Yves Hubert GUENIOT
Commissaire enquêteur

PRÉFECTURE D'ILLE-ET-VILAINE
Arrêté du 24 avril 2017
Commune de MÉLESSE

PRÉFECTURE D'ILLE-ET-VILAINE
COMMUNE DE MÉLESSE

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À

LA CESSIBILITÉ DES TERRAINS NÉCESSAIRES POUR LA RÉALISATION DU

PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU FEUIL

Enquête N°E17000095/35

23 mai 2017 – 23 juin 2017

AVIS ET CONCLUSIONS SUR LA CESSIBILITÉ DES TERRAINS NÉCESSAIRES

SAINT BRIAC le 22 juillet 2017

SOMMAIRE

I- RAPPEL DU PROJET…….……3

II- LE PÉRIMÈTRE DES ACQUISITIONS D'IMMEUBLES FIGURANT À L'ÉTAT PARCELLAIRE……...……3

III- IDENTIFICATION DES PROPRIETAIRES ; NOTIFICATIONS ; REPONSES……...……5

IV- BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE……6

V- AVIS DE FRANCE DOMAINE……..8

VI- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC……..……...9

VI-A Une erreur de désignation de parcelle dans un courrier……..9.
VI-B Demandes de compensation de terres et d'indemnisation de la part de 3 exploitants agricoles et d'un propriétaire.....10
VI-C Demande du retrait de la parcelle AI 121 du périmètre de la ZAC……15
VI-D Demandes de retrait de parcelles, de modifications du périmètre de la ZAC et de conservation de haies, propriété 10 Feuil route de Montreuil…….……18
VI-E Estimation de France Domaine insuffisante à revoir substantiellement……..22
VI-F Demande du maintien d'arbre(s) en bordure de la parcelle AH 329.23

VII- CONCLUSIONS SUR LA CESSIBILITÉ DES TERRAINS NÉCESSAIRES POUR LA RÉALISATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU FEUIL……25

ANNEXE

Tableau parcelles ; identification des propriétaires ; notifications ; réponses

AVIS ET CONCLUSIONS SUR LA CESSIBILITÉ DES TERRAINS NÉCESSAIRES POUR LA RÉALISATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU FEUIL

I- RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

À la demande de M. le Préfet de la Région de Bretagne, Préfet d'Ille-et-Vilaine, il a été procédé à une enquête publique sur le territoire de la commune de Mélesse préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC du Feuil et à la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce projet. Cette enquête s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs du mardi 23 mai 2017 au vendredi 23 juin 2017 inclus, dans les formes déterminées par le code de l'environnement et le code d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Feuil

La ZAC du Feuil a été créée le 29 avril 2015 par délibération du conseil municipal de Mélesse. Le site se trouve dans la partie nord de l'aire agglomérée de Mélesse. Il intègre des espaces non urbanisés qui pénètrent à l'intérieur de l'agglomération au profit d'une large coulée verte comprise entre des lotissements pavillonnaires à l'est, et la rue de Montreuil à l'ouest.

Le périmètre de l'opération s'étend sur un ensemble de terrains couvrant une superficie de 23 hectares dont 4,02 ha de zone humide. Le périmètre de la ZAC n'inclue pas d'habitation. Le site dispose d'un maillage bocager remarquable dont 95% seront conservés. La surface opérationnelle (hors zone humide, espace paysager conservé) représente 16,4 ha.

6 agriculteurs exploitent 19,89 ha sur 18 parcelles appartenant pour 2,48 ha à la commune, 20,12 ha à 20 propriétaires privées, 0,4 ha à la société OCDL (groupe Giboire).

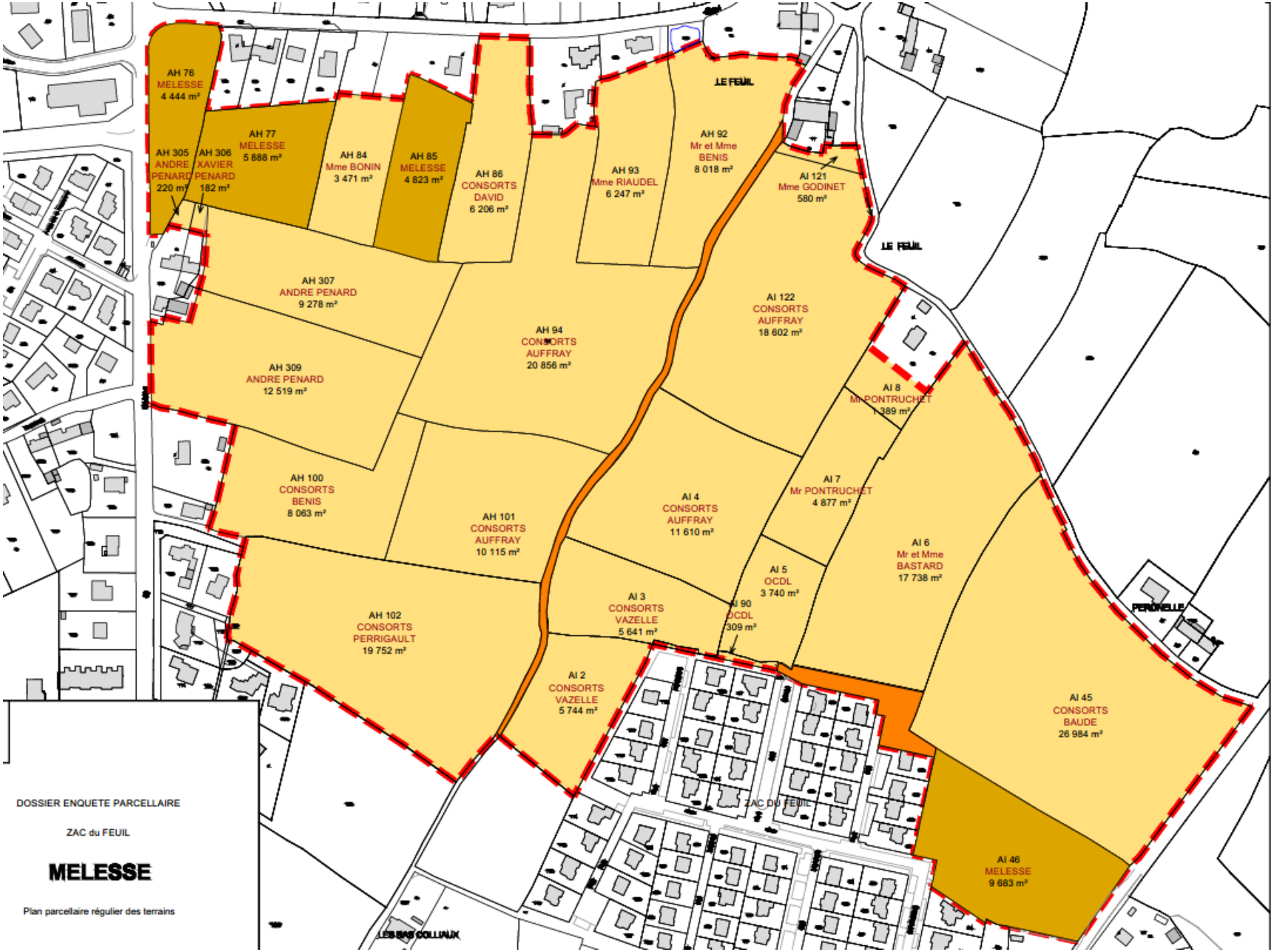
4 agriculteurs ont leur siège d'exploitation sur la commune de Mélesse.

