

Envoyé en préfecture le 27/04/2021

Reçu en préfecture le 27/04/2021

Affiché le

ID : 035-213502784-20210427-V_DEL_2021_039-DE

Ville de SAINT-GREGOIRE (35)

DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC MULTISITE

00- NOTICE REGLEMENTAIRE



Envoyé en préfecture le 27/04/2021

Reçu en préfecture le 27/04/2021

Affiché le

ID : 035-213502784-20210427-V_DEL_2021_039-DE

Sommaire

1.....Textes régissant la participation du public par voie électronique 1
1.1 Procédure de création de la ZAC	1
1.2 Procédure de participation du public par voie électronique.....	3
2.....Insertion de la participation du public par voie électronique dans la procédure administrative relative au projet et décisions adoptées au terme de la PPVE	6
2.1 Phase de concertation du public	6
2.2 Étude de compensation collective agricole.....	7
2.3 Procédure d'enquête publique unique	7
2.4 Déroulement global de la présente procédure	14
2.4.1 Objet	14
2.5 Décision susceptible d'être adoptée au terme de la PPVE et autorité compétente	18
3.....Mention des autres autorisations nécessaires	18

Envoyé en préfecture le 27/04/2021

Reçu en préfecture le 27/04/2021

Affiché le

ID : 035-213502784-20210427-V_DEL_2021_039-DE

1 TEXTES REGISSANT LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

La Commune de Saint-Grégoire souhaite réaliser un projet d'aménagement sous la forme d'une **Zone d'Aménagement Concertée**, sur son territoire, au lieu-dit « Bout du Monde » et dans le secteur du « Centre-Ville ». Ce projet multisite s'inscrit dans un contexte global mixte visant à accueillir de l'habitat, des commerces et services, des équipements publics et des infrastructures afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future.

La réalisation de ce projet de ZAC nécessite l'obtention préalable de plusieurs autorisations :

- Délibérations d'approbation des dossiers de création et de réalisation la ZAC multisite ainsi que du programme des équipements publics
- Arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) du projet
- Arrêté de cessibilité des parcelles situées dans le périmètre de la DUP
- Déclaration de projet
- Autorisation environnementale (au titre de la Loi sur l'eau et valant dérogation espèces protégées)

Ces autorisations interviendront au terme de l'organisation de procédures de participation du public :

- La mise en œuvre de la présente procédure de participation du public par voie électronique préalable à l'approbation du dossier de création de la ZAC
- L'organisation d'une enquête publique unique préalable à la DUP, la déclaration de projet et l'autorisation environnementale. L'enquête publique s'est déroulée du lundi 9 novembre au vendredi 11 décembre 2020.
- L'organisation d'une enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité.

1.1 Procédure de création de la ZAC

Les ZAC sont régies par les dispositions des articles L. 311-1 à L 311-8 et R. 311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Aux termes de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme :

« Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 151-7-2.

Notice réglementaire

Projet de développement Urbain - ZAC multisite

Envoyé en préfecture le 27/04/2021

Reçu en préfecture le 27/04/2021

Affiché le

ID : 035-213502784-20210427-V_DEL_2021_039-DE

(...)

La décision qui approuve le périmètre et le programme de la zone peut également approuver l'aménagement et l'équipement de celle-ci.

Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts. »

La procédure de création de la ZAC est régie par les dispositions des articles R. 311-1 à R. 311-5-1 du code de l'urbanisme.

L'article R. 311-2 régit le contenu du dossier de création de ZAC. Celui-ci, établi par le maître d'ouvrage, est approuvé par son organe délibérant et comprend :

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- L'étude d'impact
- Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a pris l'initiative de la création de la zone, la délibération approuvant le dossier de la zone porte création de celle-ci.

L'acte qui crée la zone d'aménagement concerté en délimite le ou les périmètres. Il indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone. Il mentionne le régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

Il est affiché pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il est en outre publié, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales ;

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues au deuxième alinéa ci-dessus.

Il est précisé que le présent projet étant soumis à étude d'impact systématique, le présent dossier comporte donc une étude d'impact.

En effet, afin de déterminer si un projet est soumis à étude d'impact, de façon systématique ou après examen au cas par cas, il convient de se reporter aux rubriques du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, listant les travaux, ouvrages ou aménagements soumis à étude d'impact en fonction de critères et seuils.

Le projet de ZAC multisite est concerné par la rubrique 39 du tableau soumettant à la réalisation d'une étude d'impact systématique le projet de ZAC multisite :

Le présent projet de ZAC constitue une opération d'aménagement, dont la surface totale est de 554 039 m² soit plus de 55 ha. A ce titre, le projet de ZAC est donc soumis à étude d'impact systématique.

Par ailleurs, le projet prévoit la réalisation de voies publique et d'ouvrage de franchissement, qui constituent des infrastructures routières au sens de la rubrique 6a) du tableau. Leurs incidences sur l'environnement sont évaluées dans le cadre de l'étude d'impact relative au projet de ZAC dans sa globalité.

