



MELESSE

Z.A.C du Feuil Dossier de création

RAPPORT DE PRESENTATION

SCP atelier du CANAL	INFRA SERVICE	DERVENN	POLENN	Date approbation dossier de création :
74C, rue de Paris CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX	55 B, Rue Gaston Boulet Bapeaume les Rouen 76380 CANTELEU	23, Le Chemin Chaussé 35250 MOUAZE	12, rue Jean-Marie David 35740 PACÉ	29 avril 2015
Tél: 02 99 22 78 00 Fax: 02 99 22 78 01	Tél : 02.32.82.36.81 Fax : 02.35.76.96.50	Tél : 02 99 55 55 05 Fax : 02 99 55 55 04	Tél : 02 22 51 24 30 Fax : 02 22 51 24 40	
EMISSION ORIGINALE				
Date : Avril 2015				

RAPPORT DE PRESENTATION

Sommaire

<u>PREAMBULE</u>	3
1 - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	3
2 - DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :	8
3 - PRESENTATION DU PROJET (programme global prévisionnel des constructions) :	23
4 - JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN :	28

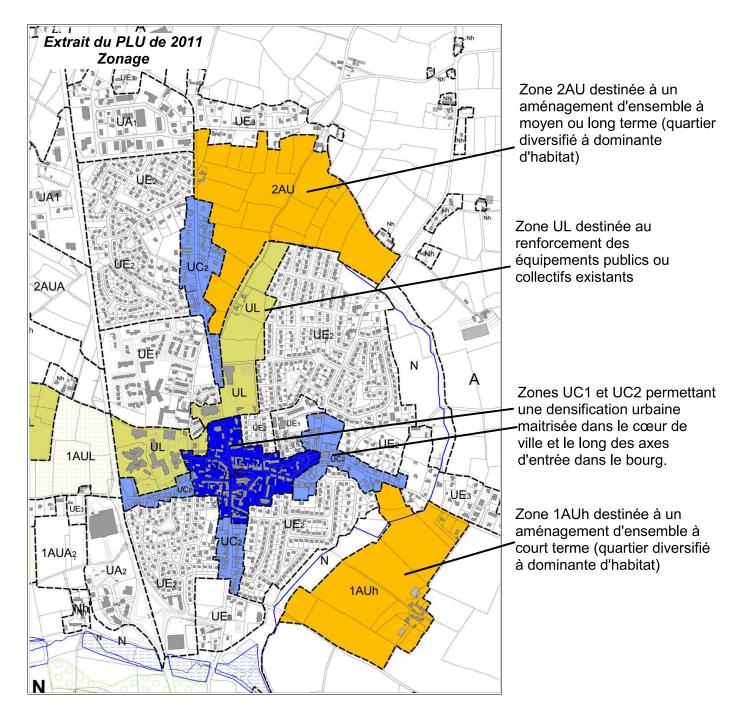
1 - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1.1 Présentation du contexte de l'étude :

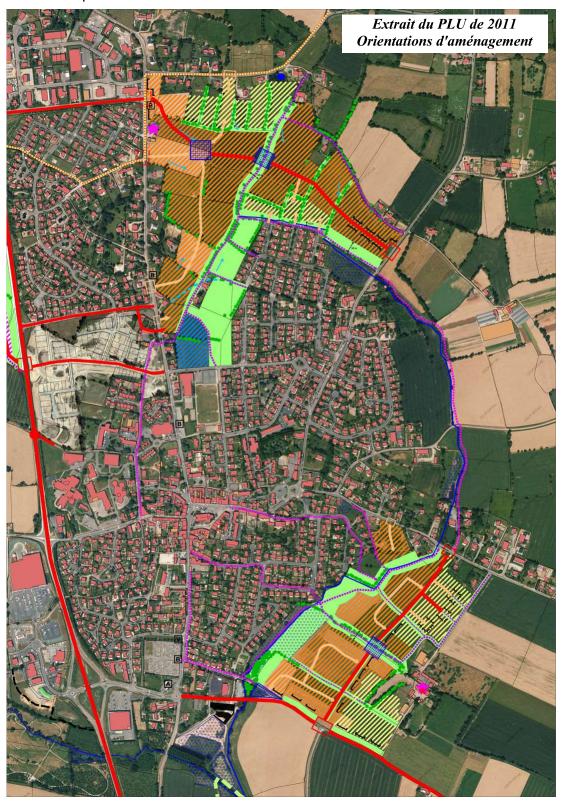
* Exposé du contexte global dans lequel s'inscrit cette procédure d'études préalables de ZAC.

Lors de l'élaboration de son PLU approuvé le 20 mai 2011, en substitution de son POS, la commune de Melesse a défini un projet de développement urbain équilibré associant :

- un espace de renouvellement urbain en cœur de ville favorisé par une réglementation adaptée.
- des espaces d'urbanisation future dimensionnés en cohérence avec les besoins exprimés dans les documents supra-communaux (PLH, SCOT). Ces secteurs d'urbanisation se composent principalement de deux zones AU situées au contact direct de l'aire agglomérée.
- une zone centrale UL intégrant les nombreux équipements publics existants, ainsi que des potentialités de développement pour de nouveaux équipements au nord.



Les deux principales zones de développement, à savoir la zone 1AUh des Fontenelles et la zone 2AU du Feuil, ont fait l'objet de prescriptions particulières dans le PLU, au travers d'orientations d'aménagement. Ces prescriptions visent à créer de nouveaux quartiers bien intégrés dans leur environnement naturel et paysager, et bien connectés aux quartiers existants, tout en garantissant une diversité de logements en lien avec les besoins de la commune mais aussi avec les objectifs d'économie de l'espace.



Les deux zones des Fontenelles et du Feuil représentent des zones constructibles de respectivement de 14,2 et 19,4 ha, auquel est attribué un potentiel total de 735 logements (densité moyenne de 22 logements par hectare).

Les objectifs initiaux poursuivis par les élus pour l'étude d'aménagement sur le site du Feuil sont les suivants :

- Maitriser les coûts des terrains voués à la construction pour permettre une mixité sociale réussie.
- Planifier le projet pour qu'il prenne la suite du lotissement des Fontenelles en cours de réalisation, d'ici 5-6 ans.
- Favoriser une liaison forte entre les quartiers existants ou futurs du nord de l'agglomération et les services actuels (équipements, commerces) implantés dans le cœur de bourg.
- Maitriser l'aménagement de ce site et d'appliquer les principales orientations définies dans les OAP du PLU, à savoir :
 - relier les deux axes structurants à l'est (rue de St Germain) et à l'ouest (rue de Montreuil) pour permettre un bouclage au travers du nouveau guartier.
 - préserver une large coulée verte en accompagnement du chemin rural qui devient un axe majeur pour rejoindre le centre ville ou le site d'équipements autour du collège/
 - préserver la trame verte et la renforcer en l'intégrant dans l'aménagement.
 - garantir une densité urbaine avec un gradient entre la partie centrale desservie par l'axe structurant et les lisières comprises dans des fenêtres bocagères.
- Implanter des espaces publics au cœur du nouveau quartier, pour créer des espaces conviviaux au bénéfice de tous.

Début 2014, l'arrêt de projet du futur SCOT du Pays de Rennes a fait évoluer les objectifs initiaux des élus puisque le nouveau SCOT impose à la commune de réaliser des opérations d'urbanisme respectant une densité minimale de 30 logements par hectare. Ce nouvel objectif a été intégré au cours des études de ZAC avec comme incidence principale d'augmenter le nombre de logements. Les élus de Melesse souhaitent donc intégrer cet objectif dès le stade du dossier de création.

1.2 Justification de l'opération

La justification du projet repose sur des raisons d'ordre urbanistique, économique et démographique. Ces explications peuvent s'articuler autour de questions majeures portant sur la nature du projet.

1. Pourquoi une opération d'extension maîtrisée du bourg sur le site du Feuil ?

La volonté initiale des élus de Melesse est de construire d'un projet qui planifie le développement de la deuxième zone d'urbanisation future de la commune, appelée à prendre la suite du projet en cours sur le site des Fontenelles. Cette maitrise d'ensemble permet d'éviter un processus de développement urbain se réalisant au grès des projets privés et des opportunités foncières.

De plus, ils souhaitent inscrire durablement leur volonté de promouvoir une ville compacte, à l'échelle du piéton, qui favorise les déplacements doux pour fréquenter les équipements, les commerces, les espaces publics. Cette ville compacte répond aussi à une volonté forte de préserver au maximum les terres agricoles et naturelles qui bordent le bourg.

Le site retenu pour la ZAC répond à ces différents objectifs :

- le périmètre du projet permet de rechercher un développement équilibré comblant une grande dent creuse pénétrant dans le bourg, et formalisant une limite nette à l'agglomération au nord.
- le périmètre concerne des espaces constructibles inscrits au document d'urbanisme (PLU), ce qui offre une totale cohérence avec les objectifs inscrits au PLU.
- le périmètre, tel qu'il est défini, offre plusieurs possibilités en terme de desserte routière ou piétonne pour relier les nouveaux quartiers à la ville existante.

L'urbanisation du site de la ZAC représente une opportunité de formaliser la ville en renforçant son coeur de bourg et en structurant son urbanisation périphérique.

Le projet de ZAC s'appuiera sur un plan d'aménagement global permettant d'assurer la cohérence des extensions urbaines dans le domaine des déplacements, du stationnement, des aménagements d'espaces publics, etc... Il permet aussi de travailler sur les liens visuels entre les nouveaux quartiers et les zones agglomérées du coeur de bourg.

Le choix du périmètre du projet s'est fondé sur les critères précédemment évoqués en cohérence avec :

- le PLU : ce dernier retient le secteur nord du bourg en zone d'urbanisation future (zones 2AU pour une grande partie du site), ce qui conforte la volonté d'un aménagement cohérent et global.
- la desserte par les réseaux : ceci permet de respecter les normes exigées en terme d'assainissement, mais aussi d'éviter des frais financiers trop importants en terme de création de réseaux.
- les conditions de desserte du site : la localisation en continuité de la ville permet de faciliter l'intégration de la nouvelle population avec celle déjà résidente, et permet des liaisons multiples et diverses (pistes cyclables, chemins en site propre, etc) avec les commerces, mais aussi les équipements.

L'inventaire de zones humides complémentaires sur le site a fortement modifié les modalités d'aménagement de cette zone inscrites préalablement dans les orientations d'aménagement du PLU. Outre le retrait d'une superficie de 3,3 ha, soit 14 % de la zone 2AU, la présence de zones humides bouleverse la logique d'urbanisation de la zone. Au final la collectivité a fait le choix de réaliser la ZAC sur la partie nord pour conserver des réserves foncières pour équipements publics au sud, et permettant la réalisation d'un lotissement au sud-ouest, intégrant un équipement collectif (hébergement pour personnes âgées).

Le périmètre final retenu s'appuie ainsi sur des limites physiques pertinentes (limites parcellaires, voiries existantes, éléments paysagers structurants) qui permettent de définir un périmètre opérationnel répondant aux différents besoins de la commune en matière de développement urbain.

2. Quelles sont les raisons justifiant la nature du projet en terme quantitatif (nombre de logements) et qualitatif (typologie de ces logements) ?

- dimensionnement quantitatif du projet :

Le projet prévoit la réalisation d'environ **500 nouveaux logements** sur une période de 10 ans. Cet objectif a été défini au regard de l'évolution démographique de la commune ces dernières années (croissance de 50 % depuis le début des années 90, soit un gain de 590 habitants), mais aussi au regard du rôle joué par Melesse en terme de pôle urbain structurant à l'échelle du Pays, situé à l'interface des intercommunalités du Val d'Ille et de Rennes Métropole.

Cet objectif s'inscrit dans la politique intercommunale de l'habitat inscrite dans le PLH (cf chapitre 4.1.3 de ce document), qui fixe un **objectif de constructions de 70 logements par an sur Melesse.** Il traduit aussi les prescriptions du futur SCOT imposant des densités urbaines élevées pour les communes désignées comme pôle urbain structurant à l'échelle du Pays.

Le projet propose de réfléchir à une **offre de logements assez diversifiée**. Elle pourra par exemple prévoir la création de logements collectifs, semi-collectifs ou individuels groupés pour :

- s'inscrire sur le temps long dans une logique de croissance urbaine équilibrée du point de vue architectural et urbain.
 - → Équilibre architectural : les espaces de densité urbaine sont implantés en continuité de la ville, pour ne pas créer de rupture avec le tissu urbain existant.

- → Équilibre urbain : la réalisation de logements plus denses participe à l'effort global d'économie des sols, tout en conservant un cadre de vie agréable.
- répondre aux demandes nouvelles qui émergent, comme celles liées par exemple à la séparation des familles (décohabitation), ou aux personnes âgées.
 - → les logements individuels groupés et intermédiaires comptent 3 à 4 pièces, exceptionnellement 5. Ils logent des jeunes familles avec 1 voire 2 enfants, mais surtout des couples jeunes ou âgés. Certains ménages restent, surtout les plus âgés, mais pour les jeunes familles il s'agit d'un logement de transition, surtout s'il est locatif. L'occupation est donc moins stable que dans l'individuel pur, et la taille des ménages est donc plus constante. → les logements collectifs sont souvent composés de petits logements (T1 à T3). Parfois locatifs, ils sont surtout occupés par de tout petit ménages (1 ou 2 personnes) et comptent peu d'enfants. Leur taux d'occupation, toujours très bas, diminue peu, la mobilité étant forte dans ce parc.

La répartition entre logements individuels et logements semi-collectifs et collectifs inscrite dans le « programme des constructions » est indicative et s'appuie notamment sur l'hypothèse de réaliser des logements collectifs en R+3+C. Une répartition différente de ces typologies pourra être définie à des stades ultérieures des études pour proposer des formes d'habitat innovantes répondant toutefois à l'objectif quantitatif du projet (environ 500 logements, soit une densité de 30 logements/ha)

La mixité sociale ne peut se faire sans permettre un véritable parcours résidentiel pour les habitants actuels ou futurs de Melesse. De plus, une part des logements réalisés seront des logements sociaux, permettant ainsi la commune de répondre aux objectifs fixés à l'échelle de l'intercommunalité dans le PLH. Le PLH en vigueur (période 2014-2020) fixe ainsi un objectif de 35% de logements sociaux pour les futurs projets de Melesse. La ZAC retranscrira cet objectif puis s'adaptera à ceux des futurs PLH.

3. Pourquoi la mise en place d'une procédure de ZAC?

Pour mener cette opération urbaine complexe, les élus ont fait le choix de recourir à l'outil ZAC. Celui ci présente plusieurs avantages :

- il permet d'aménager un site occupé par de multiples propriétaires, ce qui est le cas pour la ZAC qui nous concerne.
- il permet l'aménagement d'un nouveau quartier par un système de financement des équipements.
- il permet un suivi et un contrôle de l'ensemble du processus par les élus : la commune reste maitresse des décisions qui jalonneront l'élaboration de la ZAC.

Les élus ont aussi décidé de mener une réflexion sur l'urbanisme durable dans le cadre d'une démarche de développement durable inspirée des AEU (Approche Environnementale de l'urbanisme).

Afin de définir des orientations de développement qui garantissent un projet durable répondant aux enjeux environnementaux actuels, cette démarche AEU a été menée à la suite de la phase diagnostic de la ZAC.

Une vingtaine de personnes, élus de Melesse mais aussi techniciens de la commune, habitants dont des riverains du site, et personnes ressources, ont ainsi participé à des ateliers de travail qui ont été un lieu de sensibilisation sur les enjeux du développement durable mais aussi d'échanges sur les orientations applicables sur la future ZAC.

La rédaction de la charte a été l'occasion pour ces personnes de travailler sur une soixantaine de dispositions en lien avec la prise en compte de l'environnement dans les problématiques d'urbanisme, dans les domaines des formes urbaines, des déplacements, du paysage, de la biodiversité, du paysage, de la gestion de l'eau.

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 DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU FEUIL

Enquête N°E17000095/35

23 mai 2017 – 23 juin 2017

AVIS ET CONCLUSIONS SUR LA DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE



SAINT BRIAC le 22 juillet 2017

SOMMAIRE

I-	RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE	.4
	La Zone d'Aménagement Concerté du FEUIL	
II-	BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	8
III-	JUSTIFICATION DU PROJET, INTÉRÊT PUBLIC L'OPÉRATION	9
	III-A Le dynamisme et l'attractivité de la commune de Mélesse III-B Compatibilité avec le Schéma de Cohérence et d'Orientation Territoire du pays de Rennes	du
	III-C Compatibilité avec le Plan Local d'Habitat de la communauté commune de Val d'Ille-Aubigné	
	III-D Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme de la commu de Mélesse	
IV-	CARACTÈRE NÉCESSAIRE DE L'EXPROPRIATION	.16
V -]	INCONVÉNIENTS DE L'OPÉRATIONV-A L'atteinte à la propriété privée	
	V-B L'impact sur l'agriculture	17
	V-C L'impact sur l'habitat	20
	V-D L'impact du projet sur l'environnement dont le paysage	21
	V-E L'impact sur le milieu urbain	
	V-F L'impact sur la circulation	24
	V-G capacité des équipements publics	27
	VII-F-1 Les équipements scolaires	
	VII-F-2 La station d'épuration V-H L'impact sur la santé	
	V-I Coût de l'opération.	
VI-	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEESL'Autorité environnementale	.31
VII-	AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLICVII-A Une opposition au projet	
	VII-B Demande du maintien d'arbre(s) en bordure de la parcelle	AH 33

	VII-C	Demandes de compensation de terres et d'indemnisation de la part de 2 exploitants agricoles
VII-		SUR DES SUJETS SOULEVÉS PAR LE COMMISSAIRE ÊTEUR
	VII-A	Les réserves foncières de la commune
VIII-	LES	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR39

AVIS ET CONCLUSIONS SUR LA DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

I- RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENOUÊTE 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.

La vocation principale de cette ZAC est la création de logements.

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.

Une démarche Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) a été menée à la suite de la phase diagnostic de la ZAC. Une vingtaine de personnes, élus de Mélesse, techniciens de la commune, habitants dont des riverains du site, et personnes ressources, ont ainsi participé à des ateliers de travail qui ont été un lieu d'échanges pour cerner les enjeux environnementaux du projet et les orientations d'aménagement de la ZAC. Ce travail a conduit à une charte de développement durable composée de 60 dispositions.

Le périmètre de l'opération s'étend sur un ensemble de terrains couvrant une superficie de 23,15 hectares dont 4,02 ha de zone humide. La surface opérationnelle (hors zone humide, espace paysager conservé) représente 16,4 ha.

La ZAC du Feuil a une vocation d'habitat avec la construction de l'ordre de 500 logements sur 23 ha, en continuité nord du bourg sur une dizaine d'année pour accueillir 1500 équivalents habitants, soit un rythme moyen théorique de 50 logements par an.

Le programme de l'ordre de 500 logements de la ZAC se répartit de la manière indicative suivante :

- environ 45 % de logements individuels (libres et groupés),
- environ 20 % de logements semi-collectifs (R+1+comble ou attique, 2 logements, 1 par niveau)
 - environ 35 % de logements collectifs (R+2+ comble ou attique ou R+3+comble ou attique).

Le PLH de la communauté de commune du Val d'Ille-Aubigné qui fixe un objectif de 45 % de logements aidés (35 % en locatif social, 10 % en accession sociale) soit 225 logements.

Dans la logique des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU, le désenclavement du quartier à naître s'effectuera par la création d'une voie nouvelle reliant les 2 axes

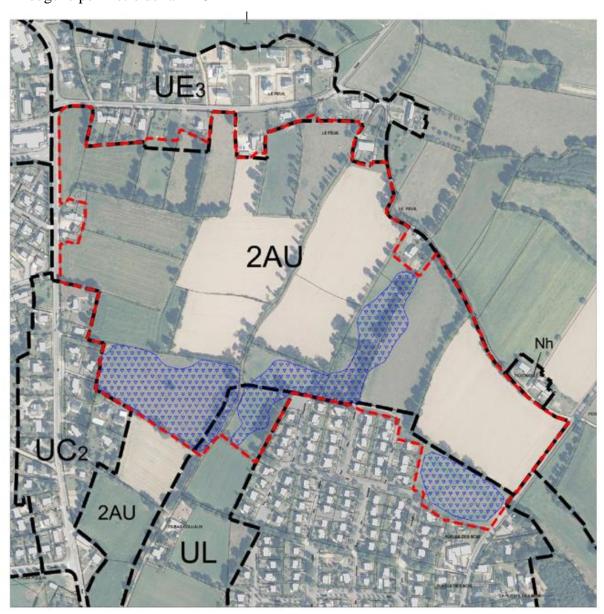
structurants que sont, à l'est, la rue de Saint-Germain et, à l'ouest, la rue de Montreuil. Le choix, de préserver la trame verte tout en appliquant le principe de forte densité urbaine, a été confirmé.

La volonté affichée du maître d'ouvrage est de créer de nouveaux quartiers bien intégrés dans l'environnement naturel et paysager, connectés aux quartiers existants, tout en garantissant un habitat diversifié et économe d'espace.

Dans le PLU de 2011 l'espace de la ZAC est classé 2 AU à 3 petits ajustements près au Nord.

En Noir le périmètre de la zone 2 AU

En rouge le périmètre de la ZAC



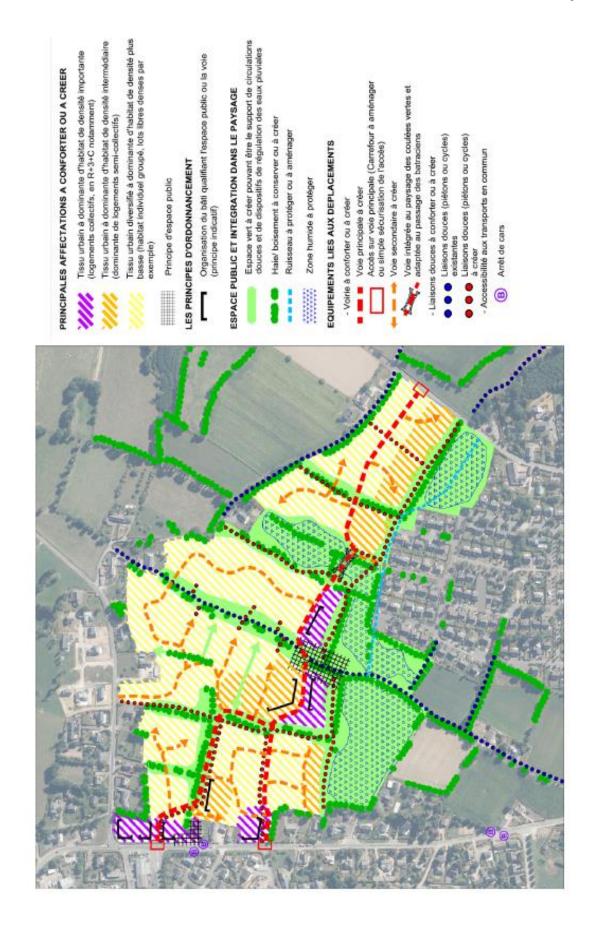
Le processus de sélection d'une assistance à maîtrise d'ouvrage est en cours. L'étape suivante sera la détermination de l'aménageur.



Le parti d'aménagement est basé sur la conservation de la majeure partie du maillage bocager (2,93 km = 95%), en tant qu'élément structurant du futur quartier, et vecteur de biodiversité. participant au cadre de vie des futurs usagers (intérêt paysager, fonctions micro-climatiques, points de repères dans le quartier). L'aménagement de certaines voiries et certaines constructions va nécessiter la suppression d'environ 143 m de haies. En compensation, 195 m de haies nouvelles seront plantés dans l'espace public.

Ci-dessus : une esquisse 3D indicative de l'aménagement : en rouge les voies, en marron les logements collectifs (R+2+ Comble ou Attique et R+3+ Comble ou Attique) et semi-collectifs (R+1+C ou A,2 logements, 1 par niveau).

Le schéma de composition de la ZAC est sur la page suivante.



II- 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.

L'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 commissaire enquêteur a effectué 3 visites de sites. (pour plus de précisions Cf le RAPPORT D'ENQUÊTE)

Les dossiers soumis à l'enquête publique étaient constitués de quinze documents pour l'enquête relative à la DUP et de trois documents pour l'enquête relative à la cessibilité des terrains nécessaires, des registres, de l'arrêté prescrivant l'enquête, d'une copie des avis. (Cf le RAPPORT D'ENQUÊTE)

Le commissaire enquêteur a reçu et échangé avec 16 personnes.

7 personnes ont consulté le dossier global en dehors des permanences.

Registre enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

3 observations

1 courrier

Observation référencée OD1 le 8 juin 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 OD2 le 19 juin : l'exploitant agricole M. Vincent PONTRUCHET exploitant 9 ha 67 souligne l'impact économique important de cette perte de terrains, 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

Courrier référencée CD1 reçu le 20 juin de Mme Geneviève DENIS habitant la Péronnelle à Mélesse exprimant son opposition au projet d'urbanisation de cette zone située en face de son habitation.

Observation référencée OD3 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.

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

En conclusion, pour cette enquête publique préalable à la 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,

III- JUSTIFICATION DU PROJET, INTÉRÊT PUBLIC DE L'OPÉRATION

III-A Le dynamisme et l'attractivité de la commune de Mélesse

Mélesse, 6104 habitants au 1^{er} janvier 2016, a connu une forte évolution démographique entre 1968 et 1982 avec une variation annuelle moyenne de la population dépassant 4%. Après cette période l'évolution moyenne annuelle dépasse généralement 1% avec pour 2009 à 2014 : +1,5% par an. La population a doublé en 35 ans entre 1971 et 2016.

Les éléments chiffrés sont issus du dossier complet INSEE mis à jour le 29 juin 2017

Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	2 119	3 200	4 231	4 675	5 164	5 489	5 904
Densité moyenne (hab/km²)	65,4	98,8	130,6	144,3	159,4	169,5	182,3

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	6,1	4,0	1,3	1,1	0,6	1,5

Logements

Le nombre de logement a presque quadruplé (multiplié par 3,7) en 42 ans entre 1968 et 2014 et presque par 2 (multiplié par 1,9) en 32 ans entre 1982 et 2014.

Évolutio	n du nombre de logements par catégo	orie						
		1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
	Ensemble	668	982	1 315	1 554	1 864	2 126	2 501

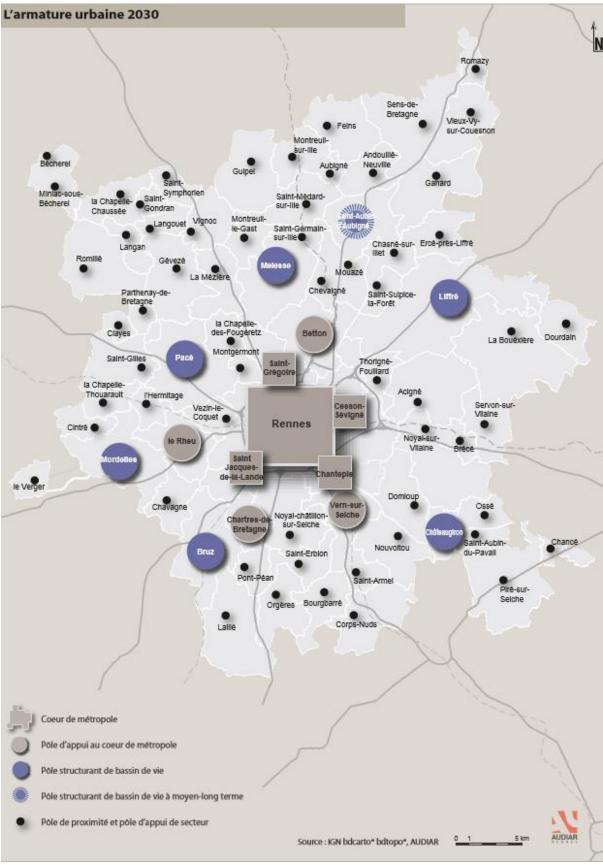
Actuellement une opération dans le secteur Sud-Est de l'agglomération aux Fontenelles de 400 logements (26 logements à l'hectare, groupe Giboire) est en voie de terminaison. Elle contribuera substantiellement à cette croissance dynamique : 50% de terrains à bâtir et 50% de collectifs ou semi-collectifs (individuels denses et contraints, intermédiaires et collectifs). 30% de logements sociaux soit environ 120 logements locatifs ou en accession sociale. Le secteur des Fontenelles correspond à la zone 1AUh du PLU au sud de l'agglomération.

La ZAC du Feuil correspond au secteur 2 AU du PLU au nord de l'agglomération. Cette opération s'inscrit dans la dynamique d'évolution de la commune : variation annuelle moyenne de 1,5% entre 1999 et 2014, quasi doublement des logements en 32 ans entre 1982 et 2014.

La rapidité du remplissage de l'opération des Fontenelles (400 logements) qui se termine bien plus rapidement que prévu (plus de 2 ans d'avance sur le planning) démontre l'attractivité de la commune de Mélesse.

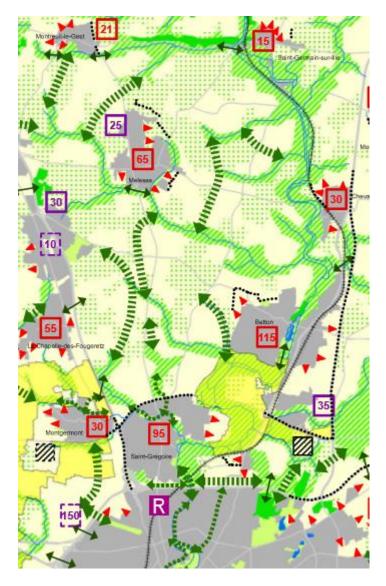
III-B Conformité au Schéma de Cohérence et d'Orientation du Territoire (SCOT) du pays de Rennes

Le SCOT du pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015 définit Mélesse comme pôle structurant de bassin de vie cf le schéma armature urbaine 2030 page suivante



définissant Mélesse comme pôle structurant de bassin de vie Cf carte de l'armature urbaine 2030 page suivante)

Le SCOT a cadré le potentiel urbanisable de chaque commune. Pour Mélesse 65 ha (Cf le chiffre dans le carré rouge page 12). Les opérations des Fontenelles et de la ZAC du Feuil urbanisent de l'ordre de 35 hectares (hors zones humides...). L'objectif de densité urbaine du SCOT est de porter la commune de Mélesse, d'ici à 2030, à près de 10 000 habitants.



Par courrier du 8 avril 2014, le Préfet d'Ille et Vilaine a informé les élus de la nécessité d'anticiper l'application du Scot du Pays de Rennes dans ses nouvelles opérations d'urbanisme et ainsi de respecter la densité de logements retenue dans ce document, arrêté du 31 janvier 2014 (30 logements / ha). Le programme de 496 logements sur les 16,4 ha opérationnel correspond à une densité de 30,2 logements/ha.

Cette opération de la ZAC du Feuil s'inscrit en conformité avec les objectifs et les orientations du SCOT du Pays de Rennes.

III-C COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN LOCAL D'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNE DE VAL D'ILLE-AUBIGNÉ

Le projet prévoit la réalisation d'environ 500 nouveaux logements sur une période d'une dizaine d'années, soit un rythme moyen théorique de 50 logements par an.

Cet objectif s'inscrit dans la politique intercommunale de l'habitat définie dans le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de commune de Val d'Ille-Aubigné qui fixe un objectif de constructions de 70 logements par an sur Mélesse, 50 % en accession libre, 35 % en locatif social, 10 % en accession sociale, 5% en locatif libre.

TABLEAU DE SYNTHESE PAR COMMUNE:

		Objectif global (par an)	Objectif global (sur 6 ans)	Objectif de densité moyenne*	Consommation foncière maximale (sur 6 ans)	Acce: lib	ssion ore	Acces		Loca			catif ial***
Mele	esse	70	420	30 logts/ha	16,8 hectares	50%	210	10%	K	5%	21	35%	147

Source PLH communauté de commune du Val d'Ille document partie II Orientations P8 décembre 2013

Cette opération est conforme aux objectifs du PLH de la communauté de commune de Val d'Ille-Aubigné qui fixe un objectif de construction de 70 logements par an pour Mélesse.

III-D COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MÉLESSE

Le périmètre de la ZAC du Feuil concerne des espaces urbanisables 2AU inscrits au document d'urbanisme (PLU) à 3 petits ajustements près au Nord (cf figure P 5), et le schéma de composition de la ZAC est cohérent avec les OAP de l'espace 2AU, ce qui **offre une totale cohérence avec les objectifs inscrits au PLU**.

Compatibilité du projet avec les orientations d'aménagement dans le PLU

Des orientations d'aménagement ont été définies pour la zone 2AU inscrite dans le périmètre d'étude. Ces orientations ont contribué à définir les grands objectifs de composition future du quartier :

- relier les deux axes structurants à l'est et à l'ouest pour permettre un bouclage au travers du nouveau quartier.
- préserver une large coulée verte en accompagnement du chemin rural qui devient un axe majeur pour rejoindre le centre ville ou le site d'équipements autour du collège/
- préserver la trame verte et la renforcer en l'intégrant dans l'aménagement.
- garantir une densité urbaine avec un gradient entre la partie centrale desservie par l'axe structurant et les lisières comprises dans des fenêtres bocagères.
- implanter des espaces publics au cœur du nouveau quartier, pour créer des espaces conviviaux au bénéfice de tous.

Orientations d'aménagement et de programmation de la zone 2AU dans le PLU





Avis du commissaire enquêteur

Le schéma de composition de la ZAC reprend bien ses principes

Le périmètre du projet comble une grande dent creuse pénétrant dans le bourg et contribue fortement à un développement équilibré.

La réalisation de logements plus denses participe à l'effort d'économie des sols, en particulier de terres agricoles.

Le projet assure le respect des éléments naturels protégés dans le PLU : la trame bocagère et les zones humides.

Le projet renforce les liaisons douces piétons-cycles inter et intra-quartier en valorisant le chemin creux existant, en privilégiant les liaisons directes avec les commerces et les équipements, à l'inverse des liaisons motorisées.

Avis du commissaire enquêteur sur la justification du projet, intérêt public de l'opération Le SCOT assigne à Mélesse (6104 habitants au 1^{er} janvier 2016) le rôle de pôle structurant de bassin de vie avec des possibilités d'urbanisation de 65 ha pour l'habitat et 25 ha pour le développement économique avec un objectif de 10 000 habitants à l'horizon 2030. Le projet de réalisation de la ZAC du Feuil comporte 500 logements sur une dizaine d'année permet à Mélesse de tenir et d'assurer le rôle qui lui est assigné par le SCOT dans l'aménagement et le développement du pays de Rennes.

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de commune de Val d'Ille-Aubigné fixe un objectif de constructions de 70 logements par an sur Mélesse. La ZAC du Feuil représentera en moyenne théorique 50 logements par an.

La ZAC établi sur une zone 2 AU est compatible avec le PLU de la commune dont les orientations d'aménagements pour cette zone 2 AU.

Cette opération prendra le relais de celle des Fontenelles (400 logements) réalisés bien plus rapidement que prévu (plus de 2 ans d'avance sur le planning), démontrant l'attractivité de la commune.

La révision à la hausse de la densité de logements de l'ordre de 30 logements à l'hectare traduit concrètement la volonté affichée de la municipalité d'économiser l'espace et de lutter contre l'étalement urbain tout en préservant l'importante et remarquable trame bocagère présente et en conservant, valorisant la zone humide de 4 ha et.

Ainsi j'estime que la réalisation de 500 logements sur 10 ans sur la ZAC du Feuil, permettra de répondre aux besoins de la commune en complément des opérations privées et de gérer de façon économe l'espace consommé.

Il m'apparait évident, en l'absence de réserve foncière d'ampleur suffisante (CF le paragraphe VII-A LES RESERVES FONCIÉRES, que la commune de Mélesse, sans la réalisation de cette ZAC, ne pourrait proposer de l'ordre de 225 logements aidés (35 % en locatif social, 10 % en accession sociale conformément aux objectifs du PLH).

Le choix du site me semble pertinent, comblant dans le prolongement des constructions existantes, sur des terrains destinés à l'extension de l'urbanisation, une grande dent creuse pénétrant dans le centre et contribuant fortement à un développement équilibré.

Afin de maîtriser l'organisation de l'aménagement, le rythme et la répartition des constructions, en particulier des différentes typologies d'habitat, les élus ont décidé de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Le schéma de composition de la ZAC, présenté dans le dossier d'enquête publique traduit concrètement cette volonté. L'objectif de réaliser cette ZAC d'habitations sur 10 années, devrait permettre de gérer au mieux cet apport de population nouvelle en fonction de la capacité des équipements publics, en particulier des établissements scolaires et de la station d'épuration.

Le programme de logements diversifié est de nature à assurer la diversité générationnelle et sociale des nouveaux habitants de la ZAC.

En conséquence, je considère que cette opération est pleinement justifiée et revêt un caractère d'intérêt général.

IV- CARACTÈRE NÉCESSAIRE DE L'EXPROPRIATION

Afin de répondre à ses besoins en matière de terrains constructibles destinés à l'habitat, la municipalité de Mélesse a décidé de procéder à l'aménagement, en extension urbaine et sous forme d'une ZAC, d'une zone de 24 hectares située en périphérie Nord de son agglomération.

A l'intérieur de cette ZAC, la commune doit pouvoir maitriser le rythme des constructions qui devra être adapté aux besoins en logements. Elle doit aussi avoir la faculté de proposer différents types d'habitat afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Le périmètre de la ZAC englobe 230 009 m2, correspondant à 27 parcelles dont 18 représentant une surface de 198 601 m2 sont louées et exploitées par des agriculteurs.

- La commune est propriétaire de 4 parcelles d'une surface totale de 24 838 m2,
- La société OCDL (groupe Giboire) est propriétaires de 2 parcelles d'une surface totale de 4 049 m2
- Pour les 21 parcelles restantes représentent 201 122 m2 restant, 28 propriétaires ont été identifiés, plusieurs parcelles étant en copropriété dont une de 5 personnes. Une autre parcelle fait l'objet d'une succession de 2012 actuellement devant la justice (mésententes des héritiers).

Lors de l'enquête publique, une seule personne qui habite en limite et en dehors de la ZAC a exprimé dans un courrier son opposition au projet :

« Je suis contre le projet d'urbanisation de cette zone située face à mon habitation ».

Le seul argument développé est un projet face à son habitation. Le schéma de composition de la ZAC (page 32) prévoit devant le site de sa maison une haie & boisement, de nature à atténuer l'impact de l'urbanisation de cet espace.

Le résultat de l'enquête parcellaire, avis du commissaire enquêteur & accord de la municipalité conduit à retirer 3 parcelles incluses dans les jardins proches de l'habitation de deux propriétés.

La Parcelle AI 121 de 580 m2 sur la propriété de M. et Mme GODINOT

Les Parcelles AH 305 (220 m2), la partie Nord de la parcelle AH 306 (182 m2), une bande sur la partie EST (parcelles AH 307-AH 309) de l'ordre de 136 m2 soit de l'ordre de 538 m2 pour les propriétés de Mrs PENARD.

Demeurent 24 parcelles d'une surface globale de l'ordre de 228 891 m2 concernant 27 propriétaires privés.

Deux propriétaires privés considèrent l'estimation de France Domaine insuffisante, à revoir substantiellement.

Avis du commissaire enquêteur

Les parcelles situées sur des jardins proches de l'habitation ont été retirées.

La compensation des agriculteurs, principalement en terres agricoles est un sujet important sur lequel la municipalité s'engage à traiter par différentes mesures.

Le schéma de composition de la ZAC qui structure l'aménagement, les dispositions prévues en matière de protection et de restauration de la trame bocagère et du

boisement qui quadrille le site nécessitent que la collectivité dispose de la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles concernées par le périmètre d'intervention de la ZAC soit 23 hectares avant enquête parcellaire, 22,89 ha après enquête.

En conséquence, j'estime que la totalité des terrains doit être acquise et que l'expropriation est justifiée faute de quoi il sera impossible de réaliser le projet d'aménagement présenté à l'enquête publique.

V- INCONVÉNIENTS DE L'OPÉRATION

Si le projet d'aménagement de ZAC du Feuil revêt à mon avis un caractère d'intérêt général pour les raisons développées dans les chapitres précédents il présente cependant des inconvénients :

V-A L'ATTEINTE À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

L'atteinte à la propriété privée constitue un inconvénient majeur pour toute opération d'acquisition par voie d'expropriation. Dans le cas présent, la commune ne possède que 2, 48 ha. Sont à acquérir en dehors des terrains de la commune 20,41 ha.

V-B L'IMPACT SUR L'AGRICULTURE

6 agriculteurs exploitent 19,86 ha sur 18 parcelles dans le périmètre de la ZAC. Les propriétaires sont la commune (1,51 ha puisque le bassin tampon 0,97 ha n'est pas loué), la société OCDL (groupe Giboire)(0,4 ha) et 20 propriétaires privées vivants.

Dans le registre d'enquête publique relatif à la déclaration d'utilité publique, 2 agriculteurs ont fait des observations. Dans le registre de l'enquête parcellaire, trois agriculteurs (dont les 2 du premier registre avec les mêmes observations) et un propriétaire ont fait des observations sur ce sujet.

