruit : Le risque d'impact sur la santé par le bruit existera essentiellement en période de travaux, des dispositions seront prises dans le respect de la réglementation afin de limiter cet impact.

En phase de fonctionnement, l'impact sonore du site sera principalement lié au trafic automobile sur les nouvelles voies et la RD 82. La réglementation sur le bruit devra être prise en compte dès la construction des logements par une adaptation de leur insonorisation.

Toutes les dispositions prises afin de limiter l'usage de la voiture participeront à la limitation du bruit.

Vibrations : Les activités prévues ne sont pas de nature à générer des vibrations, en dehors du passage des poids lourds pendant la phase chantier (effet temporaire).

Qualité de l'air : Le seul impact possible proviendra des gaz de combustion du trafic véhicules. L'un des objectifs du projet est de « se déplacer autrement ».

Odeurs : Les activités prévues ne sont pas susceptibles de générer des odeurs nauséabondes.

Incendie : Les moyens de prévention et de protection incendie (eau et réserve incendie) seront vérifiés avec la Brigade des Sapeurs - Pompiers afin de respecter la réglementation sur la localisation et le débit minimum pour la lutte contre les incendies.

Environnement lumineux : Les activités prévues généreront des émissions lumineuses provenant de l'éclairage des espaces publics. Celles-ci n'incommoderont que de manière modérée le voisinage.

CONCLUSION

- Des dispositions seront prises en phase travaux afin de limiter le bruit.
 - Les constructions seront réalisées en conformité avec la réglementation sur l'isolation.
 - En dehors de la phase travaux, il n'y aura pas d'activités générant des vibrations.
 - La limitation de l'usage de la voiture contribuera à limiter les gaz d'échappement des véhicules.
 - Les moyens de prévention et de protection incendie seront vérifiés avec les sapeurs pompiers.
 - Les émissions lumineuses n'incommoderont que modérément le voisinage.
-

48 - Eaux usées

- Le réseau d'assainissement des eaux usées permet-il d'accueillir le projet ?
 - Le projet de la ZAC de l'Isle dispose-t-il des équipements nécessaires à son accueil en matière de traitement des eaux usées ?
 - La date de livraison de l'extension de la station d'épuration a-t-elle des conséquences sur la procédure d'acquisition des parcelles nécessaires au projet de la ZAC de l'Isle ?
-

Le nouveau réseau de collecte des eaux usées créé sur la ZAC n'attire pas d'observation particulière. Les collecteurs et postes de relèvement existants sont en mesure d'accueillir les effluents provenant de la zone.

La station d'épuration (STEP) située sur la commune de Saint-Erblon au lieu-dit « le Perray », n'est pas très éloignée de la ZAC. Il existe à certaines périodes un problème de capacité maximale de charge hydraulique de la station, un projet d'extension est envisagé. Tous les accords sont obtenus afin que celle-ci puisse être mise en service pour fin 2019. L'additif joint au dossier d'enquête confirme ces dispositions.

Le projet de ZAC de Noyal-Châtillon-sur-Seiche n'est pas le seul à rendre nécessaire l'extension de la STEP.

J'estime que, dès lors qu'il existe une certitude quant à cette programmation, l'acquisition des espaces nécessaires à la réalisation du projet doit être dissociée de la phase opérationnelle de l'urbanisation afin que les délais globaux soient raccourcis en menant parallèlement le projet d'extension de la station et la procédure d'acquisition des emprises de la ZAC.

