

COMMUNE DE ROMILLE (Ille et Vilaine)

Modification N°9 du Plan d'occupation des sols de la commune de ROMILLE



ENQUÊTE PUBLIQUE

Consultation publique
du lundi 29 mai au mardi 27 juin 2018 inclus

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Claudine PETIT-PIERRE

Désignée par le tribunal Administratif de Rennes , le 29 mai 2018

Dossier E18000126/35 (conclusions et avis)

SOMMAIRE

1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

- 1.1 Présentation du projet
- 1.2 Caractéristiques du projet
- 1.3 L'évaluation environnementale

2 CONCLUSIONS SUR LA PROCÉDURE ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2 Déroulement de l'enquête
- 2.3 Composition du dossier d'enquête
- 2.4 Justification de la procédure utilisée
- 2.5 Concertation préalable
- 2.6 Résultats de la concertation
- 2.7 Modalités de consultation du public
- 2.8 Participation du public

3 CONCLUSIONS SUR LE FOND DU DOSSIER

- 3.1 Enjeux et intérêt général
- 3.2 Cohérence avec le PLH
- 3.3 Cohérence avec le SCOT du Pays de RENNES
- 3.4 Cohérence avec le futur PLUi
- 3.5 Cohérence avec le SDAGE
- 3.6 Consommation d'espaces agricoles
- 3.7 Impact sur le milieu naturel
- 3.8 Transfert et traitement des eaux usées
- 3.9 Prise en compte de la sécurité

4 CONCLUSIONS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- 4.1 Préservation de l'intimité des riverains

5 BILAN AVANTAGES / INCONVÉNIENTS

- 5.1 Points forts du projet
- 5.2 Points faibles du projet
- 5.3 Points de vigilance

6 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

1.1 Présentation du projet

RENNES METROPOLE a pris la décision de procéder à une enquête d'utilité publique portant sur la modification N°9 du Plan d'Occupation des Sols (POS) dans la commune de ROMILLE afin d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs dans la commune (reclassement de zones 2 NA en zones 1 NA) et de permettre ainsi la mise en œuvre d'une ZAC multi-sites. Il s'agit de la modification N° 9 du POS dans les secteurs de la HOULTAIS et de celle du PLACIS-VERDYS / l'HÔTELLERIE. Le porteur du projet est le service planification et études urbaines de RENNES Métropole.

La commune de ROMILLE est située dans le périmètre de la métropole de RENNES dont elle est distante d'environ 20 km. Elle se trouve à proximité de l'axe RENNES-SAINT MALO. La commune propose à ses habitants un pôle de services de proximité, elle a une vie associative dynamique, une vie locale et possède un patrimoine traditionnel .

ROMILLE est une commune attractive, qui a connu une croissance démographique continue et soutenue depuis 30 ans en raison de sa proximité avec l'agglomération de RENNES . En 2016, ROMILLE comptait 4000 habitants dans les tranches de population les plus jeunes et les actifs. La population travaille dans le bassin d'emploi de l'agglomération rennaise .

La pression foncière dans ce secteur est importante. La commune a connu une forte production de logements dans les années 2000 (en moyenne 40 logements par an). Les jeunes ménages et les jeunes issus de la décohabitation ne trouvent pas à ROMILLE d'offres de logements locatifs ou en accession à des prix abordables.

De plus, en 2016, la commune a été pénalisée au titre de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du fait du manque de logements sociaux dont le taux est inférieur à 6 %.

Ainsi, le PLH (Plan Local de l'habitat) avec un objectif de 112 logements nouveaux pour la période de 2015 à 2020 prévoit de répondre aux besoins en logement social tout en proposant des produits libres correspondant à la demande des ménages.

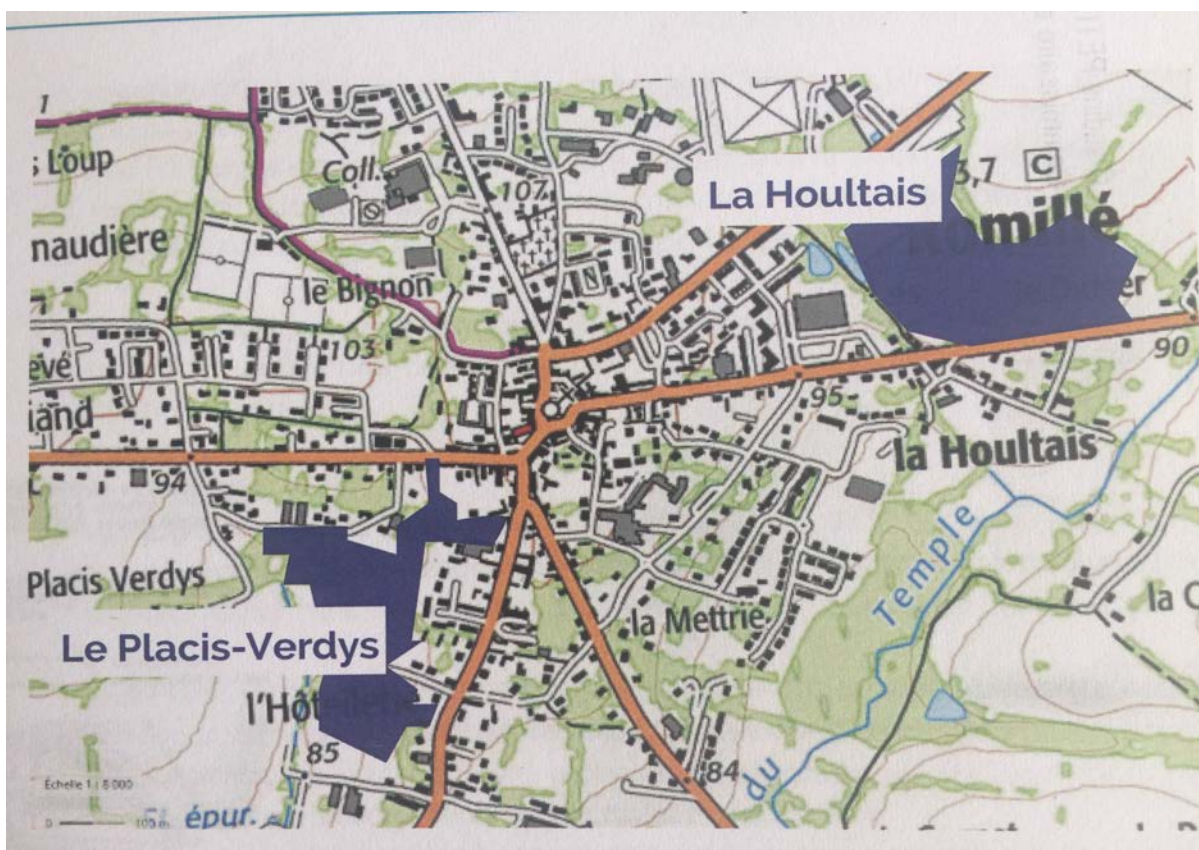
Mais, la commune ne dispose plus de terrains immédiatement urbanisables alors que la demande est forte. En effet, l'étude de densification réalisée en 2016 par le cabinet AUDIAR, a montré la nécessité d'ouvrir des réserves foncières inscrites au POS et classées en zones 2NAR.

Une stratégie a donc été initiée par la commune de ROMILLE depuis 2007 visant à mettre en place un plan de développement urbain sur 10 ans. Suite à cette étude 3 sites ont été retenus dont la HOULTAIS à l'est sur 8,1 ha et le PLACIS-VERDYS / l'HÔTELLERIE au sud ouest sur 5,3 ha. Dès 2010 des études de faisabilité et environnementale ont été entreprises (voir plan de localisation de la ZAC ci-dessous).

Les zones de la HOULTAIS et du PLACIS-VERDYS / l'HÔTELLERIE sont situées en extension de l'urbanisation actuelle. L'ouverture de ces zones à l'urbanisation permettra de répondre à différents enjeux :

- répondre aux objectifs du PLH en cohérence avec le futur PLUi et les orientations du SCOT
- étendre la gamme de logements pour répondre à tous les profils socio-économiques des ménages

- assurer une composition urbaine cohérente
- répondre aux obligations de la loi SRU en développant l'offre de logements locatifs sociaux .



La municipalité a décidé d'inscrire le projet dans le cadre d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) multi-sites. Afin de permettre la mise en œuvre de cette ZAC multisites une neuvième modification du plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé en mars 2002, est proposée.

La création de la ZAC a été approuvée par le conseil municipal de ROMILLE du 25 novembre 2013 pour la création d'environ 300 logements.

Puis, l'intégration de la commune à la communauté d'agglomération de RENNES au 1^{er} janvier 2014, a nécessité l'application des nouvelles règles de densification, de production de logements et d'une nouvelle procédure. C'est ainsi que le conseil de RENNES Métropole du 19 octobre 2017 a approuvé la justification de l'ouverture à l'urbanisation d'environ 13 ha des zones 2NRAR de la HOULTAIS et du PLACIS-VERDYS / l'HÔTELLERIE dans le cadre de la modification N° 9 du POS de ROMILLE.

Le projet répond à plusieurs orientations, il est basé sur :

- les principes du développement durable : gestion des eaux, techniques de construction, orientation des bâtiments, limitation de l'étalement urbain
- l'augmentation de l'offre de logements en respectant le principe de mixité : intergénérationnelle, de financements et de typologies de logements
- gestion qualitative et sécuritaire des flux automobiles

- création d'un maillage de circulations douces
- valorisation et aménagement des espaces publics, des espaces verts ou de détente.

1.2 Caractéristiques du projet

La modification N°9 du POS concerne deux sites situés à la périphérie du bourg :

- à l'est du bourg, le site de la HOULTAIS, d'une superficie de 8,1 ha,
- au sud-ouest du bourg, le site du PLACIS-VERDYS, d'une superficie de 5,29 ha,

Il s'agit de parcelles classées actuellement en Zone 2 NAR (secteurs d'urbanisation à moyen et long terme). Elles ne peuvent être rendues constructibles qu'après une modification du document d'urbanisme qui permettra de muter les zones en 1 NAO (accueil d'opérations d'aménagement d'ensemble).

La ZAC a une vocation résidentielle. La construction des 304 logements prévus s'étalera sur 10 ans avec une densité proche de 25 logements à l'hectare. L'objectif étant de permettre à une population socialement diversifiée de s'installer, diverses formes de logements sont prévus (25 % de logements en locatif social, le reste en locatif intermédiaire ou non, en accession libre ou aidée). Il prévoit également une mixité de typologies de logements avec du petit collectif ou intermédiaire, de l'individuel dense et du pavillon.

1.3 L'évaluation environnementale

En raison de l'importance de l'emprise de la ZAC, le projet a fait l'objet d'une étude d'impact réalisée en 2013. Dans son courrier du 5 août 2013, l'autorité environnementale n'avait émis aucune remarque sur le dossier. Suite à la décision du 22 janvier 2018 de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) l'étude a été actualisée et complétée par une évaluation environnementale. Elle a été réalisée par le groupement de maîtrise d'œuvre missionné pour la réalisation de la ZAC. La MRAE a informé, dans son courrier du 27 février 2018, qu'elle n'avait aucune observation à émettre sur l'actualisation de l'étude d'impact.

Les aménagements prennent en compte plusieurs critères environnementaux :

- une localisation en continuité du tissu urbain existant évitant le développement du mitage. Une densité limitant l'étalement urbain et la création de liaisons douces pour favoriser les déplacements non motorisés
- un plan de composition qui épouse la topographie existante : voiries en parallèles des courbes de niveau et implantation des ouvrages de régulation des eaux pluviales
- une prise en compte de la qualité des exutoires des eaux pluviales
- une préservation des haies, bois, plans d'eau, mare et zone humide
- une ZAC située en dehors de tout périmètre de protection (historique, site classé, site archéologique)

La densité accrue des constructions permettra de limiter la consommation d'espaces. Le projet consommera de façon modérée des espaces agricoles, mais ils sont situés en continuité de l'enveloppe urbaine. Les incidences en terme de paysage seront limitées car le projet prévoit des espaces verts internes ainsi que la création d'un axe vert en limite extérieure de l'opération qui jouent en faveur d'une réduction des impacts paysagers. Cependant, le lien entre le bourg et les espaces agricoles et naturels sera modifié par l'extension de

l'urbanisation. Les espaces naturels et les milieux d'intérêt seront préservés car, le projet s'implantera en dehors de ces zones. De plus, le projet prévoit de préserver les continuités écologiques en identifiant et en renforçant la trame verte et bleue afin de limiter les incidences négatives. Il a aussi pour objectif d'intégrer un maillage végétal et la création d'un axe vert reliant l'opération au centre bourg. Cet axe sera le support de modes de déplacements doux. La gestion des eaux pluviales prévoit l'intégration des éléments naturels, des zones humides, des haies. Afin de limiter les incidences environnementales, des bassins de rétention et des noues seront créées.