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

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

Tableau des parcelles agricoles exploitées, des agriculteurs, des propriétaires

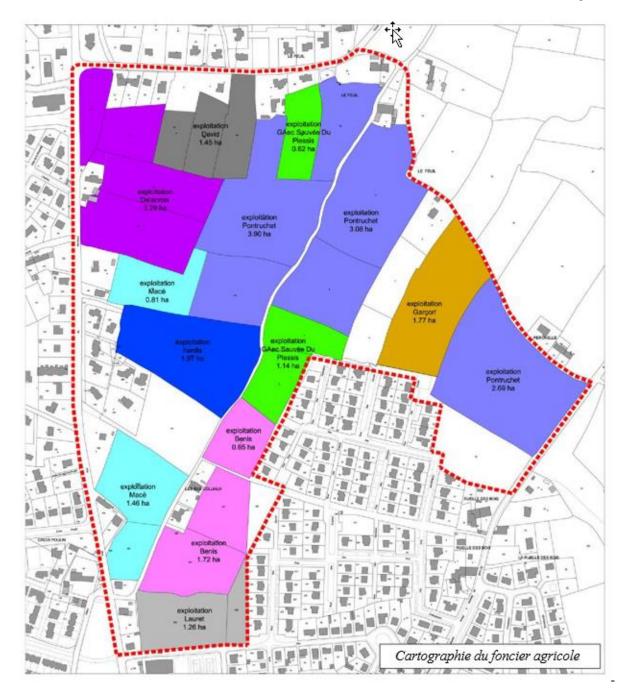
nom	Parcelles	surface	surface total	nb agriculteurs	propriétaire	nb propriétaires privés
PONTRUCHET	AH 92	8 018		1	BENISdidier	3
	AH 94	20 856			cst AUFFRAY	2
	AH 101	10 115			cst AUFFRAY	
	AI4	11 610			cst AUFFRAY	
	AI 122	18 602			cst AUFFRAY	
	AI 45	26 984			BAUDE	4
			96 185			
DAVID	AH 85	4 823		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	Al 6	17 738	17 738	1	BASTARD	1
TOTAL	18 parcelles		198 600	6		20

Commentaires du commissaire enquêteur

Les modifications apportées aux parcelles agricoles (emprises, pertes d'exploitation) feront l'objet d'indemnisation.

Sur le sujet particulièrement important de la compensation en surface & en qualité à une distance gérable du siège de l'exploitation agricole sont concernés 6 agriculteurs dont 4 sur la commune de Mélesse exploitant dans le périmètre de la ZAC une surface globale de 19,86 ha.

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 (page suivante)



Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage fait part de trois éléments importants :

- Une démarche d'identification des terres agricoles susceptibles d'être cédées 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

Avis du commissaire enquêteur

Ces trois éléments établis sont de nature à apporter des solutions, selon un délai qu'il n'est pas possible d'évaluer actuellement.

Mon avis est développé P35 et 36 dans le chapitre VII-C Demandes de compensation de terres et d'indemnisation de la part de 2 exploitants agricoles.

V-C L'IMPACT SUR L'HABITAT

Aucune maison d'habitation ne se trouve dans l'emprise de l'opération. Par contre deux jardins proches des habitations sont concernés par le projet.

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 réalisé. 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.

M et Me GODINOT demande « le retrait de la parcelle AI 121 du projet de ZAC ». De plus ils considèrent « que sa surface de 580 m2 est minime au regard de la surface totale de la ZAC et que son retrait n'influe en rien sur le programme défini. »

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.

Mrs 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 AH 307 et AH 309 globalement 2,18 ha propriété de M. André PENARD) une offre de terrain équivalents en surface et qualité dans un périmètre raisonnable »

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a visité les deux sites.

Soustraire les parcelles indiquées atteint la qualité de vie et la valeur patrimoniale de chacune des propriétés.

Ces parcelles sont à la périphérie de la ZAC. Elles représentent en surface 0,45 % de la surface. L'impact sur l'aménagement de la ZAC est marginale.

Le commissaire enquêteur est favorable à leur retrait. Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse a exprimé la position de les retirer.

V-D L'IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT DONT LE PAYSAGE

L'étude d'impact fait une analyse approfondie des conséquences du projet sur l'environnement et présente les mesures d'évitement, de réduction, de compensation.

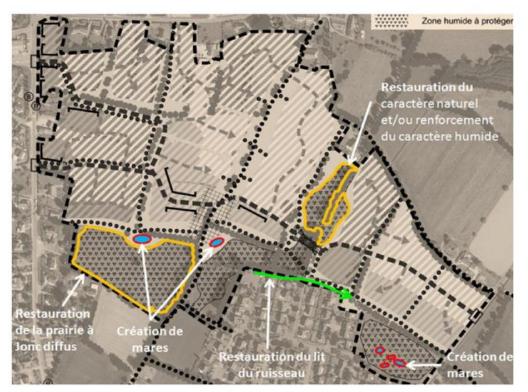


Carte: bilan des haies

4,2 hectares de zones ou prairies humides sont conservées ou entretenues, en vue de garder l'intérêt écologique et paysager des espaces publics avec une restauration du caractère naturel et un renforcement du caractère humide.

Pour

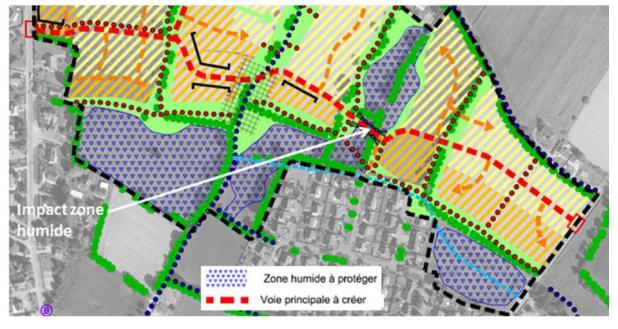
AVIS ET CONCLUSIONS SUR LA DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE



carte : actions en faveur des zones humides et du cours d'eau

Le seul impact direct sur l'espace zone humide concerne un franchissement de zone humide (prairie naturelle) par la voirie primaire, axe structurant reliant les quartiers ouest et est entre la rue de Montreuil et la rue de Saint-Germain (D26).

La voie a été positionnée sur la portion la plus étroite de la zone humide (30 mètres), de manière à en réduire l'impact. De plus, ce tronçon sera aménagé autant que possible suivant un principe de « courtoisie » (largeur de chaussée réduite à une seule voie) réduisant encore son emprise (entre 150 et 200 m²), soit environ 0,5% des zones humides présentes dans le périmètre de la ZAC.. Ce principe permettra également de réduire l'incidence de la voie sur le



Enquête publique préalable à la DUP et à la cessibilité des terrains pour la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC du Feuil

AVIS ET CONCLUSIONS SUR LA DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIOUE

corridor écologique nord/sud, de réduire les vitesses (enjeu de sécurité pour les usagers) et de limiter le risque de transit automobile entre la D26 et la rue de Montreuil. En terme de mesures de compensation, un renforcement du caractère humide des zones, la restauration de la prairie de jonc diffus (actuellement pâturage), la restauration du lit du ru de la Haute Forge, la création de mares, renforce ainsi le corridor écologique.

L'hydrologie de surface, le projet prévoit une gestion en surface des eaux pluviales par un système de collecte et d'évacuation de type noues. Des ouvrages de rétentions seront aménagés aux exutoires de ce système de collecte, en amont des zones humides.

Pour le paysage, le projet conserve 95 % du maillage bocager existant et compense les sections de haies détruites, comme le décrit la carte de la page suivante.

Le projet est conçu selon un gradient décroissant de densité urbaine et de volumétrie en allant vers la périphérie. Ainsi les quartiers les plus denses s'accrochent au bourg existant (entrée nord-ouest de l'opération), ainsi que le long du corridor écologique composé par les espaces proches de la zone humide et du ruisseau.

Le lit du ru de la haute Forge sera restauré accompagné de la création de marre afin de renforcer le potentiel écologique de cet espace.

Pour les réseaux, les collecteurs existants et les ouvrages d'approvisionnement et d'évacuation sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux nouveaux besoins. La défense contre l'incendie devra être renforcée à l'intérieur du projet.

Lors des travaux, le chantier induit deux types de risques : liés aux mouvement de terre (eaux ruisselées se chargent de particules) et liés aux engins de chantier (pollutions par les hydrocarbures). Enfin, la trame boisée doit être préservée de toute dégradation lors de la phase de travaux.

Une attention particulière devra être portée sur les impacts lors de la réalisation du chantier en intégrant les réflexions de « Chantier à faibles nuisances » concernant la circulation, le bruit, la gestion des déchets de chantier, la maîtrise des pollutions, une information et un contrôle des différents intervenants.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique :

Les haies seront conservées conformément à l'étude d'impact.

Cette carte (NDLR P 21) sera intégrée dans le cahier des charges de l'aménageur et respectée dans la mesure du possible, suivant les contraintes techniques du projet global.

Avis du commissaire enquêteur

Le schéma de conservation du maillage bocager intégre 95% de l'existant, ainsi que la valorisation projetée du secteur zone humide. Le commissaire enquêteur a demandé au maître d'ouvrage, si le schéma sera inclus comme obligation dans le cahier des charges de l'aménageur.

J'estime que l'impact du projet sur l'environnement est acceptable et que l'atteinte portée à la zone humide par le passage de la voirie (emprise au plus de 200 m2) sera compensée par le renforcement du caractère humide des zones, le rétablissement du lit du ruisseau, la création de mares, éléments importants pour la continuité écologique et hydraulique.

Enquête publique préalable à la DUP et à la cessibilité des terrains pour la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC du Feuil

AVIS ET CONCLUSIONS SUR LA DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Je recommanderai dans mes conclusions

- Qu'un suivi écologique des aménagements soit réalisé.
- Que dans le cahier des charges pour l'aménageur, le chantier fasse l'objet d'une démarche « Chantier à faibles nuisances » (circulation, maîtrise de la saleté et des pollutions, gestion des déchets...) avec une information et un contrôle des différents intervenants.

Compte tenu des dispositions prises pour la conservation et la restauration du réseau de haies bocagères, j'estime qu'à terme l'impact paysager des nouvelles constructions sera relativement modéré.

V-E L'IMPACT SUR LE MILIEU URBAIN

Pour le milieu urbain, Les atteintes potentielles dans ce domaine sont d'ordre identitaire (nouveau quartier sur un site vierge), esthétique (nouvelle volumétrie pouvant être en décalage avec l'existant) et fonctionnel (prise en compte de la capacité d'accueil des équipements environnants).

Pour intégrer le futur quartier, le projet prévoit de respecter les gabarits existants, de créer une hiérarchie dans les hauteurs et la densité (morphologie urbaine différente entre le coeur de bourg, et les espaces plus en périphérie de la ZAC). Il est aussi prévu de conserver des cônes de vue, et de valoriser les nombreux espaces verts inscrits dans le projet et accompagnant les nouveaux espaces publics. De nombreuses liaisons piétons-cycles sécurisées seront aménagées pour relier l'ensemble des polarités du bourg : centre-bourg avec commerces et équipements / zones d'habitat / équipements publics.

V-F L'IMPACT SUR LA CIRCULATION

Les 500 logements prévus sur la ZAC vont générer un accroissement du trafic routier que l'étude d'impact estime à 1500 véhicules/jour, qui se répartiront sur les différentes voies d'accès à la ZAC. L'axe le plus sollicité sera la rue de Montreuil puis celle des Lilas, dont le gabarit permet d'accueillir cette circulation complémentaire. La création d'une placette pour accueillir les cars en entrée nord de la commune est un point positif du projet, dont les impacts sont très bénéfiques pour la commune.

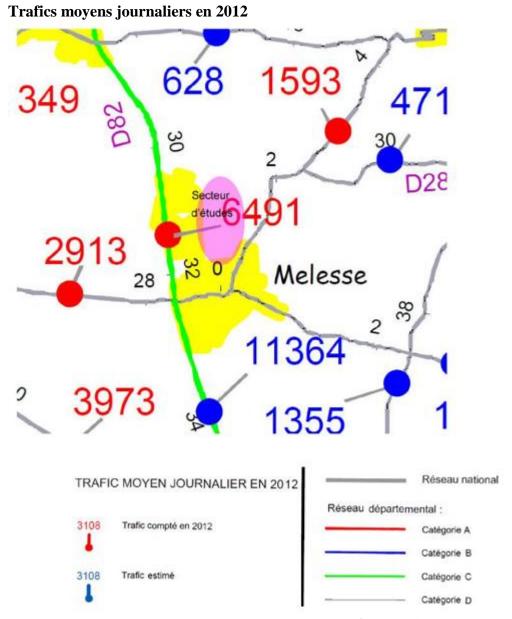
La ZAC prévoit la création **d'un axe majeur de desserte de la ZAC** permettant d'irriguer l'ensemble du projet, et facilitant les circulations routières à l'échelle du bourg. De plus, de nombreuses liaisons piétons-cycles seront conçues pour dissuader les déplacements en voiture à l'échelle du bourg, en permettant de rejoindre le coeur de ville, mais aussi les arrêts de car à l'ouest. Enfin, les voies secondaires entrant et sortant de l'opération accueilleront un trafic qualifié de très limité par l'étude d'impact et pourront bénéficier aux besoins de déplacements des quartiers périphériques.

Avis du commissaire enquêteur

Les trafics moyens journaliers en 2012 indiqués par l'étude d'impact P 80 sont

- De l'ordre de 6490 véhicules route de Montreuil à l'Ouest
- De l'ordre de 1600 véhicules sur la RD 26 (route de Saint Germain en Ille) à l'Est

- Non connu sur la voie communale au Nord, voie étroite parcourue notamment par des camions allant et venant de la zone d'activités des Landelles roulant pour certains particulièrement vite, comme a pu le constater le commissaire enquêteur.



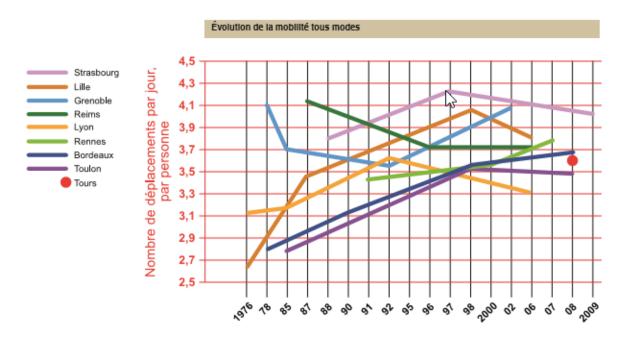
Dans son avis relatif au projet de création de la ZAC, l'Autorité Environnementale :

« recommande cependant d'approfondir l'analyse des éventuelles nuisances du trafic de la future voie principale traversant le quartier d'habitation vu sa fréquentation estimée à 1500 véhicules/jour et la fonction qu'elle pourrait avoir au-delà de la seule desserte de la ZAC. »

Commentaires du commissaire enquêteur

L'étude d'impact indique (P11, P 209) sur la voie principale de la ZAC un trafic de 1500 véhicules jour sans plus de précision.

Sur le trafic engendré, le nombre de déplacement par habitant par jour et le taux d'utilisation de la voiture peut apporter un éclairage.



Agglomération de Rennes en 2007 : 3,8 déplacements par habitant et par jour.

A Tours, l'enquête de 2008 donnait par exemple les chiffres suivants :

	Part d'utilisation de la voiture dans les déplacements quotidiens	Part des distances parcourues en voiture
Tours centre	36%	65%
Noyau urbain hors Tours centre*	60%	76%
1ère couronne périurbaine	77%	85%
Montlouis-sur-Loire	69%	80%
Artannes / Monts	70%	81%
Reugny / Chançay	75%	79%

*Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps, Saint-Avertin, Chambray-lès-Tours, Joué lès Tours, La Riche

En dehors du centre de l'agglomération, entre 60% et 75% des déplacements sont effectués en voiture selon le niveau de proximité aux commerces, services, équipements. (source : www.atu37.org/Download/pdf/QMobilite-5.pdf).

Hypothèse envisageable d'estimation : 2 adultes en capacité de conduire une voiture par logement, 496 logements :

3,8 déplacements par adulte soit 1885 déplacements par jour

Étant donné la proximité du centre, des écoles, des équipements : 60% en voiture (cf noyau urbain hors Tours centre) soit de l'ordre de 1 130 déplacements en voiture par jour. Les déplacements en mode doux (à pied & vélos) pourraient à terme être de l'ordre de 570 (30%) par jour.

En 2014, 80 % des actifs travaillent hors de la commune.

La question de la sécurité dans les espaces des accès se pose. A la question Selon quelles modalités le maître d'ouvrage va adresser les aspects sécurité des accès de la ZAC

- coté route de Montreuil (2 accès) à l'Ouest

- coté RD 26 à l'Est
- coté voie communale au Nord

Avis du commissaire enquêteur

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage précise : L'avenue des Tilleuls sera la voie permettant l'accès à la RD 82, un rond-point sera réalisé afin de sécuriser l'accès à la RD 82.

La ZAC a deux accès sur la route de Montreuil, celui au Nord sera probablement l'accès utilisé par les personnes travaillant dans la métropole Rennaise.

La sécurisation de la voie communale au nord est un sujet qui serait à traiter, transit des poids lourds, passages des parents et enfants des habitations du secteur.

Je ferai les deux recommandations suivantes :

- Veillez particulièrement à la sécurité des accès de la ZAC coté route de Montreuil (2 accès) à l'Ouest, coté RD 26 à l'Est, coté voie communale au Nord
- Inclure dans les équipements induits par le programme de la ZAC, mis à la charge de l'opération la sécurisation des accès pour la part qui revient à cette ZAC

V-G CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Pour ce projet, deux types d'équipements requièrent une attention particulière

V-G-1 Les équipements scolaires

L'étude d'impact aborde ce sujet sans précision : P12

« La population nouvelle va accentuer les besoins préexistants, notamment dans le domaine scolaire et périscolaire où l'arrivée importante de jeunes familles peut causer des problèmes de fonctionnement pour l'école. L'impact de la ZAC dans ce domaine a été anticipé par les élus, notamment au travers de l'élaboration d'un contrat d'objectif portant sur les équipements publics. »

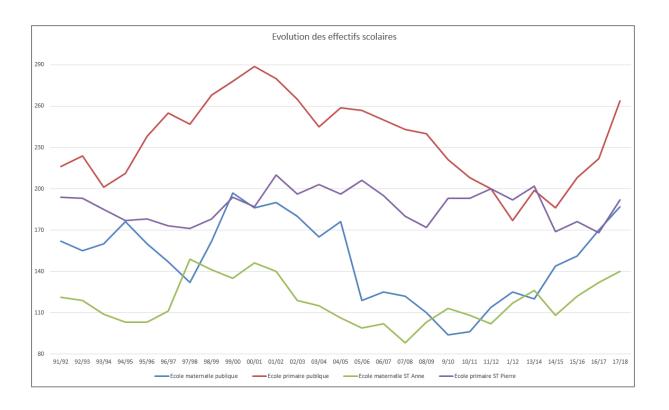
P 213

« L'incidence sur les équipements publics concerne principalement les équipements scolaires. La diversité des types de logements va attirer des ménages variés et non exclusivement des jeunes familles, comme cela pouvait être le cas dans les opérations récentes de lotissements pavillonnaires. Les logements individuels vont toutefois attirer de jeunes ménages qui prendront le relais des familles actuelles. Pour autant, l'augmentation globale de la population va accentuer la pression exercée aujourd'hui sur les écoles et le collège. Des possibilités d'adaptation de ces équipements scolaires existent sur sites, ou bien par la création de nouvelles structures (projet d'implantation d'une école privée le long de la rue des Lilas par exemple).

Dans son mémoire en réponse, le maitre d'ouvrage indique

La commune est dotée d'une école publique (maternelle et élémentaire) soit 392 inscrits en 2016 et d'une école privée (maternelle et élémentaire) soit 300 inscrits en 2016 pour un total de 692 élèves. Suite à l'urbanisation grandissante de ces trois dernières années il y a eu classe

supplémentaire ouverte en 2016. La commune a déjà connu des flux différents d'élèves et sait s'adapter, voir graphique ci-dessous.



Avis du commissaire enquêteur

La réponse n'est pas très satisfaisante. D'un échange oral avec le maire, il ressort : Les écoles élémentaires et le collège ont les capacités d'évolution nécessaires. Le collège a une capacité d'accueil de 600 élèves, qui sont actuellement de l'ordre de 400. Pour les écoles élémentaires, il reste une capacité d'extension de 3 classes. Pour les écoles maternelles, l'extension nécessitera des locaux mobiles. Je ferai la recommandation de veiller lors de la montée en population de la ZAC à une capacité d'accueil suffisante dans les écoles maternelles.

V-G-2 La station d'épuration

Dans son avis relatif au projet de création de la ZAC du Feuil, l'Autorité Environnementale (Ae) indique :

« S'agissant des eaux usées, la commune a prévu des travaux pour augmenter la capacité de la station d'épuration de 5000 équivalents habitants (EH) à 8 000 EH, incluant les eaux du projet collectées par le réseau d'assainissement.

L'Ae recommande de préciser le calendrier de ces travaux dans le dossier En tout état de cause, l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC devra être compatible avec la capacité des ouvrages d'assainissement à traiter les effluents générés. »

L'étude d'impact indique P 213:

enquête N° E17000095/35

AVIS ET CONCLUSIONS SUR LA DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

« La station d'épuration aura à traiter environ 1500 Equivalents habitants.

Le dispositif de traitement des eaux usées, à savoir l'actuelle station d'épuration, devra avoir une capacité de traitement minimale pour traiter les effluents actuels (environ 4 315 EH), amis aussi ceux liés au projet des Fontenelles (410 logts, soit = 1230 EH) et au projet de ZAC du Feuil (450 logts, soit = 1500 EH).

Le volume total est final est donc de 7045 EH, ce qui est inférieur à la capacité nominale totale de la station (8 000-10 000 EH à l'issu des travaux).

L'impact dans ce domaine est donc l'augmentation du volume d'effluents à traiter dans la STEP, dans des proportions compatibles avec le système de collecte et de traitement. » Et P 240

Pour répondre aux besoins nouveaux à court terme, la commune mène des travaux de rénovation des réseaux, limitant ainsi l'apport d'eaux parasites.

Pour le plus long terme, une extension de la station est prévue selon le calendrier suivant :

- 2017 : études techniques de reconfiguration de la station.
- 2018 : travaux d'extension des capacités de traitement de la station. La capacité finale devrait passer à 8000 10000 EH.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le projet de la ZAC du Feuil ne porte plus sur 450 mais 500 logements. Le lotissement des Fontenelles bientôt terminé comporte 400 logements. Ces deux opérations totaliseront à terme 900 logements. L'arrêté du 7 mars 2012 stipule la règle suivante : 1 Equivalent-Habitant (EH) = 1 PP (pièce principale). Est considérée comme pièce principale, toute pièce ouvrant vers l'extérieur et disposant d'une surface minimale de 8 m2. Pour des surfaces entre 60 et 80 m3 cela équivaut à 3 Pièces Principales, soit 3EH. On peut estimer approximativement que ces 900 logements produisent 2700 EH.

Le problème actuel est l'existence de pointes provenant d'un industriel. Celui-ci doit installer un pré-traitement et une capacité de stockage permettant de réguler les flux émis.

D'autre part une partie de la population (25% ?) réside en campagne avec un assainissement individuel.

Ce sujet de la capacité de traitement de la station d'épuration demande une attention toute particulière.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage précise qu'il est prévu une extension de la station d'épuration en lien avec l'évolution de la ZAC (cible 10 000 équivalent habitants à l'horizon 2024). »

Avis du commissaire enquêteur

L'extension vers une capacité de 10 000 EH parait adéquate. L'année 2024 devrait convenir mais à valider.

La commune a la maitrise de terrains connexes à l'installation actuelle permettant toute extension.

Ce sujet de la capacité de traitement de la station d'épuration demande une attention toute particulière.

V-G L'IMPACT SUR LA SANTÉ

Les impacts peuvent être une accentuation des couloirs de vents, une diminution de l'ensoleillement des constructions existantes, une augmentation des nuisances sonores été d'éléments de pollution liées au développement des circulations automobiles.

Avis du commissaire enquêteur

Il conviendra dans différents documents contractuels avec l'aménageur de veiller à ce que :

- L'implantation des bâtiments ainsi que leur hauteur préserve l'ensoleillement des habitations voisines. Une étude d'ensoleillement associée au plan d'aménagement serait particulièrement judicieuse.
- Les aspects intimité en particulier pour les surfaces extérieures des petits lots soient réellement pris en compte par exemple par des règles dans des documents tel que le cahier des charges de cession de terrain.
- Les habitations à proximité de sources sonores notables (carrefours à feu...) aient une insonorisation renforcée
- Des dispositifs physiques limitent la vitesse de circulation aux accès et dans la ZAC

V-G Coût de l'opération

Le bilan d'opération prévisionnel HT fait apparaître un coût de 11, 52M€

Foncier : 2 M€ HT

Avec l'acquisition de 18,73 ha à 10 €/m2 HT et de 4,04 ha (zones humides) à 1,1 € HT/m2

Etudes : 0,09 M€ Travaux : 5,7 M€ Honoraires : 1,38 M€ HT Frais financiers : 0,74 M€ HT Rémunération aménageur : 1,11 M€

Les 203 lots libres sont comptabilisés à 145 € /m2. (sur 7,2 ha) Les 30 collectifs à 65 €/m2 (1950 m2) Les 90 semi collectifs à 70 €/m2 (6120 m2)

Les 173 locatifs sociaux avec une charge foncière de 3000 € par logement

Avis du commissaire enquêteur

La commune s'oriente vers le choix d'un aménageur.

Le choix d'un assistant à maître d'ouvrage notamment pour établir le cahier des charges de l'aménageur est en cours.

La participation de l'aménageur aux équipements n'a pas été à ce stade explicitement défini.

Je ferai la recommandation d'inclure dans les équipements induits par le programme de la ZAC, mis à la charge de l'opération, la sécurisation des accès pour la part qui revient à cette ZAC.

En définitive, il m'apparait que les inconvénients de cette opération ne sont pas excessifs eu égard aux avantages que l'acquisition des terrains nécessaires à la mise en œuvre de l'aménagement de la ZAC du Feuil sont susceptibles de procurer.

VI- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Autorité environnementale

L'Autorité Environnementale a reçu un dossier de demande de déclaration d'utilité publique le 30 novembre 2016. Elle n'a émis aucune observation dans le délai imparti, soit à la date du 30 janvier 2017. Par un courrier en date du 31 janvier 2017, le préfet de la région Bretagne délivre cette information en demandant qu'elle soit jointe au dossier d'enquête publique.

Rappel de l'avis de l'Autorité Environnementale sur le projet de création de la ZAC en date du 9 janvier 2015

Le « dossier présente un bon diagnostic de l'état initial du terrain, dont il dégage les enjeux principaux et les principes d'aménagement de la ZAC s'efforcent de prendre en compte le résultat d'un inventaire complémentaire des zones humides recensant 3,35 hectares supplémentaires, non inventoriées au PLU.»

« Au vu des terrains impactés, essentiellement composés de terrains agricoles (6 exploitations) et paysagers, les principaux enjeux retenus par l'Autorité environnementale sont la préservation des zones humides et de la continuité écologique, la qualité de l'insertion paysagère des bâtiments, la gestion des déplacements, la préservation de la qualité de l'eau. »

« Le projet retenu permet de conserver 95 % du linéaire des haies soit près de 3 km et prévoit la replantation de 195 mètres linéaires pour les 143 mètres détruits. Cette replantation sera identique en essence et positionnée en continuité des haies existantes....

L'importance écologique des milieux naturels est renforcée par la restauration du ru de la Haute Forge (débusage), la conservation du chemin creux existant qui traverse la zone, et la création de mares pour les amphibiens. Ces mares feront, ultérieurement, l'objet d'une valorisation paysagère et pédagogique. »

L'Ae recommande cependant d'approfondir l'analyse des éventuelles nuisances du trafic de la future voie principale traversant le quartier d'habitation vu sa fréquentation estimée à 1500 véhicules/jour et la fonction qu'elle pourrait avoir au-delà de la seule desserte de la ZAC.

- « Ce sont 4,2 hectares de zones ou prairies humides qui sont conservées ou entretenues, en vue de garder l'intérêt écologique et paysager des espaces publics
- « L'Ae recommande cependant que la prise en compte des zones humides conservées soit précisée de manière à évaluer plus finement les incidences potentielles de l'aménagement sur leurs caractéristiques futures, tant du point de vue hydraulique que de celui de l'écosystème qu'elles supportent et d'en déduire les mesures de réduction, voire de compensation nécessaires. »
- « S'agissant des eaux usées, la commune a prévu des travaux pour augmenter la capacité de la station d'épuration de 5000 équivalents habitants (EH) à 8 000 EH, incluant les eaux du projet collectées par le réseau d'assainissement.

L'Ae recommande de préciser le calendrier de ces travaux dans le dossier En tout état de cause, l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC devra être compatible avec la capacité des ouvrages d'assainissement à traiter les effluents générés. »

Commentaires du commissaire enquêteur

Les aspects environnement, circulation, équipements scolaires, station d'épuration ont été traités dans le chapitre V INCONVÉNIENTS DE L'OPÉRATION.

VII- AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3 observations ont été faites sur le registre et un courrier a été reçu. Les sujets ont été regroupés selon 3 thèmes :

- Une opposition au projet
- Demande du maintien d'arbre(s) en bordure de la parcelle AH 329
- Demandes de compensation de terres et d'indemnisation de la part de 2 exploitants agricoles

VI-A UNE OPPOSITION AU PROJET

Dans un courrier référencé CD1 en date du 18 juin 2017, reçu en mairie le 20 juin, Mme Geneviève DENIS domiciliée à la Péronnelle exprime la position :



« Je suis contre le projet d'urbanisation de cette zone située face à mon habitation ».

Avis du commissaire enquêteur

Le site Péronnelle dans le cercle bleu (ci-dessus) est en limite sud-est de la ZAC.

L'unique argument d'être contre le projet parce que située en face de son habitation ne saurait justifier une remise en cause de l'opération.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage confirme que « Conformément au schéma de composition de la ZAC, document N°6 de l'enquête publique, il est prévu une haie et boisement face au site de la Péronnelle en fin d'aménagement. La largeur de la haie restera à préciser lors du choix des essences.

Cette élément de paysage limite l'impact visuel de l'opération pour l'habitante de la Péronnelle.

C'est la seule opposition à l'opération qui a été exprimée lors de l'enquête publique.

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

Dans une observation référencée OD3, Madame Joëlle BODIN demande 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 aille mais de très belle forme... le plus près de notre habitation...»



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.

AVIS ET CONCLUSIONS SUR LA DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

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

Dans l'OAP de la zone 2 AU, dans le schéma de composition de la ZAC P14 et dans le bilan des haies P 21, les haies bordant la parcelle de M. BODIN ne sont pas répertoriées comme préservées.

Le jeune chêne pointé par la flèche bleu 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.

VI-C DEMANDES DE COMPENSATION DE TERRES ET D'INDEMNISATION DE LA PART DE 2 EXPLOITANTS AGRICOLES

M. DELACROIX, observation référencée OD1, 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 OD2, 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 ».

Ce sujet a fait l'objet d'un développement dans le paragraphe V -C L'IMPACT SUR L'AGRICULTURE

Questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Sur le sujet particulièrement important de la compensation en surface & en qualité à une distance gérable du siège de l'exploitation agricole concernant 8 agriculteurs dont 5 sur la commune de Mélesse pour une surface globale de l'ordre de 24 ha :

Quelles modalités de concertation la commune a-t-elle mis en place ou mettra en place avec les agriculteurs concernés ?

Avec quels organismes, la commune compte-t-elle travailler pour traiter ce sujet de compensation de terre ?

Quelle est le nombre et la surface globale des exploitations sur la commune de Mélesse ou à proximité susceptibles de se libérer dans les années à venir (3 à 5 ans ?) (éléments dans l'étude faite par la Chambre d'agriculture 35 ?) ?

La Commune envisage-t-elle d'acquérir des terres agricoles pour concourir à cette compensation de terre d'ici trois à cinq ans ? quels moyens financiers pourrait-elle y consacrer ?

Autres actions en cours ou à venir?:

Quels engagements la commune entend-t-elle prendre pour assurer la compensation des terres agricoles ?

Dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage indique :

« 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. »

Avis du commissaire enquêteur

Ce 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.

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

Ces trois éléments sont de nature à apporter des solutions, selon un délai qu'il n'est pas possible d'évaluer actuellement.

Le dernier élément 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 en situation d'expropriation ou de résiliation anticipée de bail à ferme, pour cause d'urbanisme.

L'actualisation annuelle de ce protocole intervient au 1^{er} 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.

A la question de M. PONTRUCHET, à quoi correspond, selon quelle contenu et quelle faisabilité, l'affirmation dans l'étude d'impact P 216 « L'agriculteur peut donc s'inscrire dans la démarche de gestion différenciée de ces espaces. » ?,

le maître d'ouvrage répond dans son mémoire : « Les zones humides de l'ensemble de la Zac du Feuil seront rétrocédées au domaine public et une démarche pédagogique de connaissance de la biodiversité sera mise en œuvre. »

Avis du commissaire enquêteur

Cela parait signifier qu'un agriculteur ne pourra pas opérer une gestion différenciée sur les zones humides étant donné la vocation affichée d'espace pédagogique de connaissance de la biodiversité, les difficultés d'accès

VII- AVIS SUR DES SUJETS SOULEVÉS PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A la lecture du dossier et suite à des échanges, le commissaire enquêteur avait des questions sur les sujets suivants :

- Les réserves foncières de la commune
- Les justifications importantes de l'opération (cf Rapport d'enquête)
- Les Modalités d'aménagement de la ZAC et le phasage
- L'impact de la ZAC sur les établissements scolaires (traité dans le chapitre V-G capacité des équipements publics)
- Les accès de la ZAC du Feuil : sécurisation face au trafic généré (traité dans le chapitre V-F L'impact sur la circulation)
- L'évolution de la station d'épuration (traité dans le chapitre V-G capacité des équipements publics)
- L'évolution des haies dans le périmètre de la ZAC (traité dans le chapitre V-D l'impact du projet sur l'environnement dont la paysage)
- Zones humides et gestion différenciée (traité ci-dessus le chapitre VI question de M. PONTRUCHET)

VII-A Les réserves foncières de la commune

Au delà de la réserve foncière indiquée P 162 de l'étude d'impact (cf figure page suivante), L'interrogation du commissaire enquêteur concerne les disponibilités foncières de la commune de Mélesse notamment face au problème des compensations de terres agricoles pour les 6 exploitant qui vont perdre à terme les 19,86 ha exploités de la ZAC du FEUIL.

Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire que « La collectivité est propriétaire de 15ha loué à des exploitants en activité, (NDLR voir tableau page suivante).

La collectivité mettra tous les moyens nécessaires pour acquérir d'autres terres agricoles.

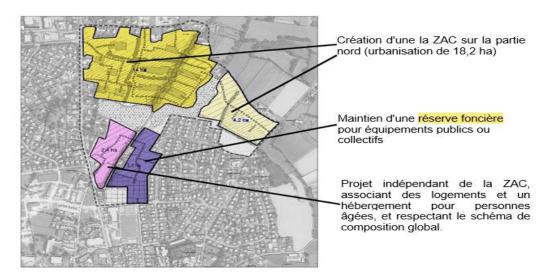


Tableau des terres agricoles propriétées de la commune louées à des agriculteurs

	noms	références cadastrales	lieu-dit	superficie
CCAS	bail rural M. PINEL	D 236-243-832-834-836-1071- 1073-1076-1077-1078-1080-1081	L'Etiverie	2 ha 34 a 70 ca
CCAS	bail rural EARL GAREL	D 61-63-1231	Le Grand Clos	3 ha 06 a 63 ca
	bail à M. Mickael PIRON	E 1727-1739-1740	La Janaie	1 ha 23 a 37 ca
	fermage EARL du Mesnil	E 1399-1400-1401-1402-1403	La Grande Prée	1 ha 88 a 16 ca
Commune de Melesse	Laurent DELACROIX	AH 76-77	Le Feuil	1 ha 05 a 51 ca
	Didier DAVID	AH 85	Le feuil	0 ha 45 a 40 ca
	M. PIRON	E 468-479 partie-483	La Métairie	5 ha 00 a 00 ca

Total 15 ha 03 a 77 ca

Commentaires du commissaire enquêteur

Sont exclus les parcelles communales telles que bassin tampon, le parc du Quincampoix, les terrains de sport et les espaces publics.

Avis du commissaire enquêteur

Les terres agricoles propriétés de la commune sont dispersées sur son territoire. Les terrains de la commune dans le périmètre de la ZAC, y compris le bassin tampon, représentent 2 ha 48 (10,4% de la surface).

La zone UL pour Equipement est appelée dans le schéma ci-dessus réserves foncières. Il s'agit de terrains privés(3,7 ha avec 4 propriétaires) dont la finalité dans le PLU est un espace pour réaliser des équipements publics.

La commune ne possède pratiquement pas de réserves foncières « libre ».

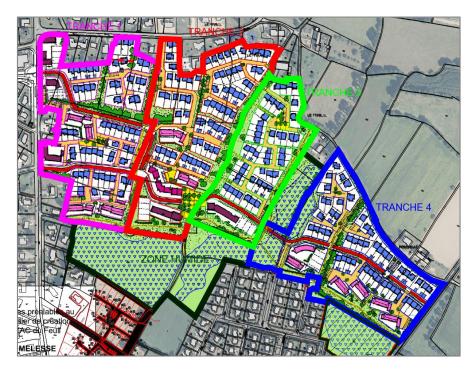
La commune de Mélesse ne dispose pas de terrains lui permettant de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes.

VII-B Modalités d'aménagement de la ZAC, phasage

Le dossier n'aborde quasiment pas les aspects phasages de l'opération. Dans l'étude d'impact P 216 il est indiqué :

« 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 est »

Phasage projetée en 4 tranches



A la question « Quelles seront les modalités d'aménagement de la ZAC », ce ne sera pas en régie, mais en recourant à un aménageur. Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse indique : « Un phasage en 4 tranches est à l'étude et sera conforté lors du dossier de réalisation, voir plan ci-dessous. »

Avis du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage apporte des précisions intéressantes.

L'amorce de l'urbanisation depuis l'ouest touchera l'exploitation Delacroix à court terme (3,29 ha, 13,8% de sa SAU). L'exploitation Pontruchet conservera plus longtemps un foncier conséquent plus à l'Est (9,67 ha, 8,8% de la SAU.

Le commissaire enquêteur fera la recommandation d'optimiser le phasage de réalisation en intégrant les périodes d'exploitation des terres, la disponibilité ou pas de terres de compensation, en concertation avec les exploitants agricoles pour déséquilibrer le moins possible les exploitations

VIII CONCLUSIONS SUR LA DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

En définitive, au terme de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique 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.
- Le contenu du dossier d'enquête était clair et adéquat
- 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.

En conclusion, pour cette enquête publique préalable à la 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.

Je considère que le projet d'aménagement de la ZAC du Feuil, présente de nombreux avantages et revêt un caractère d'utilité publique car:

- Il s'inscrit dans le rôle et la fonction de **pôle structurant de bassin de vie** assignés à Mélesse (6 104 habitants au 1^{er} janvier 2016) par le Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Rennes approuvé en mai 2015, avec l'objectif pour Mélesse de 10 000 habitants à l'horizon 2030.
- Il s'inscrit dans la dynamique et l'attractivité de la commune de Mélesse, dont la population a doublé en 45 ans entre 1971 et 2016, dont le nombre de logement a été multiplié quasiment par 2 en 32 ans entre 1982 et 2014. La vente des 400 logements de l'opération des Fontenelles se termine selon un délai beaucoup plus rapide que prévu, démontrant l'attractivité de l'agglomération.
- Il permettra à la commune de répondre à un réel besoin en terrains destinés à la construction de 500 nouveaux logements sur 10 ans et ainsi d'accueillir environ 1500 nouveaux habitants, en particulier des jeunes ménages;
- Il s'inscrit dans les objectifs du Plan Local d'Urbanisme de la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné qui fixe un objectif de constructions de 70 logements par an sur Mélesse, la ZAC du Feuil représentant en moyenne 50 logements par an.
 - II organise une extension maitrisée de l'urbanisation de la commune de Mélesse, sur 23 hectares de façon à répondre aux différents types de besoins en logements de

la population (individuels, individuels groupés, semi-collectif collectifs), ce qui participera à la mixité sociale et générationnelle.

- Il s'inscrit dans un secteur situé dans la continuité immédiate de l'agglomération, comble une grande dent creuse pénétrant dans le bourg et contribue fortement à un développement équilibré.
- La mise en oeuvre d'une procédure de ZAC permet à la commune d'élaborer un plan général d'aménagement qui organise et répartit les différents types d'habitat en fonction de la sensibilité environnementale du site et de son insertion paysagère, en intégrant les équipements publics nécessaires (voirie, réseaux, espaces verts, bassins tampons);
- Le coût des travaux de ces équipements publics sera réparti sur l'ensemble des terrains aménagés.
- Le parti d'urbanisme adopté préserve la trame bocagère importante en place, restaure les fonctionnalités de la zone humide de 4 ha, étoffe le corridor écologique.
- Le projet renforce les liaisons douces piétons-cycles inter et intra-quartier en valorisant le chemin creux existant, en privilégiant les liaisons directes avec les commerces et les équipements, à l'inverse des liaisons motorisées

Cependant, je considère que le projet présente les inconvénients suivants :

- L'inconvénient majeur de la procédure d'utilité publique concerne l'atteinte à la propriété privée,
- La suppression de 19,86 ha de terres agricoles concernant 6 agriculteurs dont 4 ont leur siège d'exploitation sur la commune. Au moins 2 ont des exploitations de surface entre 25 et 35 ha. Pour deux agriculteurs les surfaces exploitées dans la ZAC représentent pour l'un près de 14% de sa Surface Agricole Utile, pour l'autre près de 9%. Le sujet de compensation en terre agricoles de surface et qualité similaire à une distance raisonnable du siège d'exploitation est à traiter. La mairie de Mélesse s'y emploie avec le concours de la SAFER, de la communauté de communes et dispose d'une ligne budgétaire « acquisitions foncières ».
- L'accroissement de population attendu (1500 habitants à terme) conduit à une utilisation accrue des équipements publics. 2 nécessitent une attention particulière en terme de capacité : les écoles maternelles et la station d'épuration.
- Cette évolution engendre des déplacements supplémentaires, des aspects sécurité complémentaires notamment aux accès de la ZAC et quelques nuisances supplémentaires (notamment pour les riverains passant d'un environnement agricole à un environnement urbain).

