

Commune du Theil de Bretagne (35)

**Déclaration d'utilité publique du projet
d'aménagement de l'espace de la Millière**

ENQUETE PUBLIQUE

du 10 avril au 26 avril 2017

RAPPORT du Commissaire enquêteur

partie 2 : avis motivé

- Dossier N° E17000001 / 35
- Autorité organisatrice : Préfecture d'Ille et Vilaine, arrêté du 9 février 2017
- Maître d'ouvrage : Commune du Theil de Bretagne (35), avec le concours de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne
- Commissaire enquêteur : Guy Appéré

Sommaire

1. Préambule

- 1-1 objet de l'enquête
- 1-2 dossier mis à la disposition du public

2. Appréciation sur le déroulement de l'enquête publique

- 2-1 opérations préalables
- 2-2 déroulement de l'enquête publique

3. Analyse du projet

- 3-1 objectifs du projet
- 3-2 localisation du projet
- 3-3 actions antérieures
- 3-4 le projet soumis à enquête en vue de sa déclaration d'utilité publique

4. Avis des personnalités publiques associées

5. Analyse des observations émises

- 5-1 observations formulées sur le public
- 5-2 avis des personnalités publiques associées

6. Pertinence du projet, l'analyse du commissaire enquêteur

- 6-1 sur l'enquête publique
- 6-2 sur le périmètre
- 6-3 sur le projet
- 6-4 sur les choix d'urbanisme,
- 6-5 sur l'aspect social
- 6-6 sur les commerces et les services
- 6-7 sur le plan de circulation et la sécurité
- 6-8 sur l'approche environnementale
- 6-9 sur l'aspect financier
- 6-10 sur la concertation

7. Inconvénients et avantages du projet

- 7-1 inconvénients
- 7-2 avantages
- 7-3 suggestions d'amélioration
- 7-4 bilan

8. Avis motivé du Commissaire enquêteur sur la DUP

1. Préambule

1-1 objet de l'enquête

La commune du Theil de Bretagne est située au sud-est du département d'Ille-et-Vilaine. Associée aux 15 autres communes de la Communauté de communes de la « Roche aux fées », elle est bordée notamment par les communes de Janzé, Retiers, Essé, Coesmes, Sainte-Colombe et Marcillé-Robert.

Commune rurale, d'une superficie de 2 420 hectares, la commune du Theil de Bretagne bénéficie de sa proximité avec les pôles d'emploi voisins (Retiers, Janzé, Vitré, métropole rennaise, ...). Cette proximité se concrétise par une forte croissance démographique et elle a vu ainsi croître sa population de 2,1% par an entre 2008 et 2013 et elle compte 1 749 habitants (population municipale INSEE 2013).

Le développement de la commune est régi par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Vitré et la commune applique les objectifs du plan local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes ainsi que les prescriptions de son propre plan local de l'urbanisme (PLU).

La commune a, sur le secteur de La Millière situé en cœur de bourg, un projet de construction de neuf logements individuels et d'un équipement public dédié à la petite enfance. Ce projet représente une emprise de 4 694 m².

La commune du Theil de Bretagne a mandaté l'établissement public foncier de Bretagne (EPF) pour engager la procédure de demande d'utilité publique et de cessibilité, solliciter les enquêtes publiques conjointes préalables et engager la procédure d'expropriation.

Cette seconde partie du rapport d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, après rappel du projet, du dossier mis à la disposition du public et du déroulement de l'enquête publique, synthétise et analyse les observations formulées par le public et les réponses apportées par le porteur du projet par son mémoire en réponse. Le commissaire enquêteur y précise son analyse personnelle sur la pertinence du projet, en fait le bilan des avantages et des inconvénients et donne son avis personnel sur la demande de déclaration d'utilité publique

Par son arrêté du 9 février 2017, Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine a diligenté une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de l'espace de la Millière au Theil de Bretagne et à la cessibilité des terrains nécessaires pour sa réalisation.

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de Rennes par la décision n°E17000001/35 du 11 janvier 2017.

L'arrêté préfectoral qui porte ouverture de cette enquête publique unique précise que l'enquête est organisée selon les dispositions prévues par :

- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- la loi n°2002-276 du 27 février 2016 relative à la démocratie de proximité,

Cette enquête publique est aussi régie par le code de l'environnement, par le code général des collectivités territoriales et par le code rural.

1-2 dossier mis à la disposition du public

Le dossier mis à la disposition du public pour cette enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, était composé de :

- une notice explicative qui présente le contexte et l'objet de l'opération puis en propose une justification de son caractère d'utilité publique ;
- un plan de situation de la commune dans le quart sud-est du département d'Ille-et-Vilaine et

- une vue aérienne de l'agglomération, situant le projet ;
- un extrait du plan cadastral précisant le périmètre de l'opération ;
- un plan général des travaux tels que retenus ;
- des plans précisant les travaux projetés : vues en coupes des voiries, vues des différentes constructions et de la composition d'ensemble, plans des réseaux existants et des réseaux à créer ;
- l'estimation sommaire des dépenses ;
- le texte de la délibération du conseil municipal du Theil de Bretagne du 21 janvier 2014 mandant l'EPF ainsi que celle de l'établissement public foncier de Bretagne du 25 février 2014 l'acceptant et enfin, celle du conseil municipal du Theil de Bretagne du 17 mars 2014 confirmant la démarche.

Les documents suivants étaient également mis à la disposition du public qui pouvaient donc les consulter :

- arrêté de Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine du 9 février 2017 portant ouverture sur le territoire de la commune du Theil de Bretagne d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de l'espace de la Millière et la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce projet. Cet arrêté fixe l'objet et le calendrier de l'enquête, la nomination du commissaire enquêteur, le siège de l'enquête et les dates des permanences, la publicité et, concernant la DUP, les modalités de consultation du dossier et de clôture de l'enquête, la rédaction du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur et leur consultation.
- copie des parutions presse annonçant cette enquête publique.

Il convient aussi d'observer que la feuille « Infos Le Theil » N° 220 d'avril 2017 portait cette enquête à la connaissance du public et que sa publication a été relayée par le site Internet de la commune.

Les documents communaux (plan local d'urbanisme) et supra communaux (schéma de cohérence territorial et plan local de l'habitat) sont accessibles et consultables par Internet.