2 - CONCLUSIONS SUR LA PROCÉDURE ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision E18000126/35 en date du 29 mai 2018, le Tribunal Administratif de RENNES, m'a désigné commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la modification N°9 du plan d'occupation des sols de ROMILLE, en vue de l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs.

2.2 Déroulement de l'enquête

L'enquête d'utilité publique a été organisée par le Président de RENNES Métropole. Un arrêté de RENNES Métropole en date du 19 juin 2018 a fixé les modalités de cette enquête publique ouverte du 23 juillet au 31 août 2018 inclus, pour une durée consécutive de 40 jours avec 3 permanences :

- lundi 23 juillet 2018 de 10 h à 13 h 30
- mercredi 1^{er} août 2018 de 13 h 30 à 16 h 30
- vendredi 31 août 2018 de 14 h à 17 h

Un dossier m'a été transmis par le service planification et études urbaines de RENNES Métropole le 02 juillet 2018. Les différentes pièces du dossier m'avaient également été communiquées par voie électronique le 24 mai 2018 par M Pierre-Yves DURAND de la direction de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat à RENNES Métropole. Le délai fut largement suffisant pour prendre connaissance du dossier de manière approfondie avant la réunion préparatoire du 31 mai 2018 et ceci avant le démarrage de l'enquête le 23 juillet 2018.

La réunion préparatoire à l'enquête s'est déroulée le 31 mai 2018 en présence de M Pierre-Yves DURAND de la direction de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat à RENNES Métropole, de M Laurent PELERIN directeur des services de la Mairie de ROMILLE. Cette rencontre a permis au commissaire enquêteur :

- de se faire préciser quelques points du dossier.
- d'échanger sur le plan d'affichage réglementaire
- de visiter les deux sites concernés par la ZAC
- de visiter la salle mise à disposition du commissaire enquêteur pour les permanences

A l'issue de cette réunion, le commissaire enquêteur a demandé qu' une visite des lieux soit organisée. Ce déplacement sur les deux sites a permis au commissaire enquêteur, avant la 1ère permanence, de visualiser les sites retenus pour l'implantation de la future ZAC. Le commissaire enquêteur était ainsi mieux préparé aux éventuelles questions du public avant la 1ère permanence.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate la régularité de cette enquête publique . J' étais présente lors des 3 permanences aux jours et heures arrêtés. Le dossier ainsi que le registre d'enquête était à disposition du public pendant toutes la durée de l'enquête. Le dossier était également consultable sur le site internet de RENNES Métropole et une adresse mail dédiée permettait au public de formuler ses observations. Il n'y a pas eu d'incidents à signaler pendant le déroulement de l'enquête.

2.3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comporte les éléments suivants :

COMPOSITION du DOSSIER

Pièce 1 : Additif N° 1 au rapport de présentation	27 pages
Pièce 2 : Règlement littéral -extrait	12 pages
Pièce 3 : Règlement graphique : plan N° 2	1 plan
Pièce 4 : Arrêté d'ouverture et d'organisation d'une enquête environnementale	4 pages
Pièce 5 : Évaluation environnementale	76 pages
Pièce 6 : Avis des personnes publiques associées	3 pages
Pièce 7 : Registre d'enquête	32 pages

Analyse :

Le dossier de la modification N° 9 du plan d'occupation des sols de ROMILLE mis à l'enquête comprenait bien, conformément à l'article R 123-8 du code de l'environnement, le rapport de présentation de la modification N° 9 du POS de ROMILLE , l'extrait du règlement littéral et du règlement graphique du POS de ROMILLE, l'évaluation environnementale et son résumé non technique, les avis émis sur le projet.

Cependant, malgré ma demande, RENNES Métropole n'a pas souhaité joindre au dossier papier, l'avis du Préfet d'Ille et Vilaine émis par courrier du 5 juillet 2018. Cet avis portait sur la procédure utilisée pour l'enquête publique (voir annexe 1). Il a cependant été mis dans le dossier déposé sur le site internet de RENNES Métropole le 16 août 2018. A noter également que l'avis de la Chambre d'agriculture, étant arrivé le 10 août 2018, n'a pas pu être joint au dossier soumis à l'enquête que le 16 août 2018. Il a également été joint au dossier sur le site internet de RENNES Métropole le 16 août 2018.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur estime que le dossier d'enquête publique comportait l'ensemble des documents nécessaires pour comprendre et examiner le projet. Toutes les pièces obligatoires étaient présentes.

A ma demande, un plan d'aménagement de chacun des sites a été installé dans la salle dans laquelle se déroulaient les permanences. Ces documents bien lisibles permettaient au public de situer géographiquement les deux zones concernées par la ZAC et d'avoir une vue d'ensemble des aménagements et des constructions prévus .

En complément du dossier, les échanges avec le porteur de projet, avec le Directeur des services de la ville de ROMILLE et avec Madame le Maire de ROMILLE lors de la visite préalable et tout au long de l'enquête ont été constructifs et m'ont permis d'avoir une approche globale du projet.

Je considère que l'avis du Préfet d'Ille et Vilaine qui portait sur la procédure utilisée pour l'enquête, aurait dû être joint au dossier papier. Il aurait ainsi contribué à une parfaite information du public.

Je considère que le public et moi-même disposions bien de toutes les informations nécessaires sur le projet. J'estime, que toutes les pièces obligatoires du dossier d'enquête étaient présentes.

Par contre, je regrette que l'avis du Préfet d'Ille et Vilaine n'ait pas été joint au dossier papier consultable à la mairie de ROMILLE.

2.4 Justification de la procédure utilisée

Un courrier daté du 5 juillet 2018 (soit 18 jours avant l'ouverture de l'enquête) a été adressé par le préfet d'Ille et Vilaine au Président de RENNES Métropole et à Mme Le maire de ROMILLE alertant sur le choix de la procédure utilisée pour le projet (voir annexe 1). Ce courrier m'a été transmis, par courriel, par les services c de RENNES Métropole, le 20 juillet 2018. Dans ce courrier, le Préfet d'Ille et Vilaine considère que « *l'utilisation d'une **procédure de modification** n'est pas possible* ». Il précise que « *l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de plus de 9 ans relève de la **révision générale*** » et conclut que « *sauf éléments complémentaires motivant l'ouverture à l'urbanisation et justifiant d'acquisitions significatives, l'utilisation d'une **procédure de modification** n'est pas possible. En l'état actuel du dossier, son approbation ne pourrait donc qu'être contestée au titre du contrôle de légalité* ».

En effet, le préfet argumente en affirmant que le dossier qui lui été transmis pour avis ne comportait aucune délibération motivée. Or, la délibération qui justifie et donne un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de la HOULTAIS et du PLACIS-VERDYS a été approuvée par le conseil de RENNES métropole le 19 octobre 2017 (annexe 2). Elle a été adressé à la préfecture d'Ille et Vilaine qui l'a reçu le 26 octobre 2017. J'ai réclamé cette délibération et j'ai constaté qu'elle est intitulée « *modification N° 3 du POS de ROMILLE* » alors qu'il s'agit de la « *modification N° 9 de ce POS* ». Cette erreur pourrait expliquer que le Préfet d'Ille et Vilaine déclare ne pas être en possession de délibération motivée concernant le projet.

Par ailleurs, le Préfet considère que « *l'évaluation environnementale comporte plusieurs indices montrant que la collectivité ne possède pas les terrains* ». Il précise qu' « *en l'absence d'acquisition significative par la collectivité ou par un opérateur foncier dans les 9 ans suivant l'approbation du document d'urbanisme l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de plus de 9 ans relève de la révision générale* ». Or, c'est la **procédure de modification** qui a été utilisée pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2 NA. Dans le courriel de RENNES Métropole que j'ai reçu le 20 juillet 2018 (voir annexe 3), il est précisé que « *RENNES Métropole est déterminée à poursuivre cette procédure dans les délais fixés.....C'est pourquoi nous sommes relativement confiants sur l'issue positive que le préfet donnera à son avertissement, à la réception des éléments de justification apportés* ». Enfin, RENNES Métropole conclut ce courriel en me précisant que « ***cela ne change donc rien à votre mission et pour l'enquête publique qui doit démarrer lundi prochain*** ». J'ai donc, après avoir pris l'avis de collègues commissaires enquêteurs, poursuivi ma mission et assuré la première permanence le 23 juillet ainsi que les deux autres permanences.

RENNES Métropole m'a transmis, en pièce jointe de ce même courriel, une note intitulée « *justification du choix de la procédure d'évolution du POS* » (annexe 4). Cette note rédigée par l'aménageur et adressé au préfet le 20 juillet 2018, accompagne un courrier de réponse co-signé du Président de RENNES Métropole et de Mme Le Maire de ROMILLE (annexe 5). Dans cette note, il est précisé que sur le site de la HOULTAIS, l'aménageur « *bénéficie d'accords fonciers, sous forme de promesse de vente, sur l'intégralité de ce secteur depuis 2010 (à l'exception du chemin rural). L'acte authentique de vente des parcelles AC136 et C120 est envisagé au plus tard en septembre 2018* ». Cette note précise également que « *le chemin rural d'une contenance de 1158 m² est en cours de déclassement . Il sera cédé à terme à la société OCDL LOCOSA* ». Enfin, il conclut que le total du foncier sur ce secteur est maîtrisé par la ville et son concessionnaire.

Dans le procès verbal de synthèse, j'ai demandé de me préciser où en est la procédure de déclassement du chemin rural. Dans son mémoire en réponse RENNES Métropole m'informe que « *Suite à une enquête publique qui s'est déroulée du 17 novembre au 2 décembre 2017, le Conseil municipal a décidé, par délibération du 12 mars 2018, l'aliénation du chemin situé sur le secteur de la Houltais* ». La collectivité précise ensuite que « *Le propriétaire riverain a été mis en demeure de s'en porter acquéreur* ». En effet, il convenait de « purger » le droit de priorité de ce riverain, conformément au code rural et de la pêche maritime, avant de traiter la vente avec le concessionnaire de l'aménagement de la ZAC. Le Conseil municipal s'est alors prononcé le 10 septembre 2018 sur la cession de cette emprise au groupe GIBOIRE. Le transfert de propriété, par acte authentique, doit intervenir courant du mois de septembre 2018 . Je constate donc que la procédure de cession du chemin rural sera close très prochainement.

Concernant le secteur de PLACIS-VERDYS, la note rédigée par l'aménageur précise que « *la ville maîtrise 1818 m²* » et que « *l'EPF est propriétaire des parcelles cadastrées AD202, 365, 654 et 812pour une contenance totale de 5435m²*. L'aménageur conclut que « *La commune et Foncier de Bretagne détiennent des terrains stratégiques car ils constituent les accès permettant la future desserte globale de l'opération, confortant ainsi le caractère significatif de ces acquisitions* ». Enfin, il rajoute que « *les autres parcelles sont actuellement détenues par des propriétaires privés. Le groupe GIBOIRE , en sa qualité de*

concessionnaire, sera chargé de l'acquisition de ces dernières ». Dans le procès verbal de synthèse, j'ai demandé de me préciser où en est l'acquisition des terrains privés par le groupe GIBOIRE. A noter que ces terrains représentent 4,4 ha sur les 5,1 ha de la zone, soit 86 % de la surface de la zone.

Dans son mémoire en réponse RENNES Métropole déclare qu' « *Une approche financière a, par ailleurs, été amorcée avec les propriétaires des parcelles AD653p, F289p, 290p, 321p, 367p, 410 et 438 (surface totale d'environ 26 350 m², soit plus de 50% des 44 000 m²). Des échanges sont actuellement en cours avec l'ensemble des propriétaires ».* Je considère donc que pour 60 % des terrains privés les accords avec les propriétaires ne sont toujours pas trouvés. J'en ai d'ailleurs eu confirmation par M BAUDRIER propriétaire des parcelles F 289p, 290p,321p,367p,410,438,et 327 qui a déposé une observation à ce sujet dans le registre (voir 3.6).