La commune de Mélesse ne possède pratiquement pas de réserves foncières « libre ». Elle loue 7 parcelles dispersées sur la commune d'une surface totale de 15 ha à des agriculteurs.

La commune de Mélesse ne dispose pas de terrains lui permettant de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes.

Compte tenu des éléments ci-dessus je considère :

- Que les avantages de l'opération d'aménagement sont nettement supérieurs aux inconvénients qu'elle provoque,
- Que les inconvénients de cette opération ne sont pas excessifs eu égard aux avantages que l'acquisition des terrains nécessaires à la mise en œuvre de l'aménagement de la ZAC du Feuil sont susceptibles de procurer.
- Qu'il n'y a pas d'alternative à conditions équivalente pour réaliser cette opération de 500 logements.
- Que le projet soumis à enquête publique revêt un caractère d'utilité publique.
- Que ce projet nécessitant d'importants équipements publics indispensables pour une zone d'habitation, l'opération d'aménagement ne peut être réalisée sans recourir en cas de nécessité à une procédure **d'expropriation**.

Cependant huit points méritent à mon avis une attention particulière:

- Optimiser le phasage de réalisation en intégrant les périodes d'exploitation des terres, la disponibilité ou pas de terres de compensation, en concertation avec les exploitants agricoles pour déséquilibrer le moins possible les exploitations L'amorce de l'urbanisation depuis l'ouest touchera l'exploitation Delacroix à court terme (3,21 ha, 13,8% de sa SAU). L'exploitation Pontruchet conservera plus longtemps un foncier conséquent plus à l'Est (9,62 ha, 8,8% de la SAU)
- Apporter des solutions sur le sujet important de la compensation de terre agricole en surface & en qualité à une distance gérable du siège de l'exploitation agricole, au-delà des indemnisations. 6 agriculteurs dont 4 sur la commune de Mélesse sont concernés exploitant dans le périmètre de la ZAC une surface globale de l'ordre de 19,86 ha. Certains ont des exploitations plutôt petites (26 ha, une trentaine d'hectares)
- Veiller à la préservation du maillage bocager remarquable existant comme le stipule l'étude d'impact et le schéma de composition de la ZAC
- Inclure dans le cahier des charges de l'aménageur une démarche « chantier à faibles nuisances » (cf étude d'impact) et un suivi écologique des aménagements.
- Veiller lors de la montée en population de la ZAC à la capacité suffisante d'une part d'accueil pour les écoles maternelles, d'autre part de traitement pour la station d'épuration. Les opérations du lotissement des Fontenelles et de la ZAC du FEUIL introduisent à terme pour la station approximativement 2700 Equivalent-Habitants. Le passage à 10 000 EH en 2024 devrait convenir mais à valider pour l'année en fonction de l'évolutions de la population raccordée au réseau d'assainissement.
- Veillez particulièrement à la sécurité des accès de la ZAC coté route de Montreuil (2 accès) à l'Ouest, coté RD 26 à l'Est, coté voie communale au Nord et inclure dans les équipements induits par le programme de la ZAC, mis à la charge de l'opération, la sécurisation des accès pour la part qui revient à cette ZAC.
- Veiller de façon approfondie aux aspects ensoleillement, dans la logique écoclimatique exprimée dans le dossier d'enquête publique, avec par exemple une étude d'ensoleillement associée au plan d'aménagement de la ZAC.

AVIS ET CONCLUSIONS SUR LA DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

 Prendre en compte les aspects intimité, en particulier pour les espaces extérieures des petits lots. Les leçons de réalisations passées ou exemplaires sont de nature à apporter des éléments .

Concernant l'opposition de Mme Geneviève DENIS domiciliée à la Péronnelle au projet, l'unique argument d'être contre le projet parce que située en face de son habitation ne saurait justifier la remise en cause de l'opération.

C'est la seule opposition au projet qui a été formulée lors de l'enquête publique.

Concernant la demande du maintien d'arbre(s) en bordure de la parcelle AH 329 de Mme BODIN, les haies concernées et donc leurs arbres ne sont pas répertoriés à conserver ni dans l'OAP du secteur, ni dans le schéma de composition de la ZAC, ni dans le bilan des haies établi dans l'étude d'impact. Néanmoins il conviendrait de conserver le jeune chêne concerné sur la limite avec la parcelle AH 85 de la ZAC.

Concernant les demandes de compensation de terres et d'indemnisation de la part de 2 exploitants agricoles Mrs DELACROIX et PONTRUCHET, 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 19,86 ha sur les 23 ha 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.

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

AVIS ET CONCLUSIONS SUR LA DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

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 le phasage de l'opération : Un phasage en 4 tranches est à l'étude et sera conforté lors du dossier de réalisation

Concernant les accès de la ZAC : L'avenue des Tilleuls sera la voie permettant l'accès à la RD 82 (route de Montreuil), un rond-point sera réalisé afin de sécuriser l'accès à la RD 82.

Concernant la capacité d'accueil des établissements scolaires : « La commune a déjà connu des flux différents d'élèves et sait s'adapter »

Concernant la station d'épuration : « il est prévu une extension de la station d'épuration en lien avec l'évolution de la ZAC (cible 10 000 équivalent habitants à l'horizon 2024).

Concernant le plan des haies conservées, à planter, à supprimer : Cette carte sera intégrée dans le cahier des charges de l'aménageur et respectée dans la mesure du possible, suivant les contraintes techniques du projet global.... Les haies seront conservées conformément à l'étude d'impact.

Concernant les zones humides et leur gestion : « Les zones humides de l'ensemble de la ZAC du Feuil seront rétrocédées au domaine public et une démarche pédagogique de connaissance de la biodiversité sera mise en place. »

Concernant l'habitation de Mme Geneviève DENIS à la Péronnelle, en limite extérieure de la ZAC : « Conformément au schéma de composition de la ZAC, document N°6 de l'enquête publique, il est prévu une haie et boisement face au site de la Péronnelle en fin d'aménagement. La largeur de la haie restera à préciser lors du choix des essences. »

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

J'émets un AVIS FAVORABLE à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC du Feuil, située sur le territoire de la commune de Mélesse et à l'acquisition, par la commune ou son concessionnaire, des terrains concernés par cet aménagement.

Assorti des 8 recommandations suivantes :

Recommandation n° 1: Optimiser le phasage de réalisation en intégrant les périodes d'exploitation des terres, la disponibilité ou pas de terres de compensation, en concertation avec les exploitants agricoles pour déséquilibrer le moins possible les exploitations.

Recommandation n° 2 : Apporter des solutions sur le sujet important de la compensation de terre agricole en surface & en qualité à une distance gérable du siège de l'exploitation agricole, au-delà des indemnisations.

enquête N° E17000095/35

AVIS ET CONCLUSIONS SUR LA DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Recommandation n° 3 : Inclure dans le cahier des charges de l'aménageur les espaces verts, les haies... à préserver, à créer, le maillage bocager remarquable existant constituant de façon judicieuse un élément important du futur aménagement et cadre nécessitant une attention toute particulière.

Recommandation n° 4: Inclure dans le cahier des charges de l'aménageur une démarche « chantier à faibles nuisances » (cf étude d'impact) et un suivi écologique des aménagements.

Recommandation n° 5 : Veiller de façon approfondie aux aspects ensoleillement, dans la logique éco-climatique exprimée dans le dossier, avec par exemple une étude d'ensoleillement associée au plan d'aménagement de la ZAC.

Recommandation n° 6 : Veiller à une prise en compte effective des aspects intimité en particulier pour les surfaces extérieures des petits lots en s'inspirant des leçons de réalisations avec par exemple des règles dans des documents tel que le cahier des charges de cession de terrain.

Recommandation n° 7 : Veillez particulièrement à la sécurité des accès de la ZAC et inclure dans les équipements induits par le programme de la ZAC, mis à la charge de l'opération, la sécurisation des accès pour la part qui revient à cette ZAC.

Recommandation n° 8 : Veiller lors de la montée en population de la ZAC à la capacité suffisante d'une part d'accueil pour les écoles maternelles, d'autre part pour le traitement au niveau de la station d'épuration.

Fait à Saint Briac le 22 juillet 2017

Yves Hubert GUENIOT Commissaire enquêteur

Mairie de Melesse

Dossier de création ZAC du Feuil

Note de prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale

74C, rue de Paris

CS33105

35031 RENNES CEDEX

02 99 22 78 00 Tel

02 99 22 78 01 Fax

contact@atcanal.fr

24/03/2015

Les articles L122-1 et L122-7 du code de l'environnement imposent de soumettre le projet d'urbanisme de la ZAC de Melesse et notamment son étude d'impact à l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement. Le dossier de création complet a ainsi été transmis pour avis le 10 novembre 2014, la DREAL a transmis en retour à la mairie le 09 janvier 2015 un avis argumenté qui porte sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet.

Ce courrier est donc mis à disposition de la population dans le cadre de la concertation publique menée pour le projet de ZAC, et sera joint au dossier de création approuvé.

L'avis de l'autorité environnementale comporte des observations qui confortent le projet et le dossier, ainsi que des demandes de précisions ou de compléments.

Les observations favorables relèvent la qualité du diagnostic initial du terrain, la recherche de bonne intégration de la présence de zones humides et de la trame bocagère, l'absence d'impact sur des sites Natura 2000, et la prise en compte adaptée des enjeux de déplacements.

Les réponses apportées aux différentes demandes sont reprises dans le tableau de synthèse ci-dessous, elles ne sont pas de nature à modifier le projet initial, mais portent seulement sur des demandes d'éclaircissement en matière de diagnostic ou bien de justification du projet.

Thème concerné	Remarque	Réponses apportées
Qualité de la de	émarche d'évaluation envir	onnementale
Qualité formelle du dossier.	Mentionner les noms et qualité des auteurs des études dans les différents bureaux d'études.	Les noms et qualité des auteurs des études sont ajoutés dans le chapitre introductif de l'étude d'impact.
	Le résumé non technique est trop succinct et ne présente aucune illustration du projet. Pour une meilleure compréhension, ce résumé non technique pourrait figurer de façon séparée ou en en tête de l'étude d'impact.	Le résumé non technique est déplacé de la fin du document au début du document, il est enrichi par des cartographies qui illustrent les points importants du diagnostic (trame bocagère, présence de zones humides) mais aussi le plan de composition du projet.
	Concernant les inventaires naturalistes, une carte retraçant les différents points de contact avec les différentes espèces améliorerait la qualité de ces inventaires.	Les données faunistiques ont été collectées suivant différentes méthodes mentionnées dans l'état initial intégré dans l'étude d'impact. Concernant l'avifaune, les espèces ont été contactées principalement par la technique des points d'écoute qui donne une information semiquantitative (indice d'abondance) concernant les espèces présentes en période de reproduction. Les points sont localisés de manière à couvrir l'ensemble du site d'étude via un rayon d'écoute d'environ 100m autour de l'observateur. La méthode ne permet donc pas une localisation précise des individus et a fortiori des éventuels nids (non recherchés). Elle est complétée par quelques observations directes lors du cheminement entre les points d'écoute. Dans tous les cas, il s'agit d'observations ou de détections ponctuelles d'individus à un instant donné qui ne permettent donc pas d'établir une carte d'occupation réelle de l'espace par les oiseaux pour les différentes fonctions vitales (reproduction, alimentation, repos). Une carte des points de contact n'aurait donc aucune valeur scientifique et risquerait a contrario de faire penser au lecteur novice que seuls ces points sont représentatifs des modalités d'occupation de l'espace par les oiseaux. Cette relative imprécision est justifiée par le fait qu'il s'agit d'espèces communes dont l'essentiel des habitats de reproduction et de repos sera préservée par le projet (maillage de haies + zones humides). Les amphibiens et la quasi-totalité des Odonates ont été observés dans l'emprise du bassin tampon au sud-est, comme mentionné dans l'étude. Voir par ailleurs la carte de la page 45 de l'étude d'impact

représentant les zones fonctionnelles supposées pour les amphibiens. Les observations concernant les autres insectes (Lépidoptères : espèces communes et non protégées) sont ponctuelles et ne valent que pour le jour de l'observation, celles-ci étant susceptibles de se déplacer au sein des différentes parcelles de prairie et à proximité des haies. Une cartographie serait de ce fait non représentative de la réalité de l'occupation de l'espace par ces espèces.

Ces différentes remarques sont synthétisées sur les cartes ci-après, et intégrées dans l'étude d'impact du dossier de création approuvé.

> Principaux secteurs d'observation des Lépidoptères (papillons): prairies permanentes et abords de haies Observations d'Odonates: abord ruisseau et

bassin tampon







Qualité de l'analyse

L'inventaire floristique est précis, l'inventaire faunistique manque cependant d'informations sur les reptiles.

Le réseau bocager étant maintenu en guasi-totalité, à l'exception de quelques troncons sans strate arbustive dense, et donc non attractifs pour les reptiles, nous n'avons pas procédé à une mise en place systématique de plaques à reptiles. Le parcours systématique à vue des bords de haie à trois reprises (passage spécifique + observation lors de l'inventaire floristique, par temps ensoleillé et sec) n'a cependant donné aucune observation; Pour autant, on ne peut exclure totalement la présence de quelques reptiles dans certaines haies buissonnantes sur talus (lézard des murailles potentiellement). Ces habitats potentiels sont tous conservés dans le projet (l'espace vital d'un lézard des murailles est de l'ordre de quelques m² dans et à proximité immédiate de haies et talus).

Ce complément est ajouté dans l'étude d'impact (chapitre diagnostic et chapitre sur les impacts et mesures compensatoires).

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude par des précisions sur les capacités réelles d'absorption du sol, ainsi que le dimensionnement des ouvrages (noues et espaces verts) envisagés.

Les études pédologiques sur l'aptitude des sols seront réalisées au stade du dossier de réalisation de la ZAC, lorsque le plan d'aménagement sera affiné, permettant ainsi de localiser les points de mesure en fonction du projet.

Concernant les ouvrages de régulation, leur implantation et leur dimensionnement ne peuvent être définis au stade du dossier de réalisation puisque la nature et la superficie de chaque mini bassin versant ne sont pas connus précisément. La note d'incidence hydraulique apporte toutes les informations pouvant être développées au stade du dossier de création.

L'autorité environnementale recommande de préciser le calendrier des travaux de restructuration de la station d'épuration dans le dossier.

La capacité actuelle de la station d'épuration s'élève à 5 000 Equivalents habitants. Les périodes de plus forte charge de traitement s'étalent sur 7 mois par an, avec un taux proche de 72 % de la capacité totale.

Pour répondre aux besoins nouveaux à court terme, la commune mène des travaux de rénovation des réseaux, limitant ainsi l'apport d'eaux parasites.

Pour le plus long terme, une extension de la station est prévue selon

le calendrier suivant :

- 2017 : études techniques de reconfiguration de la station.
- 2018 : travaux d'extension des capacités de traitement de la station.
 La capacité finale devrait passer à 8000 10000 EH.
 Ce calendrier permettra donc de répondre aux nouveaux besoins de traitement liés au projet de ZAC.

Le maître d'ouvrage ne présente pas clairement de choix énergétique envisagé pour la ZAC au vu de l'étude sur le potentiel des énergies renouvelables fournie. Quelque soit le choix opéré par le maître d'ouvrage. l'autorité environnementale recommande de vérifier les nuisances sonores découlant des installations énergétiques pour une ZAC à vocation résidentielle (installations d'éoliennes ou de pompes à chaleur qui peuvent être source de bruit de voisinage).

La réalisation de l'étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables au stade création de ZAC, permet d'aborder la problématique énergétique très en amont du projet et de sensibiliser les différents acteurs aux enjeux énergétiques dans une opération d'aménagement.

L'étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables propose des recommandations sur le recours aux énergies renouvelables et la maîtrise de la consommation d'énergie.

Certaines recommandations seront traduites au niveau du plan d'aménagement et donc précisées au dossier de réalisation. Par exemple, l'orientation des bâtiments, les zones de constructibilité, l'optimisation des marges de recul pour favoriser les apports solaires. D'autres recommandations nécessitent un positionnement politique qui, sur ce projet, n'est pas encore défini au stade du dossier de création. Ces choix politiques plus ou moins volontaristes pourront être traduits à différents niveaux :

- dans le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC
- par la mise en place d'un accompagnement spécifique sur ces préconisations : cet accompagnement peut prendre différentes formes : réunion(s) groupées d'information, entretien individuel à différents stades de conception, et pourra être menée par différents acteurs spécialistes de l'énergie : ALEC, Bureaux d'études spécialisés.
- dans les cahiers des charges de cession des terrains de la ZAC
- etc

Le travail à venir pour aboutir au dossier de réalisation permettra d'accompagner les élus dans leurs choix politiques sur le volet énergie.

D'autre part, l'étude sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, ne préconise pas le recours au micro –éolien ni aux pompes à chaleur sur air, compte tenu de leur rendement et du contexte électrique breton.

- Le risque de nuisance sonore des pompes à chaleur est indiqué dans la fiche dédiée à ces systèmes en annexe du rapport de l'étude sur le potentiel de développement en énergies renouvelables.
- Le rapport précise p.36 que l'installation de petit éolien pourra faire l'objet d'une démarche d'autorisation d'urbanisme spécifique dans le cadre de la ZAC.

Il pourra néanmoins être rappelé dans le cahier des prescriptions que ces systèmes sont source de nuisances sonores.

Prise en compte de l'environnement : éviter, réduire, compenser.

En phase chantier

phase Si le dossier traduit une réelle préoccupation pour réduire les impacts sur l'environnement lors de la phase chantier, le dossier ne précise pas les mesures que le maître d'ouvrage va prendre sur le terrain, ni qui sera en mesure de suivre et contrôler les pratiques

Le chapitre 4.1 concernant les impacts du chantier intègre déjà des mesures techniques d'application sur le terrain des principes affichés dans l'étude d'impact, principalement pour tenir compte du caractère boisé et de la présence des zones humides :

- nettoyage des engins de chantier et décantation des eaux de lavage,
- protection des boisements et notamment des troncs dans les endroits de passage,
- élagage préventif pour faciliter la circulation des engins.
 Ces dispositions seront intégrées dans les CCTP qui guideront les

Suivi des effets des		Les indicateurs concernant la trame bocagère, le bon raccordement des constructions aux réseaux et la consommation foncière doivent
	Préservation des milieux naturels: L'autorité environnementale recommande que le choix des plantations non allergisantes soit privilégié et que les espèces végétales utilisées soient précisées dans le volet sur les aménagements paysagers.	Le choix des essences pourra être précisé ultérieurement, notamment au stade du dossier de réalisation. L'étude d'impact peut toutefois mentionner que les essences plantées seront des essences indigènes. Concernant le caractère allergisant de certaines essences, il ne semble donc pas utile de faire de recommandations détaillées puisqu'il s'agit d'essences locales.
	Déplacements : L'autorité environnementale recommande de présenter d'ores et déjà une étude de faisabilité effective de la proposition de diversifier les arrêts de car pour faciliter l'utilisation des transports en commun.	L'étude d'impact ne propose pas une diversification des arrêts de car à proprement parler, mais plutôt la prise en compte d'une réflexion plus large concernant la desserte de la commune par les transports en commun, notamment dans le cadre du développement du Pays de Rennes inscrit dans le SCOT. Cette réflexion passe notamment par un renforcement possible de l'arrêt de car au nord de l'agglomération, proche de la ZAC. Au stade de création, les modalités de renforcement de cette ligne de bus et les conséquences pour l'arrêt de bus ne peuvent donc être précisées. Le dossier de ZAC s'est toutefois assurer de conserver une superficie suffisante pour aménager l'arrêt existant.
	Déplacements: L'autorité environnementale demande d'approfondir l'analyse des éventuelles nuisances du trafic de la future voie vu sa fréquentation estimée à 1500 véhicules jour, et la fonction qu'elle pourrait avoir au-delà de la seule desserte de la ZAC.	L'impact de la future voie sera détaillé avec deux compléments - à l'échelle de la ZAC : détail sur l'aménagement de la voie (gabarit de la chaussée, sécurisation des traversées douces, limitation des nuisances sonores) à l'échelle de l'agglomération, une carte sera ajoutée dans l'étude d'impact pour visualiser l'incidence de cette nouvelle voie dans le plan de circulation global.
En phase aménagée	Préservation des zones humides: L'autorité environnementale recommande d'analyser l'impact éventuel du projet sur le fonctionnement de ces zones humides. En cas d'incidence, elle recommande également d'inscrire dans l'étude, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation, ainsi que les modalités de suivi.	Les principes de maintien des zones humides et de modalités d'alimentation en eau sont déjà décrits dans l'étude d'impact (impacts évités, réduits et compensés au chapitre 4.4.4.1.). L'étude d'impact insiste sur la préservation de la quasi intégralité des zones humides hors des espaces de projet, et cible les zones directement impactées aux seuls ouvrages de franchissement. Concernant l'impact des eaux de ruissellement, l'étude d'impact impose un « fonctionnement hydraulique proche du fonctionnement actuel », avec une régulation en amont des zones humides. Un complément d'étude d'impact sera donc effectué au stade du dossier de réalisation de ZAC lorsque les ouvrages de régulation seront définis précisément.
	L'autorité environnementale recommande au maître d'ouvrage de présenter un plan d'ensemble pour porter attention aux différents habitats et espèces, notamment celles inféodées aux haies, en évitant notamment les périodes de nidification.	Un plan d'ensemble ne ferait que reprendre la cartographie des haies et prairies permanentes, en particulier celles en zone humide. Pour rappel : 95% des haies seront préservées. L'étude d'impact indique déjà que les quelques arbres abattus le seront en dehors de la période de reproduction, soit entre septembre et février, afin de permettre aux individus ayant éventuellement niché l'année précédente de rechercher d'autres arbres favorables dans l'environnement immédiat.
	pendant les travaux.	missions des entreprises. La vérification de leur application sur le chantier sera réalisée par l'équipe de maîtrise d'œuvre VRD et paysage.

mesures « éviter, réduire, compenser »	une durée des contrôles dans le temps.	être analysés lors de la phase d'urbanisation du site, ces mesures ne sont plus utiles une fois le projet réalisé. Les indicateurs concernant le fonctionnement écologique des zones humides, l'efficacité de la régulation des eaux pluviales, la consommation énergétique sont pertinents après l'urbanisation complète du site pour analyser le fonctionnement du projet. Ces mesures peuvent être répétées sur 10 ans pour avoir un recul suffisant sur l'impact environnemental du projet. Le tableau est donc actualisé en conséquence.
---	--	---

Thème	Effet attendu	Indicateurs de mesure de cet effet	Modalité de mesure	Fréquence de mesure	Opérateur
Mesures à effect	uer lors de la pha	ise de travaux			
Trame bocagère	Préservation de la trame bocagère et replantation dans les haies dégradées	Linéaire de haie conservée Linéaire de haie replantée ou étoffée	Relevé de terrain et comparaison avec la situation initiale	Fin de la phase de chantier pour les haies conservées, tous les 3 ans pour les haies renforcées	Aménageur puis commune
Réseau eaux usées et eau potable	Bon raccordement de l'ensemble des futures constructions	Nature et qualité des rejets	Mesure des consommations et des rejets	Tous les ans	Aménageur puis commune
Consommation foncière	Respect de la densité moyenne établie	Densité réelle mesurée au fur et à mesure de l'urbanisation de l'opération	Calcul de la densité de chaque projet	Au fur et à mesure de la réalisation des projets	Aménageur puis commune
Mesures à effect	uer après l'achèv	ement du projet (période de 10 ans	s).	
Réseau hydrographique et zones humides	Renforcement et pérennisation des fonctionnalités écologiques des zones humides et du ruisseau	Diversité des espèces animales et végétales	Inventaires écologiques des secteurs aménagés ou gérés avec des objectifs de renforcement de la biodiversité	Tous les 5 ans	Aménageur puis commune (BET ou association)
Eaux pluviales	Répartition de la rétention et de l'infiltration entre les espaces publics et les espaces privés	Efficacité des ouvrages et volumes arrivant aux points de rejets	Analyse des incidences du projet en aval immédiat du site	Tous les 3 ans	Aménageur puis commune
Energie	Maîtrise des consommations énergétique	Energie consommée, Efficacité énergétique des logements	Enquête auprès des ménages, relevés de consommations	Tous les 3 ans	Aménageur puis commune



Rennes, le 31 mars 2022

Pôle Distribution

Notre référence : CEBR/CDU/22-03-042

Dossier suivi par : Cédric DUCRUIX et Yoann LE PICARD

①,:02.23.62.27.28 - 02.23.62.27.36

*\frac{0}{2}: cducruix@ebr-collectivite.fr - ylepicard@ebr-collectivite.fr

Monsieur le Maire Mairie 20 route de Rennes 35520 Melesse

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation environnemental liée à la ZAC du Feuil sur la commune de Melesse, je vous adresse la délibération du 14 mai 2019 de la Collectivité qui a émis un avis favorable portant sur le PLUI de Rennes Métropole notamment au regard des capacités du service de l'eau à accompagner le développement croissant des communes en termes de besoin en eau.

Cette délibération, de porter générale, s'applique également à l'échelle du territoire de la Collectivité et de ses 75 communes membres, notamment à la Communauté de Commune de Val d'Ille d'Aubigné dont la commune de Melesse.

En effet, la Collectivité s'est engagée dans des programmes pluriannuels de travaux tant sur la production de l'eau potable que sur le renouvellement des réseaux d'eau potable ainsi que la mise en œuvre d'un programme ECODO visant à sensibiliser les usagers aux économies d'eau.

Ainsi, la Collectivité pourra répondre au besoin en eau potable de la ZAC du Feuil sur la commune de Melesse

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Directeur général,

Laurent GENEAU

2, rue de la Mabilais CS 94448 35044 Rennes Cedex

Tél.: 02 23 62 11 35 Fax: 02 23 62 11 39 contact@ebr-collectivite.fr www.eaudubassinrennais.fr



Collectivité Eau du Bassin Rennais Hôtel de Rennes Métropole RENNES

2019-032

L'an deux mille dix-neuf, le 14 mai, à dix-huit heures trente, le Comité de la Collectivité Eau du Bassin Rennais, légalement convoqué le 7 mai 2019 par M. NADESAN, Président, s'est réuni à l'Hôtel de Rennes Métropole.

SONT PRESENTS:

DELÈGUES TITULAIRES:

Mesdames Valérie GUINARD, Mireille LEVACHER (Communauté de communes de St Méen-Montauban), Marie-Noëlle GUILLEMOIS (Montfort Communauté), Armelle BASCK, Laurence BESSERVE [départ à 19h55 – après la délibération n°2019-032], Valérie FAUCHEUX, Nathalie JOUET (Rennes Métropole), Messieurs Loïc HERVOIR (Goven), Philippe BRIAND, Jean RONSIN (Montfort Communauté), Gérard BAUDAIS, Jean-François BESNARD, Philippe BOINET, Philippe BONNIN, Raymond COZ, Nicolas DELEUME, Michel DEMOLDER [départ à 19h55 – après la délibération n°2019-032], Jean-René DENOUAL, Fernand ETIEMBLE, Jacques FOLSCHWEILLER, Maurice FOURAGE, Laurent HAMON, Pascal HERVE, Philippe LEBORGNE, Jean-Yves LEFEUVRE, Alain LEHAGRE, Yannick NADESAN, Gilles NAHUET, Pascal PINAULT, Patrick PLEIGNET, Laurent PRIZE (Rennes Métropole).

DELEGUE SUPPLEANT:

Monsieur Armel MOR (Rennes Métropole).

SONT ABSENTS:

ABSENTS EXCUSES:

Mesdames Marie-Edith MACE (Melesse), Isabelle BARBIER, Laurence GUEGUEN (Rennes Métropole), Messieurs Jean-Yves BILLON (Montreuil-le-Gast), Pascal GORIAUX (La Mézière), Xavier HEBERLE (Bréalsous-Montfort), Philippe GUERIN (Montfort Communauté), Aymeric AUROUSSEAU, Rodolphe BELLANGER, Didier DAUCE, Jean-Michel DESMONS, Didier DUPERRIN (donne pouvoir à Mme Valérie FAUCHEUX), Jean-Yves GOMMELET, Dominique GOUAILLER, Cyril GUERILLOT, Marc HERVE, Armel LEMETAYER, Jean-Louis PEGOURIE, Frédéric REICHERT (donne pouvoir à Mme Armelle BASCK), Guillaume RIDARD (Rennes Métropole).

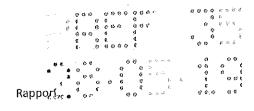
ABSENTS NON EXCUSES:

Mesdames Catherine HALLIER (Guichen — Pont-Réan), Mélina PARMENTIER (Rennes Métropole), Messieurs Loïc JOUAN (Montfort Communauté), André ETIENNOUL, Hervé LETORT, Luc MANGELINCK, Denis MOREL, Yves PELLE, Guy RIO (Rennes Métropole).

Assistes de Mesdaines Ange-Marie Aquilina, Sandra Cheriaux, Céline Juspin, Virginie Leroy, Véronique Meury, Messieurs Laurent Géneau, Stéphane Louaisil (Collectivité Eau du Bassin Rennais), ainsi que de Monsieur Simon Gauthier (SPL Eau du Bassin Rennais) et Monsieur Jean-Pierre Trouslard (SMG 35).

Le quorum étant atteint, le Président, M. NADESAN, ouvre la séance.

Il demande si un élu est volontaire pour tenir le secrétariat de séance. M. Pascal Pinault se porte candidat, il est désigné secrétaire de séance.



Mes Chers Collègues,

Le Conseil métropolitain a arrêté le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal le 13 décembre 2018. L'enquête publique est organisée du 16 avril au 24 mai 2019.

La Collectivité Eau du Bassin Rennais a été sollicitée pour avis le 20 décembre 2018 puis, suite à l'avis des services de l'État, pour compléter les éléments du PLUI relatifs à la gestion de la ressource en eau et à la capacité d'accompagner le développement du territoire.

Deux réponses ont été apportées.

STECAL sur le périmètre de protection du captage de la Noé

Dans le cadre de l'instruction de cette demande d'avis, nous avons constaté qu'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) était prévu au lieu-dit La Bertaiche sur la commune de St Grégoire. Ce STECAL se trouve dans le périmètre de protection rapprochée complémentaire du captage d'eau potable de la Noé, juste en limite du périmètre sensible.

Par courrier du 18 mars 2019 à l'attention du Président de Rennes Métropole, la Collectivité a apporté les précisions suivantes :

Le captage de la Noé est une des rares ressources souterraines d'Eau du Bassin Rennais, et de plus située à l'intérieur du périmètre de la Collectivité alors que la majorité de son eau est prélevée hors de ses frontières.

L'imperméabilisation qu'engendrera la construction des parcelles aujourd'hui en prairie, peut nuire au bon rechargement de la nappe d'eau souterraine. La zone concernée par le STECAL est en effet située en limite du bassin tertiaire, en zone de faluns qui est très propice à l'infiltration des eaux de pluie.

La Collectivité Eau du Bassin Rennais s'interroge donc sur:

- La pertinence du choix de cette localisation alors que ces parcelles sont actuellement classées en zone N au PLU, limitant de facto l'urbanisation de cette zone ;
- La contradiction de ce projet vis à vis de l'importance des captages locaux dans l'alimentation en eau du Bassin Rennais. Les élus de la Collectivité se sont engagés à protéger les captages locaux et à poursuivre leur exploitation (délibération du 5/11/2014);
- La fragilisation de l'exemplarité nécessaire de la part du Bassin Rennais : La Collectivité demande aux communes et/ou Communautés de communes situées sur les bassins versants de ses captages, notamment ceux à l'extérieur de notre territoire, de classer systématiquement les périmètres de protection rapproché en zones non urbanisables (zone N ou A), il serait dommage que les communes de notre périmètre ne suivent pas cette demande. L'instauration de ce projet risque d'engendrer d'autres demandes dérogatoires de la part des autres communes concernées par nos captages.

Par ailleurs le projet de STECAL est en contradiction avec plusieurs prescriptions relatives à l'arrêté préfectoral du 27 novembre 1998 instaurant les périmètres de protection des captages de la Noé. En effet, certaines activités sont spécifiquement interdites dans le périmètre de protection rapprochée :

- "la suppression des parcelles boisées", or certaines parcelles concernées par le STECAL sont justement boisées;
- "la suppression des haies et talus contribuant à la protection des zones humides en faisant obstacle aux ruissellements. En particulier, ceux qui marquent les limites du périmètre de protection rapproché sont impérativement conservés"; le secteur concerné présente une densité bocagère importante qui sera difficilement protégée et respectée en cas d'ouverture à la construction;

் ச[ு] | se éxcavations; ரே potamment la création de sous-sols et de piscines, déjà difficile aujourd'hui pour la Collectivité à surveiller et à faire respecter ;

 "la mise en place de toute activité ou aménagement constituant un risque nouveau de pollution du captage".

Gestion des ressources et capacité à répondre à la demande croissante

La Collectivité a répondu point par point aux interrogations des services de l'État à l'occasion de son examen du projet de PLUi de Rennes Métropole, quant à la gestion de la ressource en eau et notre capacité à répondre à une demande croissante (cf. note annexée).

Sur le sujet de la faible pluviométrie annuelle à Rennes, de l'ordre de 680 mm/an avec des étiages automnaux sévères impactant les ressources en eau et la qualité des cours d'eau, la Collectivité a rappelé que la majorité de nos ressources en eau (89% des prélèvements) sont situées en dehors de la Métropole Rennaise et que la pluviométrie annuelle est supérieure sur nos trois principales aires de captages : Fougères avec 769 mm/an, Dinan avec 759 mm/an et Saint Thurial avec 694 mm/an.

Concernant l'augmentation des prélèvements, la moyenne annuelle entre 2004 et 2015 se situe autour de 25.2 millions de m³. Les trois dernières années montrent des fluctuations, notamment en 2017, mais avec une moyenne annuelle de hausse limitée à 1%. Les prélèvements, bien qu'ayant augmenté au cours des dernières années, restent bien inférieurs au prévisionnel 2020 en année normale (-22%) ou année sèche (-25%).

Nous avons aussi justifié notre nouveau potentiel de prélèvement et les différences d'interprétation que nous avions avec l'étude de desserte départementale réalisée par le SMG35 en 2016 sur des données 2014, car notre production a été profondément restructurée géographiquement en 2015 :

- Une autorisation de prélever dans l'étang des Bougrières jusqu'à 1 750 000 m³/an en année exceptionnelle avec un usage de l'étang prioritairement consacré au prélèvement d'eau potable,
- Un transfert de propriété à la Collectivité Eau du Bassin Rennais de l'usine de Lillion (1 340 000 m³ par an),
- L'amélioration du rendement de nos usines (94.5% en 2017 contre 92.2% dans l'étude du SMG35) soit un gain de 600 000 m³/an,

D'où au 1^{er} janvier 2019, un potentiel théorique de prélèvement de 51.1 millions de m³. Le potentiel de prélèvement en année moyenne est de 47.8 millions de m³ par an contre 45 millions de m³ dans l'étude SMG35. En année sèche, le potentiel de prélèvement est de 40.7 millions de m³ contre 37.8 millions de m³ dans l'étude du SMG35.

D'autre part, nous avons indiqué que les syndicats de production (SYMEVAL, SPIR, SMPCE) ont lancé en 2018 des révisions de leur schéma de desserte en eau et/ou de leurs capacités de production. Ces études devraient permettre également d'actualiser les hypothèses prises en compte dans le schéma départemental, de proposer des scénarios de renforcement des moyens de production sur leurs territoires mais également, de prendre en compte les différentes options de sécurisation, tous les territoires étant interconnectés. Par exemple, le Syndicat de production d'Ille et Rance (SPIR) alimente en partie plusieurs communes adhérentes à la Collectivité. En 2017, la Collectivité a fourni 682 000 m³ au SPIR, mais ce syndicat a aussi distribué à Eau du Bassin Rennais 338 000 m³ par d'autres secteurs de distribution.

Les conditions de sécheresse en 2017 ont permis de tirer quelques enseignements quant au pilotage des prélèvements dans nos ressources et l'organisation de notre production d'eau potable. Nous disposons de ressources variées mais il faut anticiper très tôt une possible dégradation de la quantité. Le changement des pratiques amorcé avec le changement d'exploitant en 2015 nous montre d'autres perspectives :

Maximiser les prélèvements dans la rivière Le Meu, pour l'alimentation de l'usine de Villejean et pour réalimenter le barrage de la Chèze



- Dérivation du Canut : Le barrage du Canut a la capacité de patriciper à l'alimentation du barrage de la Chèze. La moyenne annuelle des transferts depuis 2003 n'est que de 1.4 millions de m³ (5.1 millions m³ en 2010) du fait principalement d'une qualité d'eau dégradée sur le Canut. L'étude en cours sur le traitement du phosphore sur le bassin versant du Canut liste un certain nombre d'actions à mettre en œuvre pour limiter les transferts de phosphore, pesticides,...
- Réduction des prélèvements souterrains en hiver et maintien des prélèvements nominaux en été et à l'automne. Cette réduction de moitié à certaines périodes est compensée par des prélèvements en rivière.
- Changement d'exploitant : Le contrat de production d'eau potable avec VEOLIA s'est terminé le 31 mars 2015. Cet exploitant « était incité financièrement » à utiliser l'eau des barrages de bien meilleure qualité que l'eau de rivière plus chère à traiter. Depuis le 1^{er} avril 2015, la gestion des ressources est discutée entre la Collectivité et son nouvel exploitant, la Société Publique Locale Eau du Bassin Rennais, pour prendre en compte la sécurisation de l'alimentation avant le critère économique.

Une prospective à échéance 2035 avec une réelle ambition en matière d'économie en eau La Collectivité a adopté en 2018 son étude de gestion patrimoniale et de desserte à l'horizon 2035. Cette étude intègre une augmentation de la population sur le territoire d'Eau du Bassin Rennais de 20% en cohérence avec les études de l'AUDIAR pour Rennes Métropole et les documents d'urbanisme des 13 communes non métropolitaines.

Pour compenser l'augmentation mécanique des besoins en eau liée à l'augmentation de la population, Eau du Bassin Rennais a prévu :

À la fois, dans le cadre de son programme ECODO, une diminution des consommations unitaires des usagers domestiques. Ainsi, pour Rennes et Saint-Jacques-de-la-Lande, une réduction de 7l/j/hab a été prise en compte ; et pour toutes les autres communes une réduction de 13.7l/j/hab (pour rappel la consommation unitaire actuelle de référence pour les usagers domestiques est 100l/j/hab).

Mais aussi une refonte de sa grille tarifaire en 2015 : Eau du Bassin Rennais a instauré un prix progressif pour les usagers domestiques et pour la catégorie autres abonnés, quel que soit le volume consommé par l'abonné. Cette politique incite les plus gros consommateurs à une plus grande vigilance sur leur consommation.

La poursuite d'un programme pluriannuel d'investissement ambitieux

Le projet d'Aqueduc Vilaine Atlantique va apporter une sécurisation complémentaire. Les échanges d'eau s'effectueront de Rennes vers la côte durant 4 mois, a priori de juin à septembre, et inversement durant les 8 autres mois. L'apport de l'eau de l'usine de Férel en hiver (Octobre à fin mai) avec un potentiel de transfert de 5 millions de m³ va encore modifier nos pratiques :

Réduction de nos prélèvements en hiver dans les ressources souterraines, augmentation pendant l'été/l'automne,

Réduction de nos prélèvements hivernaux et printaniers dans le barrage de la Chèze, son stock sera donc maximisé à 14.5 million de m³ chaque année au mois de mai,

Prélèvement hivernal dans l'étang des Bougrières, facilitant le remplissage hivernal du barrage de Chèze.

Ces modalités vont améliorer notre capacité de production en année sèche.

En complément à ce projet, nous poursuivons le programme d'investissement soutenu amorcé en 2010:

Avec des investissements sur les infrastructures de production chiffrés à de plus de 90 millions d'euros entre 2019 et 2035,

En améliorant le rendement des usines : Le rendement est en augmentation depuis la rénovation de 3 des 4 principales usines en 2012. Les travaux de restructuration de l'usine de Rophémel en 2021-2022 permettront d'améliorer le rendement a minima de 3 à 4% sur cette usine, soit pratiquement un gain 300 000 m³ / an,

eeEn rénovant des forages comme celui de la Marionnais à Bruz ou celui de Lillion à Rennes permettant de retrouver des débits plus importants,

En renouvelant à l'horizon 2030-2035 une grande majorité de nos adductions, principalement posées dans les années 70, permettant de réduire les fuites d'eau,

En réalisant les inspections décennales des barrages à l'aide de sous-marins subaquatiques et non plus par vidange complète du barrage. Les services de l'État ont ainsi accepté en 2016 ce mode de vérification sur le barrage de la CHEZE et en 2019 sur le barrage de Rophémel,

En poursuivant le programme d'économie d'eau,

En poursuivant le déploiement des compteurs de sectorisation sur l'ensemble de notre réseau pour améliorer la recherche de fuites,

En renouvelant le réseau de distribution au rythme de 1.25% du linéaire par an (moyenne nationale 0,8%), soit un investissement annuel de 6 millions d'euros par an pour un renouvellement annuel de 46 km de réseau. Ceci permettra de maintenir un rendement des réseaux supérieur à 85%.