La ZAC du Feuil a une vocation d'habitat avec **la construction de l'ordre de 500 logements en continuité nord du bourg sur une dizaine d'année pour accueillir de l'ordre de 1500 habitants**

II LE PÉRIMÈTRE DES ACQUISITIONS D'IMMEUBLES FIGURANT À L'ÉTAT PARCELLAIRE

Le Plan parcellaire est matérialisé par la figure ci-après

AVIS ET CONCLUSIONS



La surface à l'intérieur du périmètre avant enquête publique est de 230 009 m2 sur 27 parcelles, concernant 30 propriétaires. 19,86 ha sont loués à 6 agriculteurs dont 4 ont leur siège d'exploitation sur la commune de Mélesse.

La commune de Mélesse est propriétaire de 4 parcelles représentant 24 838 m2.

La société Omnium de Construction, de Développement et de Location (OCDL) (groupe Giboire) est propriétaires de 2 parcelles représentant 4 049 m2

201 122 m2 appartiennent à 30 propriétaires privés.

Les études préalables ont porté sur un espace plus large, 36 ha, afin d'intégrer les espaces libres qui entourent la zone 2AU et les espaces urbanisés qui bordent le site.

III IDENTIFICATION DES PROPRIETAIRES ; NOTIFICATIONS ; REPONSES

Conformément à l'article 7 de l'arrêté Préfectoral, les notifications du dépôt de dossier en mairie de Mélesse ont été faites aux propriétaires par lettre recommandée en date du 05 mai 2016 avec accusé de réception, c'est-à-dire à 17 jours avant le début de l'enquête le 23 mai. La présentation aux destinataires a été faite généralement le 6 mai 2017 pour les personnes présentes.

Un tableau établi par Mme Carole VIVIER, responsable du service Urbanisme, commune de Mélesse, complété par le commissaire enquêteur, liste par parcelle, l'identification des propriétaires, leur adresse, les dates de présentation de la notification & d'accusé de réception, l'âge du propriétaire, sa profession, sa situation familiale & régime matrimonial, l'origine de la propriété, l'agriculteur locataire, des éléments sur la copropriété lorsqu'ils sont connus.

5 propriétaires répertoriées sont décédés. 27 parcelles appartiennent à 30 propriétaires privés vivants.

La parcelle AH 100 de 0,80 ha est en indivision avec 5 copropriétaires (1/5 chacun).

La parcelle AI 45 de 2,70 ha a 4 copropriétaires, l'un ayant 1/3 les 3 autres de l'ordre de 2/9.

Un problème identifié concerne la parcelle AH 92 de 8018 m2. Les avis pour M et Mme - BENIS sont revenus en indiquant non réclamés et non pas destinataires non connus. Après avoir attendu, faute de réponse, il est apparu en approfondissement, que les deux propriétaires BENIS répertoriés dans le cadastre étaient décédés.
Les trois héritiers ont été identifiés le dernier jour de l'enquête : M. BENIS Didier (Melesse), Joël (Brest) et Jean-Luc (Saint-Grégoire 35). Une notification a été adressée à ces héritiers par un courrier le 28 juin 2017 en AR.

La mairie a remis à M. Didier BENIS, habitant Mélesse, le dossier d'enquête

M. Didier BENIS m'a appelé le lundi 10 juillet (pour mémoire fin de l'enquête le 23 juin), la mairie de Mélesse ayant donné mon numéro, m'indiquant
- qu'il avait relevé trop tard la notification à ses parents décédés dans le logement leur appartenant,
- qu'il n'avait pas été averti par la mairie avant ou pendant l'enquête (NDLR il a été identifié le dernier jour de l'enquête)
- que la succession n'était pas réglé
- qu'il répondrait au formulaire
- qu'il estimait l'estimation des domaines insuffisantes

J'ai eu un message téléphonique le 13 juillet de Maitre Emmanuelle CROSSOIR notaire à Saint Germain sur Ille, qui gère le dossier de la succession de Mme Lea BENIS depuis 2012. Ce dossier est devant la justice suite à une mésentente entre héritiers au nombre de 3 dont un décédé.
L'autre partie (ou les autres partis ?) a ou ont pour notaire Maitre Jérome CAZUGUEL notaire à Chateauneuf d'Ille-et-Vilaine.
La Succession est en attente de la décision de la justice.

Au moment d'écrire le rapport d'enquête, Avis & Conclusions, je n'ai pas eu d'autres éléments.

Un seul courrier a été adressé aux propriétaires de plusieurs parcelles.
Les accusés de réception reçus confirment l'accomplissement de la procédure pour ces propriétaires.

La réglementation et la procédure ont donc bien été respectées.

Le tableau parcelles, identification des propriétaires ; notifications ; réponses est en ANNEXE.

IV- BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique sur le territoire de la commune de Mélesse préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC du Feuil et à la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce projet s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs du mardi 23 mai 2017 au vendredi 23 juin 2017 inclus, dans les formes déterminées par le code de l'environnement et le code d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'information réglementaire dans la presse, l'affichage réglementaire en mairie et sur 4 sites ont été effectuées dans les règles et vérifiées.

Les avis d'enquête et les deux dossiers étaient en ligne sur le site internet de la mairie de Mélesse http://www.melesse.fr.

L'avis d'enquête était également en ligne sur le site internet de la préfecture d'Ille-et-Vilaine http://www.ille-et-vilaine.gouv.fr.

Le contenu du dossier d'enquête publique était complet clair et adéquat.

L'enquête publique relative à la cessibilité des terrains a fait l'objet de 9 observations et 2 courriers.

Le commissaire enquêteur a effectué 3 visites de sites

(pour plus de précisions Cf le RAPPORT D'ENQUÊTE)

Observation référencée OP3 de M. Laurent DELACROIX exploitant 4 parcelles représentant plus de 3 ha (13,8% de sa Surface Agricole Utile SAU) demandant des terres de compensation de qualité et de surface équivalente à une distance raisonnable de son exploitation et soulignant l'importance de l'indemnisation

Observation OP4 le 10 juin de M. et Mme GODINOT demandant le retrait de la parcelle AI 121 et que le chemin Feuil – Ruelle des bois demeure uniquement piétons & vélos

Observation OP5 de M. GARÇON exploitant 2 parcelles demandant une compensation en surface le plus proche possible de son exploitation et une indemnisation.

Observation OP6 le 19 juin : l'exploitant agricole M. Vincent PONTRUCHET exploitant 9 ha 67 souligne l'impact économique important de cette perte de terrains et demande :

- L'aide de la SAFER pour retrouver 6 à 7 ha a 4 & 5 km de son exploitation
- Des précisions sur la signification de la gestion différenciée dans les zones humides

Observation OP7 du 21 juin : Mme BODIN demande de conserver un minimum des beaux arbres qui bordent au plus près leur habitation, en particulier un très beau chêne à proximité immédiate de son habitation

Courrier CP2 de M. et Mme Eric et Sophie GODINOT reçu le 22 juin 2017
Après un historique (achat en 2007), le courrier souligne que la parcelle AI 121 est constitutive de leur habitat et constitue une part importante du jardin. La longère enregistrée au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) a fait l'objet d'une remarquable rénovation. Mme GODINOT a participé au groupe de travail de la démarche Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) relative à l'aménagement de la ZAC. Sur le PLU de Mélesse et la définition du zonage, la parcelle AI 121 n'existe pas. Seule la parcelle A9 est indiquée. M. et Mme GODINOT demande le retrait de la parcelle AI121 de 580 m2 qui « *n'influera en rien sur le programme de la ZAC* ».

Observation orale OP8 M et Mme BODIN rappelant leur demande de garder un jeune chêne à proximité immédiate de leur maison et confirmant oralement leur accord sur le périmètre les touchant de la ZAC.

Observation OP9 de Mme AUFFRAY considérant :

- L'estimation des domaines insuffisante, à revoir de façon substantielle étant donné l'emplacement et la qualité des terres.

- Injuste de dévaloriser des biens acquis difficilement en comparaison du montant de leur revente.