Je note que « *par délibération du 8 janvier 2018, la Commune de Romillé a désigné le groupe GIBOIRE pour acquérir les biens portés par l'EPF Bretagne L'acte authentique de vente portant précisément sur les parcelles AD202, 365, 654 et 812 (pour une surface totale de 5 435 m²) doit intervenir courant du 4^{ème} trimestre 2018 ».* Je constate que cette surface ne représente que 10 % de la ZAC (5435 : 51000 = 0,10) et je conclus que, si on rajoute les 1818 m² maîtrisés par la ville, un accord a été trouvé sur l'acquisition d'à peine 15 % du secteur de PLACIS-VERDYS.

Enfin, je m'interroge sur les acquisitions des 17 397 m² manquant soit 34 % du secteur. En effet, la surface totale de ce secteur étant de 51 000 m², si on comptabilise la surface maîtrisée par la ville (1818 m²), celle maîtrisée par l'EPF (5435 m²) et les terrains privés pour lesquels des échanges sont en cours (5435 m²) il reste 17 397 m² sur lesquels le groupe GIBOIRE ne donne aucune précision quant aux négociations sur leur acquisition.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je considère que dans son rapport du 19 octobre 2017, le conseil de RENNES Métropole a motivé et justifié la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2NAr de la HOULTAIS et de PLACIS-VERDYS sur la commune de ROMILLE. Cependant, je déplore que l'intitulé de cette délibération comporte une erreur, à savoir modification N° 3 au lieu de N° 9.

Je considère que sur le secteur de PLACIS-VERDYS les acquisitions foncières en cours représentent une petite surface à savoir seulement 14 % de la surface du site à aménager. Quant au secteur de la HOULTAIS je considère que les procédures d'acquisitions foncières par l'aménageur sont sur le point d'être finalisées. Je considère qu'il en est de même de l'acquisition du chemin rural par l'aménageur.

Par contre, il ne m'appartient pas me prononcer sur la procédure de « modification » qui a été utilisée pour cette enquête.

2.5 Concertation préalable

- **les délibérations du conseil municipal de ROMILLE**

M Le maire a informé son conseil municipal qui a approuvé la création de la ZAC multisites sur les secteurs de la HOULTAIS et de PLACIS – VERDYS par **délibération du 15**

octobre 2012. Une nouvelle **délibération du conseil municipal du 18 mars 2013** a approuvé et décidé d'engager la procédure de création de la ZAC. Une étude d'impact a alors été réalisée et communiquée à l'autorité environnementale qui n'a fait aucune observation sur le projet. Les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact ont été définies et approuvées lors du conseil du 18 mars 2013. Un bilan de la concertation avec la population, qui s'est déroulée du 26 mars au 31 juillet 2013, a été présentée au conseil municipal du 25 novembre 2013 et approuvée par ce dernier. Par **délibération du 25 novembre 2013**, le dossier de création de la ZAC a été approuvé par le conseil municipal de ROMILLE qui a indiqué que la réalisation de cette ZAC serait confiée à un aménageur par concession d'aménagement. Une concession a alors été signée avec la Société Publique Locale d'Aménagement (SPAL) mais a ensuite été résiliée. Une procédure de consultation visant à désigner un nouvel aménageur a été lancée en début 2016. La société OCDL (Groupe GIBOIRE) a été retenue et ce choix a été approuvé par le **conseil municipal du 3 octobre 2016.**

L'étude d'impact initiale a été complétée en 2017 et les modalités de participation du public concernant ce complément ont été fixées par **délibération du 5 février 2018.** Le conseil municipal a été saisi et a **délibéré le 9 juillet 2018** pour approuver le bilan de la participation du public.

Ce même **conseil municipal du 9 juillet 2018** a approuvé d'une part, le dossier de réalisation de la ZAC et d'autre part, le programme des équipements publics.

- **Les autres moyens d'information de la population**

Dès 2010, la population de ROMILLE a été informée du projet de création de la ZAC. Une large concertation a été mise en œuvre avec la population et les personnes directement intéressées notamment les riverains et les agriculteurs, elle a pris différentes formes. Entre 2010 et 2012, trois réunions publiques ont été organisées (le 29 novembre 2010, le 18 février 2011 et le 3 juillet 2012), afin de présenter les objectifs et enjeux du projet, les différents scénarii et les conclusions de l'étude d'impact. Deux expositions sur le projet ont été présentées en mairie, la première du 21 mars au 21 avril 2011 et la seconde du 10 juillet au 15 septembre 2012. Plusieurs articles sont parus dans le bulletin municipal d'information notamment dans les numéros d'avril 2011 et de juin 2012 et le dossier complet du projet était mis à disposition du public sur le site internet de la ville de ROMILLE tout au long de la phase de concertation. Un registre d'observation était à disposition du public pendant toute la phase de concertation. Le bilan de cette concertation a été présenté et adopté au conseil municipal d'octobre 2012 (délibération N° 2012- 096).

Suite à la délibération N° 2013- 037 du 18 mars 2013, une nouvelle concertation du public a été organisée du 26 mars au 31 juillet 2013. Elle a consisté en l'organisation de deux réunions publiques, et d'une exposition sur le projet présentée en mairie pendant un mois et demi. Le conseil municipal de novembre 2013 a approuvé le bilan de cette concertation.

Une réunion publique a été à nouveau organisée le 18 octobre 2017 pour informer la population des évolutions du projet. Une troisième concertation, fixée par délibération du 5 février 2018, a été réalisée par voie électronique du 19 mars au 20 avril 2018. Elle a fait l'objet d'informations sur le site internet de la commune ainsi que dans le bulletin municipal d'information. Un avis informant le public a été affiché, sur le panneau d'affichage de la mairie et sur le site internet de la ville et diffusé dans deux éditions de la presse locale

(Ouest-France et 7 jours les petites affiches de Bretagne). Le public pouvait prendre connaissance du dossier sur le site internet de la commune, mais aussi en version papier à la mairie de ROMILLE et adresser ses observations par voie électronique ou les consigner par écrit sur le registre ouvert à la mairie.

Un bilan de la concertation a été établi à l'issue de la participation du public. Il a été rendu public pendant 3 mois, à compter du 9 juillet 2018 (date de la délibération approuvant la réalisation de la ZAC).

Enfin, une autre réunion d'information est prévue le 19 septembre 2018.

Dans son mémoire en réponse, la collectivité rajoute que « *la concertation préalable, engagée dès 2010, a pratiquement duré 3 ans. Elle a donné lieu à 5 réunions publiques, à 2 expositions, et à de nombreuses rencontres individuelles avec les propriétaires et exploitants concernés, entre autres* ».

• **l'avis des Personnes Publiques Associées**

Un courrier a été adressé, par RENNES Métropole, le 29 juin 2018 aux Personnes Publiques Associées soit 7 destinataires:

- la chambre de Métiers et de l'artisanat de RENNES ,
- la chambre d'agriculture d'Ille et Vilaine
- la chambre de commerce et d'industrie de RENNES
- le conseil départemental d'Ille et Vilaine
- le conseil régional de Bretagne
- le Syndicat mixte du SCOT du pays de RENNES
- la préfecture d'Ille et Vilaine

Au premier jour de l'enquête le 23 juillet 2018, quatre PPA (le conseil départemental d'Ille et Vilaine, le Syndicat mixte du SCOT du pays de RENNES, la préfecture d'Ille et Vilaine, la MRAe) avaient émis un avis en réponse au courrier du 29 juin 2018. Cependant, seuls trois de ces avis étaient joints au dossier d'enquête. En effet, RENNES Métropole n'a pas souhaité mettre dans le dossier papier l'avis de la préfecture d'Ille et Vilaine, reçu le 13 juillet 2018, qui portait sur la procédure utilisée pour l'enquête (à savoir une modification du POS). Cependant , il a été joint au dossier mis sur le site internet de RENNES Métropole le 16 août 2018. A noter que l'avis de la chambre d'agriculture d'Ille et Vilaine reçu le 10 août dans les services de RENNES Métropole, est arrivé en cours d'enquête. Il a été rajouté au dossier papier et sur le site internet de RENNES Métropole le 16 août 2018.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur estime que la mairie de ROMILLE a utilisé autant de moyens que possible pour permettre aux élus et au public de s'exprimer sur le projet de création de la ZAC multi site. Dès 2012, le conseil municipal et la population ont pu s'exprimer à plusieurs reprises sur le projet. Je prends acte qu'à chacune de ces concertations, les bilans ont été rendus public. Suite au complément d'étude d'impact, j'approuve que la population ait été à nouveau consultée en 2018. J'apprécie les rencontres individuelles organisées avec les propriétaires et exploitants concernés. Je considère que les observations ont été prises en compte tant par l'aménageur que par la municipalité et qu'elles ont ainsi permis de faire évoluer le projet.

Je retiens que sept Personnes publiques associées (PPA) ont reçu un courrier de RENNES Métropole avant le début de l'enquête, soit le 29 juin 2018. Je note que l'avis de la chambre d'agriculture d'Ille et Vilaine est arrivé plus tardivement et qu'il a été porté à la connaissance du public en cours d'enquête. Je retiens également que trois des PPA ne se sont pas exprimés sur le projet ni avant, ni en cours d'enquête.

Enfin, je considère que les modalités de la concertation sur le projet de création et de réalisation de la ZAC multi-sites ont été mises en œuvre et respectées et ceci depuis 2010.

2.6 Les résultats de la concertation

Une **commission « aménagement et développement »** a été créée et a émis un avis favorable à la création de la ZAC le 12 novembre 2013.

Suite à la **participation du public** par voie électronique qui s'est déroulé du 19 mars au 20 avril 2018 aucune remarque n'a été émise par courriel, une remarque a été notée sur le registre papier. Il s'agit de riverains du site de PLACIS- VERDYS qui ne souhaitent pas de bâtiment collectif R+1+combles face à leur propriété. La commune considère que « *la seule observation formulée n'est pas en mesure de remettre en question le projet de la ZAC sur le plan environnemental* ».

Le Président de la **chambre d'Agriculture** d'Ille et Vilaine a adressé un courrier le 7 août 2018 dans lequel il précise que « *la Chambre d'agriculture ne s'oppose pas à cette modification* ». A noter que, ce courrier étant arrivé à RENNES Métropole le 10 août 2018, il n'a pu être mis dans le dossier d'enquête que le 16 août 2018.

Le Président du **département d'Ille et Vilaine** a donné un avis favorable par courrier du 9 juillet 2018.

Le Président du **Syndicat mixte du SCOT** du Pays de RENNES a informé dans son courrier du 5 juillet 2018 que « *ce projet de modification ne pose pas de problème de compatibilité et n'appelle aucune remarque particulière* ».

Par contre, le **Préfet d'Ille et Vilaine**, dans son courrier du 5 juillet 2018(annexe 1), informe que « *l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2NA doit, en application de l'article L 153-38, faire l'objet d'une délibération motivée* ». Il ajoute qu' « *en application de l'article L 153-31 4°, en l'absence d'acquisition significative pas la collectivité ou par un opérateur foncier dans les 9 ans suivant l'approbation du document d'urbanisme... ,*

l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de plus de 9 ans relève de la révision générale ». Il conclut enfin que « sauf éléments complémentaires motivant l'ouverture à l'urbanisation et justifiant d'acquisitions significatives, l'utilisation d'une procédure de modification n'est pas possible. En l'état actuel du dossier, son approbation ne pourrait donc qu'être contestée au titre du contrôle de légalité ». A noter que, malgré la demande du commissaire enquêteur, RENNES Métropole n'a pas souhaité joindre cet avis au dossier papier soumis à l'enquête publique. Il a cependant été mis sur le site internet le 16 août 2018.

*A noter, qu'il n'y a pas d'avis de la **chambre de Métiers et de l'artisanat de RENNES**, de la **chambre de commerce et d'industrie de RENNES**, ni du **conseil régional de Bretagne** dans le dossier soumis à l'enquête.*

*Dans son courrier du 5 août 2013, la **Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne** n'a formulé, aucune remarque sur le projet. L'étude ayant été actualisée et complétée en 2017, par le groupement de maîtrise d'œuvre missionné pour la réalisation de la ZAC, la MRAe a informé, dans son courrier du 27 février 2018, qu'elle n'avait aucune observation à émettre sur l'actualisation de l'étude d'impact. Elle a enfin informé par courrier du 4 juillet 2018 qu'elle « n'a pu étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti le dossier ...reçu le 4 avril 2018 » et qu' « en conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler ».*

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur retient que le registre mis à disposition du public, lors de la consultation de mars et avril 2018, ne comportait qu'une seule remarque. J'apprécie que cette remarque ait été prise en compte par l'aménageur et que la mairie ait appuyé cette demande.