CONCLUSION

- ➔ Le projet de réseau de collecte des eaux usées n'attire pas d'observations particulières.
 - ➔ Les collecteurs et postes de refoulement existants sont en capacité de pouvoir accueillir les effluents.
 - ➔ La station du Perray située sur Saint-Erblon va bénéficier d'un projet d'extension afin de satisfaire les nouveaux besoins des collectivités.
 - ➔ La période d'acquisition des parcelles nécessaires à la ZAC doit être dissociée dans le temps de la date de livraison de l'extension de la station afin d'éviter d'allonger inutilement les délais.
 - ➔ Il conviendra de s'assurer lors de la délivrance des autorisations de construire que la station d'épuration est en mesure d'accueillir les nouveaux effluents.
-

49 - Agriculture

- La nécessité de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers est-elle suffisamment prise en compte ?
 - L'emprise sur les terres agricoles remet-elle en cause la notion d'intérêt public de l'opération ?
 - Les mesures compensatoires mises en œuvre par la commune sont-elles suffisantes ?
-

Activité agricole générale : L'impact sur l'activité agricole est pris en compte par une limitation de l'emprise de la ZAC sur les espaces agricoles. Le projet initial de 56 ha a été supprimé et remplacé par un nouveau projet qui s'étend sur 18,5 ha. Ainsi 27,5 ha sont maintenus en usage agricole.

Cette limitation est due à une densification du projet d'urbanisation (27 log/ha) et une limitation de la superficie des espaces publics.

Cette densification permet de satisfaire largement la compatibilité avec le SCoT par une diminution des objectifs de consommation imposés à la commune (50 ha au lieu de 95 prévus au SCoT) et le retour de zones classées précédemment en 2AUO2 au PLU en zones naturelles et agricoles (enquête précédente).

Exploitants en place : La commune a depuis plusieurs années, profité d'opportunités afin de devenir propriétaire des parcelles nécessaires à l'extension de son urbanisation.

La commune a affiné les négociations avec l'ensemble des professionnels possédant des terres sur la ZAC de l'Isle. La superficie de 18,5 ha restant à acquérir continue de faire l'objet de négociations afin d'aboutir dans la mesure du possible à des acquisitions amiables.

Compte tenu de l'évolution de celles-ci une compensation foncière agricole sera mise en place et il sera procédé à un évincement pour d'autres propriétés moyennant une rémunération issue de négociations amiables ou déterminées par le juge.

La parcelle AM356 sur laquelle se situe la seule maison d'habitation sera acquise en totalité. La collectivité s'engage à mettre en œuvre des mesures spécifiques visant à reloger les occupants actuels.

Aucun des agriculteurs impactés n'est intervenu pendant l'enquête. Je n'ai pas d'observation à présenter quant aux dispositions compensatoires envisagées par la collectivité.

CONCLUSION

- ➔ L'impact du projet sur l'activité agricole en général est mesuré et nettement inférieur aux objectifs fixés par le SCoT et prévus au PLU.
- ➔ La densification et la limitation de la superficie des espaces publics contribuent à limiter les emprises sur les espaces agricoles.
- ➔ Des négociations amiables ont pu aboutir pour 7ha sur les 18,5 hectares nécessaires.
- ➔ La commune poursuit les négociations amiables afin d'apporter des compensations foncières ou poursuivre la procédure d'acquisition en cours jusqu'à son terme.
- ➔ La commune s'engage à reloger les occupants de la seule maison d'habitation impactée.

410 - Mobilité

- La fluidité de la circulation vers la périphérie rennaise est-elle prise en compte au niveau de l'intérêt général qu'elle présente ?
- Les dispositions mises en œuvre en matière de déplacements doux sont-elles de nature à limiter l'usage de la voiture ?
- Les liaisons des quartiers sud de la Seiche, vers le Nord de la commune, sont-elles suffisantes ?

Mobilité extérieure : La RD 34 axe Est-Ouest parallèle à la rocade sud de Rennes est qualifiée de deuxième ceinture, de ce fait elle joue un rôle naturel d'itinéraire de délestage pendulaire pour l'agglomération métropolitaine.

Compte tenu de la proximité immédiate de la ville, le trafic induit sur les RD 34 et 82 concerne autant les autres communes que Noyal-Châtillon-sur-Seiche, cependant celle-ci se trouvant au carrefour de ces deux voies la commune est fortement impactée.