Échange avec M. Sébastien FORVEILLE Responsable du pôle Cadre de vie et Environnement de la commune sur les aspects sécurité des accès à la ZAC du Feuil

Réunion d'un premier bilan de l'enquête publique avec le Maire M. Claude Jaouen, l'Adjoint en charge de l'urbanisme et du développement économique M. Alain Mori, M. Sébastien Forveille Responsable du pôle Cadre de vie et Environnement, de Mme Carole Vivier en charge du service urbanisme,

Puis Visite du site de Mrs. PENARD rue de Montreuil, en bordure de la ZAC, propriétaires de terrains de la ZAC

Avis du commissaire enquêteur

- *Le public a été correctement informé de l'ouverture de l'enquête publique par voies de presse, d'affichages à la mairie de Mélesse et sur les sites concernés à 4 endroits, par la consultation du site Internet de la mairie de Mélesse.*
- *Les propriétaires ont reçus la notification conformément à la réglementation*
- *Le contenu du dossier d'enquête publique était complet clair et adéquat*
- *Les notifications, accusé réception, formulaires ont été intégrés dans le dossier d'enquête au fur et à mesure des réceptions par la mairie*
- *Le dossier mis à la disposition à la mairie de Mélesse pendant 32 jours ont permis à toute personne intéressée de prendre connaissance de la nature du projet, des localisations des modifications proposées, de leur impact sur l'environnement.*
- *Le public intéressé a été à même de recevoir les explications nécessaires lors des 4 permanences du commissaire enquêteur et d'exprimer son opinion, soit oralement, soit par écrit par courrier ou par courriel.*

Concernant les consorts BENIS, les avis pour M et Mme - BENIS sont revenus en indiquant non réclamés et non pas destinataires non connus. Après avoir attendu, faute de réponse, il est apparu en approfondissement, que les deux propriétaires BENIS répertoriés dans le cadastre étaient décédés. Les héritiers ont été identifiés le dernier jour de l'enquête, une notification leur a été envoyée. La succession est en attente de décision de la Justice (mésententes entre héritiers).

En conclusion, pour cette** enquête publique préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC du Feuil sur le territoire de la commune de Mélesse, **je considère que l'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes,

V- AVIS DE FRANCE DOMAINE

Dans un courrier en date du 1er juin 2016, le service des domaines a établi une évaluation des parcelles concernées correspondant à la valeur vénale en juin 2016.

L'estimation est de 3 € le m2, quelle que soit la qualité des terres.

Ce courrier indique les indemnités accessoires à prévoir après prononcé d'une DUP éventuelle.

Avis du commissaire enquêteur

Comme l'indique le courrier, une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'est pas réalisée dans un délai d'un an. L'évaluation date de juin 2016.

L'évaluation indiquée est la même quelle que soit la qualité de la terre, par exemple que ce soit la parcelle AH 102 prairie en zone humide ou la parcelle AI 122 de bonne qualité (actuellement cultivée en maïs poussant particulièrement bien).

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique qu'il a demandé à France Domaine par un courrier en date du 11 juillet 2017 une nouvelle estimation intégrant la qualité des terres.

Pour l'indemnisation, France Domaine fait référence à un protocole départemental.
Eléments d'information supplémentaire : celui-ci est signé avec le Préfet, la Direction régionale des finances publiques, la Chambre d'Agriculture et la FDSEA d'Ille-et-Vilaine, le Conseil général d'Ille et Vilaine, l'AMF35 et l'AMR35, conclu pour une durée de deux ans, renouvelable annuellement par tacite reconduction.
Ce protocole définit une méthode permettant, dans les différents cas entrant dans son champ d'application, de déterminer l'indemnité destinée à réparer les préjudices subis par les exploitants agricoles en situation d'expropriation ou de résiliation anticipée de bail à ferme, pour cause d'urbanisme. L'actualisation annuelle de ce protocole intervient au 1er janvier de chaque année et est calculée à partir du compte type établi par l'administration. Il indique le montant de l'indemnité d'éviction à l'hectare en fonction du revenu cadastral moyen à l'hectare & de l'indemnité arrière-fumure qui s'y ajoute.

VI- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

9 observations ont été faites sur le registre et deux courriers ont été reçus. Les sujets ont été regroupés selon 6 thèmes :

- Une erreur de désignation de parcelle dans un courrier
- Demandes de compensation de terres et d'indemnisation de la part de 3 exploitants agricoles et d'un propriétaire.
- Demande du retrait de la parcelle AI 121 du périmètre de la ZAC
- Demandes de retrait de parcelles, de modifications du périmètre de la ZAC et de conservation de haies, propriété 10 Feuil route de Montreuil
- Estimation des domaines insuffisante à revoir substantiellement
- Demande du maintien d'arbre(s) en bordure de la parcelle AH 329

VI-A UNE ERREUR DE DÉSIGNATION DE PARCELLE DANS UN COURRIER.

Dans une observation orale retranscrite dans le registre référencée OP1 M. et Mme MAUNY ont fait remarquer que dans le courrier de notification, il y avait une erreur de désignation d'une parcelle. La parcelle concernée était AI 122 et non pas AI 123.

Avis du commissaire enquêteur
Dans l'observation référencée OP2, le commissaire enquêteur fait remarquer que le courrier incluait l'état parcellaire qui fait référence avec la bonne parcelle à la fois dans le tableau et le plan joint.

VI-B DEMANDES DE COMPENSATION DE TERRES ET D'INDEMNISATION DE LA PART DE 3 EXPLOITANTS AGRICOLES ET D'UN PROPRIÉTAIRE

3 agriculteurs exploitant des terres dans le périmètre de la ZAC du Feuil

M. DELACROIX, observation référencée OP3, exploite 4 parcelles AH76, AH 77, AH 307, AH 309 représentant 3,3 ha depuis 1998, plus de 10 % de sa surface Agricole Utile (SAU) *(NDLR d'après l'étude d'impact P 216 13,8 % de la SAU)*
« Ce sont de bonnes terres que je récolte tous les ans du maïs ensilage pour nourrir mes animaux.
Je demande à avoir des terres de compensation de qualité et de surface équivalente à une distance raisonnable de mon exploitation. L'aspect indemnité est importante pour la survie de mon exploitation. »

Monsieur Vincent PONTRUCHET, observation référencée OP6, exploite 9,67 ha. Il demande

- *« Que l'on tienne compte de cette perte de terre de 9, 67 ha qui aura un impact important d'un point de vue économique pour mon exploitation (cultures de vente, DPU).*
- *Qu'on m'aide à retrouver 6 à 7 ha à 4 ou 5 km de mon siège d'exploitation »*

Concernant dans l'étude d'impact la phrase P 216 dans le paragraphe 3.6
*« Concernant **l'exploitation Pontruchet….** une partie notable de ses terres sont désignées en zone humide, elle ne seront pas urbanisées. L'agriculteur peut donc s'inscrire dans la démarche de gestion différenciée de ces espaces. »*
Monsieur Vincent PONTRUCHET demande *« j'aimerai des renseignements sur l'inscription dans la démarche de gestion différenciée de ces espaces »*

M. GARÇON, observation référencée OP5, demande *« en plus de l'indemnisation une compensation en surface le plus proche de l'exploitation ».*

1 propriétaire bordant la ZAC, louant des terres agricoles dans le périmètre de la ZAC

Mrs André et Xavier PENARD, propriétaires des parcelles AH 307 et AH 309 d'une surface globale de 2,18 ha, exprime dans le courrier référencée CP1 « *Nous nous sentons solidaires de l'exploitant agricole, M. Laurent DELACROIX. Nous demandons que soit prévu pour la*

poursuite de son activité une offre des terrains équivalents en surface et qualité dans un périmètre raisonnable ».