*Je partage l'avis de la Chambre d'agriculture sur le manque de précisions quant aux moyens mis en œuvre pour mobiliser le potentiel urbanisable en densification. Je m'associe également à son avis sur le fait que la production de logements est supérieure aux objectifs du PLH. **Ces points seront repris et développés dans les rubriques 3.2 « Cohérence avec le PLH » et 3.3 « Cohérence avec le SCOT ».***

Je retiens que le département d'Ille et Vilaine et le SCOT du Pays de RENNES ont émis un avis favorable sur le projet.

Je prends acte que le préfet d'Ille et Vilaine remet en cause la procédure de modification du POS utilisée lors de cette enquête.

Je constate que ni la Chambre de Métiers, ni la Chambre de Commerce et d'Industrie, ni le Conseil régional de Bretagne ne se sont exprimés sur le projet :

Enfin, je note que la MRAe qui s'est exprimée à trois reprises sur le projet en août 2013, en février 2018 et en juillet 2018, n'a émis aucune remarque sur le projet.

Je considère que le public et les PPA sont globalement favorables au projet.

Cependant, je considère que l'avis de la chambre d'agriculture concernant le potentiel urbanisable et la production de logement mérite d'être pris en considération (ce point sera repris et développé dans les rubriques « cohérence avec le SCOT et le PLH »).

2.7 Modalités de consultation du public

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête été publié, par les soins de RENNES Métropole, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et a été rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département d'Ille et Vilaine.

- le premier avis, le vendredi 6 juillet 2018 dans Ouest-France et 7 jours- Les petites affiches de Bretagne,
- le deuxième avis, le samedi 28 juillet 2018 dans Ouest-France et vendredi 27 juillet 2018 dans 7 jours- Les petites affiches de Bretagne

De plus, l'avis d'enquête dématérialisé a été mis sur le site internet de la ville de ROMILLE , et sur le site internet de RENNES Métropole avant l'ouverture de l'enquête soit le 4 juillet 2018.

L'avis d'enquête a été affiché dès le 6 juillet 2018, à la mairie et en sept autres lieux de la commune :

- Mairie : porte située sur le pignon de la Mairie près du tableau d'affichage
- Route de LANGAN au niveau du chemin piétonnier qui borde la future ZAC
- Rue de la GALERNE au niveau de la poste
- Rue de la VAUNOISE au niveau des 2 futures entrées de la ZAC
- Rue de la PERRONNAYE au niveau de l'entre de la rue du Placis Verdys
- Rue des trois Evéchés à l'entrée du Village de la HOULTAIS
- Rue des TEMPLIERS

Conformément à l'article 9 de l'arrêté de RENNES Métropole, cette formalité a été réalisée et certifiée par Mme le Maire de ROMILLE en date du 31 Août 2018 (annexe 5). Les affiches au format A2 et de couleur jaune étaient parfaitement visibles. Le commissaire enquêteur s'est assuré que les affiches à destination du public ont bien été maintenues en bon état durant toute la durée de l'enquête aux 8 points d'affichage en se rendant sur les différents lieux d'affichage à chaque permanence.

Appréciations du commissaire enquêteur :

J'ai constaté que les affiches étaient situées sur des axes routiers fréquentés sur lesquels déboucheront les accès à la ZAC. Je trouve judicieux d'avoir mis une affiche au niveau de la poste.

Je considère que RENNES Métropole et la ville de ROMILLE ont fait le nécessaire pour que le public dispose d'une information complète sur la tenue de l'enquête publique avant et pendant toute la durée de l'enquête.

2.8 Participation du public

L'enquête n'a pas mobilisé le public. Une seule observation écrite, une seule observation orale, un seul courrier ont été adressés au commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête. Deux raisons peuvent expliquer ce peu d'intérêt du public pour le projet. La première pourrait être la période choisie à savoir les mois de juillet et août. En effet, j'ai pu constaté, notamment début août, que la population quitte la ville de ROMILLE qui ne semble pas être choisie comme destination estivale. Cependant, en concertation avec RENNES Métropole, nous avons défini une durée de 40 jours pour l'enquête afin de mettre

en place une première permanence fin juillet et une dernière permanence le 31 août. Ces deux dates, ont été choisies en dehors des premières semaines d'août consacrées, pour une grande partie de la population, aux vacances annuelles.

La seconde raison est certainement l'intérêt que l'aménageur et la Mairie de ROMILLE ont porté aux remarques émises par la population pendant la période de concertation. Les riverains qui se sont exprimés, ont été reçus par l'aménageur qui a été attentif à leur demande et leur a proposé de modifier le projet afin de mieux prendre en compte leur revendication .

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate que le public s'est peu mobilisé. La période estivale pendant laquelle s'est déroulée l'enquête, y a peut être contribué. Cependant, j'ai constaté que le public ne s'était pas non plus fortement mobilisé lors de la période de concertation. J'approuve l'attention portée par l'aménageur et la Mairie de ROMILLE aux remarques des riverains.

Je considère que les riverains se sont peu mobilisés, leurs remarques ayant déjà été prises en compte, ils n'ont peut-être pas vu l'utilité de se déplacer pendant l'enquête.

3 - CONCLUSIONS SUR LE FOND DU DOSSIER

3.1 Enjeux et intérêt général

La commune de ROMILLE, située dans le périmètre de la métropole de RENNES, est une commune attractive, qui a connu une croissance démographique continue et soutenue. En 2016, ROMILLE comptait 4000 habitants dans les tranches de population les plus jeunes et les actifs .La commune possédait en 2014, un parc de logements de 1583 unités. La pression foncière dans ce secteur est importante, les jeunes ménages et les jeunes issus de la décohabitation ne trouvent pas à ROMILLE d'offres de logements locatifs ou en accession à des prix abordables.

Ainsi, le PLH (Plan Local de l'habitat) avec un objectif de 112 logements nouveaux entre 2015 et 2020, prévoit de répondre aux besoins en logement social tout en proposant des produits libres correspondant à la demande des ménages.

Mais, la commune ne dispose plus de terrains immédiatement urbanisables alors que la demande est forte, d'où la nécessité d'ouvrir des réserves foncières inscrites au POS.

Une stratégie a donc été initiée par la commune de ROMILLE depuis 2007 visant à mettre en place un plan de développement urbain sur 10 ans. Deux sites ont été retenus dont la HOULTAIS à l'est sur 8,1 ha et le PLACIS-VERDYS / l'HÔTELLERIE au sud ouest sur 5,3 ha, situés en extension de l'urbanisation actuelle (voir plan de localisation de la ZAC ci-dessous). La municipalité a décidé d'inscrire le projet dans le cadre d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) multi-sites. Les études pré-opérationnelles réalisées en 2011 ont démontré la faisabilité des aménagements

Par ailleurs, une étude de densification réalisée en 2016 par le cabinet AUDIAR, a montré qu'il existe 15,4 hectares recensés dans les zones déjà urbanisées qui seraient propices à l'intensification urbaine. Cependant, une grande partie de ce potentiel ne sera disponible

qu'à long terme car, il s'agit surtout de parcelles privées et présentant souvent des difficultés opérationnelles (accès, démolition...). Cette étude a identifié « 1,79 ha (soit 45 nouvelles constructions) potentiellement urbanisables à court terme » et hiérarchisé l'aménagement de plusieurs secteurs (tableau p. 11 de l'évaluation environnementale). Mais ce potentiel ne permet pas de couvrir les besoins de la commune,

De plus, en 2016, la commune a été pénalisée au titre de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du fait du manque de logements sociaux dont le taux est de 6,84 % alors qu'il devrait représenter au minimum 20 % des résidences principales. C'est pourquoi, le PLH prévoit 25 % de logements locatifs sociaux pour les futures opérations, son objectif étant de remédier au retard de la ville en matière de logements sociaux. Or, le projet de la ZAC en prévoit 26 %. Dans le courrier du 20 juillet 2018 adressé à Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine (annexe 5), le président de RENNES Métropole et Mme la Maire de ROMILLE, insistent d'ailleurs sur ce point en précisant « la commune de ROMILLE accuse un retard en matière de logements sociaux et elle ne pourra pas répondre aux objectifs du PLH 2015-2020, si les premières tranches de la ZAC ne peuvent se réaliser très rapidement ».

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a constaté que ROMILLE est une ville attractive et dynamique qui propose à ses habitants non seulement des services de proximité mais aussi une vie associative et locale animée. Je comprends ainsi l'intérêt de mettre en place un plan de développement urbain dans la commune.

J'approuve le choix des sites retenus car je considère que compte-tenu de leur localisation, la ZAC assurera une composition urbaine cohérente.

J'approuve aussi l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC qui permettra d'étendre la gamme de logements pour répondre à tous les profils socio-économiques des ménages conformément aux objectifs du PLH.

De plus, je reconnais que la ZAC répondra aux obligations de la loi SRU en développant l'offre de logements locatifs sociaux.

Je considère que l'intérêt général de la réalisation de la ZAC sur les sites de la HOULTAIS et de PLACIS-VERDYS est indéniable.

3.2 Cohérence avec les objectifs du PLH du Pays de RENNES

Etabli pour la période de 2015 à 2020, le PLH a fixé pour la commune de ROMILLE un objectif de 112 logements à réaliser sur 5 ans soit 19 logements par an en moyenne (soit 152 logements sur 8 ans) pour l'ensemble des projets de la commune. Or le projet, prévoit 304 logements sur 8 ans, entre 2020 et 2028, soit 38 logements par an uniquement pour la ZAC. De plus, dans le tableau de la projection de la production de logements entre 2018 et 2027 (p.22 de l'évaluation environnementale)(voir tableau ci-dessous) , il est précisé que le nombre total de logements prévus sur la commune à partir de 2020 (1ère année de la production de logements dans la ZAC) et jusqu'en 2027 est de 328 sur 8 ans soit 41 logements par an en moyenne ($328 : 8 = 41$). **La production supplémentaire est donc de 176 logements sur 8 ans (328-152).**

Bien que la période couverte par le PLH soit en décalage par rapport à la date de réalisation

de la ZAC, il semble que le nombre de logements prévus annuellement sur la commune (41) soit plus du double du nombre de logements prévus par le PLH (19).

Par ailleurs, je prends acte que dans son futur PLU, la commune rappelle ses « *nouveaux objectifs de production de logement* » qui « *se traduiront à travers plusieurs projet urbains sur la commune, combinant renouvellement urbain et extension, en particulier :*

... l'engagement de la ZAC multi-sites pour une capacité d'accueil d'environ 300 logements ». Dans son avis, le président de la Chambre d'agriculture rappelle également que « *le projet qui prévoit une programmation 2020-2027, devra être pris en compte dans les zones urbanisables du futur PLUi* »

Dans le procès-verbal de synthèse, j'ai demandé à RENNES Métropole de justifier la nécessité de produire sur la ZAC de ROMILLE 304 logements sur 8 ans alors que le PLH n'en prévoyait que 152 (19 x 8 = 152) sur toute la commune de ROMILLE. Dans son mémoire en réponse RENNES Métropole indique que « *L'objectif de production de logements indiqué au PLH (valeur indicative de 19) est minorant par rapport aux besoins communaux car il résulte de l'analyse d'une période antérieure faible en production de logements sur la commune (quasiment uniquement en secteur "diffus")*. J'apprends, qu' « *Une convention PLH tripartite a été signée le 3 avril 2018, entre Rennes Métropole, la commune et l'aménageur* » et que « *la production de logements correspond à celle indiquée à l'évaluation environnementale* ». Je comprends que l'objectif de 19 logements par an « *s'avère effectivement faible compte tenu notamment du retard important de la commune en matière de production de logements sociaux* ». Je retiens « *qu'étant donné le retard de production de logements sur Romillé, comme indiqué plus haut, le rythme des constructions devra être beaucoup plus élevé dans le prochain PLH, qui intégrera l'essentiel du projet de ZAC* ». Je note aussi que « *le chiffre de production de logements mentionné pour Romillé dans le projet de PLUi Métropolitain avoisine les 35 logements par an sur la durée de vie de ce document, soit environ 2019-2035* ». Je conclus donc, que le chiffre de 35 logements par an retenu dans le futur PLUi est proche des 38 logements par an prévus dans la ZAC.

