

ENQUETE PARCELLAIRE

Projet d'aménagement de la ZAC de Hédé

Réalisée du 20 juin au 22 juillet 2016

**RAPPORT ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
TENANT LIEU DE PROCES VERBAL D'ENQUETE**

Référence :
Enquête n° E16000125/35 du 06 mai 2016
Arrêté Préfectoral du 23 mai 2016
CE Bruno GOUGEON

SOMMAIRE

1. GENERALITES.	3
1.1. PREAMBULE.....	3
1.2. OBJET DE L'ENQUETE.....	3
1.3. CADRE JURIDIQUE.....	3
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.	3
2.1. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	3
2.2. INFORMATION DU PUBLIC.	3
1.4. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE.....	4
2. LE PROJET	4
3. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	4
4. BILAN ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	6

RAPPORT ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. GENERALITES.

1.1. Préambule.

La commune de Hédé-Bazouges se situe à une vingtaine de kilomètres au nord de Rennes, à proximité de la RD 137, voie express reliant Rennes à St Malo. Elle appartient à la communauté de communes de la « Bretagne Romantique »

Le PLU actuel de Hédé-Bazouges a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal, le 12 juillet 2006. La commune a un projet d'urbanisation dans le cadre d'une ZAC composée de deux espaces continus :

- à l'Est du bourg, en « lisière » de l'urbanisation, un espace de 12,8 ha englobant les espaces agricoles.

- au cœur du bourg, un îlot urbain d'une superficie de 1,8 ha.

La commune ne dispose pas des terrains nécessaires à la réalisation de son projet.

1.2. Objet de l'enquête.

L'enquête est concomitante avec les enquêtes DUP et mise en conformité du PLU (enquêtes conjointes). L'enquête parcellaire a pour but :

- De vérifier la recherche des propriétaires
- De déterminer l'emprise foncière du projet.

1.3. Cadre juridique.

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de RENNES, décision n° E16000125/35 du 06 mai 2016. Le préfet a pris un arrêté le 23 mai 2016.

Les modalités administratives pour le déroulement de l'enquête ont été fixées par échanges téléphoniques et courriers électroniques et finalisées lors de la visite des lieux le 07 juin 2016.

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

2.1. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est bien déroulée du 20 juin au 22 juillet 2016. Les permanences ont été tenues conformément à l'arrêté préfectoral et aucun incident n'est à signaler.

L'enquête est clôturée le 22 juillet 2016. Le dossier d'enquête et le registre signé par Monsieur le Maire sont emportés par le commissaire Enquêteur.

2.2. Information du public.

Les moyens étaient identiques à ceux pour les enquêtes DUP et PLU.

Affichage : Il est réalisé par affiches jaunes au format A2. L'affichage est présent en ville et en particulier, sur chaque voie d'accès au futur site de la ZAC, soit huit points d'affichage plus un dans le bourg de Bazouges. L'avis d'enquête est présent dans le tableau d'affichage de la Mairie, à l'extérieur.

Avis dans la presse :

Journal « OUEST FRANCE 35 » en annonces légales, éditions du 26 mai 2016 et du 22 juin 2016.

Journal « 7 jours Petites affiches » édition du 27-28 mai 2016. et du 24-25 juin 2016.

Autres moyens de publicité :

L'avis d'enquête a été publié sur le site Internet de la Préfecture (<http://www.illevilaine.gouv.fr>) et sur le site de la ville de Hédé (www.hede-bazouges.fr)

Les lettres mensuelles de la municipalité n° 169 de juin 2016 et n° 170 de juillet/août ont mentionné l'enquête, c'est à dire deux semaines avant le début de celle-ci puis pendant toute sa durée. Enfin la revue « Le petit tacot » n° 82 de juillet 2016 avait un dossier sur « habiter à Hédé-Bazouges », une annonce de l'enquête publique avec un plan de la ZAC et un article sur le budget de la commune.

La SADIV a missionné un huissier pour assurer le contrôle de l'affichage.
Le commissaire enquêteur a vérifié l'affichage, par sondage, à chaque permanence.