Et enfin, Rennes Métropole et Eau du Bassin Rennais se sont associées à la fondation Rennes 1 pour créer en mars 2019 une Chaire "Eau et Territoire" dont l'un des objets va être d'élaborer des outils d'aide à la prévision et à la décision afin d'optimiser la gestion des ressources en eau et des milieux aquatiques dans un contexte de changement climatique sur nos territoires d'alimentation.

Dans ces conditions et au vu des présentations ci-dessus.

Il vous est proposé, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- Prendre acte des réponses apportées par la Collectivité Eau du Bassin Rennais quant aux questions posées par les services de l'État,
- 2. Et eu égard à l'enjeu majeur que représente le captage de la Noé pour l'alimentation en eau potable de la Collectivité,
- Émettre un avis favorable au PLUI de Rennes Métropole avec réserve quant à la création du STECAL sur la commune de Saint-Grégoire.

Après en avoir délibéré,

Le Comité prend acte des réponses apportées aux services de l'État et émet un avis favorable au PLUI de Rennes Métropole avec réserve quant à la création du STECAL sur la commune de Saint-Grégoire à la majorité et une abstention (M. Deleume).

À Rennes, le 14 mai 2019

Mary Land Comment

e Président,

Yannick NADESAN.

MELESSE

ZAC du Feuil





CPAUPE

Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales LOTS LIBRES DOCUMENT DE TRAVAIL









ZAC DU FEUIL - MELESSE

DOCUMENT DE TRAVAIL

SOMMAIRE

- 0. PRÉAMBULE / RÔLE ET STRUCTURE DU DOCUMENT
- 1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET URBAIN
- 2. PROJET ARCHITECTURAL
 - 2.1 Programme
 - 2.2 Ambiances architecturales
 - 2.3 Palette de couleurs ?
- 3. PRINCIPES D'IMPLANTATION
 - 1.1 Implantation des constructions sur le lot
 - 1.2 Accès au lot imposé
 - 1.3 Stationnement
 - 1.4 Abris de jardin
 - 1.5 Raccordement aux réseaux
- 4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES
 - 2.1 Qualité & écriture architecturale
 - 2.2 Volumétrie
 - 2.3 Facade
 - 2.4 Percements : portes, fenêtres, menuiseries, volets
 - 2.5 Toitures
 - 2.6 Nuancier façades et percements / secteur d'ambiances
- 5. TRAITEMENT DES LIMITES
 - 3.1 Clôtures
- 6. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES
 - 4.1 Gestion des ambiances extérieures
 - 4.2 Gestion des limites séparatives
 - 4.3 Végétalisation des parcelles
- 7. GESTION DES EAUX PLUVIALES
- 8. PREVENTION LIEES AUX RADONS

0. PRÉAMBULE

0.1 RÔLE ET STRUCTURE DU DOCUMENT

Afin d'encadrer l'intervention des différents opérateurs et constructeurs, l'aménageur et la ville ont décidé d'élaborer ce cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Ce CPAUPE s'adresse aux acquéreurs et constructeurs des terrains à bâtir.

Il fixe les orientations, précise des recommandations incitatives et impose des prescriptions pour une harmonisation des constructions projetées et un aménagement de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale. Le présent cahier complète les règles du PLUi. En cas de contradiction, la règle du PLUi sera l'impératif. Le projet de la ZAC du Feuil est soumis au règlement de la zone UO1 et plus précisément 1AUO1.

La cohérence de projet urbain et l'apport d'une dynamique urbaine et humaine sont les fondements de ce document.

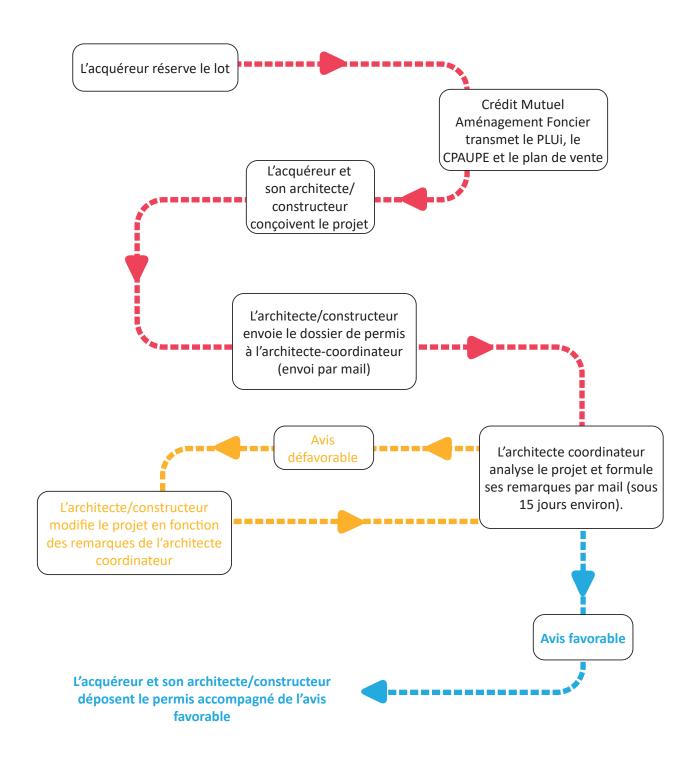
L'ensemble des constructions sera soumis à l'approbation de l'Atelier d'architecture LE GARZIC pour les questions architecturales et paysagères.

Ce document est complété par un plan de vente qui apporte des précisions selon les spécificités du site et le programme attribué à la parcelle concernée. Chaque constructeur/ architecte tiendra compte des accès imposés dans le plan de vente et des polygones d'implantation des constructions principales.

Les remarques de l'équipe de coordination prévalent sur l'ensemble des directives du CPAUPE.

DOCUMENT DE TRAVAIL

0.2 LA MÉTHODE



Architecte coordinateur : Atelier d'Architecture LE GARZIC SARL

Tél: 02 99 30 31 11

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET URBAIN

1.1 STRATÉGIE D' AMÉNAGEMENT URBAIN

Le projet de la ZAC du Feuil se trouve au Nord de Melesse et s'étend sur environ 23 ha. Il est majoritairement composé d'espaces non-urbanisés, constitués par des parcelles agricoles enserrées dans un maillage bocager dense et continu ainsi qu'une zone humide. Le site est bordé par des espaces urbanisés sur ses faces nord, ouest et sud, seule la partie Nord-Est se trouve au contact de l'espace rural.

Le site est traversé du Nord au Sud par un chemin rural dit «le chemin des Écoliers». Il est également bordé par 3 axes routiers: la rue de Montreuil à l'Ouest, la route du Feuil au Nord et la route de Saint Germain (RD26) à l'Est.

Les abords Est du site sont beaucoup plus naturels, marqués fortement par un paysage bocager alternant champs et haies végétales. Le projet s'inspire de l'état actuel, déjà riche, et permet de valoriser le traitement naturel des eaux de pluie.

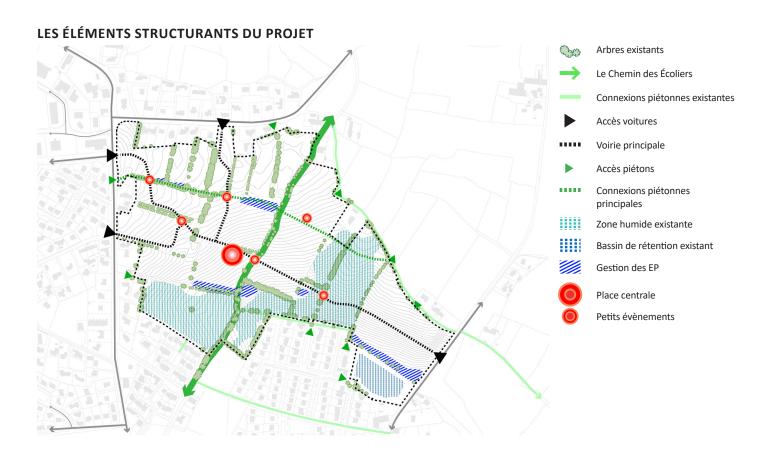
La structure du quartier a été conçue autour de ces 3 éléments majeurs :

- les arbres existants
- le chemin des Écoliers
- la zone humide.

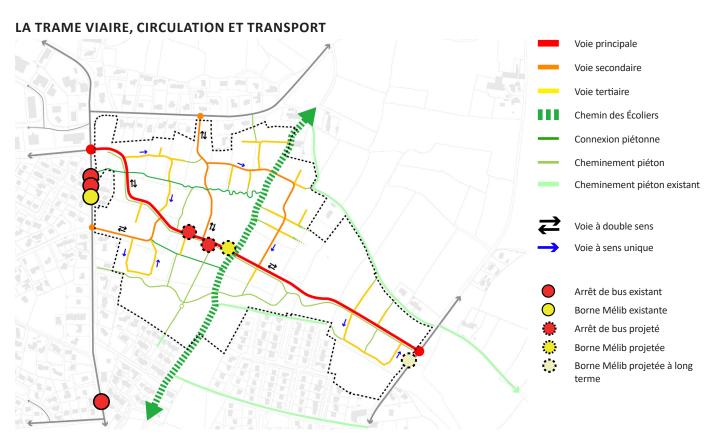
C'est là le socle du projet paysager qui guide l'organisation de l'ensemble. Les différents usages sont ensuite venus s'implanter autour de cette trame : habiter, se déplacer, se promener, se reposer, jouer, jardiner, etc.

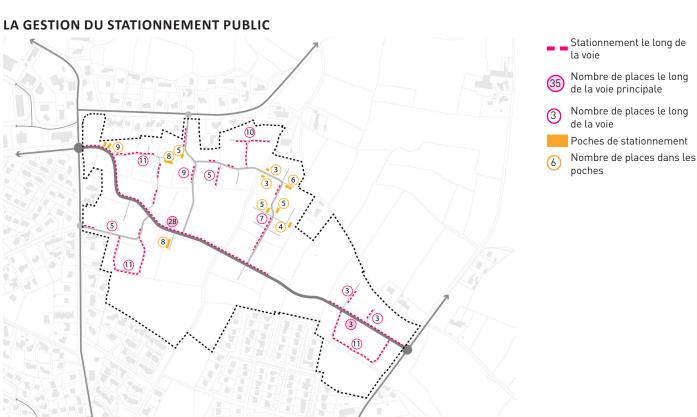
Se trouve ci-après les schémas permettant de comprendre les différentes strates du projet urbain.

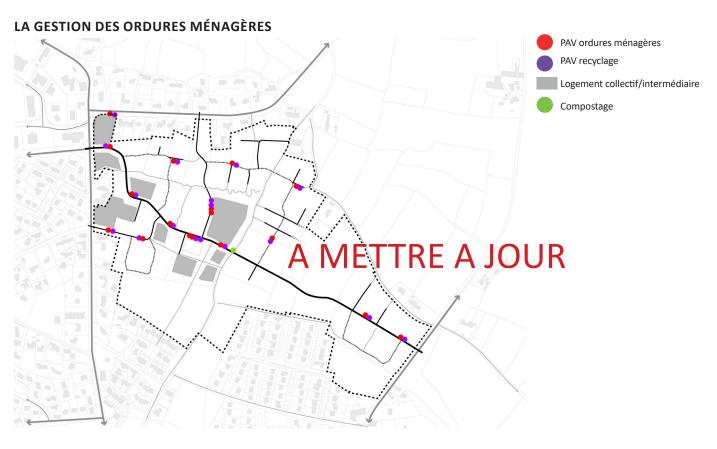
DOCUMENT DE TRAVAIL













LES VOIES POMPIERS

schéma voie engin/ voie échelle

2. PROJET ARCHITECTURAL

2.1 L'ARCHITECTURE SUR LA COMMUNE

ARCHITECTURE TRADITIONNELLE: CENTRE BOURG & ANCIENNES FERMES











- Pierre locale
- Terre crue : technique de la bauge
- Enduit tons naturels
- Mélange des matières
- Toiture à deux pans
- Toiture en ardoises

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE: VILLAS & COLLECTIFS







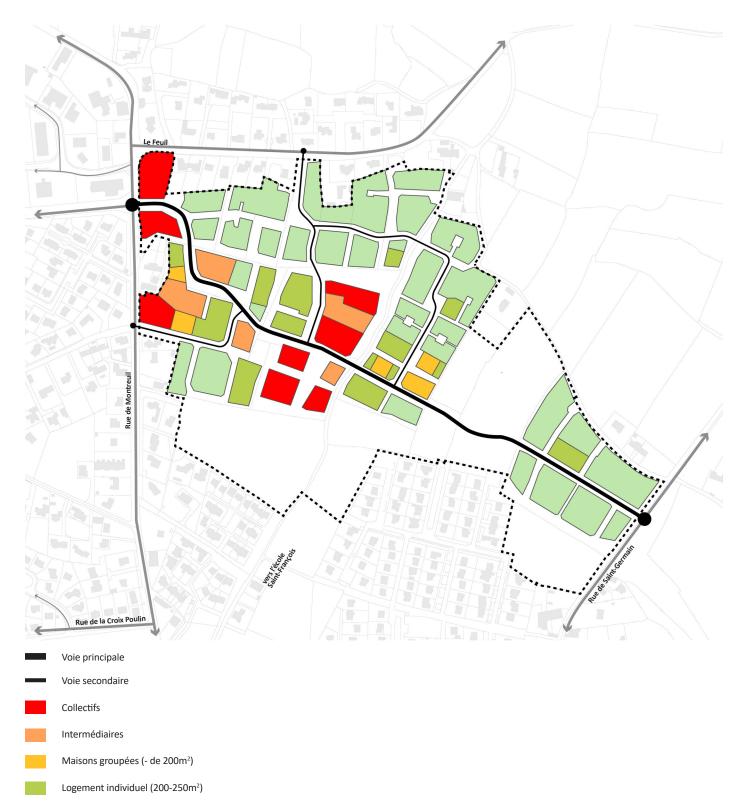






- Enduit
- Revêtement en bois
- Revêtement en métal
- Mélange des matières
- Diversité des toitures
- Couleurs vives & couleurs claires

2.2 PROGRAMME



Logement individuel (300-500m²)

2.2 AMBIANCES ARCHITECTURALES

La volonté d'une architecture contemporaine s'inspirant du traditionnel : toitures majoritairement à pentes sur le volume principal, associé parfois à des volumes à toits plats, utilisation de l'ardoise naturelle en toiture, tonalités minérales. Les typologies architecturales sont réparties en 4 secteurs :

• LE VILLAGE :

Marque l'entrée principale du site depuis la rue de Montreuil. Ambiance urbaine et minérale marquée par la présence de collectifs et maisons de ville qui cadrent les rues, de places urbaines, rythmés par des éléments architecturaux vernaculaires.

• LE BOCAGE:

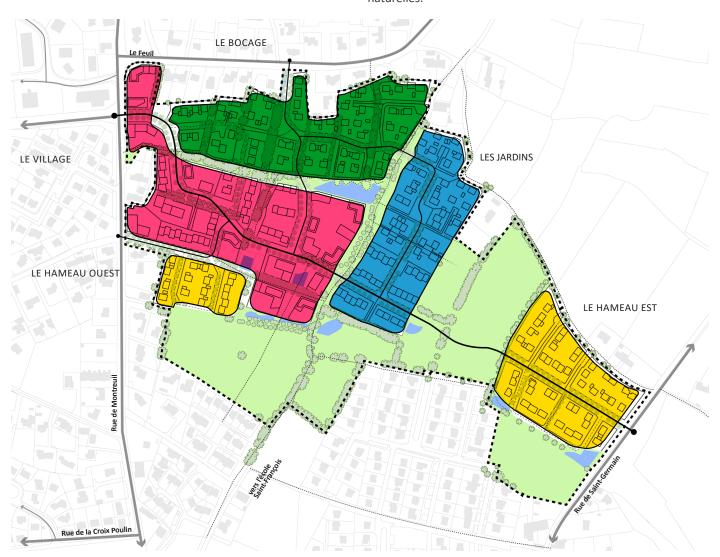
Situé en lisière Nord-Ouest du site, bordé par le parc de l'Onde et le chemin des Ecoliers, il s'inscrit dans la trame bocagère existante du site, très dense sur ce secteur, et la renforce. Le bois se retrouve sur chaque construction et le végétal des jardins est très présent. Le champ visuel est souvent coupé des rideaux d'arbres qui laissent apercevoir les maisons à travers.

LES JARDINS

En lisière de la zone humide d'un côté et du chemin des écoliers de l'autre, ce secteur se caractérise par une ambiance très champêtre. Le végétal est omniprésent et organisé de façon naturel. Le bâti s'organise autour de cours urbaines avec des sens de faîtage variés qui rappelle le contexte villageois.

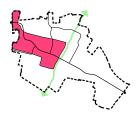
LE HAMEAU OUEST & EST

Situés en bordure du site à l'est et à l'ouest, ils concentrent une programmation de maisons individuelles. Celles sont implantées de façon non rectiligne, avec des sens de faîtage variés pour casser la linéarité des rues. On retrouve des jeux de volumes dont une partie à toitures plates. Les tonalités sont neutres et naturelles.



LE VILLAGE

- Ambiance urbaine
- Retrouver des éléments d'architecture vernaculaire
- Bâti à l'alignement ou à faible retrait le long des axes principaux
- Toitures à double pentes privilégiées
- Tonalités naturelles assez claires
- Travail spécifique des franges du parc de l'Onde avec utilisation du bois et de plus en plus de végétal





























LE BOCAGE

- Une multitude de jardins de devant ouverts sur l'espace public
- Végétation naturelle et forestière
- Tons neutres et naturels

- Utilisation du bois imposée sur chaque construction, même en petite touche (volets, clôtures, un volume,...)
- Flexibilité entre toitures à 2 pans et toitures plates



















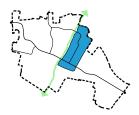






LES JARDINS

- Ambiance champêtre, donnée autant par le paysage que l'architecture
- Clôtures en bois ajourées et végétal
- Haies libres et végétation ponctuelle
- Liberté pour les sens de faîtage et les formes
- de toitures
- plusieurs façades colorées imposées au plan de vente pour donner de l'identité au secteur















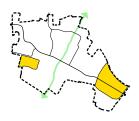






LE HAMEAU EST & OUEST

- Implantation non rectiligne pour gommer le parcellaire
- Jardins de devant majoritairement ouverts
- Jeux de volumes sur chaque construction
- Tons neutres et jeux de couleurs naturelles plus prononcés

























3. PRINCIPES D'IMPLANTATIONS

3.1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR LE LOT

Les constructions seront implantées conformément au plan de vente sur lequel est indiqué la zone d'implantation du bâtiment principal; cette zone concerne également les garages, mais ne concerne pas les éventuelles annexes (terrasse, bûcher, piscine, abri de jardin...).

ORIENTATIONS GÉNÉRALES:

• PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter selon différents principes. Se référer au plan de vente pour connaître la règle concernant son lot parmi les possibilités suivantes :

- à l'alignement
- en retrait, avec un minimum de 2 mètres

• PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter au minimum sur une des limites aboutissants sur la voie de desserte. Il est autorisé de s'implanter sur deux limites séparative en fonction des prescriptions implantées au plan de vente du lot. En cas de retrait, il devra être:

- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 2 mètres, si la façade est aveugle

3.2 ACCÈS AU LOT IMPOSE

Les accès seront impérativement respectés et leur largeur ne pourra être modifiée. L'acquéreur devra impérativement tenir compte de l'accès imposé au plan de vente pour implanter son stationnement.

Les accès aux constructions se font en cohérence avec les côtes des places de jours. Pour certains lots, un niveau du seuil du garage est conseillé pour implanter le projet au mieux vis à vis de la gestion de l'eau. Se reporter au plan de vente.

• Les cotes altimétriques, présentes sur le plan masse, la coupe paysagère et les élévations, doivent être indiquées en niveaux NGF (ex: 143.24) et non en niveaux relatifs (ex: +0.10m).

3.3 STATIONNEMENT

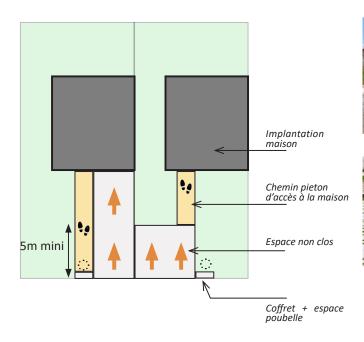
Les dimensions minimales d'une place seront de 2.30 m x 5.00 m.

Sur chaque parcelle, on trouvera:

- 2 places non closes, dont l'une pourra être couverte par un dispositif de type carport/pergola
- 1 ou plusieurs places couvertes (garage ou carport) facultative

STATIONNEMENT NON CLOS

- Un espace non clos de minimum 5 x 5m OU 3 x 10m (voir plan de vente) sera prévu systématiquement à l'avant de chaque parcelle en revêtement perméable (charge acquéreur). L'emplacement de cet espace figure sur sur le Plan de Vente.
- Toute implantation de portail en limite de l'emprise publique devant cet espace est strictement interdite.
- Une de ces 2 places pourrait être couverte (carport / pergola).







Pavés enherbés

Dalles béton joints enherbés

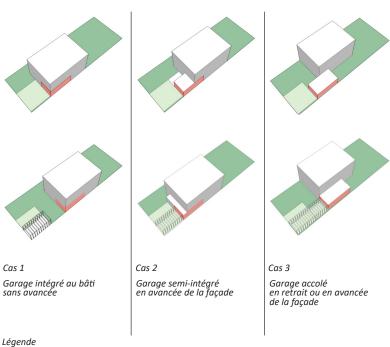




Parking perméable en béton

Bande de roulement

STATIONNEMENT CLOS







Stationnement extérieur : pavés enherbés













Une place peut être couverte sur la limite latérale

3.4 ABRIS DE JARDIN

Des abris de jardin peuvent être implantés dans un polygone d'implantation situé à l'un ou l'autre des angles arrières de la parcelle de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les abris en bois sont préconisés. Ils peuvent être peints à condition que la couleur soit sobre et uniforme (exemple gamme de gris, de beige ou de taupe). Ils auront une toiture plate ou monopente (Hauteur max = 2,50m) et auront une emprise de 12m² maximum.







Exemple d'abri de jardin en bois

3.5 RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

Chaque acquéreur aura à sa charge les raccordements de sa maison sur les organes techniques mis à disposition par l'aménageur en limite de propriété. Pour se faire, l'acquéreur se mettra en relation avec chaque concessionnaire.

4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

4.1 QUALITÉ ET ÉCRITURE ARCHITECTURALE

La durabilité du bâtiment, et plus particulièrement son aspect extérieur, sera déterminant pour l'évaluation des projets architecturaux du quartier. Le principal critère de la qualité architecturale des projets du quartier est la pérennité dans le temps de matériaux utilisés, notamment dans l'utilisation du bois.

Le choix restera ouvert pour les modes constructifs. Cependant, l'exigence sera portée sur l'expression architecturale. La recherche de la proportion et le rythme des ouvertures de façades seront des critères essentiels pour la validation des projets pendant la phase de suivi architectural. L'architecture contemporaine dénuée d'ornements et de fioritures est privilégiée. L'esprit de pastiche d'architecture traditionnelle est déconseillé. De manière ingénieuse, les volumes simples et variés doivent trouver leur cohérence dans une composition d'ensemble.

Le soin est porté sur :

- La continuité des fronts de rue en secteur Village
- Les seuils et la porosité des espaces privés et publics, en respect du confort, de l'intimité et du sentiment de sécurité du piéton
- L'identité de l'îlot (esprit du secteur d'ambiance)

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

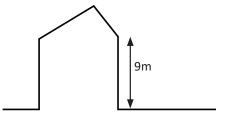
- L'ornementation de la façade doit être réduite à une expression simple et être travaillée pour donner un caractère contemporain à la construction, tout en restant sur des gabarits de maisons traditionnelles
- Une partie de la façade pourra être traitée différemment de manière à faire ressortir le dessin de la façade.
- Les paraboles ne doivent pas être visibles de la rue.
- Les garde-corps « simple poteau » sont préconisés de couleur claire ou foncée en cohérence avec la couleur de la façade.
- Les décors lunes, demi-lunes, croisillons, losanges, manchons, papillons sont interdits.
- Les emplacements des blocs de services (climatisation, pompe à chaleur...) doivent être spécifiés au permis de construire, et ne pas être visibles depuis un espace public

4.2 VOLUMÉTRIE

ORIENTATIONS GÉNÉRALES:

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions principales seront édifiées en R+1 (rez-de-chaussée et étage), R+Combles aménagés ou plain-pied. Les maisons mitoyennes seront édifiées obligatoirement en R+1. Le volume pourra être imposé sur le plan de vente.



En sous-sols, les garages sont interdits, les caves sont autorisées. Les rampes d'accès extérieures sont interdites.

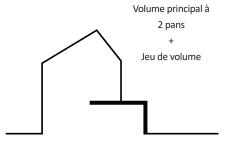
Une attention particulière sera portée à la cohérence de la composition des façades (choix dans le dimensionnement des ouvertures, alignements entre les différents éléments, etc.) ainsi qu'aux transitions entre les constructions.

La priorité sera donnée à la qualité des matériaux et non à la prolifération de motifs ou modénatures purement décoratifs. Les façades devront être homogènes et sobres, dans la forme, les matériaux et les couleurs.

Sur le secteur Hameau, les constructions seront obligatoirement composées d'un volume principal à deux pans, et au minimum d'un jeu de volume (garage accolé ou semi intégré, travail de l'entrée en retrait ou en sailli, avancée ou recul du rdc ou de l'étage, etc...).

S'il s'agit d'un volume en sailli volume secondaire sera obligatoirement à toiture plate ou d'aspect plat (max 5°), et fera partie de la façade avant.

Le carport peut être considéré comme une volume secondaire uniquement s'il est intégré pleinement à l'architecture globale de la construction. (cf.exemple ci dessous)



Exemples d'interprétation possible du «jeu de volume» imposé. Le principe est à adapter au cas par cas selon le projet et à soumettre à l'accord de l'architecte coordinateur.







Volume en avancée







Volume en creux



Volume différent sur toute la largeur de l'étage ou du rdc



Carport considéré comme jeu de volume car intégré à l'architecture globale



Petite marquise uniquement



Volume en creux trop petit

FAÇADES / MATÉRIAUX 4.3

Une recherche de cohérence entre la qualité architecturale et le choix des matériaux est exigée. Les façades seront réalisées en matériaux durables, avec un soin particulier contre le vieillissement.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

encouragés.

Plusieurs matériaux sont autorisés sur le quartier, cependant les règles diffèrent selon les secteurs d'ambiances. Les changements de matériaux et de couleurs seront obligatoirement liés au changement de volumes ou au dessin de la façade.

De façon générale, l'enduit est autorisé partout. L'enduit doit être de finition «gratté fin» ou lissé. Une partie de la façade pourra être d'un enduit texturé afin de souligner le contraste dans le dessin de la façade, sous condition de validation de l'architecte coordinateur. Les enduits en terre crue et fibre végétales : bauge, chaux et chanvre, chaux et sable (...) sont

Les bandes de couleurs sont interdites sauf de teinte foncée, similaire à la teinte des ouvertures.

Le bois doit être prégrisé, avec une finition : lasuré, vernis. Il ne pourra pas être peint. Le bois composite est toléré, uniquement s'ils sont proche de l'aspect du bois naturel.

L'utilisation de la pierre est encouragée, notamment dans le secteur Village. Le parement est autorisé mais celle-ci doit avoir un rendu proche de la pierre locale.

La brique en façade est interdite partout.

Le bardage métallique est autorisé.



Effet de bande de couleur tolérée si elle est de couleur foncé, et similaire aux ouvertures

MATÉRIAUX AUTORISÉS



Terre crue (bauge, torchis,...) Bois naturel





Pierre locale



Parement pierre aspect local



Enduit Bois composite

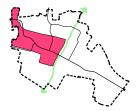


Bardage métallique



Béton teinté dans la masse





TON NATUREL



ENDUIT CLAIR



PIERRE



Préconisé

METAL



LE BOCAGE



TON NATUREL



ENDUIT CLAIR



BOIS NATUREL



OBLIGATOIRE SUR ENVIRON 20%

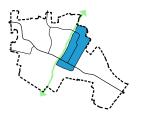
DES FAÇADES DONNANT SUR

L'ESPACE PUBLIC

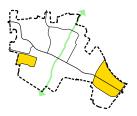
METAL



LES JARDINS



LE HAMEAU



PIERRE



ENDUIT CLAIR



ENDUIT COLORE



Préconisé &
Obligatoire
Ponctuellement

BOIS NATUREL



ENDUIT CLAIR



OBLIGATOIRE



TON NATUREL



METAL



BOIS NATUREL



PRINCIPE D'UTLISATION RECOMMANDÉ



Utilisation d'une couleur secondaire en lien avec les volumes



Utilisation d'un matériau secondaire en lien avec les volumes



Utilisation d'un matériau secondaire sur toute la construction



Utilisation d'un matériau secondaire en socle



Utilisation d'un matériau secondaire pour le garage/carport

MATÉRIAUX PROSCRITS



Parement pierre aspect non local



Bardage panneaux minéraux



Bardage composite ne reprenant pas l'aspect de lames de bois naturel



Bois peint ou lasuré de couleur

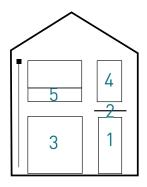
PRINCIPE D'UTILISATION DE MATÉRIAUX PROSCRITS



Effet de bandes en bois

Effet de bandes de couleur

4.4 PERCEMENTS: PORTES, FENÊTRES, MENUISERIES, VOLETS



- 1 PORTE D'ENTRÉE
- 2 MARQUISE
- 3 PORTE DE GARAGE
- 4 FENETRES, MENUISERIES ET VOLETS
- 5 GARDE-CORPS



L'habillage du pignon est obligatoire en limite d'espace public, avec un minimum de deux ouvertures. Mentionné sur les plans de vente.

- Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.
- Pour les **parcelles en angle de rue**, les constructions auront au minimum deux ouvertures de 1m² minimum, dont une minimum sera à l'étage. Une seule ouverture pourrait éventuellement être acceptée par l'architecte-coordinateur en cas d'ouverture conséquente ou donnant du caractère au pignon (fenêtre trés haute ou trés large par exemple).
- Les **portes d'entrée** présentent un aspect simple. Les ferronneries, les reliefs en «pointe de diamant» et les fenestrons en demi-lune ne sont pas autorisés.

Elles sont de préférence pleines avec une partie rectangulaire vitrée.

• Les **portes de garages** ayant un fort impact sur le paysage de la rue, celles-ci feront l'objet d'une attention particulière. Elles auront de préférence des lames horizontales.

Elles auront obligatoirement un aspect simple, une surface lisse, sans ouverture et dépourvus d'ornementation ou fioritures. Les portes à rainures verticales sont tolérées si elles sont peintes de la même couleur que les volets et la porte d'entrée. Les portes de garages à caissettes sont interdites

- Les volets battants/coulissants seront :
- en bois ou dérivé de bois obligatoirement peints en couleur
- en aluminium

Le PVC est interdit pour les volets battants et coulissants. Ces derniers seront soit pleins, persiennés ou 1/3 persiennés. Dans le cas de volets roulants, les caissons ne sont pas apparents. Ils seront obligatoirement de la même teinte que les menuiseries.

- Les **couleurs** des éléments menuisés, ferronneries, volets et persiennes doivent être en cohérence avec les couleurs de la façade et doivent être choisies parmis les palettes prescrites selon le secteur (ou teinte s'en rapprochant, sous réserve de l'accord de l'Architecte-coordinateur). Le PVC beige est proscrit partout. Les portes de garage et les portes d'entrée seront de la même teinte
- Les **garde-corps** présentront un aspect simple et contemporain. Les gardes corps à croissillons sont interdits.
- Les **appuis de fenêtre** seront de la même teinte que l'enduit. Dans le cas de menuiseries grises, ils pourront être de la même teinte.

Quid menuiseries blanches?

Les volets en bois doivent obligatoirement être peints ou lasurés par le constructeur. ?

1 PORTES



Porte «tiercée»



Porte sobre métallique



Porte sobre bois peint



Ferroneries décoratives ou Percées géométriques pointes de diamants



Demi-lune

2 MARQUISE



Marquises modernes et sobres



Marquises sobre translucide







Marquise ajourée sobre



Tuiles



Ferronerie décorative



Polycarbonate courbe

PORTES DE GARAGE



Porte sectionnelle sobre



Porte sectionnelle sobre



Porte sobre en bois peint



Porte à caissette et ouvertures

4 FENETRES, MENUISERIES & VOLETS



Menuiseries sobres et modernes



Retranscription contemporaine d'un encadrement de baie



Volet roulant d'une teinte différente de celle de la fenêtre



Volets coulissants



Volets à persiennes et encadrement de baie



Volets battants pleins et sobres



Auvents en toile



Volets à croisillons, formes arrondies, bois exotique non certifié

FENETRES, MENUISERIES & VOLETS



Grandes ouvertures



Grandes baies vitrées



Portes fenêtres tout hauteur



Animation de la façade avec proportions variées



Absence d'ouverture à l'étage pour les Fenêtre à faible largeur sur pignon parcelles en angle





Volet roulant gris/fenetre grise



Appui de fenêtre - gris ou de la même teinte que l'enduit







Jonction non soignée entre deux modénatures



Barreaux non droits

GARDE-CORPS



Translucide



Emergence pleine



Barreaudage simple



Garde-corps à croisillons





Corbeaux



Piliers, colonnes et chapiteau sauf dans le cas d'une toiture plate, sous reserve de l'accord de l'Architectecoordinateur



Oeil de boeuf



Modénature d'angle

4.5 TOITURES

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

- Les toitures présentent une simplicité de volume et une unité de conception, en accord avec les constructions. Seuls les types de toitures suivantes sont autorisés sur le quartier. Elles pourront être imposées sur certaines parcelles (cf.plan de vente)
 - Toiture à deux pans égaux (pente comprise entre 35 et 45°)
 - Toiture à deux pans disymétriques
 - Toiture plate

Dans le cas des toitures à pans dissymétriques, elles pourront avoir une pente de toiture différente de la règle ci-dessus. Les projets seront étudiés au cas par cas par l'architecte-coordinateur.

- Les toitures 4 pans sont interdites sur l'ensemble des constructions.
- Les garages indépendants seront obligatoirement traités en toiture d'aspect plate (faible pente autorisée max 5°).
- Les toitures en pente seront réalisées en ardoise ou en bac acier (fibro ciment non autorisé).
- Le sens principal de faîtage des toitures en pente pourra être imposé au plan de vente.
- Dans le cas d'un projet de plain-pied ou R+C, un dératellement est obligatoire.
- Les ouvertures en toiture doivent être en harmonie avec la composition de la façade. Les ouvertures en châssis sur le toit sont obligatoirement encastrées. Les lucarnes de très simples volumes sont autorisées selon le modèle et le contexte. Certaines lucarnes ne sont pas autorisées (voir illustrations).
- Les ouvrages situés en toiture (capteurs solaires, cellules photovoltaïques, etc.) doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume du bâtiment et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Il ne peut pas y en avoir plus d'une par maison.
- Les corniches sont interdites. Elles sont tolérées si elles sont peintes dans la même couleur que la façade (précision des caractéristiques dans le permis). Le modèle, le matériau, l'aspect et la couleur devront être validés par l'architecte coordinateur. Les caches moineaux doivent être bien intégrés à la façade.
- Les toitures terrasses accessibles sont interdite pour la construction principale, et pourront l'être sur les volumes secondaires pour préserver l'intimité des jardins. Vérifier au cas par cas avec l'architecte coordinateur.
- IMPORTANT : Dans le cadre de la coordination des permis de construire, l'architecte coordinateur pourra imposer une harmonisation des faîtages et des hauteurs des garages des maisons accolées. En règle générale, dans le cas des maisons accolées, la construction venant s'accoler à une construction déjà en œuvre doit obligatoirement s'aligner sur cette dernière (égout, acrotère, garage).

MATÉRIAUX



Ardoise : matériau privilégié (fibrociment interdites



Couverture metallique



Toiture terrasse végétalisée



Bac acier ou EPDM



Toiture solarisée







Tuiles orangées, rouges, Tuiles plates noires brunes

Ardoise artificielle

DETAILS





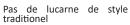




Lucarne ultra sobre et contemporaines uniquement

Toiture plate avec traitement fin de l'accrotère uniquement







Pas de toiture à pente sur le volume secondaire

LE VILLAGE



- 2 pans majoritaires
- Toitures plates autorisées ponctuellement sur des volumes secondaires



LE BOCAGE

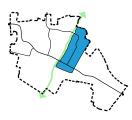


2 pans et/ou toiture plate au choix sauf en cas de mitoyenneté où le type de toiture sera imposé, de même que le sens de faitage le cas échéant





LES JARDINS

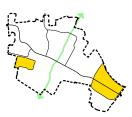


- 2 pans majoritaires
- Toitures plates autorisées ponctuellement sur certains lots





LE HAMEAU



- 2 pans obligatoire sur le volume principal
- Toitures plates autorisées sur des volumes secondaires







4.6 NUANCIER



5. TRAITEMENT DES LIMITES

Un traitement clair des limites permet un meilleur fonctionnement et une bonne gestion, lisibilité et appropriation des espaces publics et privés. Les limites différencient les espaces publics, communs et privés, à l'intérieur ou adjacents aux lots. Elles permettent la gestion des transparences et des opacités entre ces différents statuts d'espaces.

Elles doivent être traitées pour accorder au paysage urbain une identité positive et de qualité.

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Un traitement harmonieux des limites avec l'espace public est indispensable à la réussite du projet urbain.

Les principes généraux seront de :

- Développer un quartier lisible avec des limites claire
- Assurer l'intimité des habitants tout en gardant l'image d'un quartier vivant et animé
- Gérer les aspects esthétiques, assurer la cohérence des traitements en évitant la monotonie du paysage urbain
- Définir les ambiances souhaitées et les traduire en palettes de matériaux et palettes végétales

Sont recherchés:

- Des angles forts sur certaines intersections
- Une intimité côté jardin des habitations
- · Un renforcement des linéarités des rues
- Des percées visuelles vers les espaces verts et à travers les îlots

Le végétal est très préconisé sur certaines limites car, par le biais de plantations qui deviendront denses avec le temps, il offre une réelle intimité à l'espace privé tout en embellissant l'espace public. La variété des essences choisies fera l'objet d'un contrôle particulier de l'architecte-coordinateur de façon à ce que les haies soient efficaces tout au long de l'année.

Les clôtures pourront être traitées par des dispositifs paysagers complémentaires :

- Un travail avec la topographie : talus, noue, et pouvant contribuer à la gestion de l'eau
- Un travail avec les plantations: hautes tiges, cépées, arbustes, couvres-sol...
 pouvant constituer un paysage nourricier. Le choix des essences et de mise en
 œuvre pourront empêcher le passage de gros animaux (saules tressés, essences
 épineuses...)
- Un travail avec les clôtures : murs pleins, grillages, doublées ou non de haies vives, dont l'aspect et la mise en œuvre contribue à la qualité architecturale et paysagère du projet.