Une étude de trafic produite par Rennes Métropole a pour objet de remédier aux difficultés rencontrées en deux ponts noirs situés sur la commune. Celle-ci montre que la mobilité présente un intérêt général et qu'elle est prise en compte tant du point de vue de la fluidité de la circulation automobile que de la nécessité de limiter l'usage de la voiture par la mise en place d'une offre de remplacement (traversée sécurisée des piétons au droit de la RD 34). La création de la ZAC de l'Isle est intégrée à l'étude.

Mobilité à l'intérieur du quartier : Plusieurs aménagements permettront de limiter les déplacements automobiles notamment le maillage de liaisons douces (piétonnes et cyclistes) et le pôle d'échange multimodal qui accueillera un parking, les bus scolaires et ceux de l'agglomération rennaise. L'accueil de commerces au sein d'une petite centralité de quartier participera à la limitation de l'usage de la voiture.

CONCLUSION

- ➡ Les impacts du projet sur la mobilité extérieure à la ZAC sont pris en compte dans le cadre de l'étude réalisée par Rennes Métropole relative à l'amélioration des conditions de circulation sur les RD 34 et 82.
- ➡ La mobilité à l'intérieur du quartier sera facilitée par une limitation de l'usage de la voiture grâce à la création d'un maillage de liaisons douces, l'accueil de commerces de proximité et la mise à disposition d'un PEM.

411 - Energie

- Les mesures proposées en matière énergétique présentent-elles un intérêt général au-delà du projet de ZAC ?

La municipalité souhaite définir des orientations spécifiques sur l'énergie basées sur les différentes RT. Des mesures seront mises en œuvre afin d'éviter ou réduire les impacts environnementaux

- Interdiction des pompes à chaleur (PAC) air/air et air/eau utilisées pour le chauffage
- Accompagnement des futurs acquéreurs dans leur projet de construction sur le volet énergétique.
- Cahier des prescriptions architecturales et énergétiques ou encore CCCT joints à l'acte de vente et s'imposeront à l'acquéreur.
- Visa énergie nécessaire au moment du dépôt du permis de construire.
- Eclairage public équipé de LED sur l'ensemble du quartier avec extinction au cœur de la nuit.

CONCLUSION

- ➡ Le projet prend en compte la nécessité de réduire les consommations énergétiques par la mise en place de mesures spécifiques.

5 - IMPACT FINANCIER

- L'impact financier est-il démesuré face à l'intérêt général que présente l'opération ?

Sur une estimation globale de 16 223 K€, le coût des acquisitions engagées dans le cadre de la procédure de DUP représente 6,62 % (1 074 K€). Ce montant des dépenses ne prend pas en compte le coût des constructions à venir. Pour les acquéreurs futurs de logements l'incidence des acquisitions sera très nettement inférieur à ces 6.62%.

Le projet étant réalisé dans le cadre d'une procédure de ZAC avec maîtrise d'ouvrage communale, il dispose comme pour tout lotissement d'un budget annexe isolé du budget principal de la commune.

Les acquisitions des terrains étant imputées sur ce budget, elles ne feront pas appel au budget principal et n'auront pas d'incidence pour le contribuable.

La procédure de ZAC permettra de mettre à la charge de ce budget annexe, les travaux générés par celle-ci même lorsqu'ils se trouvent hors de son périmètre.

CONCLUSION

- ➡ Le montant global de l'opération rapporté à l'hectare aménagé et comparé à des opérations similaires n'est pas démesuré.
- ➡ Le montant de l'opération étant imputé sur un budget annexe de la commune, il ne sera pas supporté par le contribuable.
- ➡ La ZAC en prenant en charge certains aménagements générés par elles, mais localisés hors de son territoire, n'aura pas de répercussion indirecte sur le budget communal.
- ➡ Le coût des acquisitions de terrains est très limité et facilement supportable par le budget annexe de la ZAC.
- ➡ Le coût des acquisitions ne représentera qu'une très faible partie du coût des logements au stade de leur commercialisation.