1.2 Procédure de participation du public par voie électronique

Les projets de zone d'aménagement concerté figurent parmi les exceptions à la soumission à enquête publique des projets devant comporter une évaluation environnementale prévues par l'article L. 123-2 I du code de l'environnement.

En conséquence, les procédures préalables à la création de la ZAC comportant une évaluation environnementale font l'objet d'une participation du public par voie électronique organisée conformément aux dispositions de l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

La participation du public par voie électronique (PPVE) est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser le projet de ZAC. En l'occurrence, elle relève donc de la compétence de la commune de Saint-Grégoire. Le maire de Saint-Grégoire ayant été habilité à ouvrir et organiser les PPVE par délibération n° 2020-05 du 3 mai 2020, il lui appartient de prendre un arrêté définissant les modalités de la PPVE.

En l'occurrence, la présente PPVE a fait l'objet d'un arrêté n° V_AR_2021-019 du Maire en date du 06/01/2021

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-19 du code de l'environnement, le dossier soumis à la présente procédure comprend les mêmes pièces que celles prévues à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, qui régissent le contenu du dossier d'enquête publique environnementale.

Outre les pièces relatives au dossier de création de ZAC, le dossier comprend ainsi :

- Le bilan de la concertation préalable
- L'étude d'impact environnementale et son résumé non technique
- Les avis de l'Ae et des collectivités territoriales intéressées.
- La mention des textes qui régissent la procédure de PPVE et l'indication de la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées et les autorités compétentes pour prendre la décision finale
- Les avis obligatoires émis sur le projet
- La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet.

Il est mis à disposition du public par voie électronique et, sur demande présentée dans des conditions prévues par décret, mis en consultation sur support papier au siège de l'autorité en ce qui concerne les décisions des communes notamment. Lorsque le volume ou les caractéristiques du projet de décision ou du dossier de demande ne permettent pas sa mise à disposition par voie électronique, la note de présentation précise l'objet de la procédure de participation, les lieux et horaires où l'intégralité du projet ou du dossier de demande peut être consultée.

L'article R. 123-46-1 IV du code de l'environnement précise que la demande de mise en consultation sur support papier du dossier, prévu au II de l'article L. 123-19, se fait dans les conditions prévues à l'article D. 123-46-2 :

- Elle doit être présentée sur place, dans la préfecture ou l'une des sous-préfectures du ou des départements dont le territoire est compris dans le champ d'application de la décision ;
- Elle doit être présentée au plus tard le quatrième jour ouvré précédant l'expiration du délai de consultation fixé ;
- Les documents sont mis à disposition du demandeur aux lieux et heures qui lui sont indiqués au moment de sa demande. Cette mise à disposition intervient au plus tard le deuxième jour ouvré suivant celui de la demande.

Le public est informé par un avis mis en ligne ainsi que par un affichage en mairie ou sur les lieux concernés et, selon l'importance et la nature du projet, par voie de publication locale quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public pour les plans, programmes et projets.

Le contenu de cet avis est défini par l'article L. 123-19 du code de l'environnement. Cet avis mentionne :

1° La demande d'autorisation du projet ;

2° Les coordonnées des autorités compétentes pour prendre la décision, celles auprès desquelles peuvent être obtenus des renseignements pertinents, celles auxquelles des observations ou questions peuvent être adressées ainsi que des précisions sur les conditions dans lesquelles elles peuvent être émises ;

Notice réglementaire

Projet de développement Urbain - ZAC multisite

Envoyé en préfecture le 27/04/2021

Reçu en préfecture le 27/04/2021

Affiché le

ID : 035-213502784-20210427-V_DEL_2021_039-DE

3° La ou les décisions pouvant être adoptées au terme de la participation et des autorités compétentes pour statuer ;

4° Une indication de la date à laquelle et du lieu où les renseignements pertinents seront mis à la disposition du public et des conditions de cette mise à disposition ;

5° L'adresse du site internet sur lequel le dossier peut être consulté ;

6° Le fait que le projet soit soumis à évaluation environnementale et que, le cas échéant, il est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'un autre Etat membre dans les conditions prévues à l'article L. 123-7 et le lieu où ce rapport ou cette étude d'impact peuvent être consultés ;

7° Lorsqu'il a été émis, l'avis de l'autorité environnementale mentionné à l'article [L. 122-7](#) ou à l'article [L. 104-6](#) du code de l'urbanisme ainsi que du ou des lieu (x) où il peut être consulté.

L'article R. 123-46-1 du code de l'environnement précise que l'avis est mis en ligne sur le site de l'autorité compétente pour autoriser le projet. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet de la préfecture. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.

Cet avis est en outre publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné et affiché dans les locaux de l'autorité compétente pour autoriser le projet.

L'avis est également publié par voie d'affichage dans les mairies des communes dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet.

A l'issue de la participation du public, l'autorité compétente pour autoriser le projet rend public l'ensemble des documents exigés en application du dernier alinéa du II de l'article [L. 123-19-1](#) sur son site internet. Pour les projets, ces documents sont adressés au maître d'ouvrage.