Je considère que le dossier mis à la disposition du public, que ce soit sous forme papier en mairie ou sous format numérique, via le site Internet, était conforme aux prescriptions réglementaires et lui a permis de bien comprendre le projet dans ses objectifs et dans sa concrétisation. Sa rédaction était à la fois claire, accessible au plus grand nombre et suffisamment précise.

2. Appréciation sur le déroulement de l'enquête publique

2-1 opérations préalables

Réunions préalables et visite des lieux. Le 15 février 2017, le commissaire enquêteur s'est rendu au siège de l'établissement public foncier de Bretagne pour se faire présenter le projet de travaux et le dossier de l'enquête publique. Cette présentation a été faite conjointement par l'EPF et la commune du Theil de Bretagne.

Au cours de cette rencontre, au delà du dossier, les enjeux, le contexte et l'historique du projet ont été abordés. Les modalités pratiques de l'enquête ont été précisées en accord avec les termes de l'arrêté. Des contacts téléphoniques ont eu lieu ensuite en tant que de besoin.

Le 10 mars, le commissaire enquêteur s'est rendu sur place et il a rencontré la secrétaire générale de mairie avec qui il a échangé à propos de l'enquête publique.

Début de l'enquête. Le 10 avril 2017, en mairie du Theil de Bretagne, le commissaire enquêteur a visé les pièces du dossier d'enquête destiné à être mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête. Il a également coté et paraphé le registre d'enquête publique.

Les dates et horaires des 3 permanences avaient été fixés en concertation avec la Préfecture.

Les formalités requises pour la régularité de l'enquête, publicité et affichage notamment, étaient à la charge des autorités compétentes et citées par l'arrêté préfectoral en ses article 4 et 5.

Le dossier d'enquête, comportant notamment le registre d'enquête, a été mis à disposition du public à la mairie du Theil de Bretagne, en libre accès à l'accueil pendant toute la durée de l'enquête, soit pendant 17 jours consécutifs du lundi 10 avril 2017 à 14h30 au mercredi 26 avril 2017 à 11h30 aux horaires habituels d'ouverture de la mairie au public.

Le dossier était présenté sous forme « papier » et il était aussi consultable en ligne sur www.letheildebretagne.fr.

L'arrêté préfectoral et l'avis d'enquête publié précisait que le public pouvait consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à la mairie du Theil de Bretagne, siège de l'enquête, à l'attention du Commissaire enquêteur et que les observations pouvaient être transmises par voie électronique à l'adresse : enquete.lamilliere@epfbretagne.fr.

Information du public

Conformément à la réglementation relative aux enquêtes publiques et aux articles 4 et 5 de l'arrêté préfectoral de référence, les modalités de publicité suivantes ont été appliquées :

- Avis au public par insertion dans la presse : parution 15 jours avant le début de l'enquête, puis en cours d'enquête.
- L'avis a été affiché par des affiches jaunes au format A2. Des affiches étaient présentes pendant la période du 1er avril au 26 avril 2017 conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral.
- Une information a également été faite via la feuille municipale N°220 d'avril 2017 et par le site Internet de la commune.

Je considère que les mesures de publicité prises ont été au-delà des obligations réglementaires et qu'elle ont parfaitement informé le public de la tenue de cette enquête publique et de son déroulement.

2.2 Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée, du lundi 10 avril 2017 au mercredi 26 avril 2017, soit pendant 17 jours consécutifs. Le dossier mis à la disposition du public et le registre destiné à recevoir les observations du public étaient déposés en mairie du Theil de Bretagne aux heures habituelles d'ouverture au public.

Réception du public. La mairie du Theil de Bretagne a mis le dossier et le registre à disposition pendant toute la durée de l'enquête. Elle a accueilli les permanences du commissaire enquêteur en proposant une salle adaptée à l'accueil du public.

Les 3 permanences se sont déroulées :

- le lundi 10 avril 2017 de 14h30 à 16h30
- jeudi 20 avril 2017 de 9h30 à 11h30
- mercredi 26 avril 2017 de 9h30 à 11h30

Consultation par le public et recueil des observations. Au total six (*) personnes se sont déplacées pendant les permanences. La répartition des observations se retrouve dans le tableau suivant :

	Nombre de personnes qui se sont déplacées	Nombre d'observations manuscrites	Nombre d'observations orales	Nombre de courriers reçus	Nombre de courriers électroniques reçus
Du 10 au 26 avril 2017	6	4	3	4	1

(*) Il est reconnu que d'autres personnes ont consulté le dossier en dehors des permanences du commissaire enquêteur sans laisser d'observation et leur nombre n'est pas comptabilisé ici.

Bien que deux registres distincts aient été mis à la disposition du public, l'un pour l'enquête de DUP, l'autre pour l'enquête parcellaire, il faut remarquer que le public n'a pas fait cette distinction et que les observations ne sont parfois pas inscrites sur le registre prévu. De plus certaines remarques portaient sur les deux enquêtes conjointes.

Climat de l'enquête publique. L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions que ce soit sur la qualité des informations fournies par les pétitionnaires, les conditions matérielles de l'accueil du public et la qualité des échanges avec le public. Aucun incident n'a été relevé.

Clôture de l'enquête publique, transfert des dossiers et des registres. Le mercredi 26 avril 2017 à 11h30, à l'issue de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a constaté la fin de l'enquête en mairie du Theil de Bretagne. Il a ensuite signé le procès-verbal du registre en sa page 17 et il a emporté le registre et le dossier qui étaient mis à la disposition du public.

Je considère que l'accueil du public, les salles mises à disposition et d'une façon générale les modalités d'organisation des permanences ont été parfaitement adaptées à l'accueil du public et je considère qu'elles lui ont permis de prendre connaissance du dossier et de pouvoir exprimer ses observations dans les meilleures conditions.

3. Analyse du projet

3-1 objectifs du projet

La dynamique résidentielle communale des dernières années soulève des enjeux auxquels le projet veut répondre :

- satisfaire les besoins d'une population qui se rajeunit par la réalisation d'un équipement public dédié,
- recentrer l'urbanisation sur l'agglomération afin de pouvoir accueillir de nouveaux habitants tout en contenant l'extension urbaine,
- développer l'accueil des personnes âgées par une offre d'habitat spécifique.

La commune du Theil de Bretagne a ainsi la volonté d'y répondre par la réalisation, dans une « dent creuse », de logements individuels et d'un équipement public.