Par ailleurs, dans le tableau de la projection de la production de logements entre 2018 et 2027, une ligne concerne l'hypothèse de la production de logements en diffus. Il est prévu 3 logements diffus chaque année soit 30 logements sur la période de 10 ans. Or, l'étude AUDIAR a identifié 45 nouvelles constructions sur des terrains diffus urbanisables à court terme. Il semble donc que le chiffre de 3 logements par an soit minimisé par rapport à l'étude de l'AUDIAR qui en prévoyait plutôt 4,5 par an.

De plus, dans son avis, le président de la Chambre d'agriculture analyse le potentiel urbanisable et le nombre de logements vacants dans la commune. Il note que « *la notice devra préciser les moyens mis en œuvre afin de mobiliser ce potentiel* » et fait remarquer que « *la production de logements est supérieure aux objectifs du PLH* ».

A la question concernant la production de logements diffus, RENNES Métropole répond dans son mémoire en réponse, que « *Les 1,79 ha. identifiés comme secteur potentiel de densification ...correspondent à l'îlot dit « du Verger »... Il s'agit d'un secteur comprenant des terrains entièrement privés à ce jour, et sur lequel aucune opération d'aménagement ni aucun projet privé ou d'initiative publique n'a encore été engagé* ». Elle précise que « *Les 3 logements par an indiqués dans l'évaluation environnementale correspondent au nombre de logements nouveaux que l'on peut prévoir, de manière réaliste et au regard des constructions réalisées dans le "diffus" à l'horizon 2025/2026* ».

Je comprends les difficultés à prévoir l'évolution du nombre de logements diffus dans la commune, qui dépendent largement d'initiatives privées.

Année	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Champs Rouatard	30	14									44
Centre bourg (2/3 pour personnes âgées)		20									20
ZAC multi-sites			28	33	45	39	56	40	44	19	304
Hypothèse en diffus	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	30
TOTAL (logements)	33	37	31	36	48	42	59	43	47	22	398

Projection de la production de logements de la commune de Romillé

De plus, le PLH impose une densité de 20 logements à l'hectare et le SCOT confirme cette densité minimale. Or, le projet est plus dense car il prévoit 23 logements à l'hectare. D'ailleurs, le président de la Chambre d'Agriculture note dans son avis que « *le projet de ZAC affiche une densité de 23 logements à l'hectare supérieure à la densité SCOT* ». D'ailleurs, dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation communale (OAP) qui sera annexé au futur PLUi de RENNES Métropole, la commune veut « *promouvoir une densité plus forte des nouvelles opérations d'urbanisme* » et « *va mettre en œuvre une gestion économe de l'espace en ayant des formes urbaines plus compactes qu'aujourd'hui...* ». Elle précise que désormais « *le parc de logements de la communes'est diversifiéen accueillant des formes semi-collectives et collectives. Les opérations en cours et en projet vont poursuivre ce mouvement* ». Une densité de 23 logements à l'hectare répond à la volonté de la commune de densifier plus fortement les nouvelles opérations d'urbanisme tout en respectant les objectifs du SCOT et du PLH qui sont de 20 logements à l'hectare au minimum.

Enfin, le PLH impose la réalisation d'un îlot passif qui devra être certifié Passivhaus. La commune dans l'OAP du futur PLUi, s'engage « *dans les orientations et actions du Plan Climat Énergie Territorial de RENNES Métropole, notamment en favorisant les énergies renouvelables* ». Or, la construction d'un îlot de 22 logements collectifs de ce type, est prévu dans le projet sur le site de la HOULTAIS.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je prends acte que dans le futur PLU la commune renouvelle son engagement de mettre en œuvre le projet de la ZAC multi-sites pour une capacité d'environ 300 logements. Je reconnais le retard pris par la commune dans la production de logements et je comprends la nécessité d'augmenter le rythme des constructions. Cependant, je considère, comme le président de la chambre d'agriculture, que la commune doit encourager et favoriser la construction de logements diffus en centre bourg tout en s'interrogeant sur le nombre de logements vacants.

Je prends acte que la densité de logements prévus sur la ZAC est légèrement supérieure à celle demandée dans le PLH et dans le SCOT. Cependant, je retiens que, dans le futur PLU, la densification est clairement affichée par la commune. Je considère que la densification prévue sur la future ZAC est raisonnable et en cohérence avec les objectifs de la commune et avec les différents documents d'urbanisme.

J'approuve la volonté de la commune d'imposer la construction d'un îlot passif dans le projet. Ce point est en cohérence avec les objectifs de la commune qui souhaite prendre en compte le changement climatique en favorisant l'utilisation des énergies renouvelables.

J'estime que le projet est en cohérence avec le PLH du pays de RENNES. Toutefois, je considère que la mairie de ROMILLE devra être particulièrement attentive à favoriser, en parallèle, la construction des logements diffus en centre bourg.

Ce point fera l'objet d'une recommandation.

3.3 Cohérence avec le SCOT

Le SCOT du Pays de RENNES a été approuvé pour la période 2015-2030. Il prévoit pour la commune de ROMILLE une urbanisation de 55 ha maximum sur 15 ans soit 3,66 ha par an. Le projet de la ZAC prévoit une consommation de 13,3 ha sur 10 ans soit 1,33 ha par an en moyenne. A noter qu'entre 2015 et 2017, 72 logements ont été créés dans la commune avec une consommation d'espace de 3,6 ha soit 1,2 ha par an. D'ailleurs, dans son avis, le président de la Chambre d'agriculture, note que « *le projet de ZAC affiche une consommation d'espace identique à la consommation des 3 dernières années* ». La ZAC s'inscrit donc dans cette dynamique d'une consommation d'espace modérée car inférieure au maximum autorisé par le SCOT.

Par ailleurs, le SCOT prévoit un développement de l'urbanisation vers le Sud-Ouest et l'Est. Or, je reconnais que les deux sites choisis pour la construction de la ZAC sont situés d'une part au Sud-Ouest de la commune pour le site de PLACIS-VERDYS et à l'Est pour celui de la HOULTAIS.

Le SCOT vise également à préserver la Trame Verte et Bleue et prévoit ainsi de reconquérir des vallées et des vallons. Cette trame identifiée dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne, vise à maintenir ou à reconstituer un réseau d'échanges sur les territoires pour les espèces végétales et animales. Je constate que le projet de la ZAC initié dès 2013 par la commune de ROMILLE a subi plusieurs évolutions permettant d'améliorer la prise en compte de l'environnement. C'est ainsi que des marges de recul ont été mises en place pour préserver les haies bordant le site notamment à la HOULTAIS le long de la double haie à l'Est et de la haie de jeunes châtaigniers au Nord. De plus, la haie sera

protégée par l'emprise du houpier inconstructible. Enfin, l'un des deux accès sur la RD 28 a été abandonné ainsi que l'accès à partir du Super U afin de permettre de reconstituer une continuité écologique en fond de vallée. Sur le secteur de PLACIS-VERDYS, il est prévu la création d'un axe vert en limite extérieure de l'opération. Le boisement en fiche situé au Nord Ouest sera conservé mais, certains arbres seront remplacés par des essences locales. De plus, afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures seront constituées de haies arbustives ou de plantes grimpantes éventuellement doublées d'un grillage à mailles larges. Enfin, la végétalisation des constructions, par des espèces endémiques, participera au respect des enjeux environnementaux, alors que les espèces invasives seront proscrites.

Appréciations du commissaire enquêteur :

J'apprécie que la consommation d'espace prévue pour la réalisation de la ZAC (1,33 ha/an) soit inférieure à celle préconisée dans le SCOT (3,66 ha maximum /an).

J'approuve la localisation de la ZAC au Sud-Ouest et à l'Est de la commune en conformité avec le SCOT.

J'estime que le projet a évolué depuis 2012 pour une meilleure prise en compte de l'environnement et j'approuve que l'urbanisation se fera en limite des espaces naturels et des milieux d'intérêts et qu'elle préservera les continuités écologiques en identifiant et en renforçant la trame verte et bleue. Je reconnais que des mesures seront prises pour préserver la biodiversité telles que la conservation ou le renforcement des haies et des boisements, la création de marge de recul le long de ces mêmes haies, la reconstitution de continuité écologique en fond de vallée...

Cependant, je considère que l'entretien de ces espaces devra faire l'objet d'une attention particulière, être réalisé régulièrement avec des méthodes respectueuses de l'environnement.

Je considère le projet en cohérence avec le SCOT du Pays de RENNES.

3.4 Cohérence avec le futur PLUi.

Le PLUi de RENNES métropole est actuellement en cours d'élaboration et devrait être approuvé en fin d'année 2018, or, la modification du POS de ROMILLE doit être compatible avec le programme d'Aménagement et de développement Durable (PADD) du futur PLUi. L'une des orientations concerne la cohésion sociale qui devra être garantie. Le projet qui propose diverses formes de logements, permettra à une population socialement diversifiée de s'installer à ROMILLE . D'ailleurs, la proportion de logements sociaux qui s'élève à 26 % dans la ZAC est légèrement supérieure aux objectifs fixés par le PLH qui sont de 25 %.

Une autre orientation est de limiter l'étalement urbain. Or, le projet respecte une continuité urbaine compacte, il a d'ailleurs évolué depuis 2010 en ramenant la superficie de 28 à 13 hectares.

Le PLUi impose aussi de développer une offre de mobilité variée. Or, dans l'évaluation environnementale il est précisé que le projet prévoit un maillage de circulations douces piétons/vélos, et facilitera l'usage des transports en commun. Je note que les deux sites ne sont pas directement desservis par le réseau de bus de RENNES agglomération, les arrêts

sont actuellement situés à environ 500 m du projet (2 autres lignes scolaires desservent aussi le secteur). Cependant, il est prévu d'améliorer la desserte dans le cadre du PLUi.

Dans le procès-verbal de synthèse, j'ai demandé de m'apporter des éléments sur l'évolution du réseau de transport en commun. Dans son mémoire en réponse, RENNES Métropole répond que « *Plutôt que "faciliter l'usage des TC", il faut comprendre que la réalisation de la ZAC va induire un développement de la ligne de TC. Puisque l'urbanisation va s'étendre, le réseau des modes de déplacements va se développer en cohérence, afin d'offrir une alternative efficace à l'usage de la voiture solo* ». Elle rajoute que « *la voirie principale du secteur de la Houltais est dimensionnée, en largeur et en structure, de manière à recevoir le passage des transports en commun. Le projet facilite donc l'implantation des transports en commun au sein de l'opération. Rennes Métropole étudie la modification du circuit bus, en passant par la ZAC, et éventuellement un nouvel arrêt au cœur ou à proximité immédiate de la ZAC* ». Elle précise enfin que « *le programme de réalisation de la ZAC prévoit un réseau de chemins piétons/cycles, au Placis Verdys facilitant ce type de déplacements actifs vers les arrêts de bus* ».

Je retiens que le circuit des bus va évoluer pour passer par la ZAC (ou à proximité) dont la voirie a d'ailleurs été, à la HOULTAIS, pour faire passer les bus. Je retiens également que le réseau des chemins facilitera l'accès aux arrêts de bus.

Le futur PLUi impose enfin, que la commune s'engage dans la dynamique de la transition énergétique. Or, le projet qui prévoit la construction de bâtiments économes en énergie, incitera le recours aux énergies renouvelables pour certains logements et recommandera aux acquéreurs l'usage de matériaux biosourcés et à faible énergie grise. A noter que tout l'éclairage de la ZAC sera réalisé en LED avec un pilotage spécifique.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je considère que le projet, en intégrant une proportion de logements sociaux légèrement supérieure aux objectifs, permettra à une population socialement diversifiée de s'installer à ROMILLE

Je reconnais que le projet se situe en limite de l'urbanisation de la commune. J'approuve aussi que la surface à aménager ait été réduite significativement par rapport au projet d'origine.

J'apprécie le développement sur la ZAC de voies de circulations douces en lien avec les principaux équipements de la commune et avec les arrêts de bus. J'approuve que la conception du projet prenne en compte l'usage des transports en commun. J'adhère à la volonté de RENNES Métropole de faire évoluer le réseau de bus qui s'adaptera ainsi aux besoins des usagers de la ZAC

Je reconnais que plusieurs caractéristiques du projet contribueront à engager la commune dans la dynamique de la transition énergétique.

Je considère et j'apprécie que le projet sera en cohérence avec les orientations du futur PLUi.

3.5 Cohérence avec le SDAGE du bassin Loire-Bretagne et avec le SDAGE VILAINE

Le projet devra respecter les orientations du SDAGE du bassin Loire-Bretagne, qui a fixé les grandes orientations de la politique de l'eau pour la période 2016-2021.