L'article R. 123-46-1 IV du code de l'environnement précise que la demande de mise en consultation sur support papier du dossier, prévu au II de l'article L. 123-19, se fait dans les conditions prévues à l'article [D. 123-46-2](#).

Les dépenses relatives à l'organisation matérielle de la PPVE sont à la charge du maître d'ouvrage, en l'occurrence, la commune de Saint-Grégoire.

Les observations et propositions du public, déposées par voie électronique, doivent parvenir à l'autorité administrative concernée dans un délai qui ne peut être inférieur à trente jours à compter de la date de début de la participation électronique du public.

Les trois derniers alinéas de l'article L. 123-19-1 II du code de l'environnement s'appliquent à la procédure de participation du public par voie électronique :

Ces dispositions prévoient que :

- Le projet de décision ne peut être définitivement adopté avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et propositions. Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, ce délai ne peut être inférieur à quatre jours à compter de la date de la clôture de la consultation.
- Dans le cas où la consultation d'un organisme consultatif comportant des représentants des catégories de personnes concernées par la décision en cause est obligatoire et lorsque celle-ci intervient après la consultation du public, la synthèse des observations et propositions du public lui est transmise préalablement à son avis.
- Au plus tard à la date de la publication de la décision et pendant une durée minimale de trois mois, l'autorité administrative qui a pris la décision rend publics, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision.

2 INSERTION DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE AU PROJET ET DECISIONS ADOPTEES AU TERME DE LA PPVE

2.1 Phase de concertation du public

La liste des projets devant faire l'objet d'un débat public au titre de l'article R.121-2 du code de l'environnement ne comprend pas les aménagements prévus par le projet de ZAC multisite.

En revanche, au titre de l'art. L.103-2 2° du Code de l'Urbanisme, les créations de ZAC sont soumises à concertation. Cette procédure doit, pendant une durée suffisante au regard de l'importance du projet, permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente (L.103-4 du Code de l'urbanisme).

En conséquence, le projet de ZAC multisite a fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. La Ville de Saint-Grégoire a ainsi organisé une concertation durant la période du 10 février 2017 au 10 décembre 2018.

Le conseil municipal de Saint-Grégoire a tiré le bilan de la concertation par délibération en date du 4 février 2019 (cf. **pièce 9 du présent dossier**).

2.2 Étude de compensation collective agricole

Le projet de ZAC multisite est soumis à la réalisation d'une étude de compensation collective agricole en application des articles L. 112-1-3 et D. 112- 1-19 à D. 112-1-22 du Code Rural.

Une telle étude doit être réalisée lorsque le projet :

- Est soumis à étude d'impact systématique
- Concerne une zone naturelle, agricole ou forestière du PLU affectée à une activité agricole dans les 5 années précédant le dépôt de la demande d'autorisation ou dans une zone à urbaniser affectée à une activité agricole dans les 3 années pour les zones à urbaniser
- Conduit à prélever une surface agricole supérieure à 5 hectares.

Cette étude est transmise au préfet du département, qui recueille l'avis de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), laquelle se prononce dans un délai de deux mois. Le préfet doit émettre un avis motivé dans le délai de quatre mois à compter de la réception du dossier. Il peut estimer que l'importance des conséquences négatives du projet sur l'économie agricole impose la réalisation de mesures de compensation collective, à la charge du maître d'ouvrage.

L'étude de compensation collective agricole a été réalisée distinctement de la présente procédure et n'a donc pas à figurer au dossier d'enquête publique. En revanche, elle sera publiée, ainsi que l'avis du préfet, sur le site internet de la préfecture.

2.3 Procédure d'enquête publique unique

Parallèlement à la présente procédure, une enquête publique unique a été organisée, régie par les dispositions du code de l'expropriation et du code de l'environnement.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 9 novembre au vendredi 11 décembre 2020. A l'issue de celle-ci, le commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées en février 2021.

Les dispositions applicables à l'enquête publique sont rappelées dans le cadre de la présente pièce.

2.3.1 Au titre du code de l'expropriation

La ville de Saint-Grégoire n'ayant pas la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles concernées par le projet de ZAC multisite, il est nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation aux fins d'acquérir l'ensemble du foncier concerné. Cette procédure implique l'obtention d'un arrêté préfectoral visant à déclarer d'utilité publique le projet, ainsi que l'édition d'un arrêté de cessibilité visant à déterminer les parcelles et les propriétaires, titulaires de droits réels et autres personnes concernés.

En effet, aux termes de l'article L.1 du code de l'expropriation : « *l'expropriation de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une **utilité publique** préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé à la*

détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées ».

Conformément à ces dispositions, la déclaration d'utilité publique d'un projet ne peut intervenir qu'à la suite d'une enquête publique.

L'article L.110-1 du code de l'expropriation prévoit que « *l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre. Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er de ce code* ».

Le présent projet de ZAC multisite constituant une opération susceptible d'affecter l'environnement au sens de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, il convient d'organiser une enquête publique environnementale, régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er de ce code.

Le contenu du dossier d'enquête publique préalable à la DUP est régi par l'article R.112-4 et par l'article R. 112-6 du code de l'expropriation, mais également par les dispositions des articles L. 123-12 et R. 123-8 du code de l'environnement.