L'urbanisation de cette emprise foncière doit permettre la densification du centre bourg, le développement de logements et la mise à disposition d'un nouveau service aux habitants par la création d'un équipement public à destination des jeunes enfants. Cette opération mixte vise à soutenir la vitalité et l'attractivité de la commune.

3-2 localisation du projet

Le périmètre prévu représente une superficie de 4 694 m². Ce périmètre, situé en centre bourg constitue une dent creuse sur laquelle on observe une vaste prairie enherbée, un hangar, un ancien corps de ferme en pierres, une voie piétonne communale, le « chemin des écoliers » et, pour desservir deux habitations sinon enclavées, une voirie sise sur un terrain privé bien qu'elle soit entretenue par la commune et qu'elle accueille déjà des réseaux publics.

Le site est bordé :

- à l'ouest, par le boulevard de la gare qui dessert, en face du site, l'école publique
- au nord, par un chemin piétonnier qui relie l'école publique au cœur de bourg et ses services et commerces dont notamment la cantine municipale,
- à l'est, par une propriété privée accueillant une activité de restaurant traiteur et ainsi un accueil du public.
- au sud, par la rue Abbé Maignan qui accueille, en face du site, la halte ferroviaire et le parking attenant.

3-3 actions antérieures

La commune du Theil de Bretagne a mandaté en 2009 un groupement, conduit par le bureau d'études « paysages de l'ouest », pour réfléchir sur le développement du centre bourg dans le cadre d'un contrat d'objectif soutenu par le conseil départemental d'Ille-et-Vilaine. La reconversion du secteur de la Millière était déjà retenue par cette étude.

Dans la continuité, la commune du Theil de Bretagne a décidé de lancer, en collaboration avec l'établissement public foncier de Bretagne (EPF), une étude pré-opérationnelle. Une seconde étude a alors été engagée par la commune en 2012 et confiée le 21 février 2013 au bureau d'études « Prigent et associés » pour la réalisation d'une opération d'aménagement sur ce même secteur.

La population a été associée à la réalisation cette étude. A ce titre et sur la base du volontariat, des habitants ont été intégrés aux groupes de travail qui se sont réunis le 4 avril puis le 18 avril 2013. Ces deux réunions « participatives » ont fait suite à une réunion publique d'information tenue le 4 mars 2013 (les compte-rendus sont disponibles).

Ces échanges ont permis de ressortir que l'urbanisation de cette emprise foncière permettrait la densification du centre-bourg, le développement de logements ainsi que la mise à disposition d'un nouveau service à la population par la construction d'un équipement public dédié aux jeunes enfants.

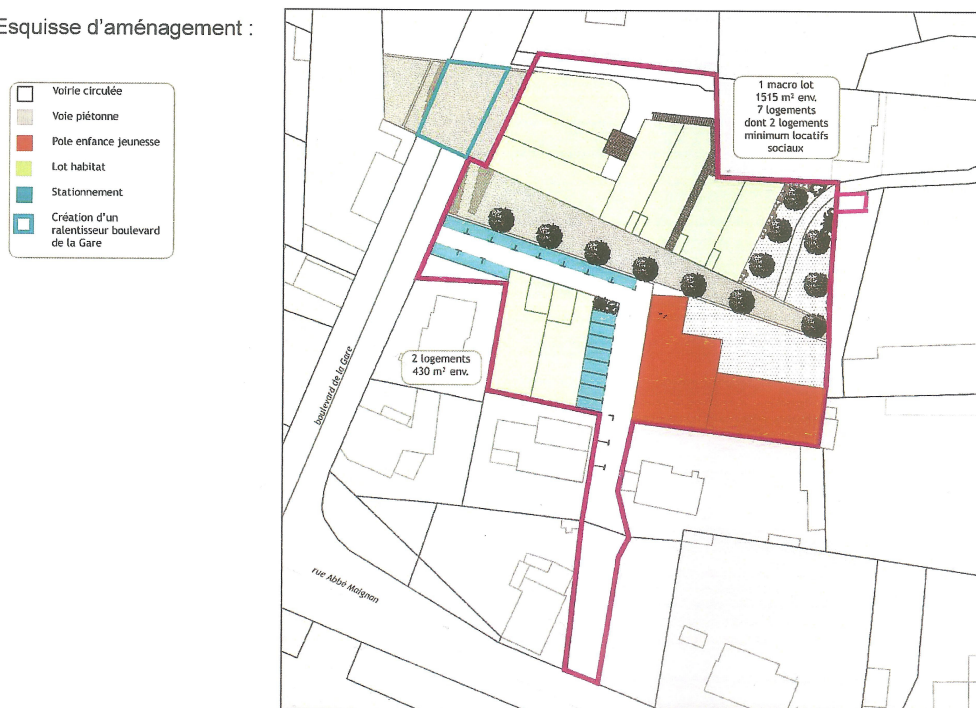
Souhaitant que l'opération puisse être rapidement lancée après la maîtrise foncière de l'emprise et afin de valider les hypothèses d'aménagement retenues, la commune a sollicité plusieurs opérateurs sociaux intervenant sur le département pour recueillir leurs avis et suggestions. Ces entretiens ont permis d'améliorer la définition du programme de logements en regard à la demande avérée. L'étude s'est clôturée, le 5 décembre 2013, par la remise d'un rapport final présentant trois scénarios.

3-4 le projet soumis à enquête en vue de sa déclaration d'utilité publique

Le scénario retenu pour l'opération du secteur de La Millière vise à la réalisation d'un programme de neuf logements (dont deux logements locatifs sociaux) et d'un équipement public dédié à la petite enfance. Les logements seront des habitations individuelles mitoyennes sur des terrains d'environ 200m². Un des logements pourra accueillir en rez-de-chaussée un local pour service. Les stationnements de véhicules se feront sur l'emprise de l'opération où des parkings seront aménagés. L'opération sera desservie par une voirie à sens unique de circulation dont l'entrée se situera au niveau du boulevard de la gare et dont la sortie débouchera sur la rue Abbé Maignan. Cette configuration vise à favoriser la fluidité de la circulation à l'échelle de l'opération.

Pour conserver et promouvoir les déplacements doux actuels des écoliers lorsqu'ils se déplacent entre l'école et la cantine municipale, un cheminement piétonnier sera aménagé au cœur de l'opération, il desservira l'équipement public dédié à l'enfance et rejoindra le « chemin des écoliers » existant qui rejoint la rue Amand de Léon des Ormeaux. Dans le même objectif de sécurité un plateau ralentisseur sera créé sur le boulevard de la gare près de la sortie de l'école publique.