- > Les limites de parcelles seront traitées selon les fiches de lot
- > Les haies et clôtures iront jusqu'à 1.50m maximum
- > Les clôtures seront associées à des haies pour assurer les continuités paysagères entre espace public et espace privé (à l'exception des endroits stratégiques où des transparences sont demandées).
- > Les haies plantées en doublage des clôtures associeront 60% d'arbustes caduques et 40% d'arbustes persistants
- > Les haies devront être composées de 4 essences minimum, les haies mono-spécifiques sont proscrites
- > Les essences de plantes seront adaptées aux conditions locales et au climat
- > On évitera d'utiliser des espèces allergisantes
- > Dans le cas des petites parcelles, on ne choisira pas d'arbres à grand développement



Un exemple de clôture transparente associée à une bande plantée pour marquer plus le recul et donner un meilleur effet esthétique



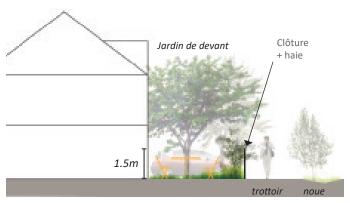
Des éléments bas (murets / jardinières) ainsi que des clôtures transparentes (barreaudage/ treille) permettront de définir des limites tout en gardant une perméabilité visuelle

FOCUS IMPLANTATION DE LA CLOTURE

- > Certains lots auront leur clôture contre une haie existante, une attention sera à apporter lors de la pose :
- Ne pas remblayer au pied de l'arbre, il ne faut jamais enterrer le collet d'un arbre pour éviter l'asphixie des racines
- > Ne pas décaisser autour de l'arbre, le décapage de la couche superficielle élimine une grande partie du chevelu racinaire
- > Ne pas circuler autour de l'arbre afin de ne pas compacter le sol
- > Ne pas travailler le sol (rotovator, motobineuse) afin de ne pas écorcher les racines et risquer le développement de champignons
- > Mettre en place une zone de protection entre l'arbre et la clôture pour protéger l'arbre
- > Les arbres devront être mis à une distance de sécurité de 2m minimum de la clôture

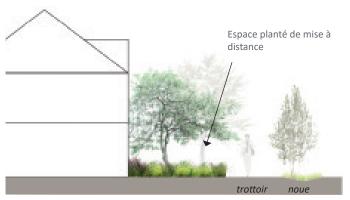
5.1 LES DIFFÉRENTES LIMITES

ESPACE AVANT CLOS AVEC HAIE



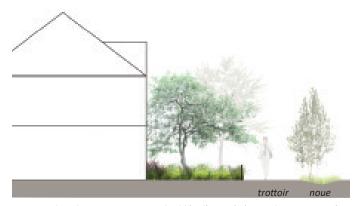
Une clôture de 1.50m maximum doublée d'une haie taillée à la même hauteur

ESPACE AVANT OUVERT



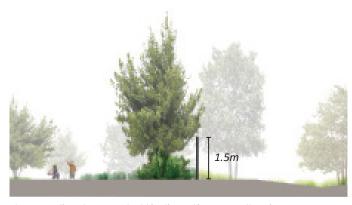
Un simple espace de mise à distance sans clôture, planté d'un arbre et de vivaces/graminées/couvre-sol afin d'animer la façade

ESPACE AVANT CLOS MURET BAS SANS HAIE



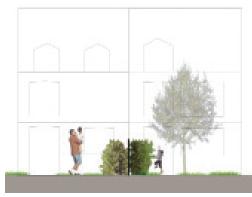
Un muret bas de $0.80 \mathrm{m}$ maximum doublée d'une végétation basse pour créer un espace ouvert

LIMITE ENTRE JARDIN ARRIÈRE ET ESPACES PAYSAGERS



Plantation d'une haie vive doublée d'une clôture en grillage à moutons hauteur 1.50m, marquant la limite avec les espaces paysagers

LIMITE MITOYENNE PRIVÉE/ PRIVÉE



Une clôture en grillage à moutons ou grillage simple torsion doublée sur chaque parcelle d'une haie arbustive (1 rang de plantation par parcelle)

CARTE DE STRATÉGIE

Stratégie globale indicative. Se référer à la fiche de lot pour connaître la règle précise à appliquer.



CL01 : Clôture grillage à moutons Ht 1.5m

 ${\sf CL01}$: Clôture grillage à moutons ${\sf Ht~1.2m}$

CL02 : Barreaudage métallique avec peu de végétation pour jeu de transparence Ht 1.5m ou bâti à l'alignement

 $\mbox{CL03}$: Clôture bois en claire-voie doublée d'une haie ou plantes grimpantes \mbox{Ht} 1.2m

CL04 : Muret bas Ht 0.8m ou bâti à l'alignement

CL05 : Mur en angle de rue Ht 1.5m

CL06 : Clôture en palissade bois Ht 1.5m

CL07 : Clôture ganivelle Ht 1.5m

CL07 : Clôture ganivelle Ht 0.80m

Jardin ouvert

CL01 : Clôture métallique souple maille carrée 15x15cm(type grillage à moutons) + poteaux bois (Ht 1.20m à 1.50m)

Des clôtures vertes (CL01 - CL08) permettent de marquer les limites séparatives et paysager l'espace





CL03 : Clôture bois en claire-voie avec poteaux bois section 8x8cm + lattes intermédiaires type CORBORA de chez CORMORAN (Ht 1.20m)





CL02 : Clôture barreaudage métallique droit et simple (avec peu de végétation pour la transparence du lot) (Ht 1.50m)





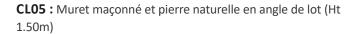
CL04 : Muret maçonné bas (Ht 0.80m) Les éléments bas, ainsi que les clôtures transparentes (CL02) permettront de définir des limites tout en gardant une perméabilité visuelle





DOCUMENT DE

CL06 : Clôture en palissade pos a lattes horizontales (Ht 1.50m)







CL07: Clôture en ganivelles (Ht 0.80m à 1.50m)









CL08: Clôture végétale (Ht 1.50m)

- clôture vivante en saule tressé
- clôture en branchage offrant la possibilité de réutiliser du bois des travaux d'entretien





6. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES PALETTES VÉGÉTALES

La conception des espaces extérieurs est aussi importante que celle des logements. Un des grands désavantages de l'habitat "urbain" est le manque d'espaces extérieurs de qualité, de jardins - pour cultiver, dans son potager, des herbes fraîches ou des légumes, pour déjeuner dehors ou faire un barbecue dès que le temps le permet... Les jardins sont conçus pour compenser ce défaut et pour donner aux habitants l'opportunité d'avoir leur propre espace de verdure, à partager, ou non, avec les autres habitants.

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le manque de plantations et la négligence de la conception du paysage entraînent une cour avant stérile, peu attrayante, et nuit à la qualité de vie et à l'attrait du développement. Les jardins privés seront donc traités de manière soignée afin de rendre le paysage ouvert, agréable et sécurisé.

Afin de minimiser les coûts qui y sont liés, la conception devra privilégier l'usage de matériaux durables et pérennes, ainsi que des végétaux adaptés au sol et au climat et pouvant pousser avec un maximum d'autonomie.

L'entretien des espaces verts communs reviendra aux copropriétés. Une sensibilisation et une formation pour les habitants sur l'entretien des potagers et espaces verts de l'îlot sera prévue.

Rappel: Les haies et les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1.50m (cf. Chapitre - Traitement des limites)

Les arbres n'obstrueront pas les ouvertures, laisseront passer la lumière dans les logements, et de préférence laisseront passer les vues sous leur canopée.

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines ...) doivent être traités en espaces verts. Ces derniers doivent présenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière. Sont comprises dans ce calcul les superficies des toitures végétalisées.

CHOIX RAISONNÉ ET GESTION ÉCOLOGIQUE DES ESPACES VERTS

La présence de la nature et du végétal influence fortement les ambiances urbaines qui sont développées. En effet, ils sont :

- Un facteur de régulation thermique.
- Un apport en termes de qualité visuelle.
- Une meilleure qualité de l'air.
- Une fonction environnementale (biodiversité etc.), une fonction sociale (culturelle, récréative) qui est essentielle pour la qualité des ambiances urbaines.

Par conséquent dans le cadre de la végétalisation des lots, il conviendra de :

- Privilégier les espèces végétales non allergènes, peu consommatrices d'eau, pérennes, locales, robustes et ne nécessitant pas ou peu de traitements phytosanitaires et d'engrais.
- Tenir compte dans l'implantation et le choix des arbres de l'exposition au soleil, des besoins de lumière naturelle et de la protection solaire des espaces extérieurs ainsi que des bâtiments voisins.
- Arroser de préférence avec un goutte-à-goutte et avec de l'eau pluviale stockée à cette fin.
 - > 30% minimum du jardin en traitement paysager
- > Clôtures en limite privée/publique jusqu'à 1.50m, et entre espaces privés obligatoirement imperméables sur une longueur de 5m pour créer de l'intimité entre jardins
- > La plantation d'espèces comestibles (aromatiques, plantes potagères, arbustes, vivaces...) est encouragée
- > La plantation de haies, grimpantes, jardinières est recommandée
- > Les surfaces végétalisées plantées en grande masse comprendront des vivaces, plantes couvresol ou arbustes bas d'une hauteur inférieur à 1.20m
- La palette végétale sera constituée d'essences locales
- > Les espèces invasives sont proscrites
- > Les végétaux proviendront d'un producteur ayant le label «Végétal local»

LES ARBRES

Les arbres des espaces privés devront refléter l'esprit du quartier. Les arbres ne doivent pas être implantés régulièrement mais plutôt sous la forme de bouquets. La taille adulte des arbres sera prise en compte dans l'implantation pour que la croissance future ne devienne pas une contrainte forte. Les arbres pourront être des tiges (un tronc) ou des cépées (plusieurs troncs), les espèces choisies seront des espèces de petit et moyen développement.

LES HAIES

Les haies marqueront les limites privées-publiques et les limites privées-privées. Elles seront mixtes pour créer un écosystème dans les jardins (minimum 4 espèces en mélange) et seront constituées d'au moins 30% d'espèces persistantes afin de maintenir un écran végétal pendant toute l'année. Les haies opaques et rigides de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès des Landes...) et de lauriers (Prunus laurocerasus...) sont proscrites. Les haies en bordure des espaces publics sont du type champêtre et constituées d'essences locales. La clôture grillagée sera fondue dans cette végétation.

ENTRETIEN

Les haies ne seront pas taillées de façon uniforme et/ou répétitive. La taille des haies et arbres devra privilégier une taille raisonnée qui consiste à former la plante en lui maintenant une forme naturelle. Les tailles sévères et géométriques sont à proscrire.

Les jardins privés doivent refléter l'harmonie végétale du quartier en respectant quelques règles d'implantation et de choix horticoles.

Les végétaux devront avoir une taille suffisamment importante à la plantation pour avoir un bel effet dès les premières années. Les végétaux auront les tailles minimales suivantes :

- > Arbre tige : force 12/14 (circonférence du tronc à 1m du sol)
- > Cépées: 150/200 (hauteur minimum en cm)
- > Arbustes: 40/60 (hauteur en cm)









6.1 HABITER LE SECTEUR «LE VILLAGE»

Ce secteur crée une façade urbaine animée, il assure une continuité avec le tissu architectural existant. Les parcelles du secteur «le village» s'inscriront dans une ambiance végétale urbaine. Il s'agit de créer un équilibre entre le minéral et le végétal.

ARBRE DE HAUT JET



Orme - Ulmus resista



Erable sycomore - Acer pseudoplatanus



Poirier d'ornement - Pyrus calleryana



Frêne à fleurs - Fraxinus ornus



Charme-houblon - Ostrya carpinifolia

CÉPÉE



Charme - Carpinus betulus



Amélanchier - Amelanchier canadensis

ARBUSTES



Charme - Carpinus betulus



Cornouiller - Cornus alba



Cornouiller - Cornus sanguinea



Troène - Ligustrum vulgare



Fusain ailé - Euonymus alatus



Noisetier - Corylus avellana



Néflier - Mespilus germanica



Viorne boule de neige - Viburnum

6.2 HABITER LE SECTEUR «LE BOCAGE»

Les parcelles du secteur «le bocage» s'inscriront dans une ambiance végétale champêtre. Il s'agit d'assurer la continuité avec le bocage existant et de renforcer le paysage actuel. Ce secteur est déjà pourvu d'une végétation existante, l'objectif est donc de préserver les arbres existants à l'intérieur du secteur et de gérer le paysage avec la topographie du terrain naturel. La végétation pourra être conservée avec des jeux de creux ou de buttes ce qui permettra d'animer et d'apporter du mouvement dans le secetur.

ARBRE DE HAUT JET



Aliser - Sorbus aria

CÉPÉE



Chêne pédonculé - Quercus robur



Chêne séssile - Quercus petraea Noyer - Juglans nigra





Tilleul - Tilia cordata



Aulne glutineux - Alnus glutinosa



Bouleau - Betula alba



Erable champêtre - Acer



Hêtre - Fagus sylvatica

ARBUSTES



Aubépine - Crataegus monogyna



Chèvrefeuille - Lonicera xylosteum



Prunellier - Prunus spinosa



Viorne lantane - Viburnum lantana



Eglantier - Rosa canina



Bourdaine - Rhamnus frangula



Erable - Acer campestre



Charme - Carpinus betulus

6.3 HABITER LE SECTEUR «LE HAMEAU»

Les parcelles du secteur «le hameau» s'inscriront dans une ambiance végétale champêtre. Il s'agit, d'assurer la transition entre le bourg existant et le nouveau quartier.

ARBRE DE HAUT JET











Hêtre - Fagus sylvatica

Merisier - Prunus avium

Chêne Lombard - Quercus

Alisier - Sorbus aucuparia

CÉPÉE







Parrotie de Perse - Parrotia

Frêne - Fraxinus excelsion

ARBUSTES







Erable champêtre - Acer campestre



Amélanchier - Amelanchier canadensis



Charme - Carpinus betulus







Cerisier - Prunus mahaleb



DOCUMENT DE TRAVAIL

6.4 HABITER LE SECTEUR «LE JARDIN»

Les parcelles du secteur «le jardin» s'organiseront autour d'espaces verts fleuris homogènes. Il s'agit de créer une ambiance de verger traditionnel, préconisée par la plantation d'arbres fruitiers (variétés horticoles) et d'arbres à floraison (variétés décoratives). Sous les arbres, le choix sera libre : prairie rase (tondue régulièrement), haute (deux fauches/an), massif de vivaces etc...

ARBRE DE HAUT JET





Merisier - Prunus avium



Poirier - Pyrus communis



Mirabellier - Prunus domestica



Cerisier - Prunus avium 'Montmorency'

CÉPÉE



Parrotie de Perse - Parrotia persica



Sorbier des oiseleurs - Sorbus aucuparia

ARBUSTES



Aubépine - Crataegus monogyna



Sureau - Sambuscus nigr



Cassissier - Ribes nigrum



Amélanchier - Amelanchier laevis



Noisetier - Corylus avellana



Framboisier - Rubus idaeus



Mûrier - Rubus fructicosus



Groseiller - Ribes uva-crispa

7. GESTION DES EAUX PLUVIALES

7.1 LA STRATÉGIE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES DE LA ZAC DU FEUIL

EN DOMAINE PUBLIC

Les eaux pluviales du futur quartier seront gérées par des techniques dites alternatives. Les ruissellements seront collectés à ciel ouvert par un réseau de noues et de caniveaux implantés dans le respect de la topographie naturelle du site. En aval de ce réseau de collecte, les eaux pluviales seront stockées dans de vastes bassins paysagers peu profonds. Ces ouvrages sont conçus pour s'intégrer dans le projet paysager et permettre d'autres usages que la gestion des eaux pluviales.

Les bassins de rétention publics sont dimensionnés pour la rétention d'une pluie décennale avec un rejet limité à 3 L/s/ha, selon les préconisations du SDAGE Loire-Bretagne. La vidange de ces ouvrages se fera par débit de fuite principalement, et dans une moindre mesure par infiltration naturelle dans le sol.



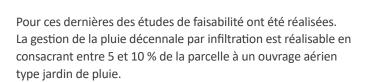
EN DOMAINE PRIVÉ

L'un des principes du projet est d'infiltrer l'eau pluviale au plus près de là où elle tombe, y compris sur les emprises privées. Toutefois, la perméabilité locale des terrains ne permet pas de généraliser la gestion de la pluie décennale à la parcelle sur toute la ZAC, car les emprises nécessaires pour obtenir des temps de vidange inférieurs à 48 h seraient incompatibles avec l'aménagement des parcelles.

La gestion de la pluie décennale à la parcelle est donc imposée uniquement pour :

> les grands macrolots collectifs (macrolot 1 et macrolot 27) avec vidange des ouvrages par débit de fuite limité à 3 L/s/ha (cette solution est pertinente uniquement pour les grandes parcelles pour lesquelles un débit de 3 L/s/ha est techniquement réalisable)

> les grandes parcelles de logements individuels dans les secteurs où la perméabilité des terrains le permet (macrolots 35, 36, 37, 39, 40, 44).



Toutes les autres parcelles seront donc autorisées à rejeter leur



Exemple de bassin paysager

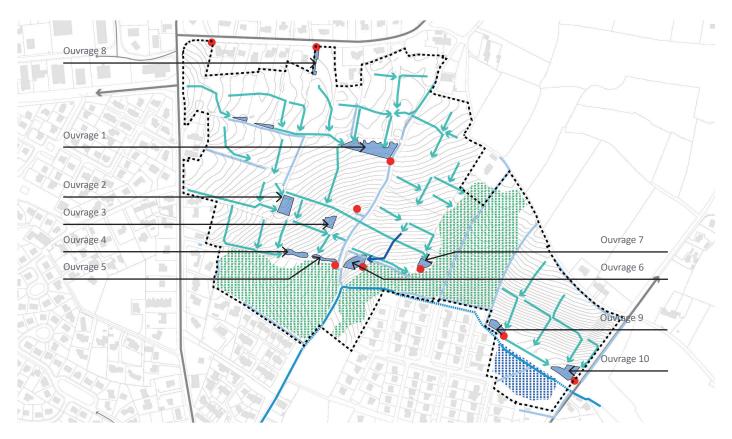
eaux vers l'espace public. Le déversement se fera en surface car les ruissellements seront ensuite pris en charge par les noues publiques (pas de regard en attente en limite de propriété). Puis ces eaux seront tamponnées par les bassins de rétention publics, dont le dimensionnement tient compte de ces apports en provenance du domaine privé.

Sur toutes les parcelles, sont fortement encouragés :

- la réduction du ruissellement à la source, par la mise en place de toitures végétalisées et revêtements perméables
- la rétention et l'infiltration des petites pluies par des ouvrages simples (espaces verts creux, tranchée d'infiltration).

DOCUMENT DE TRAVAIL

OUVRAGES DE COLLECTE ET DE RÉTENTION DES EAUX PLUVIALES PRÉVUS SUR L'ESPACE PUBLIC



MACROLOTS POUR LESQUELS LA GESTION DÉCENNALE À LA PARCELLE EST IMPOSÉE



7.2 LES PRESCRIPTIONS EN DOMAINE PRIVÉ

Sur le quartier du Feuil, les eaux pluviales seront intégralement gérées par des techniques dites «alternatives». Sur les espaces publics, les eaux de ruissellement seront collectées par un réseau aérien constitué majoritairement de caniveaux et de noues, avec un recours limité aux canalisations enterrées. Certains espaces verts publics seront aménagés en bassins paysagers afin de tamponner les eaux pluviales jusqu'à une période de retour de 10 ans.

En domaine privé, tous les opérateurs (promoteurs, bailleurs) et tous les acquéreurs des lots libres auront à leur charge la création d'un système de collecte des eaux de ruissellement de leur parcelle. Ceux des macrolots 1, 27, 35, 36, 37, 39, 40 et 44 devront en plus créer un dispositif de rétention pour assurer la gestion de la pluie décennale sur l'emprise de leur parcelle. Ces dispositifs devront respecter les prescriptions énoncées ci-dessous.

PRESCRIPTIONS COMMUNES À TOUTES LES PARCELLES

CE QUI EST IMPOSÉ

Respecter le linéaire indiqué sur la fiche de lot pour le rejet des eaux de la parcelle vers l'espace public

CE QUI EST SOUHAITÉ

Réduction du ruissellement à la source au moyen de toitures végétalisées et de revêtements perméables

Descentes de toiture «débranchées» pour une collecte des eaux à ciel ouvert (noue, caniveau) Favoriser l'infiltration d'un petit volume d'eau grâce à un espace vert creux, une noue ou une tranchée

DOCUMENT DE TRAVAIL

PRESCRIPTIONS POUR LES MACROLOTS 1 ET 27 (GESTION DE LA PLUIE DÉCENNALE PAR RÉTENTION-REJET)

Ce qui est imposé:

- > Aucun rejet direct des eaux de la parcelle vers l'espace public (mais surverse autorisée)
- Ouvrage de rétention-rejet privatif dimensionné pour une pluie décennale et un rejet limité à 3 L/s/ha, soit 2 L/s maximum pour le macrolot 27 et 1 L/s maximum pour le macrolot 1
- > Dimensionnement à justifier par une note de calcul à fournir au moment du Permis de Construire
- Ouvrages autorisés: bassin paysager (ou jardin de pluie), massif d'infiltration, tranchée d'infiltration, structure réservoir. Puits d'infiltration interdits

Ce qui est souhaité :

- > Réduction du ruissellement à la source au moyen de toitures végétalisées et de revêtements perméables
- > Descentes de toiture «débranchées» pour une collecte des eaux à ciel ouvert (noue, caniveau)
- > Mise en valeur du parcours de l'eau en cœur d'îlot
- > Ouvrages aériens à privilégier (noue, bassin paysager, jardin de pluie)
- > Création d'une mare alimentée par les eaux pluviales de la parcelle

PRESCRIPTIONS POUR LES PARCELLES DES MACROLOTS 35, 36, 37, 39, 40 ET 44

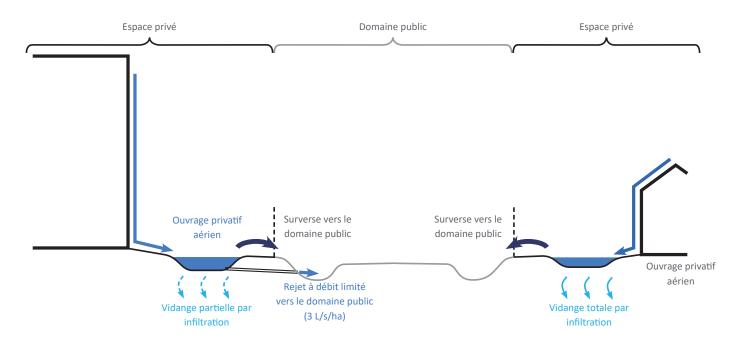
(GESTION DE LA PLUIE DÉCENNALE PAR RÉTENTION-INFILTRATION)

Ce qui est imposé

- > Aucun rejet direct des eaux de la parcelle vers l'espace public, à l'exception des eaux de ruissellement des places de jour (mais surverse autorisée)
- > Ouvrage de rétention-infiltration privatif dimensionné pour une pluie décennale et une vidange totale par infiltration en 48h maximum
- > Dimensionnement à justifier par une note de calcul à fournir au moment du Permis de Construire
- > Ouvrages autorisés : jardin de pluie, massif d'infiltration, tranchée d'infiltration, structure réservoir. Puits d'infiltration interdits.

Ce qui est souhaité

- > Réduction du ruissellement à la source au moyen de toitures végétalisées et de revêtements perméables
- > Places de jour en revêtement perméable
- > Descentes de toiture «débranchées» pour une collecte des eaux à ciel ouvert (noue, caniveau)
- > Jardin de pluie à privilégier
- > Création d'une mare alimentée par les eaux pluviales de la parcelle



7.3 CATALOGUE DES DISPOSITIFS PRÉCONISÉS POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Différentes techniques alternatives sont présentées ci-dessous. Elles peuvent être adaptées et combinées entre elles afin de créer un système de gestion des eaux pluviales adapté à chaque projet privé.

Afin d'assurer la pérennité des ouvrages de gestion des eaux pluviales, leurs caractéristiques et modalités d'entretien seront intégrées dans les guides fournis par les constructeurs et promoteurs à leurs clients.

POUR LA RÉDUCTION DU RUISSELLEMENT À LA SOURCE :

TOITURE VÉGÉTALISÉE

Une toiture végétalisée permet de réduire à la source les volumes d'eau de ruissellement car une partie de l'eau de pluie reste piégée dans le substrat. La lame d'eau absorbée par la toiture varie selon l'épaisseur du substrat. Selon l'épaisseur du substrat, le dispositif est dit extensif ou intensif. Elle peut être couplée à un dispositif alvéolaire permettant le stockage d'eau sous le substrat (cf toiture stockante).



Exemple de toiture terrasse végétalisée

Végétation Substrat Couche filtrante Couche drainante Etanchéité et protection anti-racine Support

Structure multicouche classique de toiture végétalisée (source: CEREMA)

REVÊTEMENT PERMÉABLE

Un revêtement perméable permet de réduire à la source les volumes d'eau de ruissellement car une partie de l'eau de pluie s'infiltre à travers. Ce type de revêtement peut être combiné avec un ouvrage de rétention sous-jacent dimensionné pour la gestion des pluies plus importantes.

Exemples de revêtements perméables : lattes de bois non jointives, pavés à joints gravillonnés, pavés à joints enherbés, dalles alvéolaires, gravillons, bandes de roulements.



Exemple d'allée en graviers



Bandes de roulement



Exemple de terrasse perméable

DOCUMENT DE TRAVAIL

POUR UN PARCOURS DE L'EAU À CIEL OUVERT :

NOUE

Une noue est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, temporairement submersible, avec des rives en pente douce, la noue est le plus souvent plantée d'herbes ou vivaces diverses adaptées, mais pas exclusivement. La végétalisation lui confère alors à la fois un rôle supplémentaire d'évapotranspiration et de phytoépuration.

Intérêt des ouvrages à ciel ouvert :

> Les ouvrages à ciel ouvert (noues, bassins paysagers, jardins de pluies) ont de nombreux avantages : ils sont moins coûteux, plus faciles d'entretien et améliorent la qualité des eaux de ruissellement au fur et à mesure de leur parcours (décantation, capacités d'épuration naturelle du sol et des végétaux).







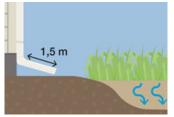
Exemple de noue plantée

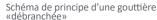
Exemple de noue plantée sur un parking

Exemple de noue minérale

GOUTTIÈRE DÉBRANCHÉE

Pour collecter les eaux de toitures à ciel ouvert, les gouttières peuvent être «débranchées» c'est-à-dire qu'elle ne sont pas raccordées à un regard enterré, mais se déversent en surface dans un caniveau étanche sur quelques mètres puis dans une noue ou un jardin de pluie.







Exemple de gouttières débranchées

POUR LA RÉTENTION:

TOITURE STOCKANTE

Les toitures plates, végétalisées ou non, peuvent également faire office d'ouvrage de rétention pour les pluies plus importantes quand elles sont équipées d'une couche de stockage et d'un dispositif de vidange à débit limité.

On distingue 3 types de toitures stockantes selon la nature de la couche de finition:

- les toitures vertes ou végétalisées qui stockent les eaux dans des structures alvéolaires ultra légères placées sous le substrat végétal
- les toitures graviers, qui stockent les eaux au niveau de la couche de gravier
- les toitures en eau, sans aucun matériau de finition par-dessus l'étanchéité.

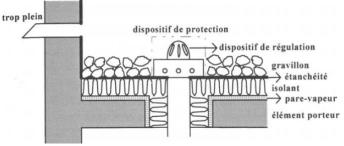
Une toiture stockante ne peut gérer que les eaux tombant sur la construction. Elle doit impérativement être complétée par un ou plusieurs ouvrages permettant de gérer les eaux de ruissellement des espaces extérieurs.

Caractéristiques à indiquer :

- > Emprise (m²)
- > Épaisseur de stockage (m)
- > Indice de vide de la couche de graviers ou de la structure alvéolaire



Exemple de dispositif de rétention sur une toiture plate



Coupe de principe d'une toiture graviers stockante

Tout ouvrage de rétention-infiltration enterré (massif d'infiltration, tranchée d'infiltration, structure réservoir, etc.) devra être équipé d'un regard à décantation en amont et d'un filtre.

JARDIN DE PLUIE

Il s'agit d'une dépression peu profonde, généralement plantée, conciliant à la fois la fonction de jardin et la fonction de traitement et de stockage de l'eau pluviale. Le jardin de pluie, localisé au point bas de la parcelle, recueille gravitairement les eaux de ruissellement des toitures et des aménagements extérieurs (terrasse, allée, place de stationnement, etc.). Les eaux stockées dans le jardin de pluie s'infiltrent progressivement dans le sol. Le fond du jardin de pluie peut être végétalisé ou tapissé d'un matériau drainant (graviers, pierres). Les jardins de pluie contribuent à l'amélioration de la qualité des eaux grâce à la décantation et la phytoépuration.

Il est possible de mettre en place un dispositif étanche (géomembrane ou argile) sur une partie du jardin de pluie pour créer une mare. La zone étanche restera en eau entre deux pluies, et accueillera une biodiversité plus riche. La profondeur minimale de la zone en eau permanente devra être de 50 cm environ afin de limiter la prolifération d'algues due au réchauffement de l'eau. Des plantes de milieu humide peuvent être mise en place dans la zone en eau permanente. En dehors de cette zone, les essences plantées doivent tolérer à la fois les conditions humides et sèches.

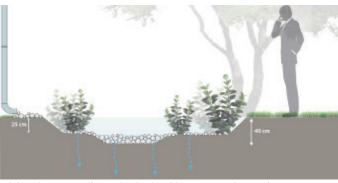


Schéma de principe d'un jardin de pluie (dimensions indicatives)

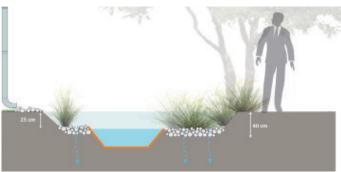


Schéma de principe d'un jardin de pluie avec eau permanente (dimensions indicatives)

Caractéristiques à indiquer :

- > Emprise de la structure (m²)
- > Profondeur moyenne au-dessus de la zone étanche (m)



Exemples de jardin de pluie



Exemple de jardin de pluie avec mare

DOCUMENT DE TRAVAIL

STRUCTURE RÉSERVOIR

Une structure réservoir est un massif poreux (constitué de galets, cailloux, graviers, granulats concassés de porosité égale ou supérieure à 30%) utilisé en structure sous une voirie, une place de stationnement ou sous une terrasse par exemple. Les eaux pluviales stockées dans la structure s'évacuent progressivement par infiltration dans le sol.

Les eaux pluviales peuvent être amenées dans la structure réservoir par ruissellement direct ou via un réseau enterré connecté à un drain permettant la diffusion des eaux dans la structure. Les ruissellements peuvent être collectés soit par un système d'avaloirs soit par infiltration diffuse à travers un revêtement perméable (des pavés poreux par exemple). La structure réservoir peut être couplée avec un dispositif complémentaire, par exemple une tranchée d'infiltration ou un jardin de pluie situé en amont.

Les structures réservoir et les massifs d'infiltration peuvent également être réalisés à partir de modules ou casiers préfabriqués. Ces modules offrent généralement des indices de vide de l'ordre de 90 à 95 %.



Exemple de structure réservoir en cours de construction



Schéma de principe d'une structure réservoir sous une terrasse (dimensions indicatives)

Caractéristiques à indiquer :

- > Emprise de la structure (m²)
- > Hauteur de la structure (m)
- > Indice de vide du matériau de remplissage (%)

MASSIF D'INFILTRATION

Les massifs d'infiltration sont des ouvrages enterrés étendus, remplis de matériaux poreux (galets, cailloux, graviers, granulats concassés de porosité égale ou supérieure à 30%) et capables de stocker temporairement les eaux pluviales en attendant leur infiltration progressive dans le sol. Les eaux pluviales entrent dans le massif par ruissellement direct ou via un réseau enterré connecté à un drain permettant la diffusion des eaux dans le massif. Les massifs d'infiltration sont généralement localisés sous un espace vert.

Caractéristiques à indiquer :

- > Emprise du massif (m²)
- > Hauteur du massif (m)
- > Indice de vide du matériau de remplissage (%)



Exemple de massif d'infiltration en cours de construction

TRANCHÉE D'INFILTRATION

Les tranchées d'infiltration sont des ouvrages enterrés linéaires, remplis de matériaux poreux (galets, cailloux, graviers, granulats concassés de porosité égale ou supérieure à 30%) et capables de stocker temporairement les eaux pluviales en attendant leur infiltration progressive dans le sol. Les eaux pluviales entrent dans la tranchée par ruissellement direct ou via un réseau enterré connecté à un drain permettant la diffusion des eaux dans la tranchée. Les tranchées d'infiltration peuvent être localisées sous une terrasse ou une allée, sous un espace vert, ou bien être ouvertes. Ces ouvrages peuvent être associés à des plantations ou des potagers.

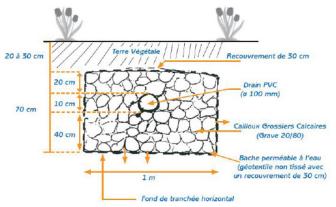


Schéma de principe d'une tranchée d'infiltration (dimensions indicatives) Source : ADOPTA

Caractéristiques à indiquer :

- > Nombre de tranchées
- > Longueur d'une trachée (m)
- > Largeur du fond de tranchée (m)
- Hauteur de la tranchée (m)
- > Indice de vide du matériau de remplissage (%)



Exemple de tranchée d'infiltration en cours de construction



Exemple de tranchée d'infiltration étroite connectée à des potagers

Stockage et réutilisation des eaux pluviales

L'installation de systèmes de récupération des eaux de toitures (cuves par exemple) est fortement encouragée pour limiter la consommation d'eau potable. Les eaux pluviales stockées pourront être utilisées pour l'arrosage des jardins ou le nettoyage des sols par exemple. En cas d'installation d'une cuve de récupération, le volume de la cuve n'est pas considéré comme un volume utile pour la rétention des eaux pluviales.





Exemples de cuves de récupération des eaux pluviales

DOCUMENT DE

TRAVAIL

8. RECOMMANDATIONS ENERGETIQUES

Sont indiquées ci-dessous des recommandations relatives aux dispositifs de réduction des consommations énergétiques, définies en conformité avec les préconisations de l'ADEME.



Il est ainsi recommandé aux acquéreurs :

- D'éteindre les veilles de leurs appareils électrique notamment audiovisuels, informatiques, les appareils de cuisson et le petit électroménager
- Privilégiez des multiprises à interrupteur qui permettent de brancher plusieurs appareils et de les éteindre tous en même temps.
- Ne pas laisser allumées de lumières inutiles
- Éteignez les lumières en sortant d'une pièce.
- Privilégiez les couleurs claires pour décorer votre intérieur (murs, sols, abats jour...) car elles réfléchissent mieux la lumière lors que les couleurs sombres l'absorbent.
- Placez les canapés, bureaux près de fenêtres et profitez le plus longtemps possible de la lumière naturelle.
- Privilégier le programme "Eco" du lave-linge et du lave-vaisselle
- Couvrir les casseroles quand vous cuisinez
- Limiter la taille de la TV
- Éteindre la box guand vous n'en avez pas besoin
- Pour tout nouvel achat, vérifier l'étiquette énergie
- Économiser de l'eau chaude, c'est aussi économiser de l'électricité!
- Installer des mousseurs ou des réducteurs de débits sur les robinets. Une douchette économe peut vous permettre d'économiser jusqu'à 75 % d'eau.
- Ne laissez pas fonctionner le ballon d'eau chaude en période d'absence prolongée.
- Régler la température du ballon d'eau chaude électrique
- Calorifuger les tuyaux et le ballon d'eau chaude
- Maîtriser la température de chauffage des pièces : Autour de 20° dans les pièces à vivre, 17° dans les chambres, vous permettront de réduire votre consommation de chauffage. Et pour plus d'efficacité, installez une régulation et une programmation du chauffage.
- Bloquer les entrées d'air froid : Fermez les inserts de cheminées, les portes qui donnent sur des locaux non chauffés (sous-sol, cave, cellier...). Calfeutrez au besoin les portes, donnant sur l'extérieur ou sur des pièces non chauffées, avec des boudins pour bas de portes. En revanche, ne bouchez jamais les grilles de ventilation, elles sont essentielles pour maintenir une bonne qualité de l'air dans votre logement.
- Baisser le chauffage en cas d'absence
- Fermer toujours vos volets dès que la nuit tombe et que les températures rafraichissent. Tirer les rideaux.
- Installer un système d'appoint performant : le chauffage au bois. Le bois est une énergie renouvelable et peu chère.

LES NUISANCES SONORES LIÉES AUX DISPOSITIFS ENERGÉTIQUES

« Les installations énergétiques lors de leur fonctionnement peuvent générer des nuisances sonores.

C'est notamment le cas des pompes à chaleur et de petit éolien. Bien que les pompes à chaleur présentent de nombreux avantages, elles peuvent générer des nuisances sonores en raison des vibrations émises par l'unité extérieure. Depuis 2006, le bruit d'une pompe à chaleur est encadré par la loi, il entre en effet dans la catégorie des nuisances sonores de voisinage. Or, la loi prévoit qu'« aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme." Ainsi, les valeurs sonores autorisées sont de : 5 dB(A) de 7 h à 22 h ; et ' « de 3 dB(A) de 22 h à 7 h.

Les acquéreurs souhaitant installer des pompes à chaleur devront être attentifs lors de leur acquisition au niveau sonore émis par l'appareil et lors de l'installation à l'impact sonore de l'appareil lors de sa mise en service.

Pour ce qui est des petits éoliens domestiques, l'implantation d'une éolienne domestique de moins de douze mètres, chez un particulier, ne nécessite qu'une simple déclaration de travaux selon l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme. En moyenne, une éolienne génère une émission de quelques dB du fait des pales brassant l'air (estimée, suivant les modèles à 35 dB à partir de 25 km/h à 80 dB à 60 km/h). Ces niveaux sont perceptibles par l'oreille humaine mais souvent inférieurs aux bruits naturels de l'environnement. Toutefois, le développement des éoliennes domestiques pose régulièrement des questions de nuisance sonores pour le voisinage.

Aussi, les acquéreurs souhaitant installer une éolienne domestique sur leur parcelle devront s'assurer du niveau sonore de l'appareil, et définir en emplacement suffisamment éloigné du voisinage de ne pas nuire à la tranquillité du voisinage

DOCUMENT DE

TRAVAIL

9. PRÉVENTION LIÉES AUX RADONS

8.1 LE RADON

La commune de Melesse (35) est classée en potentiel de catégorie 3 (zone à potentiel fort) vis-à-vis du risque d'exposition au radon (source : IRSN) :

« Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques (massif armoricain, massif central, Guyane française...), certaines formations volcaniques (massif central, Polynésie française, Mayotte...) mais également certains grés et schistes noirs. Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que sur le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 Bq.m-3 et plus de 10% dépassent 300 Bq.m-3 »

Le radon présent dans un bâtiment provient essentiellement du sol et dans une moindre mesure des matériaux de construction et de l'eau de distribution.

La concentration du radon dans l'air d'une habitation dépend ainsi des caractéristiques du sol mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. Elle varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Les parties directement en contact avec le sol (cave, vide sanitaire, planchers du niveau le plus bas, etc.) sont celles à travers lesquelles le radon entre dans le bâtiment avant de gagner les pièces habitées. L'infiltration du radon est facilitée par la présence de fissures, le passage de canalisation à travers les dalles et les planchers, etc.

Le radon, qui s'accumule dans les sous-sols et les vides sanitaires, entre dans les maisons par différentes voies : fissures, passage des canalisations...

Le renouvellement d'air est également un paramètre important. Au cours de la journée, la présence de radon dans une pièce varie ainsi en fonction de l'ouverture des portes et fenêtres. La concentration en radon sera d'autant plus élevée que l'habitation est confinée et mal ventilée

8.2 MESURES À PRENDRE

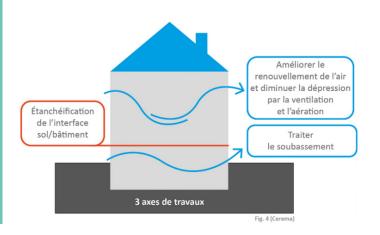
MESURES DE PRÉVENTION DANS LE NEUF:

Plusieurs méthodes existent pour diminuer la concentration en radon dans un bâtiment. Elles visent à mettre en place une «barrière» contre le radon :

- > ASSURER L'ÉTANCHÉITÉ des sous-sols, des vides sanitaires, des murs, des planchers et des passages de canalisation
- > VENTILER LE SOL en dessous du bâtiment et les vides sanitaires
- > AÉRER LES PIÈCES mettant en place, le cas échéant, un système de ventilation mécanique en double flux (entrée-sortie).

Un guide du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), qui sera mis à jour en 2022, développe en détail ces techniques.