2.3.2 Au titre du code de l'environnement

2.3.2.1 Processus d'évaluation environnementale

- **Soumission du projet de ZAC multisite à étude d'impact**

L'article L.122-1 du code de l'environnement définit le champ d'application de l'évaluation environnementale des projets : « *Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire* ».

Le III de l'article L.122-1 du code de l'environnement précise que l'évaluation environnementale est un processus constitué par :

- La réalisation d'une étude d'impact décrivant et évaluant les effets potentiels du projet sur l'environnement afin de les éviter, de réduire ceux qui n'ont pu être suffisamment évités et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits. À cette fin, la réalisation de l'étude d'impact doit commencer dès la conception du projet et constitue un instrument destiné à améliorer la qualité du projet et son insertion dans l'environnement.
- « *L'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage* ». Il s'agit d'un élément déterminant du processus d'évaluation environnementale. En effet, l'évaluation environnementale a pour objet de permettre à l'autorité compétente pour autoriser

le projet de prendre une décision éclairée quant aux conséquences du projet sur l'environnement et la santé humaine ;

- Les consultations de l'Autorité environnementale, des collectivités territoriales et leurs groupements qui éclairent le maître d'ouvrage, le public et l'autorité compétente pour prendre la décision ;
- L'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage.
- A l'issue de ce processus, est prise une décision d'autorisation du projet répondant aux conditions définies à l'article L.122-1-1 du Code de l'environnement.

Les études d'impact préalables à la réalisation de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements prescrites par la présente section sont réalisées sous la responsabilité du pétitionnaire ou du maître d'ouvrage (Article R. 122-1 du code de l'environnement).

Le présent projet de ZAC entre dans le champ de l'étude d'impact systématique et a donc fait l'objet d'une étude d'impact, figurant au présent dossier (pièce n°5 et annexes).

Le contenu de l'étude d'impact du présent dossier est conforme aux dispositions des articles L.122-3 et R.122-5 du code de l'environnement relatifs au contenu de l'étude d'impact. Le projet comportant des infrastructures de transport visées aux 5° à 9° du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, l'étude d'impact comprend, en outre :

- Une analyse des conséquences prévisibles du projet sur le développement éventuel de l'urbanisation : **le projet fait partie du développement prévu de l'urbanisation sur ce secteur,**
- Une analyse des enjeux écologiques et des risques potentiels liés aux aménagements fonciers, agricoles et forestiers portant notamment sur la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers induits par le projet, en fonction de l'ampleur des travaux prévisibles et de la sensibilité des milieux concernés : partie similaire au scénario de référence et aux incidences (cf. autorisation environnementale),
- Une analyse des coûts collectifs des pollutions et nuisances et des avantages induits pour la collectivité.
- Une évaluation des consommations énergétiques résultant de l'exploitation du projet, notamment du fait des déplacements qu'elle entraîne ou permet d'éviter (cf. « pièce 5 - chapitres 3 et 4 »),
- Une description des hypothèses de trafic, des conditions de circulation et des méthodes de calcul utilisées pour les évaluer et en étudier les conséquences (cf. pièce 5, annexe 2).

Elle indique également les principes des mesures de protection contre les nuisances sonores qui seront mis en œuvre en application des dispositions des articles R. 571-44 à R. 571-52 du code de l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 V du code de l'environnement, l'étude d'impact a été soumise à l'avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale de Bretagne (MRAe) et à Rennes Métropole, collectivité territoriale concernée par le projet.

- Par une décision n° 2019-006812 du 7 mai 2019, la MRAe de Bretagne a informé n'avoir pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier.
 - Par un arrêté 2020-1330 du 16 octobre 2020, la présidente de Rennes Métropole a indiqué que le projet de ZAC était compatible avec le PLUi de Rennes Métropole et émit un avis favorable au dossier de déclaration d'utilité publique et d'autorisation environnementale, précisant que certains points pourront être consolidés dans le dossier de réalisation de la ZAC, afin de mieux préciser les impacts du projet et également d'améliorer la performance environnementale globale du projet.
- **Organisation d'une enquête publique environnementale**

L'article L.123-2 du code de l'environnement prévoit que les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L.122-1 dudit code, font l'objet d'une **enquête publique, à l'exception notamment des projets de ZAC.**

Toutefois, l'article L.110-1 du code de l'expropriation soumettant les déclarations d'utilité publique relatives à une opération susceptible d'affecter l'environnement à l'organisation d'une enquête publique environnementale, **le présent projet de ZAC multisite, opération susceptible d'affecter l'environnement au sens de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, nécessite la mise en œuvre d'une enquête publique environnementale, régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code.**

2.3.2.2 Autorisation environnementale

- **Nécessité d'une autorisation environnementale au titre de la réglementation IOTA**

Outre la nécessité d'obtenir une déclaration d'utilité publique, le projet de ZAC multisite est soumis à une autorisation environnementale en application de l'article L. 181-1 du code de l'environnement.