Esquisse d'aménagement :



Plan masse source Cabinet Prigent et Associés

NB : Il s'agit du périmètre de projet, incorporant des parcelles communales.

4. Avis des personnalités publiques associées

Les avis suivants ont été reçus :

- **Agence régionale de santé.** Avis du 29 septembre 2016 : constatant que les objectifs du projet, l'absence de captage d'eau potable à proximité, le raccordement au réseau collectif d'assainissement, l'absence de pollution des sols et émettant des recommandations relatives à la prévention des risques en phase chantier et sur les plantations, l'avis est favorable.
- **Direction départementale des territoires et de la mer.** Avis du 19 décembre 2016 (cf annexes) : constatant en particulier le développement de la commune et le présent projet dans ses conséquences sur le logement et les mixités fonctionnelle et sociale, sur la conservation du patrimoine bâti, l'avis est favorable.
- **Direction régionale des affaires culturelles - archéologie.** Avis du 6 octobre 2016 : constatant l'absence de site archéologique recensé à proximité de l'emprise du projet, il ne sera pas demandé de diagnostic archéologique préalable.
- **Direction régionale des affaires culturelles – architecture et patrimoine.** Avis du 24 novembre 2016 : avis sans remarque
- **Communauté de communes.** Avis du 15 février 2012 : considérant que les objectifs du projet (logement, équipement public, stationnement mutualisé) respectent les orientations du PLH, l'avis est favorable.

5. Analyse des observations émises par le public

Dans ce paragraphe, chacune des observations formulées est reprise intégralement, puis suivie par l'avis du porteur de projet (mémoire en réponse rédigé conjointement par l'EPF et la commune du Theil de Bretagne) et enfin par l'avis du commissaire enquêteur.

M = observation manuscrite sur le registre

O = observation orale

C = courrier reçu, annexé au registre

C El = courrier électronique, annexé au registre

M1 - Mme Lebreton le 10 avril 2017, résidant rue de l'Abbé Maignan : « Une sortie piétonne serait souhaitable, le trafic voiture, bus, train est assez conséquent le matin et le soir rue Abbé Maignan ».

Mémoire en réponse (EPF-Commune) : Mme Le Breton ayant annulé toutes ses remarques, pas d'observations en retour

Avis du commissaire enquêteur : Cet avis pose toutefois la question de l'intensité du futur trafic inhérent au projet. Elle restera mineure car il ne concernera que la desserte du projet (logements et équipement public), la circulation de transit n'ayant pas lieu d'être.

O1 - M. Roussel le 10 avril 2017, propriétaire de la parcelle 372. Il indique que la partie que la commune veut exproprier est située entre deux parcelles qui lui appartiennent. Cette expropriation empêchant tout projet d'aménagement et d'agrandissement de sa maison.

Mémoire en réponse (EPF-Commune) : La parcelle cadastrée A n°372, dans le périmètre de la demande de DUP et appartenant à M. Roussel, est en nature de voirie, pourvue d'un revêtement à cet effet et entretenue depuis de nombreuses années par la commune.

Elle sert de desserte aux parcelles :

- A n°366 (propriété de Mme Béru)

- A n°377 (propriété des consorts Dos Santos-Vautier)
- Au logement situé au Nord de la parcelle A n°1039 également propriété de M. Roussel. M. Roussel est en effet propriétaire des parcelles A n°749 et 1039, comprenant deux logements loués, de la parcelle A n°372, desservant ces logements et les propriétés Béru et Dos Santos-Vautier, et de la parcelle A n°371 en nature de terrain à bâtir.

Cette parcelle A n°372 (voirie) ne pourrait donc recevoir de construction (extension des logements existants ou construction nouvelle) sauf à enclaver les propriétés Béru et Dos Santos-Vautier.

La maîtrise foncière de la parcelle n° 372 appartenant à M. ROUSSEL est nécessaire à la mise en œuvre opérationnelle du projet. Celle-ci, déjà en nature de voirie, sera transférée dans le domaine public afin de constituer une voie de desserte publique avec des stationnements bénéficiant à tous les riverains.

Quant à la question de l'agrandissement de son bâtiment, signalons que M. ROUSSEL peut tout à fait agrandir sa maison sur les parcelles n° 1039 et n° 749 (d'une surface totale de 769 m²), mais également créer un lot à bâtir sur la parcelle n° 371 en fonction des règles d'urbanisme en vigueur sur la commune du Theil de Bretagne. Pour plus de clarté, cf photo aérienne avec cadastre et périmètre de demande de DUP, incluse dans le mémoire en réponse.

Avis du commissaire enquêteur : La réponse apportée par l'EPF est tout-à-fait pertinente. Il convient ainsi de souligner que d'une part, la parcelle qui entre dans le périmètre du projet est déjà utilisée comme voirie (revêtue d'un revêtement bitume, elle accueille déjà des réseaux enterrés). D'autre part, les possibilités d'agrandissement ou de construction subsistent sur les parcelles appartenant à M. Roussel et qui jouxtent la parcelle objet de ce projet.

O2 - M. Roussel le 10 avril 2017. Il note que l'accès à la propriété de Mme Béru (parcelle 366) se fait par chez lui. Qu'en sera-t-il à l'avenir si la voie est à sens unique ? Il préférerait que l'entrée et la sortie du projet se fasse directement par le Boulevard de la gare sans passer par chez lui, y voyant là une amélioration de la sécurité face à la gare. Il est opposé au projet.

Mémoire en réponse (EPF-Commune) : Nous confirmons que la voirie se fera à sens unique. Cependant, il convient bien entendu de maintenir l'accès aux propriétés Béru (A n°366) et Dos Santos-Vautier (A n°377) car ces accès se réalisent effectivement via la parcelle A n°372 appartenant à M. ROUSSEL.

Suite à la maîtrise foncière de la parcelle A n°372 la commune deviendra propriétaire de cette parcelle, et cet accès sera « public ». **Afin de garantir l'accès aux parcelles A n°366 et 377, deux solutions sont envisagées :**

- **un panneau de signalisation sens interdit avec un écriteau « sauf riverains »**
- **un panneau de signalisation sens interdit positionné uniquement à partir de l'actuelle propriété Dos Santos (A n°377).**

La collectivité ne souhaite en aucun cas créer une situation d'enclavement sur des propriétés privées mais au contraire faciliter leurs accès par le caractère public de la voie.