D - BILAN

A V A N T A G E S	I N C O N V E N I E N T S
1 – ENJEU DE L'OPERATION	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ En offrant la possibilité de créer 460 logements et des services à l'horizon 2025 la commune répond aux besoins des générations actuelles. ➤ En confortant et renforçant la mixité urbaine le projet répond aux besoins de la population et aux engagements pris dans les programmations supra communales. ➤ En préservant le milieu naturel d'intérêt écologique et en limitant au maximum les emprises sur les espaces agricoles et naturels, le projet préserve les espaces naturels et agricoles pour les générations futures 	
2 – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le projet en participant aux objectifs d'accueil d'une nouvelle population est compatible avec le SCoT ➤ La mixité sociale prévue dans le projet est compatible avec le PLH. ➤ Le programme respecte les engagements pris par la commune dans son PADD ➤ Le dépôt d'un dossier de déclaration, au titre de la loi sur l'Eau, répond aux objectifs fixés par le SDAGE et le SAGE. 	
3 – CHOIX DU SITE	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le choix du site au sud de la Seiche permet d'équilibrer les extensions et programmes en cours entre le centre-ville, le Nord et el Sud. ➤ La Commune est déjà propriétaire de 7 ha sur les 18,5 ha de la ZAC multi-sites de l'Ise ➤ La Commune ne dispose pas d'autres propriétés permettant d'accueillir le projet compte tenu de l'inconstructibilité des autres propriétés communales ➤ Le site retenu permet de compléter le secteur par des commerces, services et infrastructures de mobilité qui seront utiles à tous les habitants du sud de la Seiche. 	
4 – IMPACT DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT	
4.1 GEOLOGIE ET SOLS	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le projet ne présente aucun impact sur la climatologie, le relief, la topographie et les risques naturels tels que les gonflements d'argile, le risque sismique et le radon ➤ Le projet est situé hors des zonages du PPRI à une altitude supérieure à 3 m de la cote de référence de la crue centennale retenue. ➤ L'ensemble du périmètre de la ZAC est libéré de toute prescription complémentaire en matière d'archéologie préventive ➤ Malgré l'absence d'impact prévisible sur la géologie et les sols des précautions seront prises afin de préserver les sols. 	
4.2 RESSOURCES EN EAU	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ En phase travaux et en phase définitive le projet n'aura aucun impact sur les eaux souterraines. ➤ Le retrait de 18,5 ha de l'agriculture peut avoir des effets 	

<p>bénéfiques sur les eaux souterraines</p> <p>➔ Malgré l'absence d'impact, des précautions seront prises durant la phase travaux.</p>	
4.3 RISQUES TECHNOLOGIQUES	
<p>➔ Des dispositions sont prévues afin que la circulation ne soit pas trop perturbée pendant les travaux</p> <p>➔ Une dépollution est envisagée sur l'ancien site d'enfouissement des ordures ménagères</p>	
4.4 GESTION DES EAUX PLUVIALES	
<p>➔ Le choix d'évacuer les eaux pluviales vers les exutoires 1, 4 et 7 est judicieux</p> <p>➔ L'existence de noues et de bassins de rétention le long des espaces publics de la ZAC permettra de retenir les eaux avant leur rejet dans le milieu naturel.</p>	<p>➔ Il est nécessaire de conserver la possibilité d'une évacuation vers l'Ouest (zonage en N).</p>
4.5 BIODIVERSITE ET MNIE	
<p>➔ A l'intérieur de la ZAC, les haies et espaces enherbés tout au long des espaces publics, notamment des bassins de rétention favoriseront la préservation de la biodiversité</p> <p>➔ L'emprise de la ZAC sur les parcelles situées en partie Est du projet permet d'y intégrer un corridor écologique comprenant les 3 bassins de rétention et la haie bocagère (ex limite parcellaire).</p> <p>➔ Le MNIE, les étangs et les zones humides, situés en zone N, hors ZAC, sont autant d'éléments qui contribuent à la préservation de la biodiversité en continuité des espaces publics de la ZAC.</p>	<p>➔ La qualité des eaux pluviales transitant par le MNIE devra être surveillée afin de ne pas remettre en cause la biodiversité de cet espace.</p>
4.6 PAYSAGE	
<p>➔ Des plantations complémentaires sont prévues au niveau des axes routiers, des coulées vertes, des placettes, des aires de jeux et des parkings.</p> <p>➔ Les espèces choisies seront cohérentes avec les essences végétales locales</p> <p>➔ L'objectif des aménagements paysagers sera d'atténuer l'ambiance minérale induite par les constructions</p> <p>➔ En phase travaux les arbres à conserver seront préservés par un marquage ou un balisage.</p>	
4.7 SANTE PUBLIQUE	
<p>➔ Des dispositions seront prises en phase travaux afin de limiter le bruit.</p> <p>➔ Les constructions seront réalisées en conformité avec la réglementation sur l'isolation.</p> <p>➔ En dehors de la phase travaux, il n'y aura pas d'activités générant des vibrations.</p> <p>➔ La limitation de l'usage de la voiture contribuera à limiter les gaz d'échappement des véhicules.</p> <p>➔ Les moyens de prévention et de protection incendie seront vérifiés avec les sapeurs pompiers.</p> <p>➔ Les émissions lumineuses n'incommoderont que modérément le voisinage.</p>	
4.8 EAUX USEES	
<p>➔ Le projet de réseau de collecte des eaux usées n'attire pas d'observations particulières.</p>	<p>➔ Il conviendra de s'assurer lors de la délivrance des autorisations de construire</p>