C'est ainsi que le projet prévoit des travaux de restauration des cours d'eau afin de garantir une continuité écologique et d'améliorer la qualité de ces cours d'eau. Le ruisseau de la HOULTAIS sera restauré, le plan d'eau existant situé dans l'emprise du secteur sera effacé et les lits mineurs et majeurs du ruisseau seront recréés. Les berges du ruisseau du BIGNON sur le secteur de PLACIS-VERDYS, seront restaurées. Elles seront occupées par un cheminement, un canal de gestion des eaux pluviales, un boisement à l'Est et par des jardins potagers à l'Ouest. La végétation recouvrant le cours d'eau, qui empêche la lumière de passer, sera éliminée afin de créer un lit majeur avec des mares temporaires de part et d'autre du lit mineur. Dans les autres secteurs, les pentes des berges seront adoucies, ainsi, le reprofilage en pente douce favorisera leur entretien sans avoir recours aux pesticides. Des précautions seront prises lors de la réalisation des travaux sur les cours d'eau en particulier concernant la période et les techniques mises en œuvre.

Je note que, ces cours d'eau seront entretenus par la commune et que la conception des ouvrages de gestion des eaux pluviales a été étudiée afin de faciliter leur entretien. Par ailleurs, j'apprécie la démarche zéro-phyto engagée par la commune pour l'entretien des espaces publics et en particulier celui des ouvrages hydrauliques.

Je retiens qu'il n'est pas prévu d'ouvrages de gestion hydraulique sur la ZAC. J'approuve la suppression de la buse existante sur le cours d'eau de la HOULTAIS et son remplacement par un pont cadre ou par une passerelle piétonnière afin d'éviter d'obstruer le passage de la faune aquatique.

Je note qu'il n'y aura aucune création de plan d'eau dans le cadre du projet. Par contre, sur le secteur de la HOULTAIS le plan d'eau sera supprimé, permettant d'améliorer sa continuité écologique, il ne fait l'objet d'aucun usage. De plus, la vidange de ce plan d'eau sera réalisée après déclaration de vidange et en respectant les modalités prévues au SDAGE. J'ai, moi-même, constaté que ce plan d'eau n'est pas entretenu et qu'il est le réceptacle de déchets. Ses berges sont difficilement accessibles et il ne présente aucun intérêt ni paysagé, ni écologique.

Bien que le projet ne se situe pas en zone inondable, je reconnais que l'instauration d'une marge de recul par rapport aux cours d'eau permettra non seulement de sécuriser les habitations mais aussi d'améliorer et de préserver leur qualité.

Les eaux pluviales des deux sites seront rejetées dans les cours d'eau existants. Elles seront collectées par un réseau d'assainissement enterré, séparatif et neuf, ce qui contribuera à limiter les déversements directs dans le milieu naturel. Le dimensionnement des réseaux a été calculé pour faire face à une crue centennale. Ainsi, sur le secteur de la HOULTAIS, il est prévu la création de 2 bassins de rétention et d'infiltration qui permettront de respecter un débit de fuite de 2,86 l/s/ha. Sur le secteur de PLACIS-VERDYS, les 2 bassins de rétention et le canal de rétention sont calculés pour un débit de fuite de 2,7 l/s/ha. Quant au traitement d'une éventuelle pollution, il sera assuré par la végétalisation des ouvrages hydrauliques, par des cloisons siphonides, par l'infiltration en fond de bassin, ainsi que par la décantation et le dégrillage des bassins.

Je reconnais que le passage des eaux pluviales en bassin de rétention ainsi que la rénaturation des cours d'eau, contribueront à la préservation de ces derniers.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je reconnais que la renaturation des cours d'eau contribuera à valoriser les espaces concernés. J'approuve la création d'une marge de recul par rapport à ces cours d'eau qui non seulement sécurisera les habitations face au risque d'inondation, mais aussi, contribuera à leur amélioration et la préservation de leur qualité. De plus, j'approuve les travaux visant à faciliter le passage de la faune aquatique qui répondent aux objectifs environnementaux du SDAGE. Je reconnais que le plan d'eau de la HOULTAIS ne présente aucun intérêt et que sa suppression assurera la continuité longitudinale du ruisseau. Cependant, l'entretien des cours d'eau devra être régulier et les modalités d'entretien devront faire l'objet d'une attention particulière dans le respect de la démarche zéro-phyto.

Je reconnais que les ouvrages de collecte des eaux pluviales sont calculés pour respecter le débit de fuite de 3l/s/ha préconisé par le SDAGE. Je retiens que la création de noues et de bassins tampons limiteront le ruissellement contribuant ainsi à réduire les déversements directs dans le milieu naturel. Je constate que les équipements annexés aux ouvrages permettront de faire face à une éventuelle pollution.

Je conclus que la renaturation des cours d'eau et la gestion des eaux pluviales du projet de la ZAC participeront à prévenir toute nouvelle dégradation répondant ainsi aux orientations du SDAGE .

3.6 Consommation des espaces agricoles

La conséquence principale du projet est la consommation d'espaces agricoles qui deviennent des zones urbanisables. Ces espaces, toujours exploitées pour l'agriculture, sont constitués de cultures sur site de la HOULTAIS et de prairies fauchées ou pâturées sur le site de PLACIS-VERDYS . Sur le site de la HOULTAIS 8 ha sont cultivés par l'EARL ROUSSIN, ce qui représente la totalité de son exploitation. Mais, le projet ne remet pas en cause la viabilité de son exploitation car la profession principale du propriétaire est le commerce de fruits et légumes. Il a d'ailleurs informé la mairie de ROMILLE qu'il souhaitait vendre ses terrains.

Sur le site de PLACIS-VERDYS, 2,5 ha sont exploités par l'EARL FIXOT(soit 3 % de son exploitation) et 0,6 ha par Mme TIREL (soit 2 % de son exploitation), ces 2 entreprises font de la production laitière et des céréales. A noter qu'aucun siège d'exploitation ne se situe dans le périmètre de la ZAC et que le projet n'empêchera pas l'EARL FIXOT d'accéder à ses autres parcelles. Il faut préciser que les exploitants recevront conformément à la législation, une indemnité qui tiendra compte des surfaces et de la valeur agronomique des terrains.

N'ayant pas eu d'observations de la part de ces exploitants pendant l'enquête, j'ai interrogé RENNES Métropole sur l'information qu'ils avaient reçus sur le projet. Dans son mémoire en réponse, la collectivité m'informe que « *tous les exploitants des parcelles visées par la*

ZAC ont bien été informés du projet par le concessionnaire de la ZAC (Giboire) dès sa nomination,...Le groupe GIBOIRE les a rencontrés à plusieurs reprises courant 2017 et 2018 ». Elle précise que les sièges d'exploitation étant sur la commune, les interlocuteurs concernés ont donc une bonne connaissance des projets communaux. Par ailleurs, à la question concernant une éventuelle compensation foncière, la collectivité confirme que les exploitants agricoles ne l'ont pas évoquée. Elle rajoute qu' *« une indemnité d'éviction sera versée aux exploitants titulaires d'un bail, sur la base du barème de la chambre d'agriculture d'Ille et Vilaine. Ce point a déjà été abordé lors des précédents échanges avec les exploitants agricoles »*.

Je retiens donc que les exploitants agricoles, qui ont une bonne connaissance du projet, n'ont pas souhaité récupérer d'autres terres et qu'ils sont informés qu'ils percevront une indemnité d'éviction.

Par contre, le président de la Chambre d'agriculture indique que *« la notice devra être harmonisée , page 54, et préciser les surfaces exactes perdues par ces dernières »*. En effet, j'ai également trouvé que la rédaction du document d'évaluation environnementale est confuse à ce sujet. Page 54, sur le secteur de PLACIS-VERDYS, il est noté que l'EARL FIXOT exploite 6,6 ha dans l'emprise du périmètre d'étude. Un peu plus loin, il est précisé que *« le projet de PLACIS-VERDYS induit le prélèvement d'environ 3 ha de terres agricoles exploitées ... avec environ 2,5 ha dans l'emprise »* pour l'EARL FIXOT. J'ai demandé à l'aménageur, lors de notre rencontre, des précisions sur ce point. Il m'a confirmé que, pour l'EARL FIXOT seulement 2,5 ha seront inclus dans la ZAC.

En conclusion les surfaces agricoles perdues sont de 11,1 ha sur l'emprise totale de la ZAC soit 8 ha sur le secteur de la HOULTAIS et 3,1 ha sur le secteur de PLACIS-VERDYS répartis entre Mme TIREL (0,6 ha) et l'EARL FIXOT (2,5 ha).

Je retiens que ces espaces situés en continuité de l'enveloppe urbaine étaient, dès 2002, identifiés comme secteurs à urbaniser à long terme (zone 2 NA) et non comme zone agricole. Les exploitants ont donc pu anticiper sur le devenir de ces parcelles.

De plus, la densité accrue de construction permet désormais de limiter la consommation d'espaces. En effet, alors que le projet d'origine prévoyait d'occuper une surface de 28 hectares , le projet actuel ne s'étendra plus que sur 13 ha soit une réduction de près de 50 %.

Dans son avis, le président de la Chambre d'agriculture note *« une consommation d'espace identique à la consommation des 3 dernières années »*. Dans une étude réalisée par l'AUDIAR pour RENNES Métropole en novembre 2017, il est indiqué que l'évolution de la tache urbaine de ROMILLE a été de 1,5 ha/an entre 2014 et 2016. Or, le projet prévoit de consommer 13 ha sur 10 ans soit 1,3 ha par an. On peut donc considérer que, comme le note le président de la Chambre d'agriculture, la consommation d'espace pour le projet est identique à celle des dernières années.

Par ailleurs, lors de la troisième permanence, M BAUDRIER propriétaire de la parcelle F 289 située dans le périmètre de la ZAC sur le site de PLACIS-VERDYS et de la parcelle AD 322 située en limite de la ZAC a déposé une observation sur le registre. Il souhaite que la limite à l'angle Sud-Ouest de la parcelle F 289 soit rectifiée afin de permettre une exploitation plus aisée du reste de la parcelle qui sera toujours exploitée en prairie fauchée. M BAUDRIER considère que l'exploitation de la parcelle restante sera compliquée au vue de sa nouvelle configuration (voir plan joint en annexe 6 des conclusions). Je partage l'avis

de M BAUDRIER et je considère que le projet de ZAC, en créant de nouvelles formes de parcelles, ne doit pas occasionner de difficultés pour les exploitants. L'acquisition de ce petit espace par l'aménageur (hachuré sur le plan joint en annexe 6) pourrait être envisagé. Il pourrait ainsi être aménagé dans la continuité de l'espace vert à créer qui entoure le plan d'eau. Cette acquisition éviterait aux riverains proches de subir les inconvénients d'un terrain qui ne manquera pas de devenir une friche s'il n'est plus exploité.

De même, M BAUDRIER considère que la parcelle AD 322 deviendra difficilement accessible et trop petite pour être exploitée (elle fait environ 80 m²). Il souhaiterait donc que l'aménageur en fasse l'acquisition et qu'elle soit aussi incluse dans l'espace vert à créer le long du canal d'eau pluvial. Je considère qu'il s'agit d'une très petite surface (80 m²) et je ne vois pas d'inconvénients à l'annexer à l'espace vert contiguë. Tout comme la parcelle F 289, l'acquisition de la parcelle AD 322 par l'aménageur éviterait qu'elle ne devienne une friche car elle risque de ne être plus exploitée en raison de son exigüité.

J'ai interrogé RENNES Métropole sur les éventuels éléments qui empêcheraient l'aménageur d'acquérir ces 2 parcelles. Dans son mémoire en réponse, la collectivité m'informe que pour la parcelle F 289 « *il peut être proposé de modifier le zonage INAO de manière à le rendre plus rectangulaire à cet endroit. Sur le terrain, une adaptation des usages (exploitation, bassin de rétention) pourrait ainsi s'effectuer avec plus de facilité* ».

Quant à la parcelle AD 322, RENNES Métropole précise que cette parcelle fait 180 m² et non environ 80 m² comme me l'avait indiqué M BAUDRIER. Rennes métropole reconnaît qu' « *en plus d'être de faible surface, elle deviendrait difficilement accessible par les véhicules du fait de l'aménagement envisagé à proximité* » et confirme que « *comme envisagé depuis les premiers échanges, l'acquisition de cette parcelle pourrait être envisagée par l'aménageur* ».