Avis du commissaire enquêteur : La réponse de l'EPF montre que les adaptations qui seront apportées au projet et notamment à la circulation en sens unique, apporteront une solution à l'enclavement de la propriété Béru.

J'ajoute qu'envisager que l'entrée et la sortie de la circulation se fassent sur le boulevard de la gare, reviendrait à créer des perturbations et des risques importants sur ce boulevard. Cette solution ne peut être retenue.

M2 – M. Dos Santos le 10 avril 2017, fils d'un des propriétaires : « *Je signale que je serai*

d'accord pour la vente de la totalité de la propriété mais avec négociation sur le prix. Oralement il affirme qu'en cas d'expropriation il fera un recours si le projet réalisé est différent de celui présenté ici.

Mémoire en réponse (EPF-Commune) : En l'état de la DUP, la réalisation effective du projet ne nécessite pas l'acquisition de l'emprise de la maison d'habitation. La demande de DUP se limite au juste besoin en termes de m² de foncier (emprise du garage pour accès).

Avis du commissaire enquêteur : Le projet ne nécessite effectivement pas de disposer de cette parcelle et la demande de DUP est réduite au strict besoin pour le projet. J'observe aussi que la maison d'habitation continuera à bénéficier d'un jardin, certes réduit, et d'un accès rue Abbé Maignan.

M3 – Mme Le Breton le 11 avril : *« J'annule toutes mes remarques du 10/14/17 ».*

Mémoire en réponse (EPF-Commune) : Mme Le Breton ayant annulé toutes ses remarques, pas d'observations en retour

Avis du commissaire enquêteur : je n'exprime aucun commentaire sur ce retrait.

M4 – Mme Béru et sa fille le 20 avril 2017, propriétaires de la parcelle 366 : *« Je soussignée Mme Béru Elodie et Mme Béru Brigitte (demande) avoir un droit de passage dans les deux sens à vie rue Abbé Maignan et avoir une place de parking devant notre garage. »*

Mémoire en réponse (EPF-Commune) : A l'instar de la réponse à l'observation 02 de M. ROUSSEL, nous vous confirmons que l'accès à sa propriété sera garanti (cf commentaires ci-dessus).

Avis du commissaire enquêteur : Au-delà des aménagements envisagés par le Maître d'ouvrage pour permettre aux riverains de disposer d'un double sens de circulation limité à l'accès à leurs parcelles depuis le boulevard Abbé Maignan, la demande de Mme Béru porte aussi sur la création et la matérialisation pour le stationnement de véhicules devant leur garage. Cette demande qui vise à pérenniser la situation existante me paraît pertinente, je demande donc que le projet intègre cette matérialisation de deux places de stationnement à proximité et du côté de la propriété Béru. Si possible une troisième place de stationnement pourrait desservir la maison Dos Santos. Cette disposition, outre sa pertinence en elle-même permettra d'améliorer l'acceptabilité du projet par les riverains.

O3 - Anonyme le 20 avril. Cette personne est venue s'informer du projet de la commune et en particulier des logements car il aurait un projet concurrent. Cette personne se révèle particulièrement critique et opposée à la création de logements sociaux.

Mémoire en réponse (EPF-Commune) : pas d'avis exprimé

Avis du commissaire enquêteur : Cet avis, respectable comme tout avis émis, s'oppose aux orientations de documents supra-communautaires approuvés par ailleurs et donc applicables. Je ne peux le retenir.

C1 – M. Bodinier, propriétaire du traiteur-restaurant voisin de l'opération le 11 avril 2017. *« ... sur le cadastre portant le N° 1020, il y a une fosse morte, dont il n'y aura plus l'utilité et je serais intéressé de l'acquérir et par la même occasion supprimer la servitude qui était prévue pour la vidanger. Autre précision, je dispose d'une réserve d'eau en ciment qui est collée au mur d'un*

hangar agricole, (...) il faudra voir pour qu'elle soit préservée lors des travaux d'aménagements. (...)» Plan joint

Mémoire en réponse (EPF-Commune) : M. Bodinier, propriétaire de la parcelle A n°1020 souhaite acquérir une fosse morte et supprimer par la même occasion la servitude permettant de vidanger cette cuve.

L'EPF et la commune ne sont pas opposés à cette cession.

Par ailleurs, M. Bodinier a émis le souhait que soit préservée, dans le cadre des travaux de déconstruction, une réserve d'eau en ciment contiguë au mur d'un des hangars agricoles.

L'EPFB en tiendra compte lors des travaux de démolition, le futur Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) à destination des entreprises en fera explicitement mention.

Un constat d'huissier avant travaux pourra éventuellement être mis en œuvre en lien avec M. Bodinier.

Avis du commissaire enquêteur : Concernant le premier point de la demande de M. Bodinier pourra être satisfaite par un accord entre la Commune du Theil de Bretagne et M. Bodinier, j'y suis favorable. Il semble toutefois prudent que si ce principe peut être retenu dès à présent, sa concrétisation doit être différée à la fin de la réalisation du présent projet.

Concernant la second point, j'estime que les dispositions prévues par l'EPF sont bonnes et à retenir car elles préservent les intérêts des deux parties.

C2 – Mme Névo, directrice de l'école publique. Elle rappelle que l'école ne dispose pas de salle de motricité dans ses locaux. La salle polyvalente mise à disposition est trop éloignée et inadaptée. L'équipe pédagogique attend donc avec impatience le futur équipement public pour répondre aux obligations réglementaires.(extrait du courrier joint au registre)

Mémoire en réponse (EPF-Commune) : L'EPFB prend acte de cet avis favorable au projet. Comme expliqué dans la notice du dossier d'enquête, le besoin d'un équipement petite enfance est réel sur la commune.

Avis du commissaire enquêteur : Cet avis favorable est à retenir

C3 – Mme Gauthier, directrice de l'espace de vie sociale. Elle déclare que les locaux mis à disposition de l'accueil de loisirs sont inadaptés (...), il y a confusion entre activités scolaires et activités de loisirs. Elle déclare aussi que les locaux mis à disposition pour les activités périscolaires sont également inadaptés. (extrait du courrier joint au registre)

Mémoire en réponse (EPF-Commune) : L'EPFB prend acte de cet avis favorable au projet. Comme expliqué dans la notice du dossier d'enquête, le besoin d'un équipement petite enfance est réel sur la commune.