(cf Ministère des Solidarités et de la Santé)



ANNEXES

LISTE DES ESPÈCES INTERDITES SUR LA ZAC source : CBN de Brest

ORP#VFLHOWLILTXH	QRP#YHUQDFXODLUH
Egeria densa Planch.	Elodée du Canapa
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven	Jussie rampante
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara	Jussie à grandes fleurs
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.	Myriophylle du Brésil
Baccharis halimifolia L	Sénéçon en arbre
Bidens frondosa L.	Bident à fruits noirs
Carpobrotus acinaciformis / edulis	Griffes de sorcière
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la Pampa
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne	Crassule de Helm
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss	Elodée crépue
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.	Renouée à épis nombreux
Prunus laurocerasus L.	Laurier palme
Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du japon
7 71	Renouée du Japon Renouée de Sakhaline/de bohême
Reynoutria sachalinensis / x bohemica	
Rhododendron ponticum L. Senecio cineraria DC	Rhododendron des parcs
	Sénéçon maritime Spartine à feuilles alternes
Spartina alterniflora Loisel.	
Allium triquetrum L.	Ail à trois angles
Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya
Paspalum distichum L.	Paspale distique
Cuscuta australis R. Br.	
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux
Buddleja davidii Franch.	Arbre aux papillons
Robinia pseudoacacia L	Robinier faux-acacia
Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroisie à feuilles d'armoise
Cotoneaster horizontalis Decne.	Cotonéaster horizontal
Cotoneaster simonsii Baker	
Hydrocotyle ranunculoides L.f.	Hydrocotyle fausserenoncule
Lindernia dubia (L.) Pennell	Fausse Gratiole
Anthemis maritima L.	Anthémis maritime
Azolla filiculoides Lam.	Fougère d'eau
Claytonia perfoliata Donn ex Willd.	Claytone de Cuba
Cotula coronopifolia L	Cotule à feuilles de coronopu
Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John	Élodée à feuilles étroites
Impatiens balfouri Hook.f.	Balsamine de Balfour
Impatiens parviflora DC	Balsamine à petites fleurs
Laurus nobilis L.	Laurier noble
Lemna minuta Kunth	Lenticule minuscule
Lemna turionifera Landolt	Lenticule
Petasites fragrans (Vill.) C.Presl	Pétasite des Pyrénées
Petasites hybridus (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. hybridus	Grand pétasite
Senecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap
II	Danie du Carrage
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier	Berce du Caucase
Bromus willdenowii Kunth	37 44 2 Cl 1
Conyza floribunda Kunth	Vergerette à fleurs nombreuses
Acer negundo L.	Érable negundo
Amaranthus albus L.	Amarante blanche
Amaranthus deflexus L.	Amarante couchée
Amaranthus hybridus L.	Amarante hybride
Amaranthus retroflexus L.	amarante réfléchie
Artemisia verlotiorum Lamotte	Armoise de Chine
Aster lanceolatus Willd.	Aster lancéolé
Aster novi-belgii L.	Aster de Virginie
	Aster écailleux
Aster squamatus (Spreng.) Hieron. Aster x salignus Willd.	Aster à feuilles de saule

DOCUMENT DE TRAVAIL

Berteroa incana (L.) DC	Alysson blanc
Bidens connata Muhl. ex Willd.	Bident à feuilles connées
Chenopodium ambrosioides L.	fausse ambroisie
Conyza bonariensis (L.) Cronquist	la vergerette de Buenos Aires
Coronopus didymus (L.) Sm.	senebière didyme
Crepis sancta (L.) Bornm.	
Cyperus eragrostis Lam.	Souchet robuste
Cyperus esculentus L.	Souchet comestible
Datura stramonium L. subsp. stramonium	Stramoine commune
Eichhornia crassipes (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau
Elaeagnus angustifolia L.	Olivier de Bohême
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees	Éragrostide en peign
Erigeron annuus (L.) Desf.	Vergerette annuelle
Galega officinalis L.	Galéga officinal
Lycium barbarum L.	Le lyciet commun
Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.	Mahonia faux houx
Matricaria discoidea DC.	Matricaire odorante
Miscanthus sinensis Andersson	roseau de Chine
Oenothera biennis L.	Onagre bisannuelle
Oenothera erythrosepala Borbás	Onagre à sépales rouges
Paspalum dilatatum Poir.	Herbe de Dallis
Phytolacca americana L.	Raisin d'Amérique
Pistia stratiotes L.	Laitue d'eau
Rhus typhina L.	sumac vinaigrier
Rosa rugosa Thunb.	Rosier rugueux
Solidago canadensis L.	Verge d'or du Canada
Solidago gigantea Aiton	Verge d'or géante
Sorghum halepense (L.) Pers.	Houlque d'Alep
Sporobolus indicus (L.) R.Br.	Sporobole tenac
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake	Symphorine blanche
Tetragonia tetragonoides (Pall.) Kuntze	Tétragone cornue
Berberis darwinii Hook.	Vinettier de Darwin
Conyza canadensis (L.) Cronquist	Vergerette du Canada
Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker	Vergerette de Barcelone
Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br.	
Epilobium adenocaulon Hausskn.	Épilobe à tige glanduleuse
Galinsoga parviflora Cav.	Galinsoga
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav	Galinsoga cilié
Lathyrus latifolius L.	Pois vivace
Leycesteria formosa Wall.	Arbre aux faisans
Lonicera japonica Thunb. ex Murray	Chèvrefeuille du Japon
Panicum dichotomiflorum Michx.	
Parthenocissus quinquefolia (L.) Planch	Vigne vierge vraie
Setaria faberi F.Herm.	
Symphytum bulbosum K.F.Schimp.	Consoude à bulbe







Rapport d'analyse des offres finales

novembre 19

Commune de Melesse



Rapport d'analyse des offres finales – Concession d'aménagement de la ZAC du Feuil

FRÈCHE & ASSOCIÉS

-	Préai	mbule	4
1. prése		re 1 : Réalisme du niveau des dépenses et des recette ans le bilan	es 7
	1.1.	Structure des bilans	7
	1.2.	Analyse des dépenses comparée	8
	1.2.2.	Acquisition du foncier	9
	1.2.3. 1.2.4.	Travaux Etudes / ingénierie	10
	1.2.5.	Frais et aléas	11
	1.2.6. 1.3.	Honoraires et frais de gestion Recettes	11 13
	1.3.1.	Remarques préalables :	13
	1.3.1.	Canevas de l'analyse	13
	1.4.	Synthèse du critère	18
2.		re 2 : Prise en compte des objectifs de développemen ns une démarche environnementale	nt 19
dorai			
	2.1.	Contenu des offres	19
	2.2.	Synthèse du critère	24
3. du pr		re 3 : Respect du schéma d'aménagement et cohérer nme avec le cadre fixe	25
	3.1.	Qualité architecturale et paysagère des schémas d'aménagem	nent 25
		CM-CIC aménagement	26
	3.1.2. 3.1.3.	Groupe LAUNAY Territoires et développement	33 38
	3.2.	Cohérence de la programmation au regard des objectifs et enje	
		fixés dans le dossier de la consultation	42
4.	Critè	re 4 : Moyens, stratégie et calendrier	45
	4.1.	Moyens dédiés à l'opération	45
	4.2.	Stratégie et commercialisation	47
	4.3.	Calendrier	48
	4.3.1.	Calendrier de CM-CIC	48
	4.3.2. 4.3.3.	Calendrier du Groupe Launay Calendrier de Territoires et Développement	48 48
	4.4.	Synthèse du critère	49
5.	Conc	clusion et proposition d'avis préalable pour le choix du naire	50



Annexe 1. Analyse des modifications proposées par les candidats au traité de concession 53



CONTEXTE

Par délibération n° 38 du Conseil municipal en date du 18 avril 2018, la Commune de Melesse a fait le choix de confier l'aménagement de la ZAC du Feuil sur son territoire à un aménageur par le biais d'un contrat de concession à risque relevant des dispositions des articles L. 300-4 et R300-4 et suivants du code de l'urbanisme, de l'ordonnance 2016-65 du 29 janvier 2016 et du décret 2016-86 du 1er février 2016.

La Collectivité concédante souhaite ainsi mettre en œuvre le programme suivant :

- La construction d'environ 500 logements sur environ 56 000 m² de SDP, permettant la mixité sociale et fonctionnelle, dont à minima 35 % de logements sociaux et une densité d'environ 30 logements / ha, répartis de la manière suivante :
 - 35% de logements collectifs, surtout situés en entrée nord-ouest et en rive sud du nouveau quartier au débouché de la coulée verte bordant le chemin piéton (de type R+ 2 ou R+3)
 - 20% de logements semi-collectifs, majoritairement situés le long du boulevard central structurant ou bien dans les espaces denses proches de zones d'habitat existantes (de type R+1)
 - 45% de logements individuels (libres et groupés), sur le reste des espaces urbanisés (de type maisons groupés ou lots denses);
- L'aménagement d'espaces publics et de la mobilité :
 - De nombreux espaces verts : prairies, espaces aménagés en périphérie des zones humides, chemins piétons/cyclistes le long des trames vertes et bleues existantes, etc.
 - Des dispositifs de régulation des eaux pluviales rendus nécessaires du fait de l'imperméabilisation des terrains (noues, bassins, etc.)
 - De nombreux espaces publics favorisant les mobilités douces : voirie et places (aire d'accueil des cars), squares, etc.
- Des constructions intégrant l'enjeu d'économie d'énergie, notamment en lien avec la RT 2020 à venir.

Le traité de concession est prévu sur une durée de 12 ans. A la suite de l'avis de concession fixant la date de remise des candidatures au 26 juillet 2018 et paru :

- Au JOUE les 23 et 29 juin 2018
- Au BOAMP les 23 et 29 juin 2018
- Dans la revue spécialisée Le Moniteur les 29 juin 2018 et 6 juillet 2018

La commune de Melesse a reçu douze candidatures des organismes suivants :

- 1 La SEM SADIV
- 2 La SAS FONCIM
- 3 La SAS EUROPEAN HOMES
- 4 La SAS CM-CIC Aménagement
- 5 La SAS ACANTHE
- 6 La SAS OCDL

- 7 La SA LAUNAY
- 8 La SNC NEXITY Foncier Conseil
- 9 La SAS LAMOTTE
- 10 La SEM TERRITOIRE ET DEVELOPPEMENTS
- 11 La SAS BATI AMENAGEMENT
- 12 La SAS VIABILIS

Dans l'avis de publicité, l'article VI. 3 précisait que l'appel d'offres est restreint entre 3 candidats minimum et 5 candidats maximum selon des critères de sélection relatifs à leur capacité technique, financière et professionnelle en lien avec l'opération projetée.

Après réception et analyse des dossiers de candidature, les 5 candidats suivants ont été admis à déposer une offre au plus tard le 15 février à 16H:

- La SAS CM-CIC Aménagement
- La SAS OCDL
- La SA LAUNAY
- La SNC NEXITY Foncier Conseil
- La SEM TERRITOIRE ET DEVELOPPEMENTS

Les autres candidats ont d'ores et déjà été notifiés de leur éviction par courrier en date du 19 octobre 2018.

L'ensemble des candidats a bien remis une offre dans les délais. Sur la base de ces offres, la Commission spéciale concession s'est réunie le 20 mars 2019 afin de les analyser et porter un avis préalable sur les propositions reçues avant l'engagement des discussions.

De l'avis de la Commission, il est ressorti que l'ensemble des candidats a remis une offre globalement satisfaisante mais pouvant être améliorée en fonction des exigences exprimées dans le dossier de consultation.

La Collectivité a alors organisé une séance de discussions le 24 avril 2019 avec les 5 candidats ayant remis une offre.

A la suite de la séance de discussion, la Collectivité a adressé un courriel aux 5 candidats afin que ces derniers remettent une offre améliorée pour le 21 mai 2019.

L'ensemble des candidats a remis une offre améliorée dans les délais.

La collectivité a ensuite organisé une seconde séance de discussions le 12 juin 2019 avec les 5 candidats ayant remis une offre améliorée.

A l'issue de cette réunion, la Collectivité a décidé, comme l'autorise l'article 6 du règlement de consultation d'interrompre les négociations avec la SAS OCDL et la SNC Nexity Foncier Conseil

Aussi, seuls les trois candidats restants : SA LAUNAY, SAS CM-CIC Aménagement et la SEM TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT ont quant à eux reçu un courriel les invitant à remettre leur offre finale pour le 6 septembre 2019.

Les 3 candidats ont remis leur offre dans les délais impartis.

L'objet de ce rapport est de présenter et d'analyser le contenu des trois offres finales. Pour rappel, l'article 6 du Règlement de la consultation prévoyait les critères d'appréciation hiérarchisés suivants :

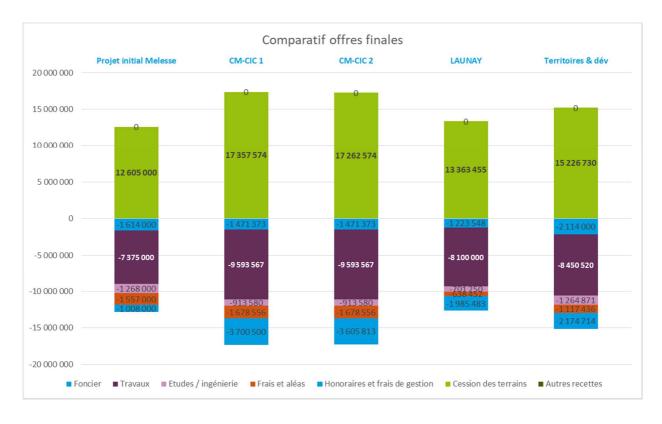
- Critère 1 : Réalisme du niveau des dépenses et des recettes présenté dans le bilan (niveau de participation de la Collectivité demandé, niveau de rémunération estimé, coûts des travaux, prix des cessions proposés, etc.)
 - Ce critère est évalué à la lumière notamment des pièces 2 et 4 de la proposition des candidats, mentionnées à l'Article 4 du présent règlement.
- Critère 2 : Prise en compte des objectifs de développement durable dans une démarche environnementale
 - Ce critère est évalué à la lumière notamment des pièces 2 et 3 de la proposition des candidats, mentionnées à l'Article 4 du présent règlement.
- Critère 3 : Qualité du schéma d'aménagement : cohérence du programme avec le cadre fixé par la Commune de Melesse et qualité technique, paysagère et architecturale du schéma.
 - Ce critère est évalué à la lumière notamment de la pièce n°1 de la proposition des candidats, mentionnées à l'Article 4 du présent règlement.
- Critère 4: Moyens, stratégie et calendrier (aptitude à conduire l'opération, modalités d'association de la Collectivité, transfert du risque, stratégie et délai de commercialisation des parcelles).

1. CRITERE 1 : REALISME DU NIVEAU DES DEPENSES ET DES RECETTES PRESENTE DANS LE BILAN

Ce critère est évalué à la lumière notamment des pièces n°1, n°2 et n°4 des offres des candidats.

Le candidat CM-CIC a remis deux offres finales : une offre reprenant la programmation telle qu'exigée dans le DCE, une alternative s'appuyant sur le PLH. Les offres seront analysées de manière distincte.

1.1. Structure des bilans



Analyse des dépenses comparée 1.2.

DEPENSES GLOBALES

Détail Rubrique	Projet initial Melesse	CM-CIC finale 1	CM-CIC finale 2	LAUNAY final	Territoires & dév final
	€	€	€	€	
Dépenses	12 822 000	17 357 576	17 262 889	12 735 653	15 226 540
Foncier	1 614 000	1 471 373	1 471 373	1 223 548	2 114 000
Travaux	7 375 000	9 593 567	9 593 567	8 100 000	8 450 520
Etudes / ingénierie	1 268 000	913 580	913 580	701 250	1 369 871
Frais et aléas	1 557 000	1 678 556	1 678 556	725 372	1 117 436
Honoraires et frais de gestion	1 008 000	3 700 500	3 605 813	1 985 483	2 174 714
% rem	7,86%	19,50%	19,28%	19,40%	16,20%

DETAIL PAR CANDIDAT COMPARATIF OFFRE INITIALE / OFFRE AMELIOREE / OFFRE FINALE

Détail Rubrique	Projet initial Melesse	CM-CK	Cinitial	CM- intermé		CM-CIC finale 1		CM-CIC finale 2	Différence
	€	•		€	[€		€	%
Dépenses	12 822 000	17 !	78 471	17	480 284	17 357	576	17 262 889	-0,7%
Foncier	1 614 000	21	95 609	1	471 373	1 471 ;	373	1 471 373	0,0%
Travaux	7 375 000		703 567		703 567	9 593		9 593 567	24,5%
Etudes / ingénierie	1 268 000		241 960		941 960	913		913 580	-3,0%
Frais et aléas	1 557 000		58 859	1	704 926	1 678		1 678 556	-1,5%
Honoraires et frais de gestion	1 008 000		578 476		658 458	3 700		3 605 813	-34,6%
% rem	7,86%		16,30%		19,70%	19,5	50%	19,28%	-1,01%
Recettes	12 605 000	17 !	78 468	17	477 245	17 357	574	17 262 574	-0,7%
Cession des terrains	12 605 000	17 5	78 468	17	477 245	17 357	574	17 262 574	-0,7%
Autres recettes	0		0						
Equilibre	-217 000,00 €		-3		-3039		-2	-315	
Détail Rubrique	Projet initial Melesse		LAUNAY	/ initial		NAY édiaire	LA	UNAY final	Différenc e
	€								
Dépenses			€		:	€		€	%
	12 822 000			49 038		€ 2 745 403		€ 12 735 65	, -
	12 822 000					_			, -
Foncier	12 822 000		128		1:	_			3 -0,1%
·			128	49 038	1:	2 745 403		12 735 65	3 -0,1% 8 0,0%
Foncier	1 614 000	14,1%	12 8 1 2 8 1	49 038 23 548	1:	2 745 403 1 223 548		12 735 65	3 -0,1% B 0,0% 0 0,0%
Foncier Travaux	1 614 000 7 375 000	14,1% 15,2%	12 8 1 2 8 1 6	49 038 23 548 00 000	1:	2 745 403 1 223 548 8 100 000		12 735 65 1 223 54 8 100 00	3 -0,1% 8 0,0% 0 0,0% 0 -1,4%
Foncier Travaux Etudes / ingénierie	1 614 000 7 375 000 1 268 000	,	128 128 81 6	49 038 23 548 00 000 81 000	12	2 745 403 1 223 548 8 100 000 711 000		12 735 65 1 223 54 8 100 00 701 25	3 -0,1% 8 0,0% 0 0,0% 0 -1,4% 2 0,0%
Foncier Travaux Etudes / ingénierie Frais et aléas	1 614 000 7 375 000 1 268 000 1 557 000	15,2%	128 128 81 6 7 21	49 038 23 548 00 000 81 000 25 372	12	2 745 403 1 223 548 8 100 000 711 000 725 372		12 735 655 1 223 544 8 100 00 701 256 725 37	3 -0,1% 8 0,0% 0 0,0% 0 -1,4% 2 0,0% 3 0,0%
Foncier Travaux Etudes / ingénierie Frais et aléas Honoraires et frais de gestion	1 614 000 7 375 000 1 268 000 1 557 000 1 008 000	15,2%	128 128 81 6 7 21	49 038 23 548 00 000 81 000 25 372 19 118	12	2 745 403 1 223 548 8 100 000 711 000 725 372 1 985 483		12 735 653 1 223 544 8 100 000 701 25 725 373 1 985 483	3 -0,1% B 0,0% 0 0,0% 0 -1,4% 2 0,0% 3 0,0% 0,010%
Foncier Travaux Etudes / ingénierie Frais et aléas Honoraires et frais de gestion % rem	1 614 000 7 375 000 1 268 000 1 557 000 1 008 000 7,86%	15,2%	12 8 1 2 8 1 6 7 2 1	23 548 00 000 81 000 25 372 19 118 21,34%	1:	2 745 403 1 223 548 8 100 000 711 000 725 372 1 985 483 19,38%		12 735 653 1 223 543 8 100 000 701 25 725 373 1 985 483 19,409	3 -0,1% 8 0,0% 0 0,0% 0 -1,4% 2 0,0% 3 0,0% 0,10% 5 0,0%
Foncier Travaux Etudes / ingénierie Frais et aléas Honoraires et frais de gestion % rem Recettes	1 614 000 7 375 000 1 268 000 1 557 000 1 008 000 7,86% 12 605 000	15,2%	12 8 1 2 8 1 6 7 2 1	49 038 23 548 00 000 81 000 25 372 19 118 21,34% 63 455	1:	2 745 403 1 223 548 3 100 000 711 000 725 372 1 985 483 19,38% 3 363 455		12 735 655 1 223 544 8 100 000 701 256 725 375 1 985 485 19,409 13 363 455	3 -0,1% 8 0,0% 0 0,0% 0 -1,4% 2 0,0% 3 0,0% 0,10% 5 0,0%

Détail Rubrique	Projet initial Melesse	Territoires & dév initial	Territoires & dév intermédiaire	Territoires & dév final	Différence
	€	€			%
Dépenses	12 822 000	13 492 150	14 448 950	15 226 540	5,4%
Foncier	1 614 000	2 615 000	2 114 438	2 114 000	0,0%
Travaux	7 375 000	6 100 000	7 465 000	8 450 520	13,2%
Etudes / ingénierie	1 268 000	1 615 000	1 655 500	1 369 871	-17,3%
Frais et aléas	1 557 000	1 089 000	1 110 752	1 117 436	0,6%
Honoraires et frais de gestion	1 008 000	2 073 150	2 103 698	2 174 714	3,4%
% rem	7,86%	15,37%	15,60%	16,20%	3,87%
Recettes	12 605 000	14 242 700	14 448 950	15 226 730	5,4%
Cession des terrains	12 605 000	14 242 700	14 448 950	15 226 730	5,4%
Autres recettes	0	0			
Equilibre	-217 000,00 €	750 550	0	190	

1.2.2. Acquisition du foncier

Détail Rubrique	Projet initial Melesse	CM-CIC 1	CM-CIC 2	LAUNAY	Territoires & dév
Foncier	-1 614 000	-1 471 373	-1 471 373	-1 223 548	-2 114 000
Acquisition du foncier Commune	1 594 000	74 514	74 514	93 498	83 000
Acquisition du foncier privé		608 820	608 820	756 480	1 727 000
Frais d'actes	20 000	30 332	30 332	21 249	1 250
Frais éviction		757 707	757 707	105 660	302 750
Indemnités dégâts des sols				20 000	
Aléas sur acquisitions foncières				226 661	

CM-CIC et Launay ont tous deux présentés des prix d'acquisition se rapprochant de l'avis des domaines, même si CM-CIC conserve une marge via le calcul de frais d'éviction conséquent (750k€ contre 300K€ pour les deux autres candidats).

Territoires maintient des hypothèses hautes en raison de l'aléa relatif aux indemnisations. Il motive ce choix sur l'avis d'experts locaux.

Le candidat Launay se démarque en proposant un prix plus élevé donc plus avantageux pour la Collectivité. CM-CIC est le candidat qui propose le prix d'achat du foncier public le plus faible (75k€). A noter que contrairement aux deux autres candidats que Territoires propose un achat du foncier communal en année N+2.

1.2.3. Travaux

Détail Rubrique	Projet initial Melesse	CM-CIC 1	CM-CIC 2	LAUNAY	Territoires & dév
Travaux	7 375 000	9 593 567	9 593 567	8 100 000	8 450 520

CM-CIC a augmenté le poste dédié à la création des voiries de 12,5% entre l'offre intermédiaire et l'offre finale parvenant ainsi à un investissement conséquent de 2,7M€ sur les voiries. Pas de changement pour Launay et Territoires entre l'offre finale et offre intermédiaire. L'offre de Launay apparait en retrait : 5,6M€

1

d'euros de travaux dédiés à l'aménagement du site contre 6,6M€ pour Territoires et 7,5M€ pour CM-CIC. Les postes dédiés aux liaisons douces et à l'assainissement paraissent faibles.

CM-CIC prévoit 2,055M€ au titre d'une participation de l'aménageur au financement d'équipements induits par la ZAC non fléchée à ce jour.

Remarque : s'agissant des sommes non fléchées et apparaissant au bilan comme des participations aménageur à verser à la Collectivité, elles peuvent être perçues comme une libéralité accordée à la Commune pour la convaincre de choisir ce candidat sans contrôle de la destination du montant. Une vigilance est à porter sur la légalité d'une somme non fléchée à l'opération

Launay présente la proposition la plus avantageuse pour la Collectivité avec 2,5M€ de participation de l'aménageur aux financements d'équipement induit par la ZAC. Territoires flèche également 1,8M€ dans le bilan. Launay et Territoires proposent des affectations au financement des équipements.

1.2.4. Etudes / ingénierie

Détail Rubrique	Projet initial Melesse	CM-CIC 1	CM-CIC 2	LAUNAY	Territoires & dév
Etudes / ingénierie	1 268 000	913 580	913 580	701 250	1 264 871
Ingéniérie Divers	564 000	255 850	255 850	50 000	150 000
Honoraires Maîtrise d'Œuvre	704 000	240 800	240 800	431 250	598 384
Honoraires Géomètre		255 850	255 850	55 000	100 000
Coordinateur SPS		24 080	24 080	15 000	66 487
Conseil juridique		60 000	60 000	20 000	50 000
connaissance		77 000	77 000		
Etudes développement durable et labellisation				60 000	300 000
Etudes dossier de réalisation dont loi sur l'eau				70 000	
Archéologie préventive (diagnostic)				86 920	105 000

CM-CIC et Launay présentent des postes ingénieries légèrement diminués par rapport aux offres intermédiaires (entre 1,5% et 3%).

Territoires se distingue de tous les autres candidats en allouant des sommes plus importantes aux études et ingénierie (15,6% des dépenses travaux et foncier contre environ 10,3% pour les autres candidats). Ce choix peut paraître pertinent au regard des exigences de la Collectivité en matière de développement durable (300 k€ pour les études). La ligne de dépenses de 600 k€ allouée aux études de maitrise d'œuvre parait élevée (9% des dépenses du poste travaux) par comparaison avec les autres candidats (3,2% pour CM-CIC et 7,7% pour Launay).

Dans le détail, le coût des études environnementales calculé par Launay et CM CIC semble faible : 60 k€ pour les études environnementales y compris le dossier loi sur l'eau et 60 k€ pour les études de développement durable et un label pour Launay et 77k€ pour le label pour CM-CIC (contre 300 k€ dédiés aux études environnementales pour le candidat Territoires par exemple). Enfin Territoires et Launay sont les seuls candidats à prévoir la réalisation d'un diagnostic pour le risque archéologie.

1.2.5. Frais et aléas

Détail Rubrique	Projet initial Melesse	CM-CIC 1	CM-CIC 2	LAUNAY	Territoires & dév
Frais et aléas	1 557 000	1 678 556	1 678 556	638 452	1 117 436
Frais financiers	405 000	406 821	406 821	200 452	420 000
Frais de communication	589 000	20 000	20 000	110 000	190 000
Frais juridiques (hors foncier)		0	0	0	50 000
Impôts fonciers		0	0	20 000	
Autres taxes à détailler		0	0	0	
Aléas travaux	352 000	517 877	517 877	280 000	332 436
Autres frais - Impôts/Taxes - Révision Prix (10%)	211 000	733 858	733 858		125 000
Assurances				28 000	

Ce poste a fait l'objet d'ajustement à la marge par rapport à l'offre intermédiaire pour CM-CIC et Territoires.

CM-CIC conserve un poste aléas important comparé aux autres candidats. Par ailleurs le poste communication parait peu élevé.

1.2.6. Honoraires et frais de gestion

Détail Rubrique	Projet initial Melesse	CM-CIC 1	CM-CIC 2	LAUNAY	Territoires & dév
Honoraires et frais de gestion	1 008 000	3 700 500	3 605 813	1 985 483	2 174 714
Frais de structure		1 870 398	1 848 573	1 250 493	0
Rémunération de l'aménageur	1 008 000	940 102	922 240	734 990	1 413 377
Autes honoraires : L'Excédent/BONI (hors aléa foncier 3€/m²)		890 000	835 000		
Marge					761 337

Dans son offre finale CM-CIC a substantiellement diminué le poste honoraire et frais de gestion en raison d'une baisse de la ligne « au boni d'opération hors aléa foncier » (-69%). Ce boni correspond ici à une recette supplémentaire de 890k€ pour l'offre de base et 835k€ pour l'alternative par rapport aux dépenses.

Par ailleurs, dans son offre finale, le candidat Launay maintien **le calcul d'un boni d'opération d'emblée**, avec un bilan équilibré à 627 k€ (excédent de recettes sur les dépenses) dont 50% reviendrait à l'aménageur. Territoires prévoit une marge sur travaux de 761k€, identifié également dans sa note financière comme un boni d'opération. A noter que pour Territoires, le boni d'opération positif reviendrait à 50 % à l'aménageur et pour moitié Ville. Pour Launay, le boni positif reviendrait pour moitié à la Ville / aménageur. CM-CIC ne propose pas de répartition dans le projet de contrat. A noter que CM-CIC précise dans les ajouts au contrat que ce boni servirait de provision en cas d'aléas.

Ainsi, avec des écritures comptables différentes, CM-CIC, Launay et prévoient d'emblée un boni relativement conséquent.

	CM-CIC offre 1	CM-CIC offre 2	Launay	Territoires
Prix d'acquisition du foncier	74 514 €	74 514 €	93 498 €	83 000 €
Participation de l'aménageur aux équipements induits par la ZAC	2 055 000 €	2 055 000 €	2 500 000 €	1 802 000 €
Boni / marge	890 000 €	835 000 €	627 802 €	761 337 €
Commentaires	- boni intégré aux postes dépenses -répartition du boni non spécifié - peut servir à couvrir les aléas, notamment foncier	- boni intégré aux postes dépenses -répartition du boni non spécifié - peut servir à couvrir les aléas, notamment foncier	-boni présenté en excédent dans le bilan - répartition 50/50 - peut servir à couvrir les aléas, notamment foncier	-boni sous forme de marge - répartition 50/50 - peut servir à couvrir les aléas, notamment foncier
TOTAL	3 019 514 €	2 964 514 €	2 907 399 €	2 265 668 €

Synthèse bilan Collectivités

Remarque: sur le plan financier et juridique, il n'est pas interdit aux candidats de prévoir une marge, puisque les candidats ne demandent aucune participation à la Commune de Melesse et que la concession transfère un risque à l'aménageur qui doit s'assurer d'un retour sur investissement. Toutefois, afin d'être le plus réaliste possible sur les dépenses et faire correspondre les charges foncières avec les ambitions exprimées par la Collectivité s'agissant de la variété des prix à proposer sur son territoire, il serait opportun que l'opération soit envisagée à l'équilibre. Il s'agira aussi d'être vigilant sur la négociation de la répartition du boni d'opération entre la Ville et l'aménageur.

Remarque : s'agissant des sommes non fléchées et apparaissant au bilan comme des participations aménageur à verser à la Collectivité, elles peuvent être perçues comme une libéralité accordée à la Commune pour la convaincre de choisir ce candidat sans contrôle de la destination du montant. Une vigilance est à porter sur la légalité d'une somme non fléchée à l'opération.

1.3. Recettes

1.3.1. Remarques préalables :

Un canevas a été proposé dans les bilans à remplir par les candidats au cours des négociations afin de permettre la comparaison des prix affichés. Par ailleurs, la Commune a invité les candidats par courrier a distingué dans leurs offres la part accession sociale du locatif social avec parmi les 35% de logements sociaux demandés au dossier de consultation, une répartition à 30% de locatif social et à 5% d'accession sociale.

Il convient de noter que CM-CIC et Launay prévoient des logements à « prix abordables » dans leurs offres finales.

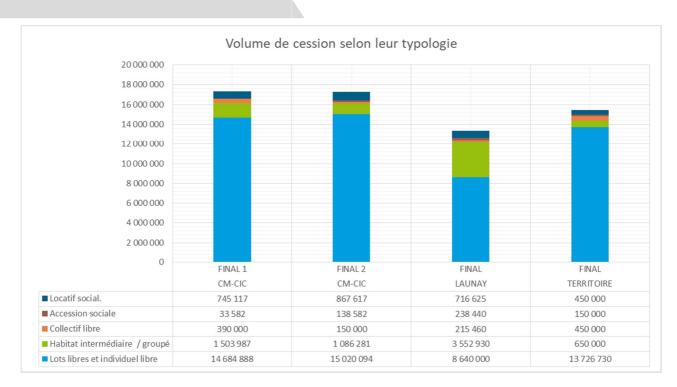
1.3.2. Canevas de l'analyse

Les typologies de charges foncières à prévoir au bilan étaient les suivantes : lots libres, individuel libre, habitat intermédiaire / individuel groupé libre, collectif libre, accession sociale, locatif social. Globalement, les candidats ont regroupé les lots libres avec les lots individuels libres, et habitat intermédiaire avec individuel groupé libre.

Typologies transmises	CM-CIC 1	CM-CIC 2	LAUNAY	TERRITOIRE
lots libres et individuel libre	TAB libres et Terrains régulés	TAB libres et Terrains régulés	Lots libres (typologie maison individuelle)	Lots libres
habitat intermédiaire / groupé	TAB libres groupés	TAB libres groupés	Habitat intermédiaire / individuel groupé libre (accession / location)	Habitat intermédiaire et Vente pavillon témoin
Collectif libre	Collectif privé	Collectif privé	Collectif libre (accession / location)	Collectif libre
accession sociale	Collectif PSLA + TAB PSLA	Collectif PSLA + TAB PSLA	Accession Aidée (toutes formes d'habitat)	Accession sociale
locatif social.	Collectifs social + TAB social	Collectifs social + TAB social	Locatif social (toutes formes d'habitat	Locatif social

Par ailleurs, les logements régulés prévus par Launay et par CM-CIC ont été confondus avec les lots libres individuels.

	Projet Melesse initial	CM-CIC	CM-CIC	LAUNAY	TERRITOIRE
		FINAL 1	FINAL 2	FINAL	FINAL
	12 605 000	17 357 574	17 262 574	13 363 455	15 426 730



PRIX AU M² FONCIER PAR TYPE

Typologies transmises	CM-CIC 1 CM-CIC 2		LAUNAY	TERRITOIRE
lots libres et individuel libre	179 et 152 pour les lots régulés	179 et 152 pour les lots régulés	150	171
habitat intermédiaire / groupé	193	193 194		135
Collectif libre	69	80	171	100
accession sociale	52 60		60	67
locatif social. 86 8		81	53	30

Synthèse des prix / m² foncier par candidat – offres finales

Globalement, Launay propose l'offre la plus basse. Launay est plus élevé en matière de logements collectifs, mais il est particulièrement bas s'agissant de l'individuel avec une nuance intéressante pour le logement abordable (v. infra).

CM-CIC et Territoires proposent les charges les plus élevées en matière de logements individuels, avec toutefois une nuance pour CM-CIC en matière de logements régulés. Territoires présente des charges foncières particulièrement basses pour le logement social.

Pour l'ensemble des candidats :

- La très grande majorité des recettes provient de la vente de lots individuels libres,
- Une part de recettes plus importantes pour Launay en logements de type intermédiaire et collectif.
- Aucun candidat n'a prévu de subventions ou participations publiques.

Il conviendra de s'assurer que cet optimisme sur les recettes de la part de CM-CIC est compatible avec le panel de prix variés souhaité par la Collectivité et tel qu'exprimé dans le DCE.

CANDIDAT CM-CIC

Le candidat CM-CIC propose deux bilans de recettes selon deux programmation (offre 1 : exigence du DCE, offre 2 : concordance au PLH).

Les hypothèses restent plutôt hautes par rapport aux autres candidats. Si le premier bilan correspond bien aux exigences de la Collectivité, le second bilan diminue la part de PSLA au profit du logement social. Pour rappel, comme vu plus haut, il prévoit en « dépenses » un boni d'opération de 850kM€.

	Détail recettes - projet CM-CIC 1				
	Recettes totales	M² cédés (SDP)	M² cédés (foncier)	Prix €/m² (SDP)	Prix €/m² (foncier)
Typologie 1 - TAB libres 300, 350 et 450m ²	13 981 422	37 450	78 100	373	179
Typologie 2 - TAB libres	1 503 987	5 500	7 800	273	193
Typologie 3 - TAB régulés 220m²	703 466	2 730	4 620	258	152
Typologie 4 - Collectifs PSLA	33 582	480	640	70	52
Typologie 5 - Collectifs Social + TAB Social	745 117	10 800	8 627	69	86
Typologie 6 - Collectif Privé	390 000	4 875	5 665	80	69
TOTAL	17 357 574	61 835	105 452		

Recettes – offre finale 1

	Détail recettes - projet CM-CIC 2				
	Recettes totales	M² cédés (SDP)	M² cédés (foncier)	Prix €/m² (SDP)	Prix €/m² (foncier)
Typologie 1 - TAB libres 300, 350 et 450m²	13 981 422	37 450	78 100	373	179
Typologie 2 - TAB libres groupés	1 086 281	4 200	5 600	259	194
Typologie 3 - TAB régulés 220m²	1 038 672	4 030	6 820	258	152
Typologie 4 - Collectifs PSLA + TAB PSLA	138 582	1 530	2 293	91	60
Typologie 5 - Collectifs Social + TAB Social	867 617	12 550	10 766	69	81
Typologie 6 - Collectif Privé	150 000	1 875	1 872	80	80
TOTAL	17 262 574	61 635	105 451		

Recettes – offre finale 2

PROJET DE LAUNAY

Les recettes présentées de Launay n'ont pas évolué entre l'offre finale et l'offre intermédiaire. Launay présente les hypothèses de recettes les plus basses en particulier pour le lot libre.

	Détail recettes - projet LAUNAY				
	Recettes totales	M² cédés (SDP)	M² cédés (foncier)	Prix €/m² (SDP)	Prix €/m² (foncier)
Lots libres (typologie maison individuelle)	8 640 000	26 640	57 600	324	150
Habitat intermédiaire / individuel groupé libre (accession / location)	3 552 930	15 260	26 340	233	135
Collectif libre (accession / location)	215 460	980	1 260	220	171
Accession Aidée (toutes formes d'habitat)	238 440	2 290	3 945	104	60
Locatif social (toutes formes d'habitat	716 625	10 500	13 500	68	53
TOTAL	13 363 455	55 670	102 645		

Recettes Launay- Offre finale

CANDIDAT TERRITOIRES

Territoires a augmenté les recettes liées au lot libre et significativement diminué la part d'habitat intermédiaire au profit du collectif par rapport aux offres intermédiaires. Par ailleurs, l'idée du pavillon innovant présentée dans le volet « développement durable » (V. infra) est bien reprise dans les hypothèses de recette. Cette proposition peut être pertinente pour agir en tant que moteur de l'ensemble de la zone et pourra être précisée par le candidat.

A noter que dans sa note financière (pièce 6.2), Territoires propose en alternative l'augmentation des charges foncières des lots à bâtir de 5€ HT/m² de terrain, ce qui permettrait une augmentation de la ligne « participation de l'aménageur » à 2,16 M€.

	Détail recettes - projet Territoires et développement				
	Recettes	M² cédés	M² cédés	Prix €/m² (SDP)	Prix €/m²
	totales	(SDP)	(foncier)	FIIX E/III (SDF)	(foncier)
Lots libres	13 726 730	27 225	80 325	504	171
Habitat	450 000	3 000	6 000	150	75
int ermédiaire	430 000	3 000	8 000	130	73
Collect if libre	450 000	3 000	4 500	150	100
Accession	150,000	150 000 1 500	2 250	100	67
sociale	100 000	1 000	2 200	100	07
Locatif social	450 000	9 000	15 000	50	30
Vente pavillon témoin	200 000	Non précisé			
TOTAL	15 426 730	43 725	108 075		

Recettes Territoires- Offre finale

1.

1.4. Synthèse du critère

CM-CIC a consenti à un effort lors de son offre intermédiaire maintenu dans son offre finale sur le coût d'acquisition du foncier des terrains privés, malgré la provision de frais d'éviction conséquent. CM-CIC présente également l'investissement le plus élevé sur les travaux d'espaces publics et d'aménagement des zones humides financés notamment par des recettes de cession optimistes. Le programme de l'offre1 est conforme au programme exigé contrairement au programme de l'offre 2 présentant un plus fort taux d'accession sociale (10%). Dans les points négatifs, le poste étude apparait en retrait par rapport aux autres candidats notamment, sur l'accompagnement DD. Enfin, le candidat intègre dans la rémunération aménageur un boni de 835k€ (hors surcout foncier) dont le partage n'est pas fléché. L'affectation de la ligne « participation de l'aménageur » à hauteur de 2,055M€ reste également à discuter.

Launay présente un bilan financier économiquement avantageux pour la Collectivité avec le rachat le plus élevé du foncier public (83k€). Par ailleurs le bilan de la ZAC permet de dégager une ligne « participation de l'aménageur » de 2,5M€. Enfin Launay dégage un boni de 627k€ réparti pour moitié entre l'aménageur et la collectivité. Toutefois les investissements réalisés sur les aménagements sont plus faibles que les autres candidats, le risque étant que le boni serve en réalité à compenser un déficit de qualité. Launay présente également les recettes de cessions les plus basses notamment sur le lot libre. Le candidat présente un meilleur équilibre dans les recettes entre TAB et logements intermédiaires et collectifs.

Malgré des efforts consentis, Territoires maintient, dans son offre finale, une grande part de prudence dans ses hypothèses d'acquisition en termes de coûts d'expropriation, ce qui vient grever les dépenses au bilan. Territoires a amélioré le montant alloué aux voiries et se rapproche de CMI-CIC. Il se distingue par ailleurs avec un effort particulier sur les études environnementales, de 300 k€ contre moins de 100 k€ environ pour les autres candidats. A l'instar de CM-CIC Territoires intègre directement dans le bilan une marge de 761k€ présenté comme un boni d'opération. Dans les structures de ses recettes, le candidat a fortement augmenté la part de lots libres. La plupart des recettes provient de maisons individuelles libres.

2. CRITERE 2: PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Ce critère est évalué à la lumière notamment des pièces 2 et 3 de la proposition des candidats.

Dans le détail, l'évaluation de ce critère s'appuiera sur les éléments suivants :

- La note méthodologique, et plus précisément le schéma et programme d'aménagement;
- La note d'engagements du candidat en matière de développement durable.

Pour rappel, la ZAC comporte des espaces naturels qu'il convient de préserver et de lier à l'urbanisation future du quartier. Autrement dit, le candidat devra faire de la situation géographique et de la présence d'espaces naturels importants dans la ZAC, un atout indéniable pour la qualité de vie du futur quartier.

Pour son projet, le candidat devra notamment conserver et préserver les zones humides, d'une superficie totale de 4,02 ha, aucun engin, aucun travail n'étant autorisé dessus.

