



PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

## GÉVEZÉ

### Projet d'aménagement de la ZAC de la Croix du Vivier

---

#### **Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération**

(article L. 122-1 dernier alinéa du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

---

Par délibération du 19 novembre 2019, le conseil municipal de Gévezé a adopté la déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération susvisée en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement.

#### **Objet de l'opération**

La ville de Gévezé, commune membre de Rennes Métropole, est située à 15 kilomètres au nord de Rennes. Son territoire s'étend sur environ 2754 hectares. Compte tenu de sa situation géographique et afin de répondre à la demande toujours plus importante de logements, la commune de Gévezé a souhaité réaliser un nouveau quartier à vocation d'habitat sur le secteur de la Croix du Vivier.

L'aménagement de la ZAC de la Croix du Vivier prévoit la réalisation, sur une surface d'environ 15 hectares, de 314 logements sous forme de lots individuels et de macro-lots pour du logement collectif et/ou semi-collectif ou des maisons individuelles groupées. Le projet devrait comporter 40% de logements sociaux (locatif social et accession aidée) ainsi que 20% de lots dits régulés conformément au Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur.

Cette ZAC est située au sud-ouest du bourg, en extension et en continuité urbaine avec le secteur nord-ouest de la ville.

#### **Prise en considération des éléments de l'enquête**

Le dossier soumis à enquête publique comprend une étude d'impact réalisée en 2013 et légèrement actualisée en août 2015 suite à l'évolution du dossier de réalisation et à l'avis de l'autorité environnementale en date du 04 juillet 2015.

L'étude d'impact fait notamment apparaître les principaux enjeux environnementaux identifiés par la commissaire-enquêtrice, quant à la gestion des déplacements, l'intégration paysagère des bâtiments, la préservation des milieux naturels (espaces et espèces, faune et flore), la qualité de l'eau et la préservation des zones humides, la question du choix énergétique et la prise en compte de l'environnement en phase chantier.

A l'issue de l'enquête publique unique, la commissaire-enquêtrice a émis un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet ainsi qu'à la cessibilité des terrains concernés par ce dernier.

La commissaire-enquêtrice estime notamment que :

- la localisation de cette ZAC est satisfaisante au sein de l'espace urbanisé de Gévezé ;
- ce site correspond aux directions d'urbanisation prévue au PLU et prescrites dans le SCoT ;
- ce site ne compromet pas l'activité agricole des exploitants et ne comporte aucune habitation.

### **Intérêt général du projet**

Le projet de la ZAC de la Croix du Vivier, compatible avec le PLU, satisfait aux prescriptions du SCoT en termes de densité de logements (26,1 logements/ha pour un minimum préconisé de 25 logements/ha) et de consommation des terrains urbanisables.

Ce projet répond également aux orientations du PLH révisé 2015-2020 en matière de production de logements avec un objectif de 53 logements/an ainsi qu'en termes de structure des logements (mixité sociale et mixité des formes urbaines). Il permet ainsi de favoriser l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins de logements sur la commune.

Le site retenu ne compromet pas l'activité agricole des deux exploitants qui ont été indemnisés dans le cadre de la résiliation des baux.

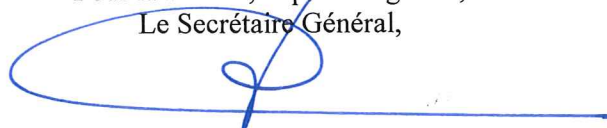
L'aménagement de cette ZAC prend en compte les enjeux paysagers et environnementaux dans une logique « éviter, réduire, compenser » avec notamment la création d'espaces verts et la plantation d'arbres.

La ZAC de la Croix du Vivier compte tenu de son contexte, de ses choix d'urbanisation et de la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux présente des avantages supérieurs aux atteintes liées à ce projet, et notamment à celles relatives à la propriété privée. Dans ses conclusions, la commissaire-enquêtrice souligne qu'il n'existe pas de solution alternative à l'expropriation pour la mise en oeuvre de ce projet.

**Au vu de ces éléments, il apparaît que le projet d'aménagement de la ZAC de la Croix du Vivier sur la commune de Gévezé peut être reconnu d'utilité publique.**

Vu pour être annexé à mon arrêté  
de déclaration d'utilité publique en date du **17 DEC. 2019**

Pour la Préfète, et par délégation,  
Le Secrétaire Général,



Ludovic GUILLAUME