Aux termes de ces dispositions :

« L'autorisation environnementale, dont le régime est organisé par les dispositions du présent livre ainsi que par les autres dispositions législatives dans les conditions fixées par le présent titre, est applicable aux activités, installations, ouvrages et travaux suivants, lorsqu'ils ne présentent pas un caractère temporaire :

1° Installations, ouvrages, travaux et activités mentionnés au I de l'article L. 214-3, y compris les prélèvements d'eau pour l'irrigation en faveur d'un organisme unique en application du 6° du II de l'article L. 211-3 ;(...) »

Compte-tenu de ses impacts sur l'eau et le milieu aquatique, le projet de ZAC multisite est soumis au régime de l'autorisation au titre des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement. Au regard de ses caractéristiques, il entre en effet dans le champ d'application de la nomenclature figurant à l'article R. 214-1 du code de l'environnement listant les opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du même code :

Tableau 1 : Rubriques Loi sur l'eau

Rubriques	Intitulé	Caractéristiques du projet	Statut
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A)	Le bassin versant intercepté par la ZAC est supérieur à 20 hectares. Le projet est donc soumis à autorisation environnementale.	A
3.2.2.0	Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau : 2° Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m ² et inférieure à 10 000 m ² (D).	Le projet de création d'une voirie sur remblai joignant le pont en berge gauche et droite du canal engendrera une emprise sur le lit majeur d'une surface de 6 000 m ² . La route non positionnée sur le remblai sera transparente par rapport aux écoulements de la crue, ainsi elle n'est pas comptabilisée dans le calcul de surface. Rappelons que les études hydrauliques ont déterminé que le projet n'aura pas d'incidence sur la ligne d'eau en période de crue centennale.	D
3.3.1.0	3.3.1.0. Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : 1° Supérieure ou égale à 1 ha (A)	La superficie de zones humides impactée/détruite par le projet est de 1 hectare.	A

- **Soumission du projet à dérogation des espèces protégées**

Par ailleurs, en application de l'article L. 411-2 4° du code de l'environnement, des dérogations à l'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées sont possibles dans le cadre de certains projets répondant à une raison impérieuse d'intérêt public majeur. Les articles R. 411-1 à 16 du code de l'environnement précisent les conditions dans lesquelles peuvent être délivrées ces dérogations.

Le présent projet nécessite l'obtention d'une dérogation au titre des espèces dès lors que des espèces protégées ont été identifiées sur les secteurs du Bout du Monde et du franchissement et qu'aucune mesure d'évitement n'a été rendue possible.

Le dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées porte donc sur ces deux secteurs.

Conformément à l'article L. 181-2 du code de l'environnement, l'autorisation environnementale tient lieu de dérogation aux interdictions édictées pour la conservation de sites d'intérêt

géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leurs habitats en application du 4° de l'article L. 411-2.

Cette décision intervient après avis du Conseil national de la protection de la nature (CNP), qui se prononce dans le délai de deux mois par un avis simple (article R. 181-28 alinéa 1 du code de l'environnement). En l'occurrence, le CNPN s'est prononcé le 3 septembre 2019, par un avis favorable sous conditions. Cet avis a fait l'objet d'un mémoire en réponse du maître d'ouvrage afin de proposer les actions à mettre en œuvre pour répondre à chacune des remarques du CNPN, transmis à la DDTM le 18 mars 2020 et annexé au présent dossier d'enquête publique.

- **Procédure d'enquête publique préalable à l'autorisation environnementale**

Aux termes des articles L.181-9 et L.181-10 du code de l'environnement :

Article L.181-9 :

« L'instruction de la demande d'autorisation environnementale se déroule en trois phases :

- 1° Une phase d'examen ;
- 2° Une phase d'enquête publique ;
- 3° Une phase de décision. [...] »

Article L.181-10 :

« I. - L'enquête publique est réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du présent livre » [...] »

La délivrance de l'autorisation environnementale du projet doit donc également être précédée d'une enquête publique environnementale.

2.3.2.3 Enquête publique environnementale unique

Aux termes des dispositions de l'article L.181-10 du Code de l'Environnement :

« I. - L'enquête publique est réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du présent livre, sous réserve des dispositions suivantes :

1° **Lorsque le projet est soumis à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques, il est procédé à une enquête publique unique, sauf dérogation demandée par le pétitionnaire et accordée lorsqu'elle est de nature à favoriser la bonne réalisation du projet par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation environnementale ;**

2° Cette enquête publique unique est ouverte et organisée par cette autorité administrative.

II. - L'autorité administrative compétente saisit pour avis les collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet. Lorsque le projet est soumis à évaluation environnementale en application du II de l'article [L. 122-1](#), cette saisine se substitue à la transmission imposée par le V de cet article.»

Au regard de ces dispositions, le présent projet de ZAC multisite a fait l'objet d'une enquête publique unique préalable :

- à la déclaration d'utilité publique
- à l'autorisation environnementale

2.3.3 Compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur

En 2018, lors de l'élaboration du dossier de déclaration d'utilité publique, le projet de ZAC multisite n'était pas compatible avec le plan local d'urbanisme de Saint-Grégoire.