2.1. Contenu des offres

En lien avec l'obtention du label « Habitat et qualité de vie », le candidat propose différentes actions :

Objectifs de développement durable Dans son offre finale, le candidat confirme la prise en compte de la trame verte et des enjeux de biodiversité :

> Outre la mise en place d'un suivi régulier de la biodiversité basé sur un inventaire initial, les tontes sélectives, la gestion des plantes invasives, l'interdiction des traitements avec des produits phytosanitaires, il propose de conserver une partie de la végétation existante (chemin piéton nord-sud) et de développer des espace

LAUNA

Le candidat s'engage sur :

- Une végétalisation et un traitement paysager imposés pour les lots;
- Les parcelles des lots libres seront orientées de façon à bénéficier d'apports solaires généreux;
- Les voies de circulation seront hiérarchisées, et les modes doux privilégiés, afin de créer les conditions d'une circulation apaisée (promotion du covoiturage, installation de bornes de recharge pour véhicules électriques,...);
- Les corridors écologiques existants seront maintenus et renforcés, notamment par la création d'une coulée verte Est / Ouest;

TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT

Le candidat s'engage sur différents points, preuve de sa prise ne compte des objectifs de développement durable :

- Mettre en œuvre une gestion des eaux de pluie s'appuyant sur un réseau de noues, concourant à la qualité paysagère du projet urbain et à la qualité des cours d'eau;
- Mettre en œuvre une organisation spatiale visant à conforter les modes actifs et doux de déplacement :
- Préserver et mettre en valeur la biodiversité du site, et en particulier les zones humides et les haies bocagères existantes;

CM-CIC Aménagement

LAUNAY

TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT

- propices à la biodiversité, avec différents niveaux de « domestication » des espaces verts (ripisylves, bandes boisées, îlots de biodiversité)....:
- Dans son offre finale, le candidat confirme sa volonté de limiter l'imperméabilisation des sols pour réduire les ruissellements et favoriser l'infiltration directe des eaux pluviales au droit de l'opération : large place accordée aux espaces verts, utilisation de revêtements poreux et drainants pour les trottoirs, les chaussées, gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives,...;
- Mettre en place une stratégie énergétique à l'échelle du quartier avec le COPIL, porter une attention particulière à la conception bioclimatique des bâtiments, mobiliser des filières d'éco-construction locales: ce point ne relève cependant a priori de l'aménageur mais du promoteur / constructeur:
- Veiller aux aménités et à la fonctionnalité des espaces publics;
- Elaboration d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE);
- Mise en place d'un visa architectural
- Dans son offre finale, le candidat propose une gestion différenciée des espaces verts (niveau 1 à niveau 4) afin de limiter les interventions et les coûts sur les espaces sur lesquels une gestion écologique est possible.

- Un système alternatif de noues et de bassins tampons assurera la collecte des eaux pluviales sans recourir aux réseaux enterrés et garantir son efficience en imposant un visa hydraulique d'un bureau d'études spécialisé sur l'intégralité des demandes de permis de construire;
- Les dispositifs d'éclairage public de la ZAC seront optimisés (mise en place d'un schéma lumière exemplaire respectueux de la biodiversité, défini à l'appui d'une étude produite par un éclairagiste conseil);
- Garantir la qualité architecturale en imposant un visa architectural sur l'intégralité des demandes de permis de construire;
- Financement d'au moins un projet artistique sur la ZAC.
- Au stade travaux : cahier d'Organisation des Chantiers (COC) pour un « chantier à faible nuisance » par l'aménageur, annexé à chaque marché de travaux.
- Entretien des espaces verts de la ZAC qui s'inscrivent dans une démarche environnementale: fauchage des zones humides, désherbage manuel des espaces publics, absence de produits phytosanitaire, entretien différencié, comme le propose le candidat CM-CIC Aménagement

- Avoir une approche bioclimatique dès l'établissement du schéma d'aménagement;
- Mettre en place un éclairage public raisonné et utilisant des sources à très faible consommation et du matériel recyclable;
- Favoriser le recyclage des déchets en mettant à disposition des composteurs collectifs répartis sur l'ensemble du site en fonction des cheminements piétons : il n'est pas certain que ce type d'équipement relève de l'aménageur;
- Étudier l'équilibre des matériaux et en particulier l'usage des déblais/remblais dans le cadre des études préalables;
- Valoriser la terre fertile ;
- Etablir un cahier des prescriptions urbaines et paysagères;
- Imposer aux promoteurs que chaque maîtrise d'œuvre devra également présenter des compétences en matière d'aménagement paysager et d'ingénierie environnementale;
- Missionner l'urbaniste pour accompagner les projets de chaque immeuble aux différentes étapes d'avancement.;
- Elaboration d'un cahier des charges des prescriptions techniques et environnementales
- Le candidat s'engage à faire réaliser a minima 10% des constructions en utilisant des matériaux biossourcés, en particulier le bois.
- Comme Launay, le candidat propose d'orienter le bâti de façon à disposer d'énergie « gratuite »

	CM-CIC Aménagement	LAUNAY	TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT
	 A l'instar du candidat Territoires et Développements, le candidat propose un recyclage des matériaux du site. Le candidat précise qu'un contrôle sera exercé sur la nature et la provenance des végétaux et accessoires de plantation par le biais du CCTP du dossier de consultation des entreprises. 		
Prise en compte de l'avis de la MRAe (non de- mandé au DCE)	Identifie comme enjeux : la gestion de l'eau et la préservation de la nature, ainsi que l'économie d'énergie. Le candidat en tiendra compte par le biais de Atelier LD et en recourant à un écologue + études complémentaires : dimensionnement d'ombrières photovoltaïques, potentiel pour un micro-réseau de chaleur Eventuellement une nouvelle étude sur les espaces agricoles	Mentionné dans l'offre finale : corridors écologiques, éclairage spécifiques sont bien pris en compte par le candidat. Il compte faire une étude sur la gestion des eaux usées en fonction de l'existant, ce qui paraît pertinent au regard des besoins à venir. Il compte appliquer la sobriété énergétique dans le projet (éclairage, énergies vertes).	
Dé- marches,	Volonté d'obtenir le label quartier « Habitat & Qualité de Vie », sur accord de la commune, considérant la qualité d'usage. La labélisation repose sur un référentiel à points qui évalue les actions mises en place au regard de 5 dimensions: Volet mixité; Volet gouvernance Volet environnement;	Dans son offre finale, le candidat confirme sa proposition d'engager la labellisation BIODIVERCITY. Ce label vise à promouvoir des aménagements et des constructions plus écologiques. Pour l'obtenir, il faut : un diagnostic écologique, une charge d'engagement « quartier », un plan masse. Au plan opérationnel : Le candidat propose de désigner un écologue accrédité par le CIBI (association	
certifica- tions, la- bels (non rendu obliga- toire au DCE)	 Volet paysage et architecture; Volet service et économie locale. Pour l'obtention de ce label, l'AMO Siam Conseils pourra être mobilisé pour assister CM-CIC aménagement dans l'élaboration de la candidature. 	porteuse de ce label) pour assurer l'ingénierie, la conception et être référent auprès de la Collectivité. Le candidat précise qu'il procèdera en 2 temps : une phase de conception générale sur 3 ans, puis la réalisation des travaux en conformité avec le label.	Le candidat s'engage à mettre en place un label s'il est oppor- tun et si la Collectivité valide cet aspect.
	Application tout au long de l'opération du référentiel d'aménagement de la labellisation Habitat et Qualité de Vie qui prend en compte les 5 dimensions du projet d'aménagement : l'écologie, le paysage créé, les services apportés, la	Ce label est plus orienté dévelop- pement durable et nature que le label HQV proposé par CM-CIC. Par contre, l'idée qu'un interlocu- teur différent de l'aménageur inte- ragisse avec la Collectivité sur ce	

	CM-CIC Aménagement	LAUNAY	TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT
	mixité sociale et la gouver- nance du projet. Dans son offre, le candidat pré- sente, dans le cadre du label HQV, des mesures supplémen- taires concrètes: - évaluation au stade « projet » et au stade « réalisation » - « réduction » de 9 000 € sur les lots régulés de l'opération en contrepartie de choix construc- tifs vertueux, correspnodant aux « îlots pour l'innovation » (10 par tranches) - a approché l'association lo- cale « Transport Mobilité » pour faire un partenariat - Création de refuges pour la biodiversité,en lien avec des as- sociations locales	volet spécifique risque de complexifier et d'alourdir le suivi d'opération. Launay propose en outre une labellisation multicritères à définir en partenariat avec la Ville de Melesse : Ecoquartier, Habitat et Qualité de Vie, HQE Aménagement sur la base d'une AMO dédiée.	
Focus gestion de la zone hu- mide	Pour la mise en valeur des zones humides, le candidat propose de : Actions simples avec un but pédagogique; Densifier les plantations et habitats pour la protection de la faune; Intégrer de légers mouvements de terre pour des mini barrages naturels (max 30cm). Ce principe permettra de ralentir l'eau vers l'aval du site et d'améliorer le caractère humide de ces espaces. Ces vaguelettes permettront promenade et pédagogie (panneaux d'information) Dans son offre finale, CM-CIC confirme sa volonté de poursuivre le partenariat mis en place par la Commune de Melesse avec la ferme de Milgoulle (ou identification d'un autre partenaire similaire) pour l'entretien des parcelles vertes avec des moutons	Concernant la gestion de la zone, le candidat prévoit : traitement par platelage bois, aires de jeux / pique-nique, vergers, animation d'un projet pédagogique, installation d'œuvres d'art. Dans son offre finale, le candidat confirme sa volonté de mettre en place l'éco-pâturage, sur la base d'un diagnostic de terrain (surface, animaux adaptés), et un suivi régulier concernant les animaux. Aussi, mise en place d'actions de sensibilisation. Proposition d'associer la Ferme de Milgoulle pour en prendre la gestion. Valorisation des surplus végétaux.	La zone humide est restaurée + maintien des continuités (aménagement du ru de la Haute-Forge, mares, passage de faune) Dans son offre finale, le candidat précise qu'une étude topographique, hydraulique et hydrogéologique sera réalisée après l'aménagement des terrains pour s'assurer du bon fonctionnement de la zone humide. Création de supports pédagogiques et actions auprès de la population en partenariat avec les associations / écoles
Autres aspects de déve-	Dans son offre finale, le candi- dat confirme sa volonté de communiquer sur la démarche engagée quant à la gestion	Comme CM-CIC, le candidat s'ins- crit dans la continuité des actions d'ores et déjà menées par la col- lectivité en matière de développe- ment durable (recensement de ces	Sensibilisation des particuliers : mise en place d'un cahier de prescriptions environnementales et techniques spécifiques aux lots libres, de réunions groupées

	CM-CIC Aménagement	LAUNAY	TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT
loppe- ment du- rable	écologique du site afin de permettre une sensibilisation des habitants et une meilleure compréhension des enjeux. Il prévoit pour cela l'organisation de temps et de supports expliquant les mesures envisagées : site internet, accueil des habitants, plaquettes pédagogiques, organisation d'actions pédagogiques en lien avec les établissements scolaires présents sur la commune Dans son offre, CM-CIC propose l'installation d'un jardin « éphémère » = lieu d'accueil et d'accompagnement d'initiatives le temps de la concession.	actions, volonté de contribuer à l'atlas de la biodiversité,) Le candidat propose également un partenariat avec des associations pour mener des actions de formation et de sensibilisation à la biodiversité ainsi que l'Installation de dispositifs de refuges ou abris à destination de la faune. Proposition de partenariat avec l'entreprise Smille, réseau social facilitant le partage au quotidien afin de favoriser le « vivre ensemble ».	d'information, d'une évaluation des consommations énergétiques réelles. Lancement d'appels à projets pour donner l'opportunité aux professionnels d'expérimenter : facilite l'émergence de propositions innovantes. Dans son offre finale, le candidat confirme la mise en place d'un pavillon témoin, accueillant soit, à titre provisoire des nouveaux habitants, soit aménagé en maison de projet. La maison de projet pourra être un lieu d'échange sur l'écoconception, la construction, les mobilités. Proposition de création d'une instance spécifique intégrant la population afin de s'appuyer sur l'expérience usager pour la mise en œuvre du projet.

2.2. Synthèse du critère

	CM-CIC Aménagement	LAUNAY	Territoires et développements
Points forts	 Prise en compte de la gestion de la zone humide avec des mesures concrètes et 220 k€ alloués au bilan; Projection avec mesures concrètes s'agissant du label Habitat et Qualité de vie + partenaires identifiés (ferme, asso) Prise en compte du lien social à travers la biodiversité: parking vélo, partenariat avec des associations déjà identifiées pour partie Mise en place d'une gestion différencié des espaces verts bien détaillée détaillée dans l'offre finale, permettant de limiter les interventions sur les espaces dits « écologiques » mais aussi de faire varier les coûts d'entretien annuels des espaces verts et de la zone humide sur les premières années. Coût total de gestion estimé à 59 219,50€ HT par an (recours à un prestataire extérieur). 	 Globalement, offre finale équivalente à l'offre initiale Bonne prise en compte de la biodiversité et du traitement paysager ainsi que la gestion alternative des eaux pluviales Proposition d'un label intéressant (Biodivercity) qui guidera l'élaboration de l'opération dans son ensemble. Le candidat s'est déjà tourné vers l'association porteuse de ce Label. Attention portée aux coûts d'entretien de la zone. Cout total de gestion estimé par l'entreprise Jourdanière nature sur la base du schéma d'aménagement du candidat à 20 000€ HT par an. 	 Offre finale globalement similaire à l'offre initiale 300 k€ alloués aux études de développement durable Supports pédagogiques, partenariat avec la Collectivité Valorisation des matériaux existants comme la terre fertile ou les déblais / remblais + performance du bâti Veut imposer l'installation d'un garage vélo / logement aux promoteurs Le cout global d'entretien moyen annuel des espaces verts et de la zone humide dans le périmètre de la ZAC est estimé à 40 000€ HT par an (tontes des emprises engazonnées, fauchage de la zone humide, entretien des espaces plantés)
Points faibles	 Un point (limitation des consommations énergétiques) sur lequel s'engage le candidat qui ne relève pas de l'aménageur Pour le label, seulement 77 k€ alloués au bilan 	 Peu de précisions quant au traitement de la zone humide Pour le label HQV, l'aménageur compte désigner un interlocuteur différent pour la Collectivité: risque de complexifier le suivi Les couts de gestion apparaissent sous évalués. 	 Manque de précisions quant aux modalités à mettre en œuvre pour obtenir une labellisation du site : le candidat semble souhaiter en discuter d'abord avec la Collectivité Peu de précisions quant au traitement de la zone humide

3. CRITERE 3 : RESPECT DU SCHEMA D'AMENAGEMENT ET COHERENCE DU PROGRAMME AVEC LE CADRE FIXE

Ce critère est évalué à la lumière notamment de la pièce n°1 de la proposition des candidats, mentionnées à l'Article 4 du présent règlement.

Pour rappel, les objectifs principaux de l'opération sont les suivants :

- Créer un quartier résidentiel en lien avec le centre-bourg et en cohérence avec l'implantation des différents équipements publics,
- Economiser de l'espace, en préservant les trames vertes tout en appliquant un principe de densité urbaine élevée,
- Les logements créés devront :
 - o Valoriser les économies d'énergie et optimiser la gestion des eaux,
 - Minimiser l'impact des constructions sur l'environnement,
 - o Créer des espaces de vie en privilégiant le lien social,
 - o Permettre la mixité sociale (collectif et individuel, social et libre).
- Hiérarchiser les déplacements au sein du quartier, pour organiser la mobilité en ville afin d'améliorer la sécurité et les accès pour tous,
- Valoriser le cadre de vie de la population,
- Traduire de manière opérationnelle et durable le projet de développement urbain de la Commune.

3.1. Qualité architecturale et paysagère des schémas d'aménagement

Plusieurs principes d'aménagement ont été énoncés par la collectivité et devront être respectés par les candidats, à savoir :

- Concernant la trame viaire et le stationnement, il s'agira pour le candidat de traiter à la fois les routes et les cheminements doux, par un maillage qualitatif et structurant, en lien avec le centre-bourg et les quartiers existants. Le candidat devra également tenir compte du caractère résidentiel et calme de la future zone, notamment dans le traitement des accès à cette dernière.
- Il est rappelé que la ZAC se situe en entrée de ville, entre espaces verts et quartiers existants. Elle comporte ainsi des espaces naturels qu'il convient de préserver et de lier à l'urbanisation future du quartier. Autrement dit, le candidat devra faire de la situation géographique et de la présence d'espaces naturels importants dans la ZAC, un atout indéniable pour la qualité de vie du futur quartier.
- Le candidat devra également être attentif à l'impact énergétique du projet tant dans sa constrcution que dans la gestion future du quartier, et suivre les recommandations de l'étude ENR menée par la

Commune dans le cadre de la création de la ZAC. Il est attendu sur ce point des propositions innovantes et intéressantes compte-tenu de la particularité du site de la part des candidats.

3.1.1. CM-CIC aménagement

LES FORMES URBAINES



Plan masse - offre finale



Formes urbaines - offre initiale - pas de modification dans l'offre finale sur leur placement

Le candidat propose des logements collectifs en R+3 et des logements collectifs intermédiaires en R+2+C. Il propose également, dans un objectif de densité tout en préservant une certaine qualité architecturale, des maisons groupées et des logements mitoyens. Il propose de privilégier les maisons sur cour ou maisons sur coulée verte dans un esprit village, en privilégiant l'orientation des maisons plein Sud.

Le candidat indique que les îlots d'innovation pour les logements construits sur la base de permis innovants se situeront en zone centrale Nord, le long des cheminements doux.

LES ESPACES VERTS / PUBLICS



OFFRE INTERMEDIAIRE (pas de modification dans l'offre finale)

- La volonté de créer un « quartier vert » comprenant les espaces publics suivants :
 - Dans son offre finale, le candidat insiste sur la place du végétal au sein du nouveau quartier de la ZAC du Feuil, lui permettant de s'inscrire dans son environnement. Il prévoit et détaille la gestion différenciée des espaces verts qu'il entend mettre en place (4 niveaux de gestion envisagés).

Gestion des espaces verts et de la zone hu- mide	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4
Coût annuel moyen estimé pendant les 3 premières années	2.11€/m²	1,79€/m²	1.14€m²	0.90€/m²

- Le candidat insiste également sur la sensibilisation à la biodiversité pour créer du lien social. Il propose ainsi un « chemin de la biodiversité » et un « parcours de la biodiversité complémentaire » qui maillent la zone. C'est le long des cheminements doux que se situeront les îlots d'innovation
- Le parc au sud du site fera office d'espace tampon paysager entre ville et nature, avec une flore adaptée et de la petite faune
- Valoriser les qualités paysagères existantes et préserver le chemin « forestier » existant
- Découper l'espace paysager autour de la zone humide et du bassin existant en 3 zones distinctes: l'esplanade sport, l'esplanade nature et l'esplanade verte, le traitement paysager s'opérant à l'échelle des parcelles privées
- La trame verte sera le support de cheminements doux (piétons et cycles + sentiers thématiques). Le candidat indique la création de parcs à vélos
- Maximiser l'ensoleillement des espaces publics.
- Création d'un espace public paysager, support de lien social (aire de jeux, de repos, jardins partagés,...)

3.

o Installation de petites placettes / cours urbaines / jardins partagés et espaces de convivialité ainsi que des aires naturelles récréatives à objectif pédagogique.



OFFRE INITIALE

OFFRE INTERMEDIAIRE ET FINALE

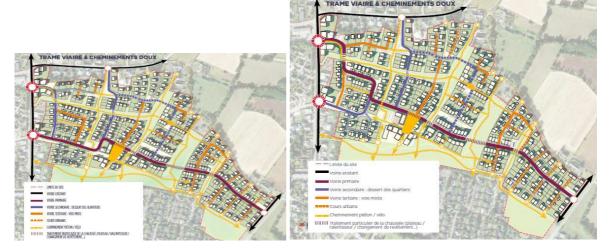
- La gestion et la valorisation de l'eau :
 - La mise en valeur des zones humides (v. critère précédent relatif au développement durable avec le focus sur la gestion de la zone humide);
 - La réalisation d'un réseau pluvial alternatif: traitement à la parcelle avec obligation de stockage des eaux de pluie par les acquéreur et le traitement des espaces publics avec des ouvrages adaptés permettant le stockage et la régulation à l'aval du projet (création de coulées vertes, dans les parcs paysagers, d'un chemin de l'eau, noues,...).



Offre initiale

3.

TRAME VIAIRE:



OFFRE INITIALE

OFFRE INTERMEDIAIRE ET FINALE

- Le candidat insiste sur la volonté d'éviter la création d'une voie rapide « de passage » pour les voitures. Dans son offre finale, le candidat n'a pas apporté de nouvelle modification concernant le tracé de la voie principale permettant l'accès au site depuis la Rue de Montreuil et situé plus au Nord, jusqu'à la Rue Saint-Germain (modification effectuée dans l'offre intermédiaire, suivant les demandes de la collectivité). Le tracé prévu, plus sinué, laissant imaginer la diminution des nuisances sonores en limitant les vitesses.
- Le candidat précise plusieurs mesures d'aménagement des voiries pour inciter au ralentissement :
 - o les voies secondaires sont équipées de chicane.
 - o les voies mixtes comportent des poches d'espaces verts pour casser la linéarité
- Comme tous les autres candidats, CM-CIC propose la valorisation des modes doux. Le candidat propose de ne pas desservir directement les logements par la voiture mais via un relais par cheminements doux qui assurent les liaisons et les trajets les plus courts.
- Les cheminements doux semblent mailler finement le périmètre d'opération en étant très structurés sur la partie Nord et Est.
- Dans son offre améliorée, le candidat maintient la même composition par profil de voies (pas de nouveaux éléments dans l'offre finale):

Type de voie	Offre initiale	Coût au bilan
	Numéro 1 à l'Ouest, 20 m :	
	2 trottoirs et piste cyclable 4 m	
Voie princi-	Stationnements + bande plantée 10 m	
pale 1 (Axe	Voirie : 5.5 m	
Est-Ouest)	Numéro 2 à l'Est, 16 m :	
	2 trottoirs : 4 m	
	Stationnements + plantes / noues 7 m	
	Voirie : 5.5 m	2,4 M€
	12 m	
Voirie se-	2 Trottoirs de 2,4 m	
condaire	Voirie 5 m	
	Stationnements + noue / plante de 5 m	
	8 m	
Voie parta- gée	Caniveau de récupéra- tion des eaux pluviales, nade plantée, stationne- ment possible	



Coupes - offre intermédiaire et finale



Coupes – offre intermédiaire et finale





OFFRE INTERMEDIAIRE ET FINALE: Modes doux – parcours pédagogique en lien avec la biodiversité

STATIONNEMENT

- Stationnement évolutif : mutabilité des espaces dédiés et aménagement de poches de parking pour les visiteurs.
- Concernant la disposition et le nombre des stationnements :
 - o Pour les visiteurs :
 - Proposition de poches de stationnement de 110 places en entrée d'îlot pour répartir le trafic et favoriser les modes doux.
 - Proposition de 60 à 70 places le long des voiries
 - o En logement collectif: le candidat indique que les parkings seront prévus dans les immeubles, avec 1,5 place / logement.
 - o Pour les maisons individuelles, de la même manière, le candidat indique que ces places seront aménagée sur le parcellaire des propriétaires privés, avec 2 à places / logement.

3.

• En tout, le candidat compte ainsi aménager 180 places de parking. Les poches sont regroupées au centre de la zone. A l'Est, aucune place n'est visible, le candidat n'est pas revenu sur ce point dans son offre finale.



OFFRE INITIALE

OFFRE INTERMEDIAIRE ET FINALE

La proposition finale de CM-CIC semble bien avoir pris en comptes les demandes de la Collectivité exprimées lors du second tour de négociation. Le candidat revient ainsi sur les modalités d'entretien des espaces verts et de la zone humide, justifiant les coûts de gestion estimés (v. critères 1 et 2)

L'immobilier intègre bien la qualité paysagère du site et la richesse de son patrimoine naturel, en essayant d'impacter le moins possible l'environnement. Les nombreux espaces publics viennent mailler le périmètre de manière pertinente (petit gabarit, en lien avec la nature existante, traités à l'échelle de l'îlot), créant un lien social et permettant de favoriser une vie de quartier et les modes doux.

La trame viaire semble qualitative en termes d'équipements et de dimension ainsi que le budget alloué.

Le nombre de stationnements prévu est 180 places en poche pour la plupart, sinon le long des voiries.

3.1.2. Groupe LAUNAY



FORMES URBAINES

En général:

Implantation des futures constructions privilégiant la vie privée (traitement des vis-à-vis) et les apports solaires. Organisation du bâti tourné vers les espaces publics.

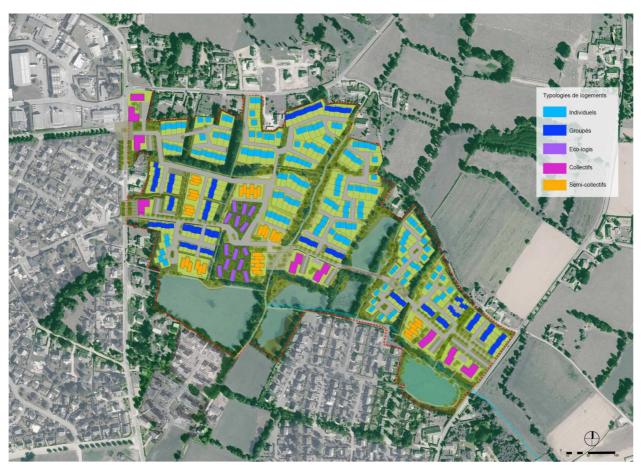
En alternative au logement collectif, le groupe propose :

- une programmation « à la faveur d'une densité horizontale », autrement dit des bâtiments collectifs de taille limitée, avec un maximum de 24 logements (2*21 logements) par résidence. Il préconise l'implantation des bâtiments collectifs en frange sud selon une orientation est-ouest afin de multiplier les liens physiques avec les espaces paysagers situés au sud de la ZAC et d'offrir des vues sur le grand paysage en alternant les séquences bâties et non bâties.
- des lots denses individuels ou semi-collectifs

En cœur de ZAC, le groupe propose en outre d'installer des **éco-logis** : utilisation de matériaux bio-sourcés et à un niveau de performance thermique et énergétique ambitieux. Cette solution innovante paraît pertinente et pourra être détaillée sur ses modalités de mise en œuvre par le candidat.

3.

Concernant les maisons individuelles, le groupe Launay propose de les répartir en hameaux, afin de créer des secteurs plus résidentiels.



OFFRE FINALE

ESPACES VERTS / PUBLICS

 Dans son offre finale, le candidat confirme sa volonté d'inscrire le projet dans une démarche globale de gestion durable des espaces verts. Comme le candidat CM-CIC, il prévoit de mettre en place une gestion différenciée des espaces, d'avoir recours à l'éco-pâturage, lui permettant de proposer d'ores et déjà un chiffrage du coût global de l'entretien des espaces verts et de la zone humide. Cependant les couts estimatifs semblent peu élevés.

Secteur	Type de prestations	Coût estimatif en € HT/an
Espaces verts à créer	Tonte, entretien des massifs	15500€
Espaces naturels et zones hu- mides	Fauchage, intervention zone humide	4500€

- Comme tous les autres candidats, Launay propose la préservation et valorisation de la trame verte et bleue existante comprenant à la fois des ruptures dans les haies bocagères et des continuités écologiques.
- Le candidat propose de créer en partie nord de la ZAC une continuité écologique est-ouest reliant le chemin creux de la Peronnelle, permettant le développement d'activités pédagogiques et favorisant la biodiversité. Cet aspect peut être pertinent pour préserver la zone et créer un tampon naturel.

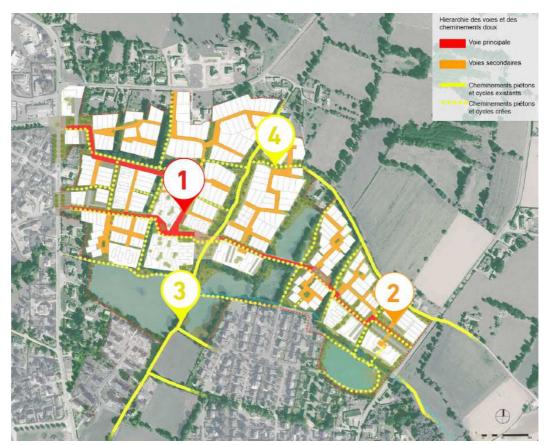
- Gestion de l'eau par noues à l'échelle du futur quartier. Le réseau suivra les tracés existants ou sera créé en suivant les voiries. Le candidat compte ainsi lancer une étude sur les incidences environnementales de la ZAC sur la gestion des eaux usées. Les mesures qui s'avèreraient nécessaires à l'issue de cette étude seront toutefois à prendre en charge exclusivement par la Collectivité, ce qui semble justifié comme cela n'était pas exigé au DCE. Gestion basée sur le principe du « zéro rejet », par un système d'infiltration des sols.
- Installation de placettes à certaines intersections de voies pour favoriser le lien social.

Le candidat tient compte de la richesse du patrimoine paysager et naturel existant. Le candidat prévoit en plus des espaces publics qui semblent traités à l'échelle de l'îlot comme la plupart des autres candidats, avec des petites placettes.

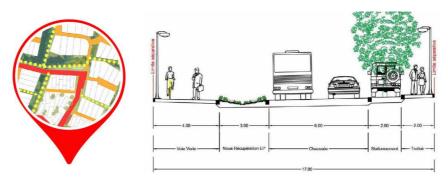


Cartographie des espaces publics, Launay - OFFRE FINALE

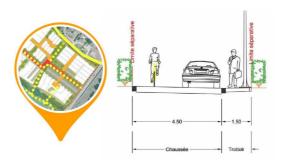
TRAME VIAIRE



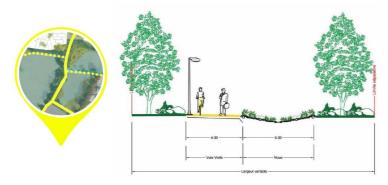
Trame viaire et cheminements doux - OFFRE FINALE



Coupe de la voirie principale - OFFRE FINALE



Coupe de la voirie secondaire – OFFRE FINALE



Voie douce Nord / Sud - OFFRE FINALE

Le candidat prévoit :

- Une voirie principale qui semble se découper en deux à l'Ouest. Des dispositifs prévus (virage, surélévations...) sont prévus pour réduire la vitesse et les nuisances sonores des passages.
- Dans son offre finale, le candidat indique prendre en compte la volonté de la commune de désengorger certains axes, dont la rue de Montreuil et de prioriser le débouché vers l'avenue des Tilleuls. La placette au sud de la ZAC aura alors un rôle incitatif en ce sens.
- Les voiries secondaires et cheminements doux forment un maillage très structuré à la manière du candidat CM-CIC pour une organisation très nette du périmètre en îlots. Le périmètre est ainsi irrigué à la fois en périphérie et au cœur du quartier en matière de cheminements doux.
- Concernant la composition des voiries :
 - Composition de la trame viaire: revêtement drainant, végétalisations (arbres, massifs...) + mobilier urbain classique, éclairage, noues et selon le profil de la voirie, du stationnement ou des pistes cyclables. La voirie principale ferait 1 250 ml pour 17 m de large.
 - o Composition de la voirie secondaire : 2 320 ml pour 6 m de large. Composition plus sommaire avec trottoir et traitement paysager pour les qualifier + éclairage.
 - Voies douces: 500 ml pour 9 m de large, incluant une noue de 9 m de large pour la voie Nord Sud, et un maillage sommaire avec espaces plantés de 1600 ml. Revêtement minéral, éclairage par balisage.

Au bilan, les moyens alloués sont de 2,1 M€ pour les voiries.

Type de voirie	Coût associé
Principale	1 M€
Secondaire	800 k€
Liaisons douces	230 k€
TOTAL	2,1 M€

Dans son offre finale, le candidat précise qu'il souhaite soutenir et encourager l'association « Transport mobilités » à développer ses services en prenant en charge la mise en place et le financement de deux nouvelles bornes de « Melibs » sur la ZAC et en proposant un subventionnement annuel au profit de l'association, pendant toute la durée de la concession.

STATIONNEMENT

Pour le stationnement, le candidat propose, en plus des stationnements le long des voies, des places complémentaires par poche de 5 à 10 places. Il compte réaliser 0,5 place / logement soit l'aménagement de 248 places. En tout, l'aménageur prévoit 2,6 places / logement. Places de 12,5 m² + desserte. Cette offre

paraît conforme aux attentes.



Schéma des stationnements

Dans son offre finale, le candidat apporte des précisions sur la gestion des espaces publics et de la zone humide, comme demandé par la collectivité. Le candidat propose également de soutenir l'association «Transport mobilités » dans le développement de ses services et de prendre en charge le financement et l'installation de deux nouvelles bornes de « Melibs » sur la ZAC.

Les propositions du candidat sont intéressantes en matière de valorisation des trames écologiques existantes et la trame viaire paraît pertinente en termes de structuration et de maillage du périmètre, en particulier les modes doux. Le recours à des typologies de logements innovantes (éco-logis) est également intéressant.

En revanche, les espaces publics semblent assez sommaires pour ne retenir que quelques placettes à des intersections afin de créer du lien social.

3.1.3. Territoires et développement

FORMES URBAINES

Le candidat fournit dans son offre un plan masse détaillé, indiquant la composition du schéma d'aménagement selon les typologies retenues. Les logements collectifs sont plutôt situés à l'Ouest de la zone et les collectifs comme les semi collectifs sont plutôt tournés vers les espaces naturels.



Schéma d'aménagement, offre intermédiaire

Le semi-collectif est en R+1 et les logements collectifs sont n R+2+C et R+3+C. L'implantation des logements collectifs autour de la zone humide est privilégiée ainsi que l'orientation des nouvelles constructions vers un ensoleillement maximum.



Trame viaire offre initiale

Trame viaire offre finale



Trame verte et bleue

ESPACES VERTS / PUBLICS

Dans son offre finale, le candidat confirme son projet de Pavillon Témoin, comme lieu d'échange entre les habitants. Le candidat n'a pas apporté de précision supplémentaires concernant les espaces publics et seules les zones humides sont traitées (v. critère ci-dessus relatif au développement durable).

Concernant la gestion des espaces verts et de la zone humide, le candidat donne moins de détails que les autres candidats quant aux moyens à mettre en œuvre.

TRAME VIAIRE

Le candidat prévoit :

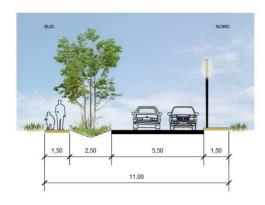
- Comme tous les autres candidats, la création d'une nouvelle liaison est-ouest (une pour les véhicules automobiles et une autre dédiée aux modes doux), croisant un axe nord-sud déjà existant, connectant le projet au centre-ville. Le candidat prévoit deux accès à cette voirie débouchant sur la rue de Montreuil, avec un premier accès tout à fait au Nord de la zone et un autre au centre.
- Le candidat précise les moyens d'éviter que la voie principale ne soit une voie de passage rapide : chicanes, effets sur la largeur de la voie avec changement de matériaux. Au bilan, le candidat augmente cette dépense de 130 k€.
- Un réseau vélo/piétons s'appuyant sur une trame bocagère renforcée.
- La composition des voies est moins détaillée que les autres candidats. Sur les schémas des coupes de voirie, on distingue néanmoins :
 - o 1 seul Trottoir + noue pour la voirie principale,
 - Noue pour la voirie secondaire

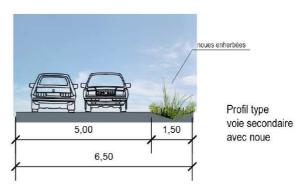
Ainsi, les voiries proposées par Territoires semblent plus sommaires dans leur aménagement, en même temps que le candidat propose des montants moins importants alloués à la voirie principale. Des précisions pourront être demandées sur ce point.

Type de voirie	Dimensions	Coût associé bilan initial	Coût associé bilan inter- médiaire	Coût associé bilan final
Principale	10,5 m de large, Dont 5,5 m de voie, 2 m de trottoir et 3 m de bande plan- tée	400 k€	534 k€	563k€
Secondaire	6,5 m de large avec 5 m de voie et 1,5 m de noue	1,1 M€	1,1 M€	1 M€
Liaisons douces		420 k€	420 k€	420 k€
TOTAL		1,9 M€	2,054 M€	2.022 M€



Coupe type de la voirie secondaire





Coupes de la voie principale et de la voie secondaire - offre finale

3.

STATIONNEMENT:

- 1 place de stationnement / logement libre
- 0,5 places de stationnement / logement social
- + 160 places visiteurs
- + 1 place vélo / logement minimum exigée

La proposition du stationnement vélo peut être pertinente pour inciter le report vers des modes doux.

Territoires prend bien en compte les demandes exprimées par la Collectivité en fournissant une estimation du coût global d'entretien moyen annuel des espaces verts et de la zone humide. Les moyens mis en œuvre sont cependant moins détaillés que les autres candidats.

Un effort a été consenti entre le bilan initial et le bilan final pour aménager la voirie principale, même si son coût reste plus faiblement estimé que pour les autres candidats. Par ailleurs, les coupes de voirie semblent plus sommaires en termes de composition que pour les autres candidats, malgré des mesures qui semblent pertinentes pour éviter les nuisances sonores. Territoires propose deux accès sur la rue Montreuil par la voie principale Est-Ouest. Toutefois, dans son offre finale, le candidat n'a pas explicité davantage les coupes de voiries présentées, en particulier leur composition, comme demandé par la collectivité.

La proposition de Territoires et développement propose des formes urbaines satisfaisantes par rapport aux exigences du règlement de consultation. Toutefois, les espaces publics ne sont pas abordés de façon détaillée, contrairement aux autres candidats.

3.2. Cohérence de la programmation au regard des objectifs et enjeux fixés dans le dossier de la consultation

En lien avec les objectifs du PLH pour la période 2014-2020 et la densité affichée dans le SCOT du Pays de Rennes, l'opération doit permettre la construction ou l'aménagement de :

- 500 logements correspondant à environ 56 000m² de SDP, dont environ 35 % de logements sociaux, répartis de la manière suivante :
 - o 35% de logements collectifs, surtout situés en entrée nord-ouest et en rive sud du nouveau quartier au débouché de la coulée verte bordant le chemin piéton (de type R+2 ou R+3)
 - 20% de logements semi-collectifs, majoritairement situés le long du boulevard central structurant ou bien dans les espaces denses proches de zones d'habitat existantes (de type R+1)
 - o 45% de logements individuels (libres et groupés), sur le reste des espaces urbanisés (de type maisons groupés ou lots denses)
- **Nombreux espaces verts**: prairies, espaces aménagés en périphérie des zones humides, chemins piétons/cyclistes le long des trames vertes et bleues existantes, etc.
- **Dispositifs de régulation des eaux pluviales** rendus nécessaires du fait de l'imperméabilisation des terrains (noues, bassins, etc.)
- Nombreux espaces publics favorisant les mobilités douces : voirie et places (aire d'accueil des cars), squares, etc.

La densité devra se situer à environ 30 logements par ha et les logements devront inclure des enjeux d'économie d'énergie.

Dans leur offre finale, il a été demandé aux candidats de prévoir, parmi les 35% de logements sociaux demandés au dossier de consultation, une répartition à 30% de locatif social et 5% d'accession sociale. Tous les candidats ont respecté cette demande dans leur offre finale.

A noter : le candidat CM-CIC Aménagement a présenté deux offres de programmation, une première tenant compte de la demande ci-dessus, une seconde sur la base des obligations du PLH en vigueur, à l'image de ce qui avait été présenté dans les offres initiales et intermédiaires.

Obligations contenues dans le DCE

CM-CIC Aménagement Offre n°1 – Programmation demandée par la commune

CM-CIC Aménagement

L'opération doit permettre la construction de 500 logements correspondant à environ 56 000m² de SDP, dont environ 35 % de logements sociaux, répartis de la manière suivante :

- 35% de logements collectifs;
- 20% de logements semi-collectifs:
- 45% de logements individuels.

Sur le plan des typologies de logements, la répartition est la suivante :

- 65% de locatif et d'accession libre :
- 30% de locatif social;
- 5% d'accession sociale;

Dans son offre finale n°1, le candidat tient compte de la demande de la collectivité auant à la modification de son offre s'agissant du nombre de logements prévus qui était supérieur aux exigences contenues dans le dossier de consultation. Il prévoit ainsi la création de 500 logements.

Répartitions:

- 41% de logements collectifs et semi-collectifs (20%) dont les gabarits vont de R+1 à R+2+C ou R+3;
- 59% de maisons

En termes de mixité, le candidat prévoit dans son offre n°1, conformément aux demandes de la collectivité:

- 30% de locatif social;
- 5% d'accession sociale :
- 65% de locatif libre et d'accession libre dont 13% de locatif libre et 52% de TAB:

Le candidat propose également une offre de lots libres régulés / abordables (21 terrains), soit 4% de l'offre produite.

Dans son offre finale n°1, a tenu compte des demandes de la collectivité et a fait évoluer son offre. Il propose ainsi de créer 500 logements et respecte la densité demandée de 30 logements / hectare. En termes de mixité. Offre n°2 – Objectif PLH

Dans son offre finale n°2 tient également compte de la demande de la collectivité quant à la modification de son offre s'agissant du nombre de logements prévus qui était supérieur aux exigences contenues dans le dossier de consultation. Il prévoit ainsi la création de 500 logements.

Répartitions:

- 41% de logements collectifs et semi-collectifs (20%) dont les gabarits vont de R+1 à R+2+C ou R+3;
- 59% de maisons

En termes de mixité, le candidat prévoit dans son offre n°2, sur la base des obligations du PLH en vigueur:

- 35% de locatif social;
- 10% d'accession sociale;
- 5% de locatif libre :
- 50% d'accession libre.

Le candidat propose également une offre de lots libres régulés / abordables (21 terrains), soit 4% de l'offre produite.

Dans son offre finale n°2. le candidat a tenu compte des demandes de la collectivité concernant le nombre de logements à créer. Il propose ainsi la création de 500 logements et respecte la densité demandée de 30 logements / hectare. En termes de mixité. le candidat maintient son offre initiale. Il propose

Programmation logements

le candidat a également apporté des modifications à son offre intermédiaire. Il propose dans son offre finale n°1 30% de locatif social, 5% d'accession sociale et 65% de locatif libre et d'accession libre.

ainsi la répartition suivante : 35% de locatif social, 10% d'accession sociale et 55% de locatif libre et d'accession libre.

Obligations contenues dans le DCE

LAUNAY

TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT

L'opération doit permettre la construction de 500 logements correspondant à environ 56 000m² de SDP, dont environ 35 % de logements sociaux, répartis de la manière suivante :

- 35% de logements collectifs :
- 20% de logements semi-collectifs;
- 45% de logements individuels.