Avis du commissaire enquêteur : Cet avis favorable est à retenir

C4- Mme Sorin, garderie municipale. Elle déclare que les locaux sont insuffisants et inadaptés. (extrait du courrier au registre)

Mémoire en réponse (EPF-Commune) : L'EPFB prend acte de cet avis favorable au projet. Comme expliqué dans la notice du dossier d'enquête, le besoin d'un équipement petite enfance est réel sur la commune.

Avis du commissaire enquêteur : Cet avis favorable est à retenir

C Ell-Courrier électronique de Mme Le Cardinal, née Vautier le 23 avril. « En qualité de co propriétaire de deux des parcelles prévues en expropriation, veuillez noter ma totale adhésion au futur projet, ce dernier ayant pour but un aménagement pour la mise en valeur de la ville. »

Mémoire en réponse (EPF-Commune) : L'EPFB prend acte de l'avis favorable de Mme Le Cardinal née Vautier sur le projet, permettant « la mise en valeur de la ville » et souligne qu'il émane d'une des propriétaires en indivision des parcelles A n°377 et 378, concernées par la demande de DUP.

Avis du commissaire enquêteur : mon avis rejoint celui du Maître d'ouvrage.

6. Pertinence du projet, l'analyse du commissaire enquêteur

6-1 sur l'enquête publique

Le public a été tenu informé de la tenue de cette enquête publique, de son objet et des modalités de son déroulement, dont celles permettant de déposer une observation ou une proposition. Ces dispositions ont même parfois dépassé les obligations réglementaires.

Le dossier présentant le projet permettait une information complète sur les objectifs du projet et sa concrétisation, les modalités retenues pour l'accueil du public ainsi que le climat de l'enquête ont donné la possibilité au public de s'exprimer et de faire valoir son point de vue sur l'intérêt public du projet dans de bonnes conditions.

6-2 sur le périmètre

L'emprise totale de l'opération est de 4 694 m² en cœur de bourg. Le projet visant à créer neuf logements, un équipement collectif dédié à l'enfance, un cheminement piétonnier et le stationnement mutualisé. J'observe que la densité sera de 30 logements à l'hectare en considérant les logements eux-mêmes et les équivalences apportées par l'équipement public. Je considère que la surface est raisonnable et ne consommera pas inutilement d'espace.

Par ailleurs, ce périmètre, situé en centre bourg constitue une dent creuse sur laquelle on observe une vaste prairie enherbée, un hangar, un ancien corps de ferme en pierres, une voie piétonne communale, le « chemin des écoliers » et, pour desservir deux habitations sinon enclavées, une voirie sise sur un terrain privé bien qu'elle soit entretenue par la commune et qu'elle accueille déjà des réseaux publics. Le site est bordé :

- à l'ouest, par le boulevard de la gare qui dessert, en face du site, l'école publique
- au nord, par un chemin piétonnier qui relie l'école publique au cœur de bourg et ses services et commerces dont notamment la cantine municipale,
- à l'est, par une propriété privée accueillant une activité de restaurant traiteur et ainsi un accueil du public.
- au sud, par la rue Abbé Maignan qui accueille, en face du site, la halte ferroviaire et le parking attenant.

Je considère ainsi que son positionnement en cœur de bourg et au milieu des principaux pôles d'attractivité de la commune (commerces, équipements, écoles, cantine et services publics, halte ferroviaire, ...) est très pertinent et prévaut à tout projet qui serait situé par exemple en périphérie de l'agglomération.

Enfin, je considère que le projet présenté répond aux préconisations des documents structurants supérieurs : SCoT, PLH et PLU, notamment en matière de densification, de création de logements, de renouvellement urbain et de réhabilitation du patrimoine bâti.

6-3 sur le projet

Le développement démographique de la commune du Theil de Bretagne, constaté dans la période passée et qui se maintiendra, crée un besoin multiple :

- pour la population scolaire, d'un équipement public pour des activités scolaires, périscolaires et de vacances,
- pour l'ensemble de la population, l'accès à une offre de logements sociaux (locatifs et en accession à la propriété),
- pour les personnes âgées, une offre en habitat spécifique.

Le scénario retenu pour l'opération du secteur de La Millière vise à la réalisation d'un programme de neuf logements (dont deux logements locatifs sociaux) et d'un équipement public dédié à la petite enfance. Les logements seront des habitations individuelles mitoyennes sur des terrains d'environ 200m². Un des logements pourra accueillir en rez-de-chaussée un service. Les stationnements de véhicules se feront sur l'emprise de l'opération où des parkings seront aménagés.

L'opération sera desservie par une voirie à sens unique de circulation dont l'entrée se situera au niveau du boulevard de la gare et dont la sortie débouchera sur la rue Abbé Maignan. Cette configuration vise à favoriser la fluidité de la circulation à l'échelle de l'opération.

Pour conserver et promouvoir les déplacements doux actuels des écoliers lorsqu'ils se déplacent entre l'école et la cantine municipale, un cheminement piétonnier sera aménagé au cœur de l'opération, il desservira l'équipement public dédié à l'enfance et rejoindra le « chemin des écoliers » existant qui rejoint la rue Amand de Léon des Ormeaux. Dans le même objectif de sécurité un plateau ralentisseur sera créé sur le boulevard de la gare près de la sortie de l'école publique.

Ce projet présente ainsi à la fois la volonté d'apporter des réponses à des besoins avérés (logements, équipement public pour l'enfance) tout en s'intégrant dans le tissu existant.

6-4 sur les choix d'urbanisme,

Le secteur de la Millière, où se situe le projet est classé en zone UC au plan local d'urbanisme communal et inclus dans un périmètre de protection (Bâtiments de France). Cette zone urbaine correspond au centre ancien et traditionnel de l'agglomération. On y observe une urbanisation dense et un bâti le plus souvent réalisé à l'alignement et sur un parcellaire généralement étroit. Tout bâtiment antérieur au XX^{ème} siècle et de qualité (en pierre par exemple) est un élément du patrimoine communal à restaurer. Pour le secteur considéré on observe que la prairie enherbée et les hangars en tôles dénotent dans ce contexte tandis que les bâtiments en pierre de l'ancien corps de ferme ont vocation à être conservés et restaurés comme prévu par le projet.