- Au sein du secteur du Bout du Monde, le projet n'était pas compatible avec le zonage 1AUO1p et 1AUO2p dans la mesure où les constructions prévues dépassaient les seuils de hauteur de façade minimale.
- Au sein du secteur du centre-ville, le projet n'était pas compatible avec le zonage UE1 et 2 et UA dans la mesure où les constructions prévues dépassaient les seuils de hauteurs de façade et de construction minimales.
- Le projet traversait une haie parallèle au canal (côté Nord) classée en espace boisé classé à conserver et à protéger.

Le planning initial du projet prévoyait que la déclaration d'utilité publique soit adoptée en 2019, avant l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole, dont l'objet est de régir les règles de construction et d'occupation du sol pour les 43 commune de la Métropole, en décembre 2019.

Aussi, afin de ne pas faire dépendre l'avancement du projet de l'entrée en vigueur du PLUi de Rennes Métropole, il était nécessaire de faire évoluer le PLU de Saint-Grégoire dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique.

Le dossier de déclaration d'utilité publique déposé à la Préfecture le 6 février 2019 contenait donc conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, un dossier de mise en compatibilité du PLU de Saint-Grégoire (MECDU).

Un certain nombre de facteurs, tels que les demandes de compléments relatives au dossier de demande d'autorisation environnementale et l'amélioration du dossier en résultant, mais également les élections municipales et la période d'état d'urgence sanitaire, ont entraîné un décalage du planning procédural du projet.

La déclaration d'utilité publique valant MECDU n'a donc pas pu être adoptée dans les délais escomptés.

Le PLUi de Rennes Métropole étant entré en vigueur le 4 février 2020, le PLU de Saint-Grégoire est donc depuis lors sorti de l'ordonnancement juridique.

En conséquence, il n'y a plus lieu de procéder à la mise en compatibilité de ce document.

Il en résulte que le dossier de déclaration d'utilité publique est modifié pour tenir compte de cette évolution.

Le projet de ZAC multisite est compatible avec le PLUi de Rennes Métropole : le règlement des zones concernées prévoit des hauteurs de façade et de construction permettant la réalisation du projet et la haie située en partie Nord du canal ne constitue plus un espace boisé classé. Ainsi,

aucune évolution de ce document d'urbanisme n'est nécessaire pour permettre la réalisation du projet.

L'exposé de la compatibilité du PLUi avec le projet de ZAC multisite est présenté au sein de la pièce n° 11 du présent dossier d'enquête publique.

Il est précisé que le PLUi a lui-même été soumis au processus d'évaluation environnementale et a ainsi fait l'objet d'un rapport environnemental soumis à l'avis de l'Autorité environnementale et à la consultation des personnes publiques associées. Ce rapport environnemental a par ailleurs été intégré au dossier d'enquête publique environnementale préalable à son approbation.

À titre indicatif et pour assurer la bonne compréhension du public sur le processus d'amélioration et d'évolution du dossier, la pièce 11 contient en annexe le précédent dossier relatif à la mise en compatibilité du PLU de Saint-Grégoire ainsi que le mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées consultées dans ce cadre.

Il convient de relever que certaines pièces du dossier d'enquête publique font encore référence à la mise en compatibilité du PLU de Saint-Grégoire. Ces informations sont cependant superfétatoires puisqu'elles portent sur un document d'urbanisme disparu de l'ordonnancement juridique. Néanmoins, il a été convenu avec la préfecture d'Ille-et-Vilaine de ne pas modifier ces pièces, soumises à l'instruction des services. Les parties du dossier contenant ces informations sont listées en partie 3 de la note sur le processus d'amélioration du projet.

2.4 Déroutement global de la présente procédure

2.4.1 Objet

Le présent dossier est établi en vue de la réalisation de la participation du public par voie électronique préalable à la délibération d'approbation du dossier de création du projet de la ZAC multisite de Saint-Grégoire et de ses aménagements associés.

Le Maître d'Ouvrage de l'opération est la ville de Saint-Grégoire.

L'opération est menée sur le territoire de la commune de Saint-Grégoire.

Rappelons que la PPVE vise à :

- Informer le public des caractéristiques du projet et des conditions de son intégration dans son environnement,
- Permettre au plus grand nombre de personnes d'exprimer leurs observations, notamment sur les registres électroniques prévus à cet effet,

Ce dossier définit les principes des aménagements proposés.

L'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution des travaux est dans le cas présent le conseil municipal de Saint-Grégoire.

Le projet étant soumis à évaluation environnementale, le dossier comprenant l'étude d'impact est soumis à l'avis de l'Autorité environnementale (la Mission régionale de l'Autorité environnementale - article R.122-6 du code de l'environnement). L'avis est publié sur le site internet de l'Autorité environnementale.

Cet avis, ou l'information relative à l'absence d'observations émises dans le délai imparti, est joint au dossier de PPVE.

En l'occurrence, par courrier du 7 mai 2019, la MRAe de Bretagne a informé n'avoir pas pu étudier, dans le délai qui lui était imparti, le dossier.