1.4. Composition du dossier soumis à enquête.

Le dossier a été réalisé par la maîtrise d'ouvrage du projet de Z.A.C :
SADIV Village des collectivités 1, avenue de Tizé 35236 Thorigné Fouillard

- Un plan parcellaire « ZAC de Hédé » au 1/1500°
- Un état parcellaire / Liste des propriétaires : 13 pages
- Un tableau des notifications aux propriétaires, avec les n° des envois en A/R et les dates des retours en A/R ou de notification par huissier.
- La copie de tous les courriers ou acte d'huissier envoyés aux propriétaires soit 24 courriers.
- La copie de tous les avis de réception des lettres recommandées.

Le dossier comporte en plus le PV du conseil municipal du 16 octobre 2015.

3. LE PROJET

La commune de Hédé-Bazouges souhaite évoluer et se développer tout en répondant aux objectifs du PLH. Elle a un projet de ZAC pour développer ses capacités d'accueil et adapter son offre commerciale et de services à l'évolution des besoins de la population.

Le projet comporte deux parties distinctes. La première en centre bourg est une opération de renouvellement urbain portant sur environ 90 logements, une médiathèque, des commerces et un jardin public. La seconde, à l'est du bourg en extension urbaine avec la construction d'environ 170 logements et d'une halte multimodale permettant notamment l'accueil des bus à proximité du nouveau quartier et du bourg.

Le projet prévoit également la création de liaisons douces, d'espaces verts et le renforcement du corridor écologique qui borde la zone humide à l'est du périmètre.

Enfin, le projet prévoit une reconfiguration des voies de circulation avec en particulier un axe de contournement du centre-bourg

4. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Avertissement : Il y a trois enquêtes : Une enquête DUP conjointe avec la mise en conformité du PLU et une enquête parcellaire.

Le public a uniquement porté ses observations sur le registre de l'enquête DUP/PLU semblant ignorer, ou ne pas vouloir utiliser l'autre registre. On trouve donc des observations relatives à l'expropriation des parcelles dans le registre DUP.

J'ai extrait du registre DUP/PLU les observations qui m'ont semblé relever de l'enquête parcellaire.

(R = registre d'enquête ; C = Courrier papier)

C1 et R1 : M Courtin Jean-Claude, Mme Courtin Christiane et M Courtin Thierry : Opposition à l'expropriation de la parcelle section A n° 95 P, 5, rue des 4 frères Trotoux.

Nota : c'est le seul courrier annexé au registre d'enquête parcellaire.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

J'ai visité les lieux. J'ai analysé les plans. Je pense que la parcelle A n°95 est indispensable à la desserte future des programmes immobiliers abritant des logements, des commerces, des services, des espaces et des équipements publics. En effet l'accès à réaliser à cet emplacement doit être suffisamment dimensionné pour permettre les entrées et les sorties de tout type de véhicule, la réalisation des aires de stationnement public et la viabilisation des terrains

J'ai constaté que la parcelle est utilisée pour le stationnement privatif de deux véhicules dont un dépasse largement sur l'espace public (trottoir). J'ai également constaté comme me l'a précisé M Courtin qu'il y a deux garages permettant la mise à l'abri de véhicules. Le stationnement pourra se réaliser sur la voie publique où les véhicules ne seront pas plus exposés qu'à l'emplacement actuel et sans empiéter sur le trottoir.

Enfin il n'est pas possible de créer des emplacements privatifs au sein du projet. En conséquence une indemnité sera versée.

Je suis favorable à l'expropriation des parcelles concernées pour la réalisation d'accès adaptés à la future zone centre bourg du projet.

C 5 : M et Mme Van Schoorisse sont propriétaire d'une maison 2 rue des quatre frères Trotoux. Ils possèdent en face les parcelles A 97 et A98 avec un garage. Ils ne veulent pas céder le garage et les parcelles en question.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

J'ai vu le garage qui est bien de l'autre côté de la rue par rapport à la maison d'habitation. L'analyse des plans et du projet met en évidence que ces parcelles sont indispensables à la desserte future de la ZAC. Il n'est pas possible de restituer à titre privé ce garage au sein du périmètre du projet et une indemnité sera versée. J'observe que le stationnement sera possible dans la rue (espace public).

Enfin l'aménageur signale qu'il a pris des contacts, sans succès, avec le propriétaire riverain de la maison d'habitation pour envisager la cession d'une emprise foncière suffisante.