Le site d'étude est desservi par une liaison piétonne qui relie l'école publique et les habitations à proximité du boulevard de la gare et le cœur de bourg où se trouvent la cantine municipale, le services (mairie, ...) et les commerces. Cette liaison piétonne qui sera conservée à l'identique pour une part et confortée dans un espace vert pour le reste, concourt à une qualité de vie certaine.

Le projet se situe en dehors des périmètres de protection des captages destinés à la production d'eau potable et les eaux usées et pluviales sont évacuées par les réseaux collectifs.

Le réseau d'évacuation des eaux pluviales, le réseau d'alimentation électrique et le réseau de télécommunication existent sur le boulevard de la gare.

Le réseau d'adduction d'eau potable et celui d'évacuation des eaux usées existent sur le boulevard de la gare et sur un terrain privé servant de voie d'accès à des habitations. Cette présence de réseaux sur un terrain privé semble être une anomalie que le projet réglera.

6-5 sur l'aspect social

La commune du Theil de Bretagne bénéficie à la fois de sa proximité avec les pôles d'emploi voisins (Retiers, Janzé, Vitré, Métropole rennais) et d'une facilité d'accès matérialisée par la voie routière express Rennes-Angers à proximité immédiate de l'agglomération et par la présence d'une halte ferroviaire. Ces atouts nourrissent l'attractivité et la forte croissance démographique de la commune qui a vu ainsi croître sa population de 2,1% par an entre 2008 et 2013 passant ainsi à 1 749 habitants (population municipale INSEE 2013).

Cette attractivité se traduit par un fort rajeunissement de la population. Si le nombre de ménages fiscaux a augmenté de 6,2% entre 2011 et 2013, cette augmentation concerne toutes les catégories d'âge, mais on constate surtout que les nouveaux habitants sont généralement des jeunes ménages, cette tendance engendrant des besoins en services et équipements spécifiques. On observe aussi que la part de personnes âgées est en augmentation, certes en moindre proportion. Cette population dont la mobilité se réduit, a besoin pour son maintien à domicile, de logements adaptés à proximité des services et commerces présents en centre bourg.

En parallèle, concernant l'offre existante en logements sociaux, on note que le parc total de logements sur la commune est de 623 logements et que 400 foyers (60%) se trouvent sous les plafonds de ressources « HLM ». Sur la commune du Theil de Bretagne, le parc de logements sociaux est de 34 logements (5%), il est donc insuffisant. A l'échelle communale, une demande a été reçue et satisfaite en 2013, tandis que 7 demandes locatives sociales ont été reçues en 2014 tandis qu'un seul logement du parc était vacant.

Le développement démographique de la commune du Theil de Bretagne crée un besoin multiple :

- pour la population scolaire, d'un équipement public pour des activités scolaires, périscolaires et de vacances,
- pour l'ensemble de la population, l'accès à une offre de logements sociaux (locatifs et en accession à la propriété),
- pour les personnes âgées, une offre en habitat spécifique.

Le projet apportera une réponse à ces besoins et il favorisera la mixité fonctionnelle par la proximité d'un équipement public dédié à l'enfance et des logements et insertion en cœur de bourg. Il favorisera aussi la mixité sociale par une offre de logements sociaux, de logements pour des jeunes ménages et de logements pour personnes âgées.

6-6 sur les commerces et les services

La création des neuf logements apportera en cœur de bourg une nouvelle clientèle aux commerces et services déjà présents à proximité. Il faut aussi observer que le projet prévoit que l'un des logements pourra accueillir une activité de service. De plus l'activité de l'équipement public est de nature à favoriser les activités commerciales et de services voisines.

6-7 sur le plan de circulation et la sécurité

Outre la liaison piétonne que le projet intégrera pour relier le site scolaire et la cantine municipale en desservant l'équipement collectif, le site est situé à proximité de la halte ferroviaire et dont la pérennité a été récemment confirmée. Le parking de la halte ferroviaire sert aussi aux usagers des transports par cars, dont les scolaires.

La voie interne au projet sera en sens unique, à l'exception de la partie sud qui dessert trois habitations existantes et qui pourra utilement rester à double sens pour les seuls riverains. La connexion avec le boulevard de la gare (plateau ...) et celle avec la rue Abbé Maignan feront l'objet d'une étude précise pour garantir la sécurité des usagers à ces deux endroits.

6-8 sur l'approche environnementale,

La réalisation du projet tel que présenté ne nuira pas à l'activité agricole car il n'y aura ni consommation de terre agricole ni même impact sur les exploitations en place sur la commune. En effet il faut souligner que si le propriétaire actuel de la parcelle enherbée élève des ovins, il n'a pas le statut d'exploitant.

La réalisation du projet permettra la réhabilitation des constructions en pierre et aussi le remplacement des constructions précaires et inesthétiques. De plus, le respect de la hauteur des bâtiments à créer, l'instruction des permis de construire dans le cadre d'un périmètre protégé Bâtiments de France et la création d'espace verts permettront de réduire l'impact visuel et favoriseront l'intégration paysagère.

Concernant les futures plantations, dans son avis, l'agence régionale de santé recommande de proscrire certaines essences allergisantes. Le respect de cette recommandation sera un gage de bonne intégration du projet.

Les logements et l'équipement collectif apporteront peu de nuisances sonores et on peut noter que l'équipement collectif qui pourrait occasionner des nuisances sonores dues, par exemple aux claquements de portières des véhicules, sera à l'écart des habitations et jouxtera par contre le parking du restaurant voisin susceptible d'occasionner ce même genre de bruits.

Les nuisances sonores et d'exposition aux poussières générées en période de travaux feront l'objet d'un plan de prévention réglementaire.

6-9 sur l'aspect financier

Le coût du projet est estimé être de l'ordre de 1,3 M€ pour l'acquisition du foncier, sa viabilisation et la réalisation de l'équipement collectif, à charge de la collectivité. Les logements seront réalisés par ailleurs par un opérateur.

Ce montant est raisonnable vis à vis des objectifs du projet. Il est aussi raisonnable pour les finances communale et sera vraisemblablement éligible à des subventions qui viendront en réduire l'impact.