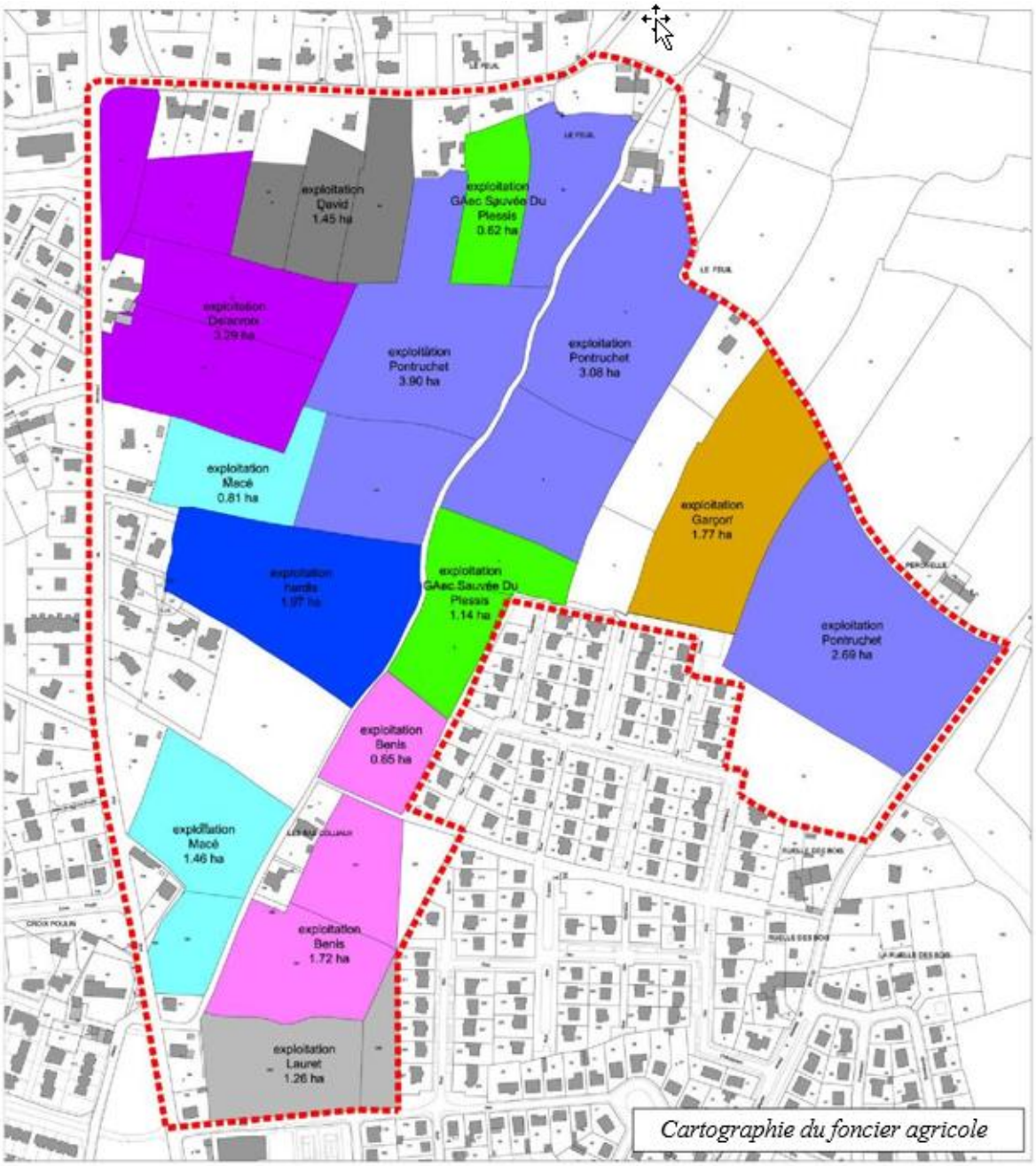
Commentaires du commissaire enquêteur

6 agriculteurs exploitent 19,86 ha sur 18 parcelles dans le périmètre de la ZAC appartenant à 20 propriétaires.

Ci-après le tableau des exploitants, des parcelles exploitées, des propriétaires

nom	Parcelles	surface	surface total	nb agriculteurs	propriétaire	nb propriétaires privés
PONTRUCHET	AH 92	8 018		1	BENISdidier	3
	AH 94	20 856			cst AUFFRAY	2
	AH 101	10 115			cst AUFFRAY	
	AI 4	11 610			cst AUFFRAY	
	AI 122	18 602			cst AUFFRAY	
	AI 45	26 984			BAUDE	4
			96 185			
DAVID	AH 85	4 823		1	commune	
	AH 86	6 206			DAVID	2
	AH 332	4 135			BODIN	1
			15 164			
DELACROIX	AH 76	4 444		1	commune	
	AH 77	5 888			commune	
	AH 307	9 278			PENARD	1
	AH 309	12 519			PENARD	
			32 129			
GAEC SAUVEE	AH 93	6 247		1	RIAUDEL	1
Le Plessis	AI 2	5 744			VAZELLE	2
le clos vallée	AI 3	5 641				
			17 632			
HARDY	AH 102	19 752	19 752	1	PERRIGAULT	3
GARçON	AI 6	17 738	17 738	1	BASTARD	1
TOTAL	18 parcelles		198 600	6		20

Carte des agriculteurs exploitant des terrains **dans le périmètre d'étude** de la ZAC (36 ha), alors que le périmètre retenu de la ZAC inclut 23 ha. Sont en dehors du périmètre Mrs MACE, BENIS, LAURET.



L'étude d'impact indique P 215 en se tenant au périmètre de la ZAC (23 ha) :

<u>4 exploitations sont situées sur la commune,</u> *avec des sièges parfois proches du site de la ZAC :.*

- ***exploitation Garçon (la Reboucière)****. Cette exploitation se situe à l'est du site de la ZAC, à 500 m de la parcelle exploitée.*

- ***GAEC Sauvée (le Clos Vallée et le Plessix)****. Le siège se trouve réparti sur deux lieux-dits, dont le plus proche est à 250 m des terres exploitées en empruntant la route du Feuil.*

- ***exploitation Hardis (le Pommerel)*** *: Le siège est situé à 1300 m à vol d'oiseau de la parcelle exploitée, mais l'accès à cette parcelle impose un large détour pour éviter la traversée de l'agglomération.*

- ***exploitation Delacroix (la Croix des Ormeaux)****. L'exploitation est implantée à 1600 au nord de la zone.*

2 exploitations sont situées hors de la commune*, à plusieurs kilomètres du site de la ZAC.*