Le maire de Saint-Grégoire est l'autorité compétente pour ouvrir et organiser la présente PPVE. Il a été habilité à ouvrir et organiser les PPVE par délibération n° 2020-05 du 3 mai 2020, il lui appartient de prendre un arrêté définissant les modalités de la PPVE

En l'occurrence, la présente PPVE a fait l'objet d'un arrêté n° V_AR_2021_019 du Maire en date du 06/01/2021

2.4.2 Ouverture et objet de la PPVE

Le public a été informé par un avis mis en ligne sur le site internet de la commune le 08/01/2021 ainsi que par un affichage en mairie et sur les lieux concernés à compter de cette même date et par voie de publication locale (7 jours petites affiches de Bretagne et Ouest France), quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public.

Conformément à l'article L. 123-19 du code de l'environnement, cet avis mentionne :

1° La demande d'autorisation du projet ;

2° Les coordonnées de la commune de Saint-Grégoire, autorité compétente pour prendre la décision et auprès de laquelle peuvent être obtenus des renseignements pertinents et à laquelle des observations ou questions peuvent être adressées ainsi que des précisions sur les conditions dans lesquelles elles peuvent être émises ;

3° La décision pouvant être adoptée au terme de la participation et l'autorité compétente pour statuer ;

4° Une indication de la date à laquelle et du lieu où les renseignements pertinents seront mis à la disposition du public et des conditions de cette mise à disposition ;

5° L'adresse du site internet sur lequel le dossier peut être consulté : <https://www.registre-dematerialise.fr/2286>.

6° Le fait que le projet soit soumis à évaluation environnementale et le lieu où cette étude d'impact peut être consulté ;

7° L'avis de l'autorité environnementale ainsi que les lieux où il peut être consulté.

2.4.3 Durée de la PPVE

Les observations et propositions du public, déposées par voie électronique, doivent parvenir à l'autorité administrative concernée dans un délai qui ne peut être inférieur à trente jours à compter de la date de début de la participation électronique du public.

En l'occurrence, la PPVE se déroulera du 25 janvier 2021 à 8H30 au 26 février 2021 à 17 H inclus.

2.4.4 Modalités d'accès au dossier de PPVE et observations du public

Le dossier de participation sera consultable sur le site dédié: <https://www.registre-dematerialise.fr/2286>. Un registre dématérialisé sera disponible sur le même site internet afin de recueillir les observations et propositions du public, pendant la durée de la participation du public par voie électronique mentionnée à l'article premier.

Le dossier de participation du public par voie électronique sera également mis à disposition du public sur support papier pendant toute la durée mentionnée à l'article 1^{er}, à la Mairie de Saint-Grégoire sur rendez-vous pris auprès de la Ville de Saint-Grégoire - Direction des Projets – Hôtel de Ville, rue de Chateaubriand – BP 96 232 - 35762 Saint-Grégoire Cedex, ainsi qu'à l'adresse mail suivante : projets@saint-gregoire.fr

L'article R. 123-46-1 IV du code de l'environnement précise que la demande de mise en consultation sur support papier du dossier, prévu au II de l'article L. 123-19, se fait dans les conditions prévues à l'article D. 123-46-2.

Pendant la durée de la PPVE, le public pourra demander des renseignements et déposer ses observations et propositions auprès de la Ville de Saint-Grégoire - Direction des Projets – Hôtel de Ville – BP 96 232 - 35762 Saint-Grégoire Cedex, ainsi qu'à l'adresse mail suivante : projets@saint-gregoire.fr

2.4.5 Issue de la PPVE et décision de création de ZAC

Le projet de décision ne peut être définitivement adopté avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et propositions.

Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, ce délai ne peut être inférieur à quatre jours à compter de la date de la clôture de la consultation.

Dans le cas où la consultation d'un organisme consultatif comportant des représentants des catégories de personnes concernées par la décision en cause est obligatoire et lorsque celle-ci intervient après la consultation du public, la synthèse des observations et propositions du public lui est transmise préalablement à son avis.

L'issue de la PPVE donnera lieu, en l'occurrence à une délibération du conseil municipal de Saint-Grégoire d'approbation du dossier de création de la ZAC multisite.

A l'issue de la participation du public et au plus tard à la date de la publication de sa décision de création de la ZAC mutlisite, la commune de Saint-Grégoire rendra public sur son site internet la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision. Ces éléments seront disponibles durant une période minimale de trois mois.

2.5 Décision susceptible d'être adoptée au terme de la PPVE et autorité compétente

Au terme de la présente participation du public par voie électronique, la décision susceptible d'être adoptée est une délibération du conseil municipal de Saint-Grégoire approuvant la création de la ZAC multisite de Saint-Grégoire.

3 MENTION DES AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES

Pour la réalisation du projet, les autres autorisations suivantes sont également nécessaires :

○ Un arrêté préfectoral d'autorisation environnementale au titre des articles L.181-1 et suivants du Code de l'environnement :

Compte-tenu de ses impacts sur l'eau et le milieu aquatique, le projet est soumis au régime de l'autorisation au titre des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement.