Je constate qu'aucun obstacle n'empêcherait l'aménageur d'acquérir les 2 petites parcelles dont l'exploitation future risque d'être compliquée.

Appréciations du commissaire enquêteur :

J'approuve que la Mairie de ROMILLE a fait évoluer le projet afin de réduire de façon significative les surfaces agricoles prélevées. Je considère que désormais, le projet consomme modérément des espaces agricoles toujours exploités. De plus, n'ayant pas eu d'observations de la part des exploitants, je considère qu'ayant été informés depuis 2012 du changement de destination des terrains, ils acceptent la perte de l'usage de ces derniers. Je suppose qu'ils ont pu anticiper sur les évolutions à prévoir sur leurs exploitations.

Par ailleurs, je reconnais que la crainte du propriétaire des parcelles AD 322 et F 289 est fondée quant aux futures difficultés d'exploitation. Je préconise donc, l'acquisition par l'aménageur de la parcelle AD 322 et de l'angle Sud-Ouest de la parcelle F 289, qui pourront ainsi être valorisés en espaces verts.

Je considère que l'impact du projet sur la consommation des terres agricoles peut donc être considéré comme faible. Toutefois, je recommande l'acquisition de deux petites parcelles par le concessionnaire qui pourra ainsi les aménager en espaces verts .

Ce point fera l'objet d'une recommandation

3.7 Impact sur le milieu naturel

Il n'y a pas de mesure de protection des milieux naturels sur la commune, cependant, dans l'évaluation environnementale, il est noté que les éléments végétaux ayant un intérêt, seront à préserver, en particulier les haies arborées et les bosquets.

Sur le site de la HOULTAIS, les ruisseaux ainsi que les haies qui offrent une qualité paysagère seront préservés. C'est ainsi qu'en limite Est, une double haie constituée de chênes et de châtaigniers qui borde un chemin creux, sera conservée et reclassée en espace boisé classé. Au Nord, les haies bocagères de très bonne qualité qui bordent un chemin creux seront aussi préservées. De plus, une bande de recul sera laissée en domaine public le long de ces haies qui accueillent des espèces d'oiseaux communes, des chevreuils et des lapins. Un cheminement piéton et équestre qui borde la partie Ouest du site de la HOULTAIS sera conservé. Au Nord-Ouest de la zone, le ruisseau de la HOULTAIS sera restauré afin de lui redonner sa continuité écologique. Le plan d'eau existant situé dans l'emprise du secteur sera effacé et le lit mineur ainsi que le lit majeur du ruisseau seront recréés. Le boisement humide constitué de frênes, hêtres et saules et de quelques vieux chênes sera conservé.

Il en est de même de la haie de châtaigniers située au Sud du site de PLACIS-VERDYS qui sera conservée et renforcée au titre de son intérêt paysagé, de plus, elle abrite de nombreux oiseaux et une diversité de papillons. A noter que la voirie traversera cette haie à un endroit où il n'y a pas d'arbres et une bande de 4m sera laissée en domaine public. Un axe vert sera créé en limite extérieure de l'opération sur ce secteur. Par contre, le boisement au Nord-Ouest souffre d'un manque d'entretien et est envahi par la végétation. Ce parc, bien qu'il ne se trouve que partiellement dans la zone de la ZAC, sera restauré, mais certains arbres seront remplacés par des essences locales (chênes, châtaigniers...) Le ruisseau du BIGNON qui traverse le site à l'Ouest, est busé en amont et est partiellement recouvert de végétation empêchant la lumière de passer. Les berges du ruisseau seront restaurées, elles seront occupées par un cheminement, un canal de gestion des eaux pluviales. La végétation recouvrant le cours d'eau sera éliminée afin de créer un lit majeur avec des mares temporaires de part et d'autre du lit mineur. Dans les autres secteurs, les pentes des berges seront adoucies.

Afin de préserver au maximum les insectes, les amphibiens, les libellules et les oiseaux qui occupent la mare existant à l'Ouest du boisement, un recul non urbanisé de 15 m sera effectué.

Je conclus que le projet préservera les haies et boisements identifiées au plan de zonage pour la protection d'éléments du paysage et que les ruisseaux concernés seront restaurés.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je reconnais que l'ouverture à l'urbanisation peut avoir des conséquences importantes sur l'équilibre écologique du secteur. Cependant, je retiens que des mesures seront prises pour préserver la biodiversité limitant ainsi les éventuelles incidences négatives. Je constate que l'implantation de la ZAC se fera en limite des espaces naturels et des milieux d'intérêts.

J'approuve que le projet inclut des espaces verts internes et que le constructeur aura l'obligation de végétaliser 30 % des surfaces aménagées avec des plantations imposées réduisant ainsi les impacts paysagés. J'apprécie le réaménagement du parc de PLACIS-VERDYS qui deviendra ainsi un espace de vie pour les habitants.

Je reconnais que le projet aura des incidences limitées en matière de paysage en raison de sa qualité paysagère. J'apprécie l'intégration d'enjeux écologiques tels que la préservation de haies ou la renaturation des cours d'eau.

3.8 Transfert et traitement des eaux usées.

L'augmentation de la population sur les deux secteurs impose une nouvelle gestion des eaux usées. Or, la station d'épuration (STEP) de ROMILLE arrive à saturation. Elle reçoit actuellement 135 kg de DBO5 /j pour une capacité de 150 Kg de DBO5 /j. Une étude de faisabilité sur l'extension de la STEP a été menée en 2016 et complétée fin 2017 par une étude permettant d'évaluer sur 28 jours sa capacité réelle. Cette dernière a permis de montrer que la capacité actuelle des ouvrages permettrait d'accepter environ 500 EH (Équivalent Habitant) d'effluents supplémentaires. Par ailleurs, l'étude a montré qu'une mutualisation avec d'autres communes n'était pas envisageable. RENNES Métropole s'est ainsi, engagée sur une extension de la station en 2018 pour une mise en service de l'équipement avant 2022.

A noter que l'urbanisation de la ZAC sera progressive, à raison de 40 logements par an en moyenne, la construction des 304 logements prévus s'étalant sur 10 ans. Dans l'évaluation environnementale, le tableau de l'évolution démographique de la commune (voir tableau ci-dessous) indique qu'en 2022, le cumul d'habitants supplémentaires atteindra 453 nouveaux habitants sur la commune. Cette valeur est très proche des 500 équivalents habitants d'effluents supplémentaires acceptables à la station d'épuration. On peut donc conclure qu'en 2022, la station d'épuration arrivera à saturation.

Ce point a d'ailleurs été repris dans l'évaluation environnementale. Il est précisé (page 15), que « *le souhait de la Municipalité est que l'urbanisation se fasse de manière progressive, afin de préserver les grands équilibres communaux, notamment au niveau des équipements publics* ».

Tableau de l'évolution démographique de ROMILLE

Année	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Champs Rouatard	30	14									44
Centre bours (2/3 pour personnes âgées)		20									20
ZAC multi-sites			28	33	45	39	56	40	44	19	304
Hypothèse en diffus	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	30
TOTAL (logements)	33	37	31	36	48	42	59	43	47	22	398
TOTAL (habitants)	83	83	78	90	120	105	140	100	110	48	955
CUMUL (habitants)	83	165	243	333	453	558	698	798	908	955	

Dans le procès-verbal de synthèse, j'ai demandé à RENNES Métropole de « *me préciser où en est l'opération d'extension de la station d'épuration qui devait démarrer en 2018 ?* ».

Dans son mémoire en réponse, RENNES Métropole a indiqué qu' « *Une consultation sera lancée en octobre 2018 afin de désigner un maître d'œuvre pour l'ensemble des missions d'étude, de passation de marchés de travaux, et de suivi de l'exécution des travaux et de la mise en service des équipements. Le démarrage des études par le maître d'œuvre retenu est programmé en janvier 2019* ». Je retiens qu'à ce jour, les études ne démarreront qu'en janvier 2019 alors que l'opération d'extension devait démarrer en 2018. Or, ce point a été repéré dans l'évaluation environnementale, comme essentiel puisqu'il est mentionné comme l'un des 3 indicateurs de suivi des effets « *3ème indicateur : population desservie par le réseau d'assainissement collectif (anticiper les travaux d'extension de la STEP)* ».

Par contre, je reconnais que « *Les lignes budgétaires sont bien inscrites à la Programmation Pluri-Annuelle d'Investissements (PPI) 2018-2022 de Rennes Métropole, sur le budget annexe assainissement* ».

Par ailleurs, RENNES Métropole mène actuellement une étude sur la gestion des boues d'épuration et des biodéchets, dont les résultats devraient être connus à l'été 2018. Dans mon procès-verbal de synthèse, j'ai demandé à RENNES Métropole de « *me donner les résultats de cette étude, et de me préciser qu'elle est la stratégie de gestion des boues pour la station d'épuration de ROMILLE* ». Dans son mémoire en réponse, RENNES Métropole a indiqué que « *Dans l'étude de valorisation des boues, 3 grands scénarios ont été étudiés à l'échelle de la métropole. Parmi les scénarios étudiés, la création d'une plateforme de co-compostage à l'ouest de la métropole est privilégiée.... La création d'une unité de méthanisation est également envisagée sur la Métropole* ». Je retiens qu'aucune décision n'a été prise à ce jour concernant la devenir des boues de la STEP, l'étude qui devait se terminer à l'été 2018, étant toujours en cours. Je retiens également que les boues sont actuellement épandues et que « *les surfaces d'épandage des boues urbaines ne seront pas augmentées ... Ainsi sur Romillé, le plan d'épandage sera maintenu quel que soit le scénario retenu* ». Je note enfin qu' « *une refonte de la file boue est prévue en même temps que les travaux d'extension de la station* ».

Je conclus donc que l'étude sur la gestion des boues de la STEP a aussi pris du retard

Quant aux réseaux d'eaux usées, ils desservent les deux sites. Une étude de diagnostic de ces réseaux est prévue entre novembre 2018 et mars 2019 afin de définir les travaux associés sur la collecte et le transfert des eaux usées. En effet, on peut légitimement se questionner sur la capacité des réseaux existants à accepter les effluents supplémentaires de la ZAC. Sachant que la station d'épuration arrive à saturation, je me suis étonnée de ne pas trouver dans l'étude environnementale de précisions sur ce point. J'ai donc questionné RENNES Métropole, à ce sujet, dans mon procès-verbal de synthèse « *dans les secteurs de la HOULTAIS et de PLACIS-VERDYS les stations de relevage et les réseaux d'eaux usées sont-ils en capacité d'accepter le volume supplémentaire des effluents issues de la nouvelle ZAC ? Des travaux d'extension ont-ils déjà été prévus et budgétés? Si oui, lesquels, sur quel secteur?* ». Dans son mémoire en réponse, RENNES Métropole a indiqué qu' « *Un schéma directeur réseau sur la commune de Romillé est prévu et budgété pour 2019. Il se basera,... sur un diagnostic incluant des campagnes de mesures ... et permettra de définir un programme d'action hiérarchisé sur les réseaux. Il sera ainsi défini avant la réalisation de la station* ». La collectivité précise que « *Le secteur de Placis-Verdys peut être raccordé sur*

le réseau gravitaire de la commune qui a une capacité suffisante ». Par contre, elle mentionne que « Le secteur de la Houltais se raccorde sur un réseau gravitaire relié au poste de refoulement du Temple d'une capacité de 38 m³/h. Les calculs indiquent qu'à terme, et sans travaux de réhabilitation, le débit de pointe pourra atteindre 41 m³/h ». Cependant, « des travaux vont être réalisés pour diminuer les apports parasites de nappe haute et de pluie, et si nécessaire de renforcer les groupes de pompes du poste de refoulement ». La collectivité précise que « les travaux seront pris en charge par Rennes Métropole sur son budget annexe assainissement et la PFAC (participation forfaitaire à l'assainissement collectif) sera mise en place sur l'opération pour financer ces travaux ». Par ailleurs, elle note que « La conduite de refoulement et les collecteurs gravitaires ont, pour leur part, une capacité suffisante ».

Je retiens donc que le réseau du secteur de PLACIS-VERDYS a la capacité suffisante pour recevoir les effluents de la ZAC. Par contre, les pompes du poste de refoulement du Temple seront à terme insuffisantes sans les travaux d'élimination des eaux parasites qui sont prévus sur le secteur de la HOULTAIS . Je reconnais que le budget assainissement de RENNES Métropole a prévu le budget nécessaire à la réalisation de ces opérations et que les futurs propriétaires de la ZAC, participeront au financement des travaux.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je déplore que les études sur la STEP et sur la gestion des boues aient pris du retard alors que le développement de la ZAC ne pourra se faire au rythme prévu, qu'à condition que les travaux d'extension de la STEP soient terminés en 2022.