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les collecteurs et postes de refoulement existants sont en capacité de pouvoir accueillir les effluents ➤ La station du Perray située sur Saint-Erblon va bénéficier d'un projet d'extension afin de satisfaire les nouveaux besoins des collectivités ➤ La période d'acquisition des parcelles nécessaires à la ZAC doit être dissociée dans le temps de la date de livraison de l'extension de la station afin d'éviter d'allonger inutilement les délais. 	<p>que la station d'épuration est en mesure d'accueillir les nouveaux effluents.</p>
<p>4.9 AGRICULTURE</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'impact du projet sur l'activité agricole en général est mesuré et nettement inférieur aux objectifs fixés par le SCoT et prévus au PLU. ➤ La densification et la limitation de la superficie des espaces publics contribuent à limiter les emprises sur les espaces agricoles. ➤ Des négociations amiables ont pu aboutir pour 7ha sur les 18,5 hectares nécessaires. ➤ La commune poursuit les négociations amiables afin d'apporter des compensations foncières ou poursuivre la procédure d'acquisition en cours jusqu'à son terme. ➤ La commune s'engage à reloger les occupants de la seule maison d'habitation impactée. 	
<p>4.10 MOBILITE</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les impacts du projet sur la mobilité extérieure à la ZAC sont pris en compte dans le cadre de l'étude réalisée par Rennes Métropole relative à l'amélioration des conditions de circulation sur les RD 34 et 82. ➤ La mobilité à l'intérieur du quartier sera facilitée par une limitation de l'usage de la voiture grâce à la création d'un maillage de liaisons douces, l'accueil de commerces de proximité et la mise à disposition d'un PEM. 	
<p>4.11 ENERGIE</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le projet prend en compte la nécessité de réduire les consommations énergétiques par la mise en place de mesures spécifiques 	
<p style="text-align: center;">5 – IMPACT FINANCIER</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le montant global de l'opération rapporté à l'hectare aménagé et comparé à des opérations similaires n'est pas démesuré. ➤ Le montant de l'opération étant imputé sur un budget annexe de la commune, il ne sera pas supporté par le contribuable. ➤ La ZAC en prenant en charge certains aménagements générés par elles, mais localisés hors de son territoire, n'aura pas de répercussion indirecte sur le budget communal. ➤ Le coût des acquisitions de terrains est très limité et facilement supportable par le budget annexe de la ZAC. ➤ Le coût des acquisitions ne représentera qu'une très faible partie du coût des logements au stade de leur commercialisation. 	

E – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le projet de ZAC multi-sites de l'Isle présente de nombreux avantages. Les quelques inconvénients identifiés ne nécessitent qu'une surveillance ultérieure afin de les supprimer mais ils ne nécessitent pas la mise en place de mesures compensatoires autres que celles intégrées au projet.

J'estime que le projet d'aménagement de la ZAC multi-sites de l'Isle à Noyal-Châtillon-sur-Seiche, présente un caractère d'intérêt général car il permet en conformité avec la législation en vigueur et en compatibilité avec les documents supra communaux qui s'imposent à la commune, de satisfaire les besoins suivants :

- Il contribue à donner une réponse aux personnes qui sont à la recherche d'un logement en créant de nouveaux foyers ou en libérant d'autres logements qui soit deviendront vacants soit pourront bénéficier d'une requalification.
- Il contribue à donner satisfaction aux personnes à revenus modestes qui sont à la recherche de meilleures conditions de vie grâce à la mixité sociale.
- Il permet à la commune de poursuivre son développement en matière d'habitat et de mixité urbaine, de commerces et de services attendus par la population.

Ce projet répond aux nécessités suivantes :

- Limiter les emprises sur les espaces agricoles, naturels et forestiers,
- Limiter l'usage de la voiture,
- Limiter les consommations énergétiques.

Le site retenu :

- A été l'objet d'une ZAC précédente, c'est pourquoi la commune a pu se rendre propriétaire 7 ha sur ce site alors que les autres parcelles dont-elle est propriétaire ne peuvent être urbanisées. Ainsi la commune ne dispose pas d'une superficie équivalente sur un autre secteur contigu à l'agglomération.

Il préserve l'environnement de la manière suivante

- Il ne porte pas atteinte à la qualité des sols et à la ressource en eau
- Il ne comprend pas de risque technologique
- Il n'est pas situé dans une zone impactée par un plan de préservation des risques (PPR)
- Il préserve la biodiversité et la proximité d'un site qualifié de Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique (MNIE)
- Il ne présente aucun risque pour la santé publique

La recherche de qualité urbaine se traduit par :

- Une mixité urbaine associant lots libres et habitat groupé
- Une gestion en interne de bassins de rétention des eaux pluviales avant leur rejet dans le milieu naturel
- Un aménagement des espaces publics associant le végétal et le minéral
- Un maillage de liaisons douces orientées vers le centre de l'agglomération
- La mise ne place d'un pôle multi modal en liaison avec Renne Métropole.

Sur le plan financier

- Le coût des travaux de viabilisation n'est pas démesuré et celui des acquisitions est relativement modeste rapporté au coût global de l'opération.

J'attire cependant l'attention sur la nécessité de :

- Conserver l'hypothèse d'une évacuation vers l'Ouest (zonage en N).
- Surveiller la qualité des eaux rejetées dans le MNIE.
- S'assurer lors de la délivrance des autorisations de construire, que la station d'épuration est en mesure d'accueillir les nouveaux effluents.

Je considère que ce projet de développement répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

COMPTE TENU DE CE QUI PRECEDE,

J'estime que le projet soumis à enquête est très largement justifié par l'intérêt général qu'il représente, il contribue au niveau de la métropole rennaise à apporter une réponse aux besoins de la population en terme de logement, de mixité urbaine et sociale et de développement du commerce et des services à la population.

L'expropriation de ces parcelles est nécessaire car la commune dispose actuellement à cet endroit d'une superficie de 7 ha, alors que les quelques autres parcelles dont elle est propriétaire ne sont pas dans des espaces urbanisables.

Les atteintes portées aux propriétés privées peuvent être compensées et ne constituent pas des inconvénients excessifs par rapport à l'intérêt que présente l'opération

Pour toutes ces raisons j'émetts pour le projet de déclaration d'utilité publique de la ZAC multi-sites de l'Isle située à Noyal-Châtillon-sur-Seiche :

UN AVIS FAVORABLE

Le 13 février 2017
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur