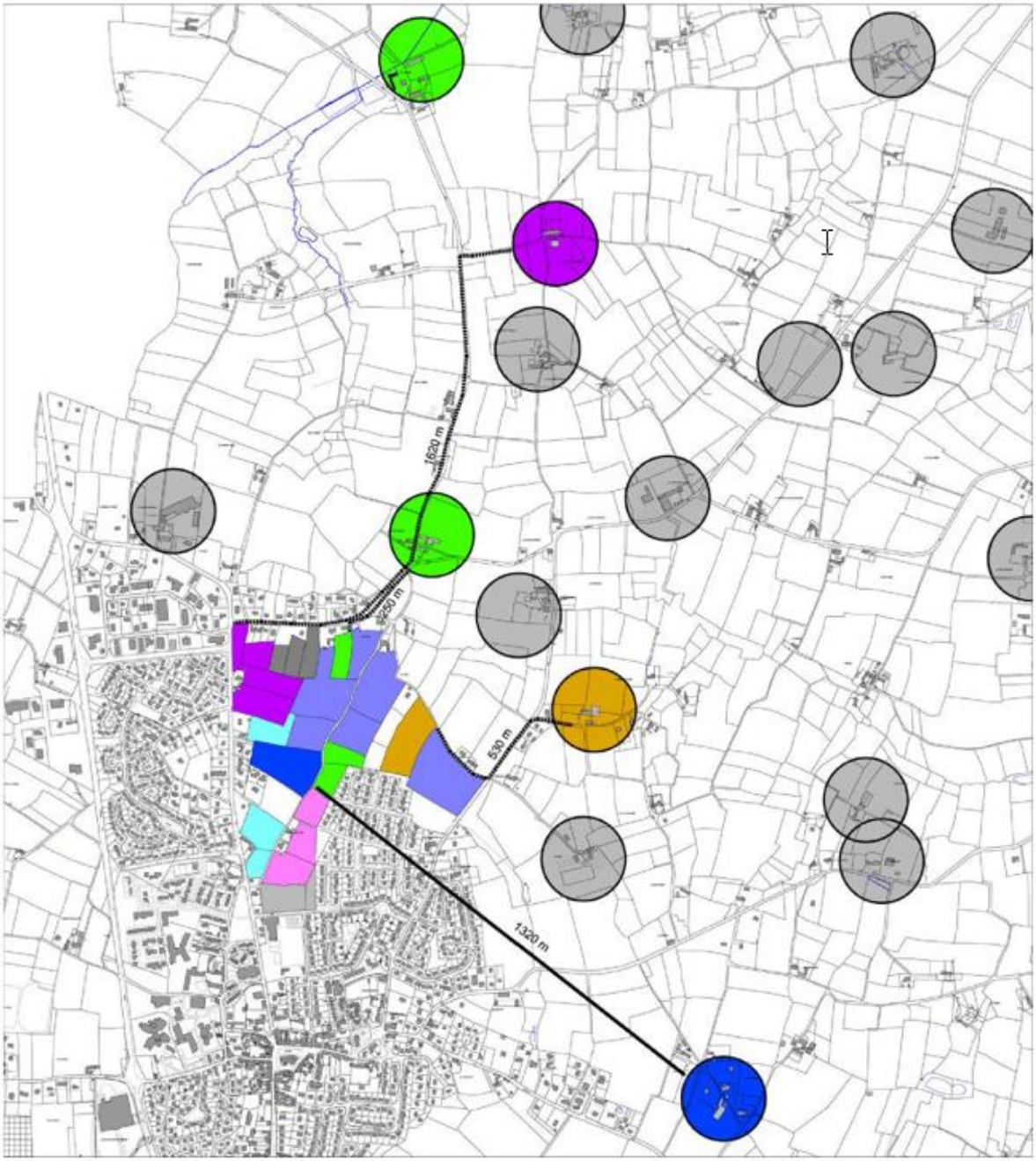
- *exploitation Pontruchet (Ercé Près Liffré) (9,62 ha dans le périmètre de la ZAC)*

- *exploitation David (Montreuil-Le-Gast) (1,52 ha dans le périmètre de la ZAC)*

L'étude impact indique P 216 :

Concernant le volet agricole, trois actions seront mises en places pour accompagner et minimiser les impacts du projet :

- *Indemnisation des exploitants selon le protocole signé entre la chambre d'agriculture et la FDSEA. Les montants définis par la SAFER seront définis lors des études ultérieures, en fonction de la nature du préjudice retenu (perte de foncier liée au projet ou déséquilibre de l'ensemble de l'exploitation).*
- *Travail avec la SAFER pour surveiller les ventes de terrains agricoles en vue de faciliter les échanges de terres.*
- *Optimisation du phasage de l'urbanisation pour ne pas déséquilibrer les exploitations. L'amorce de l'urbanisation depuis l'ouest va donc toucher l'exploitation Delacroix à court terme, alors que l'exploitation Pontruchet conserve un foncier conséquent sur la partie ouest.*



Carte de localisation des sièges d'exploitations concernées par le périmètre de ZAC

Avis du commissaire enquêteur

Le sujet de compensation de terres en surface et qualités équivalente à une distance gérable du siège de l'exploitation est un sujet particulièrement important à traiter.

Sont concernés : 6 agriculteurs dont 4 sur la commune de Mélesse exploitant dans le périmètre de la ZAC une surface globale de l'ordre de 19,86 ha.

Fin mars 2016, la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine et la communauté du Val d'Ille ont convenu de mener une étude de repérage des exploitants agricoles de 55 ans et plus sur 4

communes du territoire : Guipel, Mélesse, St Gondran et St Médard sur Ille. 42 exploitations ont été identifiés. 57 % des exploitations contactées n'ont pas de suite connue ou n'ont pas souhaité l'exprimer. 13 exploitations ont indiqué avoir une installation en perspective.

Ces évolutions font partie des préoccupations de la municipalité de Mélesse, en particulier pour solutionner le problème de la compensation de terres agricoles liée à la réalisation de la ZAC du Feuil.

La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire contient trois éléments importants :

- ***Une démarche d'identification des terres agricoles susceptibles d'être cédées a été engagé*** *depuis quelques mois* ***avec la SAFER et la Communauté de Communes Val d'Ille –Aubigné,*** *organisme et échelle pertinente pour le sujet*
- ***La commune dispose d'une ligne budgétaire acquisitions foncières et*** *n'exclue pas de se porter acquéreur de terres agricoles pour concourir à cette compensation*
- ***Des rencontres auront lieu avec*** *les agriculteurs exploitants concernés*

Le dernier point pourrait être élargi à une concertation sur l'optimisation du phasage de réalisation de la ZAC en lien avec les périodes d'exploitation des terres agricoles, la disponibilité ou pas de terres de compensation. J'en ferai la recommandation.

L'indemnisation est régie par un protocole signé avec le Préfet, la Direction régionale des finances publiques, la Chambre d'Agriculture et la FDSEA d'Ille-et-Vilaine, le Conseil général d'Ille et Vilaine, l'AMF35 et l'AMR35, conclu pour une durée de deux ans, renouvelable annuellement par tacite reconduction.
Ce protocole définit une méthode permettant, dans les différents cas entrant dans son champ d'application, de déterminer l'indemnité destinée à réparer les préjudices subis par les exploitants agricoles évincés à l'occasion d'opérations immobilières. L'actualisation annuelle de ce protocole intervient au 1er janvier de chaque année et est calculée à partir du compte type établi par l'administration. Il indique le montant de l'indemnité d'éviction à l'hectare en fonction du revenu cadastral moyen à l'hectare & de l'indemnité arrière-fumure qui s'y ajoute.

VI-C DEMANDE DU RETRAIT DE LA PARCELLE AI 121 DU PÉRIMÈTRE DE LA ZAC

M. et Mme GODINOT dans une observation référencée OP4 et dans un courrier référencée CP2 font part de leur situation : acquisition en juillet 2007 d'une longère sur 4 petites parcelles et restauration importante de cette longère, inscrite au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et de bâtiments associés. Cette rénovation a été effectuée selon les méthodes traditionnelles (murs terre-chaux, carré sur les ouvrants…). Un jardin paysager a été

Subdivisions fiscales
90
91
13
AH
12
10
92
AI
11
84
121
122
0 5 10
mètres
1 / 500 ème
Sources :
DGI - cadastre 2015 - droits réservés
IGN

Réalisé (Cf photo ci-dessous). La parcelle AI 121 a une largeur de 5 à 6 m sur la partie face à la longére. Pour les propriétaires, la parcelle AI 121 fait partie intégrante de leur habitat.