En outre, compte tenu des impacts potentiels du projet sur les espèces protégées de faune, le projet nécessite une dérogation aux interdictions édictées pour la conservation d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leurs habitats, en application du 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement.

Dans ces conditions et conformément aux dispositions de l'article L.181-1 du code de l'environnement, le projet est soumis à la procédure d'autorisation environnementale valant autorisation au titre des articles L. 214-1 et L. 411-2 du code de l'environnement.

Cette autorisation sera délivrée au terme de l'enquête publique environnementale, suivant la procédure prévue aux articles R.181-39 à D.181-44-1 du code de l'environnement.

Le secteur d'aménagement du centre-ville est concerné par la servitude de protection de l'Eglise de Saint-Grégoire et sa croix du XVème siècle, monument historique inscrit.

L'article L.621-32 du code du patrimoine précise que toute personne réalisant des travaux dans le champ de visibilité d'un monument historique doit obtenir une **autorisation préalable** :

« Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une **autorisation préalable**. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des **abords**. Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues à l'article L. 632-2 du présent code ».

L'article L.632-2 du même code précise que :

« L'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du Code de l'Environnement [...] tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du présent code si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. En cas de silence de l'architecte des Bâtiments de France, cet accord est réputé donné. »

Ainsi, l'autorisation environnementale susceptible d'intervenir à l'issue de l'enquête publique unique vaudra autorisation préalable des travaux dans le périmètre de protection de ce monument historique dès lors que le dossier de demande contient les pièces nécessaires à l'élaboration d'un dossier d'autorisation environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article R.181-2 du code de l'environnement, l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation environnementale est le préfet de département dans lequel est situé le projet.

Dans le cadre du projet de ZAC multisite de Saint-Grégoire, l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation environnementale est le préfet du département d'Ille-et-Vilaine.

L'arrêté d'autorisation environnementale fixe les prescriptions nécessaires au respect des dispositions des articles L. 181-3 et L. 181-4. Il comporte notamment les mesures d'évitement, de réduction et de compensation et leurs modalités de suivi (article R.181-43 du code de l'environnement).

○ **Une déclaration de projet :**

Conformément aux dispositions de l'article L. 126-1 du code de l'environnement, lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'État ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée. Aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée en l'absence de cet acte.

En l'occurrence, le conseil municipal de la Ville de Saint-Grégoire devra se prononcer sur l'intérêt général de l'opération dans les six mois suivant l'enquête publique, par une déclaration de projet.

○ **Un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet de ZAC multisite au titre de l'article L. 121-1 du code de l'expropriation :**

Conformément à l'article R. 121-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'issue de l'enquête publique, l'autorité compétente adoptera un arrêté déclarant le projet d'utilité publique.

Conformément aux dispositions de l'article R.121-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

« I. – Dans les cas autres que ceux énumérés à l'article R. 121-2, l'utilité publique est déclarée :

– soit par arrêté du préfet du lieu où se trouvent les immeubles faisant l'objet de l'opération lorsqu'ils sont situés sur le territoire d'un seul département ;

– soit par arrêté conjoint des préfets concernés, lorsque l'opération porte sur des immeubles situés sur le territoire de plusieurs départements.

II. – Elle est déclarée par arrêté du ministre responsable du projet, pour les opérations poursuivies en vue de l'installation des administrations centrales, des services centraux de l'Etat et des services à compétence nationale [...] ».

Le projet d'aménagement n'est pas visé par l'article R. 121-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. De plus, l'opération est située sur un seul département.

L'utilité publique du projet de ZAC multisite sera donc déclarée par arrêté du préfet de département d'Ille-et-Vilaine

○ **Arrêté de cessibilité des emprises foncières à maîtriser.**

Pour acquérir par voie d'expropriation les parcelles situées dans le périmètre de la DUP de la ZAC multisite qui n'auront pu être acquises par voie amiable, un ou plusieurs arrêtés de cessibilité des parcelles doivent être délivrés après réalisation d'une ou plusieurs enquêtes parcellaires.

Notice réglementaire

Projet de développement Urbain - ZAC multisite

Envoyé en préfecture le 27/04/2021

Reçu en préfecture le 27/04/2021

Affiché le

ID : 035-213502784-20210427-V_DEL_2021_039-DE

L'enquête parcellaire est régie par les articles L. 131-1 et R. 131-1 à R. 131-14 du code de l'expropriation.

Conformément aux dispositions de l'article R. 132-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il appartient au préfet de département où sont situées les propriétés dont la cession est nécessaire de déclarer ces dernières cessibles par arrêté.

Dans le cas du projet de ZAC multisite de Saint-Grégoire, le préfet du département de l'Ille-et-Vilaine sera donc compétent pour délivrer l'arrêté de cessibilité.

○ **Délibération d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et du programme des équipements publics,**

Une fois créé, la ZAC multisite fera l'objet d'une délibération du conseil municipal de Saint-Grégoire approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et son programme des équipements publics.

○ **Autorisations de travaux au titre du code de l'urbanisme,**

Les constructions de logements et de parkings nécessiteront la délivrance d'autorisations d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire), qui seront délivrées par Saint-Grégoire, commune instructrice.