Je suis favorable à l'expropriation des parcelles concernées, le projet ne pouvant pas se réaliser dans de bonnes conditions sans les accès destinés à être implantés à cet endroit.

R 24 : M Beaucé agriculteur a reçu une lettre d'expropriation sans avoir de proposition financière.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Je dois rappeler les éléments de procédure : La présente enquête publique et l'enquête parcellaire ont pour but d'informer les propriétaires et de préciser le périmètre des biens leur appartenant nécessaires à la réalisation de la ZAC. Cette démarche est distincte des offres financières qui seront formalisées à l'automne 2016 par l'aménageur.

L'aménageur signale par ailleurs qu'il a déjà eu l'occasion d'échanger avec les propriétaires fonciers de la ZAC.

Ce point est hors enquête en cours. Le montant des indemnités sera fixé par le juge des expropriations.

C 10 : Mme Bégueret demande que la parcelle n° A 310 soit intégrée au projet pour être classée « constructible »

Analyse et avis du commissaire enquêteur

La parcelle est en dehors du périmètre de la ZAC. Son classement en terrain constructible découle du zonage applicable au PLU.

R 7 : M Toxé constate que la parcelle 020D N° 1110 située à la métairie de l'étang au sud de la ZAC est incluse dans la ZAC. Il demande son exclusion.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Je constate que la parcelle 020D n°1110 est bien dans le périmètre de la ZAC mais elle n'est pas concernée par l'enquête parcellaire et son acquisition n'est donc envisagée pour les besoins du projet. A

ce jour elle ne peut plus être sortie du périmètre compte tenu de l'état d'avancement de la procédure de ZAC.

R 11 : Mme Dieras et M Barbou sont favorables à la cession de la parcelle n° 543 de 1 160 m² et demandent à recevoir de la terre pour boucher une carrière située à 500 m de la parcelle 543.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Comme je l'ai lu dans le mémoire en réponse, la commune de Hédé-Bazouges et l'aménageur ont bien noté la position favorable des propriétaires sur la cession de la parcelle cadastrée section 020 D n°543 comprise dans le périmètre de la ZAC de Hédé.

C17 : TERRAIN SERVICE Gérant M Dreyer : TERRAIN SERVICE a conclu une convention de rétrocession le 6 avril 2006 des espaces communs du lotissement du domaine de l'étang avec la commune de Hédé-Bazouges. La société s'engageait ainsi après réalisation des travaux et ouverture à la circulation à remettre lesdits espaces à la collectivité.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

L'étude du projet montre que la voirie en question est nécessaire au raccordement de la voirie principale de la ZAC à l'avenue Général GUILLAUDOT.

Je suis favorable à la reprise de cette partie de voirie indispensable à la réalisation du projet.

CONCLUSION

Je suis favorable aux mesures d'expropriation des terrains des propriétaires cités ci-dessus. Ces terrains sont nécessaires à la réalisation du projet de ZAC.

5. BILAN ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au cours de cette enquête :

- J'ai vérifié le contenu du dossier
- J'ai noté que tous les propriétaires étaient connus avant le début de l'enquête.
- J'ai vérifié la publicité et les notifications individuelles.
- J'ai reçu le public et les propriétaires concernés. La présence du dossier de DUP a facilité les explications données au public.

Par ailleurs, j'ai comparé le plan général des travaux avec le plan parcellaire. Je conclus que le périmètre de la ZAC correspond bien aux surfaces et parcelles objet de la présente enquête. Je n'ai pas noté d'excès dans les surfaces expropriées. Le périmètre est en accord avec la volonté affichée de la commune et de l'aménageur de limiter la consommation du foncier.

La procédure d'expropriation est nécessaire pour atteindre les objectifs du projet, faute, en particulier, de terrains disponibles par ailleurs. La commune est limitée au nord et à l'ouest par la configuration des lieux (reliefs) et au sud par l'étang et la limite communale avec Saint-Symphorien. Il ne reste, à proximité du bourg, que les terres concernées par l'expropriation.

Je donne un avis favorable sur l'emprise foncière du projet.

Pleurduit, le 22 août 2016
Le commissaire enquêteur,
Bruno Gougeon