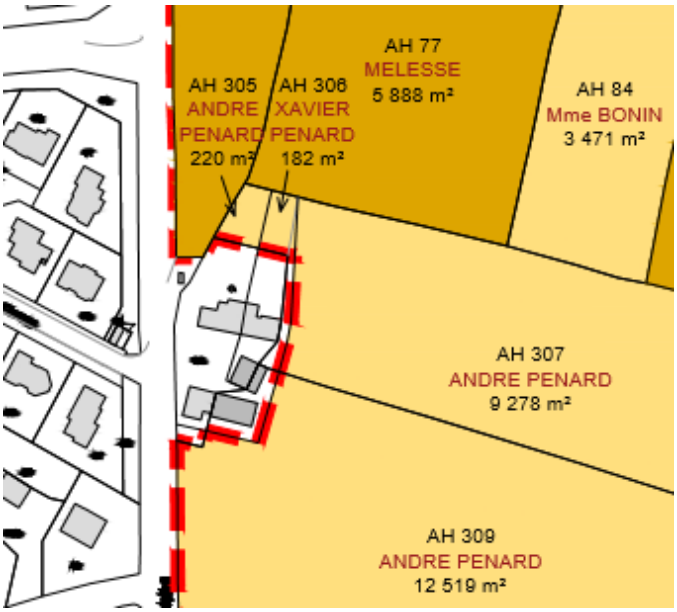
Vue de la séparation sud au moment de l'acquisition : pas de haie, le fond étant du maïs

Avis du commissaire enquêteur

J'ai visité le site le 18 juin.
Etant à proximité immédiate de l'habitation, l'impact de retirer la parcelle AI 121 de la propriété serait indiscutablement important sur d'une part la vie dans cette propriété d'autre part sur sa valeur.
Étant donné la forme de la parcelle AI 121 (une bande de 6m sur 30 m soit de l'ordre de 180 m2 et un trapèze de l'ordre de 26 m de large sur 15 de large soit environ 400 m2) en quelque sorte une pipe et sa localisation en bordure de la ZAC, elle est de peu d'intérêt pour celle-ci et son retrait aura très peu d'impact sur l'aménagement de la ZAC.
Je suis favorable à son retrait de la ZAC.
La commission Urbanisme présidée par le Maire a postérieurement confirmé cette position à l'unanimité.

VI-D DEMANDES DE RETRAIT DE PARCELLES, DE MODIFICATIONS DU PÉRIMÈTRE DE LA ZAC ET DE CONSERVATION DE HAIES, PROPRIÉTÉ 10 FEUIL ROUTE DE MONTREUIL

Mrs André et Xavier PENARD dans un courrier du 12 juin 2017 référencé CP1 font les observations suivantes concernant leur propriété 10 le Feuil route de Montreuil) dans un contexte ou le périmètre de la ZAC borde les façades nord, Est, Sud de leur propriété et que les parcelles AH 307 et AI 309 au Nord leur appartenant sont inclus dans le périmètre de la ZAC.
« Nous acceptons parfaitement le développement de la ZAC du Feuil tout en gardant le souci de préserver la valeur patrimoniale et la qualité de vie de la propriété ».



Page précédente extrait du plan parcellaire ; ci-dessus une vue cadastrale de la propriété.

Ci-dessous vue Nord depuis la façade Est de l'habitation, avec en face la haie dont la préservation est demandée.

Vue nord du jardin

Vue coté EST avec la bordure des parcelles AH 307 AH309 appartenant à M. André PENARD.

Vue Est de la maison

Mrs André et Xavier PENARD demandent :

1. La conservation de la haie bocagère Nord et Ouest
2. L'exclusion de la ZAC des deux parcelles AH 305 (220 m2) et de la partie de la parcelle AH 306 incluse (182 m2)

3. D'avoir un espace, dégagement, *« l'idéal serait une dizaine de mètres ») coté EST, « le pignon de l'habitation ayant de ce coté une fenêtre aux deux étages »*
4. D'avoir également un espace, dégagement côté Sud *« bien que les bâtiments actuels n'aient pas dans l'immédiat de vocation d'habitation (hangar et ancienne étable »*
5. *« Que soit prévu pour la poursuite de l'activité de l'exploitant agricole M. DELACROIX* (locataire des parcelles AI 307 et AI 309 globalement 2,18 ha propriété de M. André PENARD) *une offre de terrain équivalents en surface et qualité dans un périmètre raisonnable »*

Les deux plans ci-dessus :

- Visualise la parcelle AH 306 de 317 m2 dont 182 m2 sont inclus dans le périmètre de la ZAC
- Visualise les 136 m2, présentement inclus dans le périmètre de la ZAC, entre la limite de la parcelle AH 306 et la haie avec les parcelles cultivés AH 307 & AH 309.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage exprime la position suivante :

La commune de Mélesse répond favorablement à la demande de conserver la partie haie bocagère bordant actuellement au Nord la propriété de Messieurs PENARD, et de retirer la

parcelle AH 305 (220 m²) et la partie de la parcelle AH 306 (182 m²) conserver la haie bordant à l'Est la propriété de M. PENARD (environ 136 m² empiétée sur les parcelle Ah 306-AH 307), soit au total 538 m².

Cette orientation a été validée en commission urbanisme de la commune de Melesse du 17 juillet 2017.

Avis du commissaire enquêteur

J'ai visité le site le 23 juin.
Etant à proximité immédiate de l'habitation, l'impact de retirer la parcelle AH 305 (220m2), la partie nord de la parcelle AH 306 (182 m2), d'avoir la limite de la ZAC à environ 2m50 du pignon Est qui a 2 fenêtres de la maison d'habitation aurait un impact indiscutablement important sur d'une part la vie dans cette propriété d'autre part sur sa valeur.
De par leurs formes, leur localisation en bordure de la ZAC, ces éléments de parcelles présentent peu d'intérêt pour celle-ci et leurs retraits auront peu d'impact sur l'aménagement de la ZAC.
Je suis favorable à son retrait de la ZAC. La commission Urbanisme présidée par le Maire a postérieurement confirmé cette position à l'unanimité.
Etant donné la nature du bâtiment au Sud (hangar et ancienne étable), un retrait supplémentaire ne parait pas nécessaire.

VI-E ESTIMATION DES DOMAINES INSUFFISANTE À REVOIR SUBSTANTIELLEMENT

Mme MAUNY, née AUFFRAY dans l'observation référencée OP9 exprime : *« Vu l'emplacement des terrains et la qualité de ceux-ci, l'estimation des domaines nous parait insuffisante. Il serait intéressant que le prix soit revu de façon substancielle…Dévaloriser leur bien (NDLR des parents) acquis difficilement me semble injuste comparé aux prix des terrains vendus…Le logement social, d'accord, à condition que ''tout le monde'' y participe. ».*

***Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique** : Une nouvelle estimation des terres agricoles selon leur qualité sera demandée au service des Domaines*

Avis du commissaire enquêteur

Pour mémoire, les consort AUFFRAY sont propriétaires de 4 parcelles AH 94, AH 101, AI 22, AI 4 représentant une surface de 6,1 ha, un plus du quart de la surface de la ZAC.

Dans son estimation de juin 2016, France Domaine estime les terrains agricoles quelle que soit leur qualité à 3 € du m2 soit 30 000 € l'hectare, avec une marge de négociation de + ou – 10%.
Le bilan d'opération prévisionnel Hors Taxes (document 9 du dossier) indique pour les acquisitions foncières : 10 € HT le m2 et pour les zones humides 1,1 € HT le m2.

Conformément à sa réponse, le maître d'ouvrage a demandé à France Domaine par un courrier en date du 11 juillet 2017 une nouvelle estimation intégrant la qualité des terres.

M. Didier BENIS a exprimé oralement au commissaire enquêteur une même observation sur l'estimation insuffisante en terme de prix.

VI-F DEMANDE DU MAINTIEN D'ARBRE(S) EN BORDURE DE LA PARCELLE AH 329

Dans une observation écrite référencée OP7 et une observation orale référencée OP8, Mme Joëlle BODIN et Monsieur demandent que soit conserver un minimum d'arbres bordant sa parcelle AH 329 (NDLR situés sur les talus séparatifs avec les parcelles AH 85, AH 86), *« en particulier un très beau chêne de petite taille mais de très belle forme… le plus près de notre habitation. »*

Sur la vue ci-dessous, la flèche bleu indique le chêne. Les arbres sur la haie de la parcelle AH 86 sont perceptibles.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique *: un recensement des espaces verts dont les arbres à conserver figurera dans le cahier des charges de l'aménageur.*

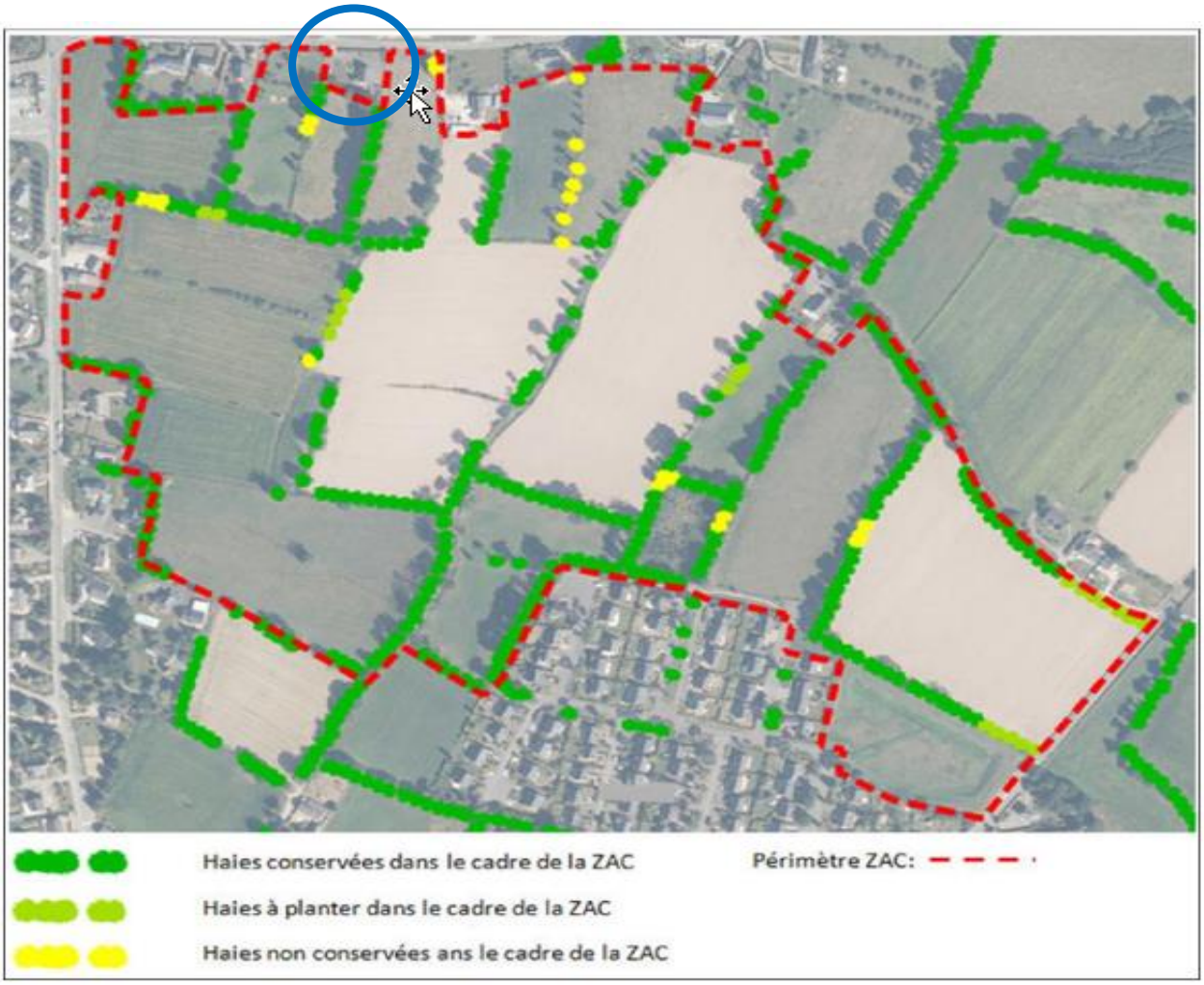
Il ne répond pas explicitement à la demande de Mme Joëlle BODIN.

Avis du commissaire enquêteur

Lors de la dernière permanence, M et Mme BODIN ont oralement aussi indiqué 3 beaux arbres sur la limite avec la parcelle AH 86 et ont exprimé leur accord sur la limité de la ZAC.

Dans l'OAP de la zone UE 2, dans le schéma de composition de la ZAC et dans le bilan des haies ci-dessous secteur à l'intérieur du cercle bleu, les haies bordant la parcelle de M. BODIN ne sont pas répertoriées comme préservées.

Le jeune chêne pointé par la flèche bleue page précédente sur la haie limitrophe avec la ZAC pourrait être conservé et répertorié comme tel dans le recensement à conserver inclus dans le cahier des charges de l'aménageur.



Carte : bilan des haies

VII CONCLUSIONS SUR LA CESSIBILITÉ DES TERRAINS NÉCESSAIRES POUR LA RÉALISATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU FEUIL

En définitive, au terme de l'enquête publique préalable à la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC du Feuil sur le territoire de la commune de Mélesse qui s'est déroulée du 23 mai au 23 juin 2017, **j'estime que :**

- Le public a été correctement informé de l'ouverture de l'enquête publique par voies de presse, d'affichages à la mairie de Mélesse et sur les sites concernés à 4 endroits, par la consultation du site Internet de la mairie de Mélesse.
- Les propriétaires ont reçu la notification conformément à la réglementation.
- Le contenu du dossier d'enquête était clair et adéquat.
- Les notifications, accusés de réception, réponses au questionnaire ont été intégrés dans le dossier d'enquête au fur et à mesure des réceptions par la mairie.
- Les dossiers préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des terrains nécessaires mis à la disposition à la mairie de Mélesse pendant 32 jours ont permis à toute personne intéressée de prendre connaissance de la nature du projet, des localisations des modifications proposées, de leur impact sur l'environnement.
- Le public intéressé a été à même de recevoir les explications nécessaires lors des 4 permanences du commissaire enquêteur et d'exprimer son opinion, soit oralement, soit par écrit par courrier ou par courriel.

En conclusion, pour cette enquête publique préalable à la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC du Feuil sur le territoire de la commune de Mélesse, **je considère que l'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes.**

Concernant les demandes de compensation de terres et d'indemnisation de la part de 3exploitants agricoles Mrs DELACROIX et PONTRUCHET, GARÇON et d'un propriétaire M. PÉNARD, ce sujet de la compensation en surface & en qualité à une distance gérable du siège de l'exploitation agricole est particulièrement important et concerne 6 agriculteurs dont 4 ont leur siège sur la commune de Mélesse pour une surface globale de 19,86ha sur les 23 ha dans le périmètre de la ZAC. Il est particulièrement aigu pour les exploitants ayant des superficies totales de 25 à 35 ha avec un pourcentage de Surface Agricole Utile dans la ZAC non négligeable (près de 14 % pour l'un d'entre eux).
La municipalité de Mélesse dans son mémoire en réponse fait part des trois éléments importants suivants :

- Une démarche d'identification des terres agricoles susceptibles d'être cédées a été engagé depuis quelques mois avec la SAFER et la Communauté de Communes Val d'Ille – Aubigné (organisme et échelle pertinente pour le sujet).
- La commune dispose d'une ligne budgétaire acquisitions foncières et n'exclue pas de se porter acquéreur de terres agricoles pour concourir à cette compensation.
- Des rencontres auront lieu avec les agriculteurs exploitants concernés.