6-10 sur la concertation

Ce projet date de plusieurs années et la population en a été informée à maintes occasions. Elle a même été associée à l'expression du besoin. En effet, après un contrat d'objectif conduit par la commune sous l'égide du conseil général en 2009, la population a été associée à la réalisation de l'étude pré-opérationnelle conduite par le bureau « Prigent et associés » en 2013 : des habitants volontaires ont été intégrés aux groupes de travail qui se sont réunis le 4 avril puis le 18 avril 2013. Ces deux réunions « participatives » faisaient suite à une réunion publique d'information tenue le 4 mars 2013.

Ces échanges ont permis de faire ressortir que l'urbanisation de cette emprise foncière permettrait la densification du centre-bourg, le développement de logements ainsi que la mise à disposition d'un nouveau service à la population par la construction d'un équipement public dédié aux jeunes enfants.

A ma connaissance, à propos du projet tel que défini pour l'enquête publique, bien que la municipalité ait pris l'initiative de contacts avec les riverains, il n'y a pas eu d'autres actions formelles de concertation que celles prévues par la présente enquête publique. Toutefois s'agissant d'un projet qui dure depuis 8 ans et compte tenu de la taille modeste de la commune, il est fort probable que les habitants qui ont des contacts fréquents avec leurs élus, ont eu connaissance de ce projet et ont pu faire valoir leurs points de vues et leurs suggestions.

L'enquête publique préalable à la déclaration du projet, vient donc clore un processus de concertation où chacun a pu s'informer et faire valoir son point de vue et ses propositions.

7. Inconvénients et avantages du projet

7-1 inconvénients

L'inconvénient principal de ce projet est dû au recours à la procédure d'expropriation pour la maîtrise du foncier. Toutefois on observe que l'emprise est réduite au strict besoin (se reporter à l'enquête parcellaire conjointe) et que les expropriations ne conduisent pas à supprimer des logements existants, même si le cadre de vie de leurs occupants sera modifié.

Cet inconvénient n'est formellement exprimés que par un seul propriétaire.

7-2 avantages

L'avantage principal du projet est qu'il apporte une solution pertinente au besoin avéré de la commune et consécutif à son développement démographique :

- pour la population scolaire, d'un équipement public pour des activités scolaires, périscolaires et de vacances,
- pour l'ensemble de la population, l'accès à une offre de logements sociaux (locatifs et en accession à la propriété),
- pour les personnes âgées, une offre en habitat spécifique.

Ce projet apporte des réponses respectant les orientations du SCoT, du PLH et du PLU :

- poursuivre le rythme de développement engagé,
- développer la densification urbaine des agglomérations pour maîtriser la consommation d'espace ; l'objectif pour la commune est de répartir la production de logements en 20% de logements collectifs, individuels groupés et intermédiaires et 80% de logements individuels,
- renforcer la mixité sociale,
- renforcer les pôles d'équipements structurants au sein des communes, la commune du Theil de Bretagne étant identifiée comme territoire potentiel pour l'accueil d'un tel équipement.

7-3 suggestions d'amélioration

Les suggestions d'améliorations concernent :

- la voirie à créer dans la partie sud. Il semble judicieux que cette partie qui desservira trois habitations existantes soit à double sens de circulation pour uniquement les riverains de ces trois habitations et que des places de stationnement leur soient créées à proximité de leurs accès. Cette disposition rendrait l'usage plus commode pour eux et préviendrait de probables conflits d'usage futurs. De plus, la prise en compte de leur doléance renforcerait l'acceptabilité du projet.
- la volonté de réhabiliter les murs en pierre est un point marquant du règlement du PLU, il s'agira, dans la réalisation de ce projet de la concrétiser.
- les connections de la voirie interne au projet avec le boulevard de la gare et avec la rue Abbé Maignan seront définies pour créer de bonnes conditions de sécurité.
- Enfin, en phase travaux, l'application du plan de prévention réduira les impacts du chantier (sonores, exposition aux poussières, déchets, produits polluants, ...) et le choix des espèces plantées évitera les espèces allergènes.

7-4 bilan des avantages et inconvénients de ce projet

Il ressort de la comparaison que les inconvénients de ce projet sont très largement compensés par les avantages qu'il présente, surtout si les suggestions d'améliorations que je formule sont suivies. De plus les inconvénients sont ressentis par un faible nombre de personnes et relève de la défense d'intérêts privés, les avantages profitant au plus grand nombre et relevant de l'intérêt général. Ce bilan est donc favorable au projet.

8. Avis motivé du Commissaire enquêteur sur la DUP

En conclusion, après avoir constaté que :

- le public a été régulièrement invité à consulter le dossier de déclaration d'utilité publique et pour le programme de construction de logements et d'un équipement public sur le secteur de la Millière présenté par l'établissement public foncier de Bretagne et la commune du Theil de Bretagne et à formuler ses observations et son avis sur ce programme par le moyen de l'enquête publique unique ;
- la publication réglementaire par voie de presse, s'est effectuée selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral, pris pour cette enquête publique ;
- l'affichage de l'avis d'enquête informant le public de cette enquête et de ses modalités a été effectué conformément à la réglementation et aux prescriptions de l'arrêté préfectoral ;
- que l'enquête et les permanences se sont déroulées normalement et conformément à la réglementation.

Après avoir examiné et analysé, d'une part, les avis des personnes publiques associées et les observations formulées par le public, et d'autre part, analysé les réponses apportées par le maître d'ouvrage ;

Après avoir, moi-même apporté un avis et donné un avis personnel sur les observations du public et après avoir donné mon avis personnel sur les divers aspects du projet présenté ;

Je donne ci-après mon avis motivé :

« Le projet présenté de la commune du Theil de Bretagne pour le secteur de la Millière répond à un besoin avéré et vital de développement de la commune :

- *pour la population scolaire, d'un équipement public pour des activités scolaires, périscolaires et de vacances,*
- *pour l'ensemble de la population, l'accès à une offre de logements sociaux (locatifs et en accession à la propriété),*
- *pour les personnes âgées, une offre en habitat spécifique.*

Ce projet respecte les orientations des plans et programmes tels que SCoT, PLH et PLU, notamment en matière de limitation de l'étalement urbain, de consommation agricole, de renouvellement urbain, de mixité fonctionnelle et sociale, ...

Son emprise, limitée au juste besoin, concourra à une densification du centre bourg. »

Après avoir dressé le bilan des avantages et des inconvénients de ce projet et exprimé mes motivations, j'émetts un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de ce projet d'aménagement du secteur de la Millière sur la commune du Theil de Bretagne. »