Je crains que les délais nécessaires à la mise à niveau des équipements des réseaux d'eaux usées sur le site de la HOULTAIS ne freinent le développement de la ZAC.

Il me paraît impératif de conditionner le rythme de construction des logements dans la ZAC à la réception des travaux d'extension de la station d'épuration et de mise à niveau des réseaux d'eaux usées de la HOULTAIS.

Ce point fera l'objet d'une réserve.

3.9 Prise en compte de la sécurité.

Le site de la HOULTAIS sera accessible à partir de la RD 28 (rue des Trois Evéchés) qui permet d'accéder à GEVEZE. Il est prévu, dans un second temps, une autre voie de desserte à partir la RD 25 (rue de la Chauvrais) vers LANGAN. Ces deux axes sont assez fréquentés car ils permettent l'accès à la D 137 qui mène à SAINT MALO.

Le site de PLACIS VERDYS sera accessible à partir de la RD 68 (rue de la Vaunoise) qui mène à PLEUMELEUC et permet l'accès à la RN 12 vers RENNES et LAMBALLE. Le site est enclavé derrière RD 28 (rue de la Perronnaye) qui mène à MONTAUBAN puis à la Nationale 12 RENNES- LAMBALLE, et n'est accessible que par la rue du PLACIS VERDYS qui est une voie de desserte très locale.

Or, après avoir fait le constat que la vitesse y est trop importante, « un programme de

« modération de la vitesse » a été proposé (par la municipalité) , visant en particulier à sécuriser ces entrées de bourg. Cela concerne notamment : rue de la Chauvrais, rue de la Perronnaye, ...rue des Trois Evéchés, rue de la Vaunoise ». C'est pourquoi, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de ROMILLE qui accompagneront le futur PLUi de RENNES Métropole, la commune s'engage à « mettre en œuvre un plan de modération de la vitesse et de sécurité ».

D'ailleurs, j'ai également constaté, lors de mes déplacements à ROMILLE, que les automobilistes arrivent au centre-bourg à une vitesse relativement élevée car aucun obstacle ne les oblige à ralentir.

De plus, la plupart des équipements publics et des arrêts de bus étant situés entre 600 et 900 m des projets, soit 15 minutes à pied, on peut prévoir que le réseau des liaisons douces sera très fréquenté par les habitants de la future ZAC. D'ailleurs, la municipalité encourage ces modes de déplacements qui seront pris en compte dans le futur PLUi, elle note ainsi qu'*« il est intéressant de travailler sur les moyens à mettre en œuvre pour inciter plus largement à la pratique de la marche à pied et du vélo pour les déplacements courts ».*

J'ai interrogé RENNES Métropole sur les aménagements prévus afin de sécuriser les déplacements aux abords de la future ZAC. Dans son mémoire en réponse, la collectivité précise que *« L'impact de la ZAC sur la circulation a bien été pris en compte. Ainsi,des travaux d'aménagement des voiries connexes sont prévus. Le réaménagement (de la rue des Trois Evéchés), a donc été étudié finement avec Rennes Métropole afin de réduire la vitesse et de sécuriser les déplacements doux. De plus, elle précise que « Le financement de cet aménagement sera réparti à 50/50 entre Rennes Métropole et l'aménageur (GIBOIRE). Elle rajoute que « Des travaux de réaménagement de la rue de la Chauvrais ont déjà été réalisés et seront complétés au moment de l'aménagement du secteur des serres... De plus, l'aménagement des carrefours à l'interface du site du Placis-Verdys et de la rue de la Vaunoise seront réalisées par l'aménageur, dans le but de sécuriser l'ensemble des flux.*

Je retiens que les voies d'accès à la ZAC multi-sites débouchent sur des routes d'entrée au centre-bourg assez fréquentées et sur lesquelles la vitesse des automobilistes est aujourd'hui excessive. Il me paraît donc indispensable de prendre en compte la sécurité des usagers en sécurisant en particulier les points d'intersection entre les voies piétonnes et les routes et j'apprécie que plusieurs réaménagements ont été prévus dans le cadre du projet. Je prends connaissance qu'une partie de ces travaux sera financée par l'aménageur.

Appréciations du commissaire enquêteur :

J'ai constaté la vitesse excessive des automobilistes sur les routes d'accès au centre bourg qui desserviront aussi la futur ZAC. Je reconnais que les risques vont s'accroître avec l'augmentation de la fréquentation de ces deux secteurs. J'approuve donc les aménagements prévus aux abords de la ZAC qui me paraissent indispensables pour réduire la vitesse des véhicules. J'approuve que le concessionnaire participera financièrement à ces travaux.

Je constate et je me félicite que RENNES Métropole et l'aménageur se sont engagés à mettre en œuvre des aménagements de modération de la vitesse aux entrées de la ZAC.

4 - CONCLUSIONS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

4.1 Préservation de l'intimité des riverains.

Dans l'évaluation environnementale, il est précisé qu'il sera nécessaire d'être attentif à gérer les covisibilités avec les constructions situées en périphérie des sites.

Or, le site de la HOULTAIS est peu perceptible à partir de la RD 25 et de la RD 28, et au Sud les vues sont arrêtées par des haies et des boisements qui occultent la vue vers le bourg. Quant aux perceptions du site de PLACIS-VERDYS, elles sont inexistantes du côté Est, car le site est situé à l'arrière des habitations bordant les rues de la PERRONNAYE et de la VAUNOISE. Par contre, le lien avec les usagers est direct du côté de l'Ouest, la frange Nord-Ouest étant très proche d'habitations contemporaines qui bénéficient d'une vue sur un front boisé.

D'ailleurs, ces riverains ont déposé une observation lors de la phase de concertation, car ils ne souhaitent pas de bâtiment collectif R+1+ combles face à leur propriété. L'aménageur les a reçus en rendez-vous et leur a précisé que le gabarit du bâtiment envisagé correspondait à celui de maisons individuelles avec étage. Une proposition leur a alors été faite d'inverser la localisation des stationnements au Sud de la parcelle et non au Nord comme prévu initialement. Cette disposition, qui leur préserve une vue sur la campagne, est envisageable mais présente l'inconvénient de surélever les bâtiments d'environ 2 m en raison de la topographie du site. Elle sera donc étudiée plus finement, une rencontre est d'ailleurs envisagée avec l'opérateur au moment de l'élaboration du projet.

De plus, dans ses conclusions sur la participation du public, la mairie de ROMILLE a demandé à l'aménageur de porter une attention particulière à la préservation de l'intimité des riverains au niveau de l'îlot C4.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je retiens que le site de la HOULTAIS est peu perceptible et je reconnais que l'implantation de la ZAC ne gênera pas les riverains. Par contre, sur le site de PLACIS-VERDYS, je comprends la crainte des riverains au sujet du bâtiment de l'îlot C4 qui constituera un écran visuel masquant les vues sur la campagne. J'approuve que, suite à cette remarque, l'aménageur ait rencontré les riverains et leur a proposé une modification de l'implantation de bâtiments. J'apprécie également que la mairie de ROMILLE ait appuyé leur demande à ce sujet.

Je pense qu'il est nécessaire de finaliser l'organisation de l'îlot C4 avec les riverains comme s'y est engagé le concessionnaire de la ZAC.

Ce point fera l'objet d'une recommandation

5 - BILAN AVANTAGES / INCONVÉNIENTS

5.1 Points forts du projet

- une cohérence avec les préconisations du SCOT, du SDAGE, du PLH
- des Personnes Publiques Associées favorables au projet

- un réaménagement des accès afin de les sécuriser
- une concertation avec la population, les riverains et les exploitants agricoles concernés
- une offre de logements diversifiée
- un nombre de logements sociaux locatifs supérieur aux obligations de la loi SRU
- une densité de constructions supérieure aux recommandations du PLH limitant l'étalement urbain
- une localisation des sites en continuité du tissu urbain existant
- une évolution du projet visant à réduire la surface à aménager
- une consommation de terres agricoles modérée
- des exploitants agricoles qui ont pu anticiper sur les évolutions de la destination des parcelles
- un projet engagé dans la transition énergétique avec des logements économes en énergie et un îlot passif
- des cheminements doux intégrés en lien avec les équipements publics
- une adaptation du réseau des transports en commun
- une prise en compte des risques d'inondation
- des aménagements limitant le ruissellement des eaux pluviales
- des équipements sur les ouvrages d'eau pluviale pour faire face à une éventuelle pollution
- une préservation de la biodiversité
- une restauration de la trame verte et bleue
- une renaturation des cours d'eau
- une qualité paysagère préservée avec des espaces naturels réaménagés
- l'intégration d'espaces verts internes avec plantation d'espèces endémiques
- un entretien des espaces verts et des cours d'eau respectueux de l'environnement

5.2 Points faibles du projet

- une procédure contestée par le préfet d'ILLE et VILAINE
- une station d'épuration à saturation
- un réseau de transfert des eaux usées à revoir sur le site de la HOULTAIS
- peu d'acquisitions foncières finalisées en particulier sur le site de PLACIS-VERDYS

5.3 Points de vigilance

- la sécurisation des accès de la ZAC
- la construction de logements diffus en centre bourg doit être favorisé
- les limites de la ZAC ne doivent pas créer de nouvelles parcelles agricoles non exploitables

6 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après avoir :

- assuré les permanences prévues par l'arrêté du Maire
- veillé à la régularité des procédures
- analysé le dossier soumis à l'enquête publique et étudié les observations écrites et orales recueillies

- procédé à l'examen des réponses apportées par le porteur de projet
- établi un bilan des avantages et des inconvénients du projet

Le commissaire enquêteur constate que :

- l'enquête s'est déroulée sereinement
- la publicité de l'enquête a été réalisée dans les délais prescrits
- le dossier a été mis à disposition du public et était accessible sur le site internet de RENNES Métropole
- le public, qui s'est peu mobilisé, a pu expliciter son avis et ses observations pendant toute la durée de l'enquête

Avis du commissaire enquêteur :

Après avoir analysé le bilan des avantages et des inconvénients du projet, le commissaire enquêteur considère qu'il est d'intérêt général de procéder à la modification N°9 du Plan d'occupation des sols de la ville de ROMILLE. En effet, cette modification permettra la mise en œuvre de la ZAC multi-sites afin d'accueillir un public diversifié, dans des logements adaptés aux besoins de la population, dans un environnement paysagé et respectueux de l'environnement. Afin de garantir ces objectifs, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation une partie des zones 2NA en les reclassant en INAO. Toutefois, il est nécessaire d'être vigilant sur plusieurs éléments du projet soumis à enquête.

*J'émet donc un **avis favorable avec une réserve et trois recommandations** au projet de modification N°9 du Plan d'occupation des sols de la ville de ROMILLE pour ouvrir à l'urbanisation une partie des zones 2 NA en les reclassant en INAO afin de permettre la mise en œuvre de la ZAC multi-sites de la HOULTAIS et de PLACIS-VERDYS/L'HÔTELLERIE .*

Un avis favorable assorti d'une réserve :

Conditionner le développement de l'urbanisation de la ZAC à d'une part la mise en service de l'extension de la station d'épuration et d'autre part à la mise à niveau des réseaux d'eaux usées du secteur de la HOULTAIS

Un avis favorable assorti , par ailleurs, de trois recommandations :

Finaliser l'organisation de l'ilot C4 de PLACIS-VERDYS avec les riverains, comme s'y est engagé l'aménageur.

Annexer la parcelle AD 322 et l'angle de la parcelle F 289 aux espaces verts du projet.

Mettre en œuvre, en parallèle de la création de la ZAC, des moyens pour mobiliser le potentiel de logements diffus sur la commune.

Le rapport, les conclusions et avis du commissaire enquêteur ont été édités en 3 exemplaires.

Conformément à l'arrêté , le rapport et les conclusions ont été transmises à Monsieur le Président de RENNES Métropole qui en adressera une copie à Monsieur le Préfet du département d'Ille et Vilaine. Ces documents seront tenus à disposition du public.

Un deuxième exemplaire a été adressé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES par le commissaire enquêteur qui, par ailleurs, a édité un exemplaire personnel pour archivage .

A LARMOR-PLAGE, le 21 septembre 2018
Le Commissaire Enquêteur

Claudine PETIT-PIERRE