Ces trois éléments sont de nature à apporter des solutions, selon un délai qu'il n'est pas possible d'évaluer actuellement.
L'indemnisation est régie par un protocole signé notamment avec le Préfet, la Direction régionale des finances publiques, la Chambre d'Agriculture et la FDSEA d'Ille-et-Vilaine, le Conseil général d'Ille et Vilaine. Ce protocole définit une méthode permettant, dans les différents cas entrant dans son champ d'application, de déterminer l'indemnité destinée à réparer les préjudices subis par les exploitants agricoles en situation d'expropriation ou de résiliation anticipée de bail à ferme, pour cause d'urbanisme.

Concernant la demande de M et Mme GODINOT de retirer la parcelle AI 121 de 580 m2, après une visite sur le site, cette parcelle est à proximité immédiate de leur habitation. L'affecter à la ZAC aura indiscutablement un effet important sur la qualité de vie et la valeur de la propriété. La forme d'une pipe de cette parcelle et sa localisation en bordure présente peu d'intérêt et son retrait aura très peu d'impact sur l'aménagement de la ZAC. Je suis favorable à son retrait. La commission urbanisme présidée par le Maire a confirmé postérieurement cette position à l'unanimité.

Concernant les demandes de Mrs PÉNARD de retirer les éléments de parcelles suivantes AH 305 (220m2), la partie nord de la parcelle AH 306 (182 m2), d'avoir un dégagement coté Est (le pignon concerné de l'habitation ayant 2 fenêtres) et d'augmenter le dégagement coté sud. Après une visite sur le site, ces éléments de parcelles sont à proximité immédiate de l' habitation. Coté Est, une haie à environ 8 m du pignon de l'habitation sépare la propriété des champs (parcelles AI 6-7). Je propose de retenir cette limite Est naturelle, correspondant à une surface de l'ordre de 136 m2 sur les parcelles A 6-7. Pour la partie Sud étant donné la nature de la construction (hangar, ancienne étable), un dégagement supplémentaire ne s'impose pas. Il en résulterait un retrait global de 538 m2. Les affecter à la ZAC auraient indiscutablement un effet important sur la qualité de vie et la valeur de la propriété. Les formes de ces éléments de parcelles et leur localisation en bordure de la ZAC présentent peu d'intérêt et leurs retraits auront peu d'impact sur l'aménagement de la ZAC. Je suis favorable à ces retraits. La commission urbanisme présidée par le Maire a confirmé postérieurement cette position à l'unanimité.

Concernant l'observation de Mme MAUNY, née AUFFRAY considérant l'estimation des domaines insuffisante, devant être revue de façon substancielle étant donné l'emplacement des terrains et la qualité de ceux-ci et qu'il est injuste de dévaloriser ainsi ces biens difficilement acquis comparé aux prix du terrain vendu. L'estimation de France Domaine de juin 2016 indiquait un prix de 3 € du m2 quelques soit les caractéristiques du terrain. Le maitre d'ouvrage a demandé par un courrier en date du 11 juillet 2017 une nouvelle estimation intégrant la qualité des terres. M. Didier BENIS a exprimé oralement au commissaire enquêteur une même observation sur l'estimation insuffisante en terme de prix.

Concernant la demande de Mme BODIN du maintien d'arbre(s) en bordure de la parcelle AH 329, le maître d'ouvrage indique qu'un recensement des espaces verts dont les arbres à conserver figurera dans le cahier des charges de l'aménageur, sans répondre explicitement à la demande. Le jeune chêne sur la haie limitrophe avec la parcelle AH 85 de la ZAC pourrait être conservé et répertorié comme tel dans le recensement à conserver inclus dans le cahier des charges de l'aménageur.

Concernant M. et Mme BENIS les avis sont revenus en indiquant non réclamés et non pas destinataires non connus. Après avoir attendu, faute de réponse, il est apparu en approfondissant, que les deux propriétaires BENIS répertoriés dans le cadastre étaient décédés.
Les héritiers BENIS ont été identifiés le dernier jour de l'enquête, une notification leur a été envoyée. La succession est en attente de décision de la Justice (mésententes entre héritiers).

NOTANT :

Les positions exprimées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse :

Concernant la compensation des terres agricoles (19,86 ha dans le périmètre de la ZAC sur les 23 ha) :
« La commune de Mélesse a engagé depuis quelques mois en collaboration avec la Communauté de Communes Val d'Ille -Aubigné et la SAFER une démarche d'identification des terres agricoles susceptibles d'être cédées marquant ainsi sa volonté de compenser au plus juste les terres agricoles concernées dans le périmètre de la ZAC tant en surface qu'en qualité de terres. Des rencontres se feront avec les agriculteurs exploitants concernés.
La commune n'exclue pas de se porter acquéreur de terres agricoles pour concourir à cette compensation, une ligne budgétaire nommée « acquisitions foncières » est prévue au budget de chaque année. ».

Concernant la demande de M. et Mme GODINOT de retirer la parcelle AI 121 de 580 m2 : *la commune de Mélesse répond favorablement à la demande de M. et Mme GODINOT à savoir retirer du périmètre de la ZAC la parcelle AI 121 de 580 m². Cette décision a été validée en commission urbanisme de la commune de Melesse du 17 juillet 2017.*

Concernant les demandes de Mrs PENARD *: La commune de Mélesse répond favorablement à la demande de conserver la partie haie bocagère bordant actuellement au Nord la propriété de Messieurs PENARD, et de retirer la parcelle AH 305 (220 m²) et la partie de la parcelle AH 306 (m²) soit au total 402 m², conserver la haie bordant à l'Est la propriété de M. PENARD (environ 136 m² empiétée sur les parcelle AI6-7). Cette décision a été validée en commission urbanisme de la commune de Mélesse du 17 juillet 2017.*

Concernant l'estimation de France Domaine, le maître d'ouvrage (le Maire) : *a demandé à France Domaine par un courrier en date du 11 juillet 2017 une nouvelle estimation intégrant la qualité des terres.*

Concernant les espaces verts et les arbres : *un recensement des espaces verts dont les arbres à conserver figurera dans le cahier des charges de l'aménageur…….. Les haies seront conservées conformément à l'étude d'impact*

Ayant observé:

Que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes

Que la vérification de l'identité des propriétaires présumés et concernés par le projet a bien été effectuée.

Qu'un avis de dépôt du dossier d'enquête parcellaire dans la mairie de Mélesse a bien été notifié individuellement, par le Maire de Mélesse, aux propriétaires présumés, par lettre recommandée avec AR, envoyée le 5 mai 2017, présentée généralement le 6 mai 2017 avant le 23 mai, date d'ouverture de l'enquête.

Qu'à part M et Mrs BENIS décédés, l'ensemble des propriétaires a bien accusé réception de la lettre leur notifiant l'ouverture de l'enquête public parcellaire et leur demandant de remplir le questionnaire
Que les héritiers de M et Mme BENIS ont été identifiés le dernier jour de l'enquête et on fait l'objet d'une notification. La succession, présentement devant la Justice n'est pas réglée.

Que le plan parcellaire appartenant aux dossiers d'enquête parcellaire est bien compatible avec le plan figurant dans les dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Que les acquisitions des terrains répertoriés sont strictement nécessaires et suffisantes à la réalisation du projet.

TIRANT le bilan de l'ensemble des appréciations exposées ci-dessus

J'émets un AVIS FAVORABLE à la cessibilité des terrains nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC du Feuil, située sur le territoire de la commune de Mélesse, initialement d'une surface globale de l'ordre de 230 009 m2, finalement d'une surface globale de l'ordre de 228 891 m2 après le retrait des parcelles AI 121 (580 m2), AH 305 (220 m2) et des éléments de parcelles de AH 306 (182 m2) et AH 306 & AH 307 (environ 136 m2), l'ensemble des retraits s'élevant à environ 1118 m2.

Fait à Saint Briac le 22 juillet 2017

Yves Hubert GUENIOT

Commissaire enquêteur