Sur le plan des typologies de logements, la répartition est la suivante :

- 65% de locatif et d'accession libre ;
- 30% de locatif social;
- 5% d'accession sociale;

Le candidat prévoit la construction de **498 logements** en modifiant la clé de répartition entre le logement collectif et l'individuel, en introduisant des zones plus denses de logements individuels libres. En ce sens, il propose, pour ces logements en zone dense, à des prix abordables.

La répartition des formes urbaines est la suivante (identique à celle proposée dans l'offre intermédiaire):

- 51% d'habitat individuel
- 33% d'habitat collectif :
- 16% d'habitat semi-collectif.

La programmation initiale, conforme aux exigences de la collectivité en termes de mixité, est confirmée :

- 48 % d'accession libre ;
- 16% de logements à prix « abordable »
- 5% d'accession sociale
- 30% de locatif social

En termes de mixité, le candidat confirme son offre initiale, conforme aux attentes de la collectivité. Il prévoit ainsi, parmi les 35% de logements sociaux, 30% de locatif social et 5% d'accession sociale. L'idée de logements à prix abordables est intéressante pour offrir un parcours résidentiel complet.

Le candidat propose la réalisation de 500 logements.

En termes de mixité, le candidat a fait évoluer son offre, conformément aux attentes de la collectivité. Il propose ainsi :

- 65 % d'accession et locatif libre
- 5 % d'accession sociale
- 30 % de locatif social

Parmi ces logements, la répartition entre les typologies est la suivante (identique à cette proposée initialement) :

- 45 % de logements individuels (libres et groupés),
- 20 % de logements semicollectifs (de type R+1),
- 35 % de logements collectifs (de type R+ 2 ou R+3).

Le candidat respecte la programmation demandée au cahier des charges. En termes de mixité, il a en effet fait évoluer son offre afin de correspondre aux demandes de la collectivité.

Program-

En matière

de loge-

ments

mation

4. CRITERE 4: MOYENS, STRATEGIE ET CALENDRIER

4.1. Moyens dédiés à l'opération

	CM-CIC Aménagement	LAUNAY	Territoires et développements
Aptitude à conduire l'opération	Equipe de MOE et réalisation déjà identifiée: Atelier LD en archi-urba, Le Garzic en archi, SIAM Conseil pour l'obtention du laben HQV (habitat et qualité de vie), Neotoa pour le volet social Pas de précision sur l'équipe qui est la même que dans la candidature. L'équipe semble adéquate au projet. Toutefois, la Collectivité doit pouvoir garder le contrôle sur le choix de la maitrise d'œuvre conformément au traité de concession. L'indépendance construction / aménagement n'est pas assurée par le candidat, CM-CIC aménagement appartenant à un groupe réalisant de la promotion. Le traité de concession plafonne à 50% du montant des charges foncières pour chaque typologie de logement la cession à une filiale du même groupe CMI-CIC.	Bonne expérience de la négociation foncière et en procédure de DUP Propose d'accompagner les exploitants agricoles en lien avec la loi sur la biodiversité Equipe dédiée: pôle aménagement: 5 ETP avec des expériences similaires, pôle transversal (juridique, comptable et transversal) Dans son offre finale, le candidat propose de confier une mission complète de suivi des travaux au paysagiste au sein de l'équipe de maitrise d'ouvrage afin de garantir la bonne mise en œuvre du projet. L'équipe semble adéquate au projet. Toutefois, la Collectivité doit pouvoir garder le contrôle sur le choix de la maitrise d'œuvre conformément au traité de concession. L'indépendance construction / aménagement n'est pas assurée par le candidat, CM-CIC aménagement appartenant à un groupe réalisant de la promotion. Le traité de concession plafonne à 50% du montant des charges foncières pour chaque typologie de logement la cession à une filiale du même groupe CMI-CIC.	Equipe: un responsable d'opération, interlocuteur privilégié de la Collectivité 1 responsable des acquisitions foncières: programme d'actions foncières en lien avec la Collectivité. 1 Directrice administrative et financière, 1 directeur opérationnel, 1 responsable communication Déjà une bonne expertise en dossier de compensation agricole Indépendance de la SEM du fait qu'elle n'assure pas d'activités de promotion / construction. Moyens matériels: outil de gestion et compta, outil de suivi du foncier, site internet de diffusion et réseaux sociaux Support du réseau SCET (modalités d'organisation et de coûts à vérifier)
Association de la Collectivité	Suivi d'opération : archivage numérique et application en ligne pour partager les dossiers Comitologie satisfaisante avec l'organisation et l'animation de COPIL pour valider l'équipe de	Suivi correct de l'opération à toutes les étapes avec des validations progressives de la Collectivité. Comitologie satisfaisante avec un comité de pilotage et un comité technique propre à la ZAC du Feuil. Le candidat ne	Comité technique une fois par mois, et Copil une fois par tri- mestre organisé et animé par l'aménageur qui se propose d'associer autant que besoin les membres de l'équipe Rappel obligation du CRACL annuel

CM-CIC Aménagement	LAUNAY	Territoires et développements
maitrise d'œuvre, le projet urbain, l'économie du projet et le dossier de réalisation de ZAC Restitutions possibles devant les élus Prévision de trois réunions publiques avec la population : au démarrage des études, présentation de la composition urbaine, durant la phase de transition entre travaux provisoires et travaux définitifs. Modifications effectuées dans le contrat : - Suppression du contrôle de la collectivité sur les modalités de passation des contrats d'étude, de MOE et de travaux - Minoration du contrôle de la collectivité sur la cession des lots (suppression de l'obligation de présenter les projets)	précise toutefois pas la périodicité des rencontres mais un référentiel des étapes clés : validation des études, validation des prix d'acquisition et des procédures liées à l'expropriation, validation du CCT, de la stratégie de communication, des prix de vente, validation du choix des entreprises, présentation du CRACL annuel. Modifications effectuées dans le contrat : - Abaissement de l'examen des projets de cession par le Maire à un mois au lieu de trois initialement prévu	Association de la Collectivité au choix des opérateurs les plus importants avec voix délibérative. Modifications effectuées dans le contrat : - Demande de raccourcir l'examen des projets de cession par le Maire

4.2. Stratégie et commercialisation

	CM-CIC Aménagement	LAUNAY	Territoires et développements
Stratégie et dé- lais de com- mercialisation des parcelles	Communication: charte graphique dédiée, plaquettes, panneaux, site web de CM-CIC et ventes immo, événementiel, portes ouvertes et inauguration, ateliers, journées d'information Plan d'action concerté avec la Ville Concertation promotionnelle et évaluatrice 1 responsable commercialisation, parution dans la presse locale, bureau de vente sur site Analyse du marché melessien sur les 10 dernières années: bonne connaissance et intéressant pour la Collectivité	Communication: 3 ETP dédiés (2 responsables communication, communication digitale): reportages photos, identité graphique, réseaux sociaux, visuels 3D, site web du groupe, campagne pub (online et affichage), évènements: pose de pierre, visites, pots Assure la concertation renforcée auprès du public: 4 ateliers démarche AUE, exposition publique, outil Smiile pour informer. Réseau important avec les bailleurs sociaux et autres opérateurs (Espacil, Neotoa, Aiguillon, Les Foyers, Archipel habitat, Habitation Familiale) Appropriation du CCCT et mise à disposition de responsables commerciaux Logiciel CRM: reporting sur l'avancement de commercialisation Dans son offre finale, le candidat confirme sa volonté de mettre une place une analyse multicritères à l'issue de chaque tranche, permettant de dégager des pistes d'amélioration du projet sans attendre la fin de l'opération.	Plateforme de multi-diffusion d'annonces immo (ubiflow), campagne Google Adwords (achat de mot-clés pour apparaître en premier en recherche), site internet dédié, newsletter trimestrielle, panneaux, stand au salon de l'immobilier à Rennes, évènements, relations presse : ces deux derniers aspects sont moins détaillés que pour les autres candidats.

4.3. Calendrier

4.3.1. Calendrier de CM-CIC

- Lancement des études préalables dès septembre 2019 (loi sur l'eau et AVP global).
- Précommercialisation lancée début 2020 et sélection de la maitrise d'œuvre en mai 2020.
- Dans son offre finale, le candidat confirme qu'il acquière le foncier communal dès fin 2019 (sous réserve de l'entrée en vigueur du contrat dans des délais permettant une telle acquisition)
- Début des travaux mi-2020
- Janvier 2021 : début des premières constructions avec arrivée des habitants fin 2021
- 4 Phases prévues
- Pas de mention des études préalables à part le dossier loi sur l'eau

Le planning paraît pertinent tout comme le phasage. Dans l'offre finale, le candidat confirme l'acquisition du foncier communal dès la fin de l'année 1.

4.3.2. Calendrier du Groupe Launay

- Lancement des études préalables en même temps que les procédures pour acquérir le foncier (loi sur l'eau, compléments étude d'impact, fouilles archéologiques, négociations amiables et procédure de DUP) en début de contrat sur 1 an ½
- Engagement à procéder à l'acquisition du foncier communal dans les 3 mois suivant le caractère exécutoire du traité de concession
- Démarrage des travaux tranche 1 en 2020 et dépôt des premiers PC début 2021 pour une livraison des premières maisons individuelles en 2022
- Phasage de 50 logements / an confirmé dans l'offre finale et logements aidés répartis par tranche à partir de 2023

Le calendrier semble cohérent et pertinent en termes de phasage travaux et commercialisations.

Le candidat s'engage dans son offre finale à acquérir le foncier communal en année 1.

4.3.3. Calendrier de Territoires et Développement

- Etudes prévues : compensation agricole, complément ENR, plan-masse, complément étude d'impact si besoin, fouilles archéo, viabilisation
- Début de commercialisation en mars 2021
- Début des travaux en mi-2021
- Début des constructions mi-2021 et premiers habitants en 2022.
- Phasage respecté d'une cinquantaine de logements par an.
- Le calendrier est peu précis et le candidat estime qu'il sera affiné lors des études de réalisation et au fur et à mesure de l'acquisition du foncier.

Le phasage est en cohérence avec les exigences du règlement de consultation et que les études préalables sont prises en compte de façon complète.

Acquisition du foncier communal prévu au bilan en année 2, impliquant un portage plus long pour la collectivité.

Synthèse du critère 4.4.

En matière de moyens : l'ensemble des candidats propose des moyens satisfaisants, avec des bureaux d'études et maitrise d'œuvre déjà identifiés pour CM-CIC. Cet aspect ne doit pas entraver le pouvoir de contrôle de la Collectivité sur ces choix en vertu du traité de concession (voix délibérative en commission de sélection / jury).

En matière de stratégie et de commercialisation, les moyens proposés semblent adéquats.

Pour le calendrier, globalement, les dates-clés et le phasage semblent pertinents. A noter : le candidat Territoires et Développement prévoit une acquisition du foncier en année 2 (année 1 pour les 2 autres candidats), a priori acceptable pour la Collectivité.

5. CONCLUSION ET PROPOSITION D'AVIS PREALABLE POUR LE CHOIX DU CONCESSIONNAIRE

Au regard du contenu des candidatures et des offres intermédiaires, que les offres des candidats OCDL et Nexity semblent moins correspondre aux attentes de la collectivité. Ces derniers n'ont pas été invités à déposer une offre finale.

Concernant les offres finales des trois autres candidats CM-CIC, Launay et Territoires :

 Sur le critère « Critère 1 : Réalisme du niveau des dépenses et des recettes présenté dans le bilan1»,

CM-CIC présente également l'investissement le plus élevé sur les travaux d'espaces publics et d'aménagement des zones humides financés notamment par des recettes de cession optimistes et fait évoluer son offre favorablement sur le poste acquisition. L'opération de CM-CIC est présentée comme excédentaire et permet le financement d'équipements induits par la ZAC. Launay fait apparaitre un boni d'opération important au détriment d'hypothèses d'investissements plus faibles que les autres candidats sur les aménagements publics, questionnant ainsi leur qualité. Malgré des efforts consentis, Territoires maintient, dans son offre finale, une grande part de prudence dans ses hypothèses d'acquisition en termes de coûts d'expropriation, ce qui vient grever les dépenses au bilan. Dans les structures de ses recettes, le candidat a fortement augmenté la part de lots libres. La plupart des recettes provient de maisons individuelles libres. L'opération est également présentée comme excédentaire et permet à l'instar des autres candidats un financement d'équipements induits par la ZAC.

Pour ce critère, CM-CIC présente l'offre économiquement la plus avantageuse.

 Sur le critère «Critère 2 : Prise en compte des objectifs de développement durable dans une démarche environnementale »,

Les trois offres proposent des séries de mesures intéressantes et adaptées au projet. Toutefois l'offre de Territoires se distingue avec un fort investissement alloué à ce poste (300k€).

Pour ce critère, Territoires présente l'offre économiquement la plus avantageuse.

 Sur le critère « Critère 3 : Respect du schéma d'aménagement et cohérence du programme avec le cadre fixe»,

Les trois offres respectent la programmation imposée par la Collectivité. Toutefois Territoires apparait en retrait des offres de Launay et CM-CIC dans la qualité et la précision des propositions produites. CM-CIC présente un travail jugé plus convainquant sur le respect de la qualité paysagère du site. Les

espaces publics plus généreux et mieux définis répondent davantage aux objectifs d'animation et de lien social formulés par l'Autorité Concédante.

Pour ce critère, CM-CIC présente l'offre économiquement la plus avantageuse.

Sur le critère « Critère 4 : Moyens, stratégie et calendrien»,

L'ensemble des candidats propose des moyens satisfaisants. En matière de stratégie et de commercialisation, les moyens proposés semblent adéquats. Pour le calendrier, globalement, les dates-clés et le phasage semblent pertinents.

Pour ce critère, les trois offres sont sensiblement équivalentes.

En conclusion, l'offre de CM-CIC est jugée économiquement la plus avantageuse sur les critères 1 et 3. L'offre de Territoires se distingue sur le critère 2. Les offres sont jugées équivalentes sur le critère 4.

Ainsi, au terme de la procédure, l'offre de CM-CIC apparaît la mieux positionnée pour remplir les exigences du traité et répondre aux attentes de la Collectivité.

Il est donc proposé à l'Assemblée délibérante de confier l'aménagement de la ZAC du Feuil au Groupe CM-CIC.

1

ANNEXE 1. ANALYSE DES MODIFICATIONS
PROPOSEES PAR LES CANDIDATS AU TRAITE DE
CONCESSION

	CM-CIC	LAUNAY	Territoires et Développement
Articles 1 à 13		ARTICLE 3 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR Modification proposée: Propose d'ajouter, au titre des missions, « concevoir tout support de communication nécessaire à la bonne information du projet ». Commentaire juridique: pas d'incidence particulière. Ajout opportun. * Modification proposée: Propose d'ajouter, au titre des missions, « signer tous actes nécessaires ».	
		Commentaire juridique : pas d'incidence particulière. Ajout opportun.	
	ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DE LA COLLECTI- <u>VITE</u>	ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITE Modification proposée :	
	Modification proposée: Propose d'ajouter un engagement de la Collectivité à réaliser toute diligence (y compris par l'évolution des documents d'urbanisme) en vue de l'obtention des autorisations d'urbanisme	Ajout de « réaliser ou faire réaliser les différents projets dont elle doit assurer la maîtrise d'ouvrage au titre du programme des équipements publics de la ZAC ». Commentaire juridique :	

Commentaire juridique :	Cet ajout nous semble superfétatoire.	
La collectivité ne peut s'engager, par contrat,		
à modifier les documents d'urbanisme. Il con-		
vient de revoir la rédaction de la clause.		
*		
Modification proposée : Propose d'ajouter, au		
titre des obligations : « déléguer, à la de-		
mande du concessionnaire, le droit de pré-		
emption »		
Commentaire juridique : la modification fait		
naitre une fois encore une nouvelle obligation		
à la charge de la collectivité. S'il ressort de		
notre compréhension du traité que la collecti-		
vité entend effectivement déléguer son droit		
de préemption, il reste que cette rédaction		
impose à la collectivité de le faire « à la de-		
mande » du concessionnaire, visiblement,		
sans marge de manœuvre. Une telle clause a		
pour incidence la contractualisation d'une dé-		
légation d'une prérogative de puissance pu-		
blique. La rédaction de la clause doit être re-		
vue.		
		ARTICLE 8 – PLANIFICATION DE L'OPERA-
		TION
		<u>11014</u>
		Commentaire du candidat à prendre en
		compte
	I .	

	ARTICLE 10 – DOMICILIATION BANCAIRE	
	Modification proposée: Maintien de l'ajout d'une condition pour la prise en charge des contentieux tenant au lien « direct » entre les contentieux et l'exécution des missions.	
	Commentaire juridique :	
	Erreur rédactionnelle : « celles-ci » au lieu de « celle- ci »	
	+	
	Modification non opportune dans la mesure où dans sa rédaction initiale, le traité prévoit déjà qu'il s'agit des contentieux « générés par l'exécution normale de sa mission ».	
ARTICLE 11 – PENALITES	ARTICLE 11 – PENALITES	
Modification proposée: Supprimer le délai fixe de « 15 jours » pour infliger des sanctions financières après mise en demeure infructueuse. Le remplacer par « délai raisonnable fixé en considération du manquement »	Observation du candidat : Renonce à sa proposition d'opérer une différence pour le mois d'août	
Commentaire juridique :		

si cette formulation permet à la collectivité de fixer un délai qu'elle estime convenable dans chaque mise en demeure, il nous semble plus sécurisant de fixer d'ores et déjà ce délai dans les documents contractuels. Cela permet de pallier un éventuel oubli de la collectivité lors de la rédaction de la mise en demeure. La clause telle que proposée est source d'insécurité.

*

Modification proposée:

Propose de modifier le délai de 1.000 euros par semaine et de le passer à 100 euros par jour.

Commentaire juridique:

la fixation des pénalités par jour de retard et non par semaine est une modification opportune car cela facilite le calcul des pénalités dans l'hypothèse où le retard se compterait en jours et non en semaine. Toutefois, le montant proposé fait parvenir à un total de 500 euros par semaine et non 1000, comme initialement prévu. Il conviendrait éventuellement de fixer plutôt 200 euros par jour ouvré (soit, sur une semaine : 1000 euros, comme initialement prévu).

Modification proposée :

Propose de fixer les pénalités à 1.000 euros au lieu de 10.000 en cas de défaut de demande

d'accord de la collectivité pour une action dont le présent contrat stipule clairement l'obligation d'accord.

Commentaire juridique:

si le montant peut faire l'objet d'une négociation, la somme de 1.000 euros (surtout au lieu des 10.000 initialement fixés) nous semble trop peu dissuasive.

*

Modification proposée :

Propose de supprimer la sanction au titre du nom respect de l'obligation de mise en concurrence des prestataires en indiquant que la concession est réalisée « à leurs risques et périls ».

Commentaire juridique:

le fait que le concessionnaire assume juridiquement l'éventuel manquement aux règles de publicité et de mise en concurrence est parfaitement dissociable de l'application d'une sanction pour manquement contractuel. Ainsi, s'il y a défaut de mise en concurrence, le concessionnaire, en tant que maître d'ouvrage délégué, les contrats éventuellement conclus peuvent faire l'objet d'un recours formé par des candidats pour manquement aux règles de mise en concurrence mais devra également subir l'application d'une pénalité financière par la Collectivité compte tenu du manquement à ses engagements contractuels.

		Cette pénalité ne doit, à notre sens, pas être supprimée.		
			EX NOUVEL ARTICLE 14 – CONDITION SUSPENSIVE	
			Observation du candidat : Renonce à la clause suspensive qu'il avait ajoutée dans sa proposition précédente	
			Commentaire juridique : Comme indiqué précédemment, la clause ne présentait pas d'intérêt juridique.	
		ARTICLE 15 – MODALITES D'ACQUISITION	ARTICLE 15 – MODALITES D'ACQUISITION DES TER-	NOUVEL ARTICLE 16 – MODALITES D'AC-
_	icles	<u>DES TERRAINS</u>	<u>RAINS</u>	QUISITION DES TERRAINS
14 à	à 16			
		Modification proposée :	Modification proposée :	Modification proposée :
		Refonte totale de l'article	Ajout de deux paragraphes relatifs au droit de pré-	Refonte total de l'article
		Propose d'ajoute des nombreuses conditions	emption et au droit de délaissement. Sur le droit de préemption : ajout d'une possibilité de se voir confier	Propose d'ajouter un paragraphe sur le
		préalables à l'acquisition des biens néces-	le droit de préemption. Sur le droit de délaissement :	droit de préemption, un sur le droit de dé-
		saires.	propose, en cas d'accord sur le prix de cession entre	laissement, un sur l'expropriation et enfin
			la collectivité et le propriétaire, une clause de substi-	un sur le relogement des occupants.
		A lire attentivement par la collectivité car peut	tution à son profit dans l'acte de cession entre la col-	,
		avoir des incidences pratiques (que nous ne	lectivité et le propriétaire + encadre le prix d'acquisi-	 Sur la préemption : le candidat in-
		sommes, partant, pas en mesure d'évaluer).	tion par la collectivité en cas de fixation judiciaire	dique les modalités d'exercice par
			(coût d'achat des frais exposés par la collectivité).	le concessionnaire du droit de pré-
		Sur l'acquisition amiable : encadre dans		emption et ajoute les modalités de
		un délai d'un mois précédant le démar-	Commentaire juridique :	vente par la collectivité des biens
		rage des travaux la cession par la collec-	Sur le fond, ces propositions nous semblent oppor-	acquis antérieurement par la voie
		tivité des biens dont elle serait proprié-	tunes. La question de la délégation du droit de pré-	de la préemption pour les besoins
		taire	emption constitue une question d'opportunité.	du projet.

- Sur le droit de péremption : Impose le bénéfice du droit de préemption « à sa demande » + l'obligation pour la collectivité de recueillir son accord préalable avant mise en œuvre par ses soins du droit de préemption
- Sur le droit d'expropriation : propose que les frais liés à l'expropriation par le concédant soient intégrés au bilan + possibilité pour le concédant de déléguer le montage administratif des procédures d'expropriation + possibilité d'établissement d'un cahier de recommandations

Commentaire juridique:

- Sur l'acquisition amiable : l'encadrement des cessions dans un délai d'un mois ne nous semble pas opportune mais si un délai devait quand même être fixé, il conviendrait qu'il soit fixé en accord avec la collectivité
- Sur le droit de préemption : encadre le pouvoir de la collectivité en cas d'usage de son droit de préemption. Il conviendrait toutefois de prévoir « l'avis préalable » du concessionnaire et non son « accord préalable »
- Sur le droit d'expropriation : les propositions ne font naître aucune obligation pour la collectivité. Sans incidence.

Toutefois dans la mesure où la possibilité de déléguer ce droit à un aménageur est prévue par les textes, une telle clause n'a pas d'incidence particulière.

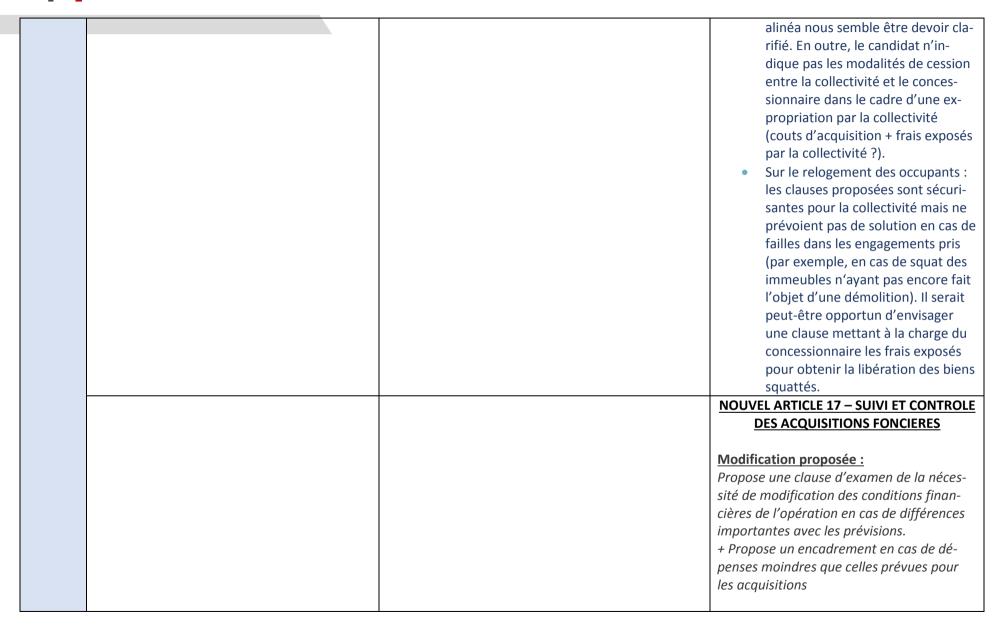
S'agissant du droit de délaissement, comme indiqué dans notre précédente analyse, il nous semble que la proposition relative au coût d'acquisition (« coût d'achat des frais exposés ») est approximative. Fautil comprendre coût d'achat additionné des frais exposés ?

- Sur le droit de délaissement : le candidat distingue les hypothèses d'accord sur le prix et de fixation par voie judiciaire. Il propose, en cas d'accord sur le prix de cession, une clause de substitution au profit du concessionnaire et en cas de fixation judiciaire, une cession par la collectivité au prix d'achat augmenté des frais exposés.
- Sur l'expropriation : le candidat propose que la collectivité s'engage à solliciter un transfert de la DUP à son profit et, en cas de besoin, qu'elle s'engage, lorsque l'expropriation est prononcée en son nom, à faire prononcer l'expropriation dans les moindres délais. Il indique en outre que si la collectivité devait acquérir des biens par la voie de l'expropriation, ces biens seraient cédés de gré à gré au concessionnaire.
- Sur le relogement des occupants : le candidat s'engage à gérer en liaison avec la collectivité, le relogement des éventuels occupants des biens acquis et à empêcher la réoccupation de ces immeubles dans l'attente de leur démolition.

Commentaire juridique:

Sur la préemption : la clause ne peut pas prévoir que la collectivité « délègue », il conviendrait de prévoir que la collectivité « peut déléguer ». Outre ce point, il s'agit de clauses classiques qui encadrent bien l'exercice du droit de préemption pour les deux parties. C'est une clause sécurisante.

- Sur le droit de délaissement : clauses classiques qui encadre bien l'exercice du droit de délaissement pour les deux parties. C'est une clause sécurisante.
- Sur l'expropriation : une fois encore, il s'agit de clauses classiques. Il convient toutefois de noter un défaut de clarté, selon nous, du troisième alinéa. L'emploi à deux reprises pour deux notions différentes du terme « expropriation » nous semble entrainer une confusion. Le candidat souhaite-t-il indiquer que « lorsque la DUP est prononcée au nom du Concédant, celui-ci s'engage à faire prononcer l'ordonnance d'expropriation dans les meilleurs délais » ou « lorsque l'ordonnance d'expropriation est rendue au profit du Concédant, ce dernier s'engage à faire fixer, dans les meilleurs délais, le montant des indemnités d'expropriation ». Cet



			Commentaire juridique: Ces clauses nous semblent sécurisantes pour les deux parties. En outre, s'agissant de la première (en cas de dépenses supérieures à celles qui étaient prévues) le candidat propose un simple examen de la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières. Il n'y a donc pas d'engagement de modification.
Articles 17 à 25	Modification proposée: Ajout d'une référence à l'article 31 du contrat s'agissant de la prise en charge financière e cas de survenance d'un risque quant à l'état du sol et du sous-sol. Commentaire juridique: Cet ajout encadre la prise en charge financière de ces risques par le concessionnaire en appliquant les conditions de l'article 31 relatives à la modification du contrat (interdiction de modification substantielle – montant plafonné). A notre sens, il n'est pas opportun et un retour à la rédaction antérieure est préférable.	ARTICLE 19 – EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLICS REALISES PAR L'AMENAGEUR Modifications proposées :	ARTICLE 19 – ETAT DU SOL ET DU SOUS SOL Modification proposée: Suppression de la prise en charge financière des risques par le concessionnaire. Ajout d'une clause d'examen conjoint des conséquences et des solutions pour remédier à la survenance du risque. Commentaire juridique: L'ajout d'un examen conjoint nous semble être opportun. Toutefois la circonstance que les parties conviennent ensemble des solutions à apporter ne devrait pas avoir d'incidence sur la prise en charge financière des coûts nécessaires pour remédier à la situation par le concessionnaire.

	Lista las áquinaments nublics pris en observa ser	T
`	Liste les équipements publics pris en charge par	
	l'aménageur.	
	Impose une description des caractéristiques de ces	
	ouvrages dans le dossier de réalisation. Précise une	
	application à ces ouvrages des dispositions du Code	
	de l'urbanisme relatives à la part communale de la	
	TA.	
	Commentaire juridique :	
	S'agissant de la liste des équipements publics pris en	
	charge par l'aménageur, la question du partage de la	
	prise en charge des différents équipements publics	
	revient à la collectivité. Toutefois, une précision	
	quant à la distinction entre les équipements propres	
	et les équipements induits nous semble impérative	
	(voir nos observations sous l'article 32).	
	Par ailleurs, s'agissant des ajouts proposés, d'un	
	point de vue juridique, ces derniers nous semblent	
	superfétatoires (notamment, rappel des dispositions	
	textuelles applicables de plein droit) mais sans inci-	
	dence.	
	3611061	
		ADTICLE 21 DESCRITATION DES AVANTS
		ARTICLE 21 – PRESENTATION DES AVANTS
		PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION
		Commentaire du candidat:
		Propose supprimer la validation des projets
		dès lors que les avant-projets sont validés
		and the que les availe projets some values

	afin d'éviter un risque de requalification du contrat en marché de travaux Commentaire juridique: La remarque du candidat peut être prise en compte à condition toutefois qu'il y ait un engagement pour le concessionnaire de présenter des projets identiques aux avant-projets validés
ARTICLE 21 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS D'ETUDE, DE MAITRISSE D'ŒUVRE ET DE TRAVAUX	NOUVEL ARTICLE 22 – MODALITES DE PAS- SATION DES CONTRATS D'ETUDE, DE MAI- TRISSE D'ŒUVRE ET DE TRAVAUX
Modification proposée : Suppression de l'essentiel de l'article	Modification proposée: Suppression des références aux articles L. 300-5-1 et R. 300-12 et suivants du code de l'urbanisme pour les remplacer par le code de la commande publique
Commentaire juridique: La modification proposée a pour effet de supprimer tout contrôle de la collectivité sur la passation desdits contrats (représentation au sein des commissions de décision et jurys de concours, communication des pièces concourant à la sélection des projets). Le candidat indique que la participation de la collectivité dans le choix des projets est précisée à l'article 26 mais cet article ne reprend pas les passages supprimés de l'article 21.	Commentaire juridique: Cette modification est nécessaire, s'agissant d'une SAEM qui conclura donc ces contrats en tant qu'acheteur au sens des dispositions du code de la commande publique.

	Par ailleurs, l'article 28 prévoit la participation		
	de la commune au sein des instances de déci-		
	sion, il n'y a donc pas d'intérêt juridique à sup-		
	primer les dispositions de l'article 21.		
	ARTICLE 23 – EXECUTION DES TRAVAUX OB-		
	JET DE L'OPERATION		
	JET DE E OPERATION		
	Modification proposée :		
	Suppression de la référence à l'annexe relative		
	aux délais de suivi général des travaux, rem-		
	placé par « délais compatibles avec l'écoule-		
	ment du marché immobilier local »		
	Commentaire juridique :		
	Le délai de suivi et de vérification du parfait		
	achèvement n'a aucun rapport avec l'écoule-		
	ment du marché immobilier local. La réfé-		
	rence à des « délais compatibles avec » n'a		
	pas ailleurs aucune force contraignante car		
	toujours susceptible d'interprétation et de dis-		
	cussion (et, partant, d'insécurité).		
		ARTICLE 24.1 - REMISE DES OUVRAGES	NOUVEL ARTICLE 25 - REMISE DES OU-
		Modification proposée :	<u>VRAGES</u>
		Remise des ouvrages revenant à la collectivité dès	Modification proposée :
		achèvement de « leur tranche fonctionnelle » et non	Encadrement de la procédure de remise des
		plus « dès leur achèvement » + précisons quant à la	ouvrages. Entretien des ouvrages jusqu'à la
		définition de la tranche fonctionnelle	remise par l'aménageur avec prise en
		dejiintisii de la tranche jonedolinene	remise par ramenagear avec prise en
ı			

compte des dépenses dans le bilan de l'opé-**Commentaire juridique:** ration. La remise des ouvrages se ferait non pas dès l'achèvement de l'ouvrage lui-même mais dès leur pos-Commentaire juridique: sible mise en exploitation (réception sans réserve Interrogation quant à la clause « les opérapar l'aménageur) Il s'agit d'une question d'opportutions constateront ce retour sans toutefois l'opérer » + ces deux paragraphes nous nité pour la Collectivité. Mais cela permet quand même à la collectivité de ne pas avoir la garde jurisemblent plutôt devoir se rapporter à l'ardique des ouvrages jusqu'à ce qu'ils soient en état ticle 25.1 + attention à la remise « de fait » d'être ouverts au public. en cas de refus de la collectivité de participer aux opérations de remise. Modification proposée : Ajout de deux paragraphes sur les conséquences de la livraison des ouvrages Commentaire juridique: Les deux paragraphes nous semblent redondants reprennent en partie le sens du paragraphe précédent « la livraison des ouvrages, c'est-à-dire la prise de possession des ouvrages par la Collectivité qui en assure alors la garde, le fonctionnement et l'entretien ». La clause relative à l'engagement de toute action en responsabilité à compter de la prise de possession était initialement introduite plus loin dans l'article, mais il n'y a pas d'obstacle à la déplacer. **NOUVEL ARTICLE 26 – TRANSFERT DE PROPRIETE**

			Commentaire du candidat : S'interroge sur le délai de trois mois pour conclure un acte notarié formalisant le transfert de propriété. Commentaire juridique : Question d'opportunité, mais il n'y a a priori pas d'incidence à allonger ce délai.
Articles	ARTICLE 26 - CESSION DES LOTS	ARTICLE 26 - CESSION DES LOTS	NOUVEL ARTICLE 27 - CESSION DES LOTS
26 à 28	 Modifications proposées: Refonte totale de l'article. Pour les terrains à bâtir: le candidat propose la mise en place d'un questionnaire définissant les grands critères d'attribution des lots. Ce questionnaire doit être envoyé à la collectivité pour accord (obtenu tacitement en cas de silence dans un délai de 2 mois). Commentaire juridique: Commentaire juridique: Comme précédemment indiqué, il ressort de la rédaction que les projets des acquéreurs ne sont pas présentés au Maire avant qu'il ne donne son accord. Seuls sont communiqués des critères relatifs à ces acquéreurs (et non au projet). La collectivité n'a donc d'informations que sur le type d'acquéreurs et non sur la qualité de leur projet. 	Modification proposée: Remplacement du délai de « trois mois » donné au Maire pour donner un accord explicite ou un refus par un délai d'un mois pour les lots individuels ou de deux mois pour les autres types de cession Commentaire juridique: Comme déjà précisé, cela induit un risque d'accord tacite plus important. Il convient toutefois de voir si les délais proposés sont suffisants pour analyser les noms et qualités des attributaires éventuels.	Modifications proposées: Souhaite raccourcir le délai de « trois mois » donné au Maire pour donner un accord explicite Commentaire juridique: Comme précisé pour un autre candidat, cela induit un risque d'accord tacite plus important. Il convient toutefois de voir si les délais proposés sont suffisants pour analyser les noms et qualités des attributaires éventuels.

Le candidat fait état de difficulté pour un candidat de présenter un projet architectural. Néanmoins, dans le schéma proposé, la collectivité n'aura aucun contrôle (ni aucun pouvoir de validation) sur les projets mis en œuvre sur les lots à bâtir.

Pour les ilots d'habitat intermédiaire et de logements collectifs : l'aménageur propose un candidat à la collectivité avec « sa vision du projet » et des références. Le Maire donne son accord, réputé tacite dans un délai de 2 mois. Une fois l'attributaire validé, le projet est présenté à la collectivité pour validation, réputée acquise après un délai de 2 mois. En cas de refus, les partis se réunissent dans un délai de 10 jours pour « trouver une solution ».

Commentaire juridique:

La validation se fait en deux temps : d'abord le promoteur, puis le projet. Aussi, le Maire est tenu par l'attributaire sans avoir connaissance du réel projet sur la seule base de sa vision du projet.

Cette modification constitue une question d'opportunité pour la collectivité mais engendre des conséquences importantes.

Modification proposée :

		Remplacement du délai de « trois mois »		
		donné au Maire pour donner un accord expli-		
		cite ou un refus par un délai de deux mois.		
		Commentaire juridique :		
		Risque d'accord tacite plus important. A voir si		
		le délai de deux mois est suffisant pour l'ana-		
		lyse des « questionnaires » (terrain à bâtir) et		
		du projet (ilot intermédiaire ou collectif).		
f		ARTICLE 29 – REMUNERATION DE L'AME-	ARTICLE 29 – REMUNERATION DE L'AMENAGEUR	NOUVEL ARTICLE 30 – REMUNERATION DE
	Articles	NAGEUR		L'AMENAGEUR
	29 à 32		Ajout du candidat :	
		Modification proposée :	Rémunération de 5,5% des recettes de cession HT et	Modification proposée :
		Refonte totale de l'article.	de 50% du boni final de l'opération si positif	Refonte totale de l'article. Le candidat pro-
		9	,	pose de ne pas se rémunérer sur la seule
		Commentaire juridique :		marge de l'opération et sur les recettes de
		Ces développements sont des précisions		cession foncières mais sur des forfaits, des
		comptables sur lesquelles il ne nous est pas		pourcentages sur des dépenses et un pour-
		possible de nous prononcer. Toutefois, le cal-		centage sur le boni final.
		cul du candidat est bien plus complexe que ce-		Commentaire juridique :
		lui qui est initialement retenu à savoir % des		Il s'agit de questions financières et comp-
		recettes de cession et % du boni de l'opéra-		tables dont nous ne pouvons évaluer les
		tion.		conséquences. Notamment : application de
		tion.		plusieurs forfaits de rémunération, etc.
				Toutefois d'un point de vue juridique, ces
				modalités de rémunération nous semblent
				diminuer le risque supporté par l'aména-
				geur et ainsi être de nature à vicier la pro-
				cédure.
				cedure.
				NOUNTI ADTICLE 20 DENIGIDE DE EINAN
				NOUVEL ARTICLE 30 – PRINCIPE DE FINAN-
				<u>CEMENT</u>
L			I .	

Modification proposée :

Refonte totale de l'article. Le candidat indique d'abord qu'il financera l'opération « en premier lieu » sur les recettes des cessions, les concessions d'usage et location de terrains ou immeubles. Il propose ensuite également une série de clauses sur la participation exigée des constructeurs + prévoit la possibilité de demander toute aide de toute structure.

_Il souhaite enfin que le contrat prévoie une clause de garantie de la collectivité sur la dette du concessionnaire liée au prêt contracté.

Commentaire juridique:

A notre sens, la rédaction proposée est trop floue en ce qu'elle indique « en premier lieu » sans toutefois citer de manière détaillée et précise l'ensemble des sources de financement. Si la collectivité souhaite lister précisément (comme elle l'a fait dans le projet de contrat soumis aux candidats) les modes de financement de l'opération, la rédaction proposée n'est pas sécurisante.

Il convient également d'apporter une attention particulière à la clause aux termes

		de laquelle la collectivité financera (sur sa participation au coût de l'opération) toute réduction du montant de la participation
		des constructeurs. Certes, cette clause nous semble relever d'une certaine logique
		et semble sécurisante pour le concession-
		naire. Il convient néanmoins d'analyser les
		raisons pour lesquelles le montant des par- ticipations des aménageurs serait réduit
		par la Commune, engendrant un surcout
		pour celle-ci. Si la réduction ne peut rele-
		ver que d'un choix de la collectivité, alors la
		clause pourrait être incluse.
		S'agissant de la garantie de la dette, il
		s'agit d'une question d'opportunité sur la-
		quelle il ne nous est possible de nous pro-
		noncer. Toutefois, il convient de préciser que quand bien même le candidat précise
		ne pas envisager « de se trouver dans une
		situation de faire jouer cette garantie », il
		n'existe, par principe, aucune certitude sur
		ce point.
		L'introduction d'une telle clause est donc
		à analyser avec soin par la collectivité ce
		d'autant que la rédaction initiale du con-
	NOUNE ADDICE OF DADDICED TO SERVICE	trat l'excluait précisément.
	NOUVEL ARTICLE 31 – PARTICIPATION DE L'AME- NAGEUR AU FINANCEMENT D'EQUIPEMENTS PU-	
	BLICS INDUITS	
	Modification proposée :	

Ajout d'une liste des équipements publics (dont les besoins sont induits par la ZAC) pour lesquels l'aménageur propose une participation auprès de la collectivité + versement d'une participation forfaitaire de 2.5 millions d'euros

Commentaire juridique:

La participation de l'aménageur au coût de construction de certains ouvrages publics constitue une question d'opportunité. Dans la présente offre, le candidat distingue les équipements propres de la ZAC, qu'il finance, et les équipements induits, pour lesquels il propose le versement d'un montant fixe de 2.500.000 euros.

Si les parties devaient s'accorder sur une telle participation forfaitaire pour les équipements « induits », un encadrement juridique serait effectivement opportun.

ARTICLE 31 – EVOLUTION DU CONTRAT

Modification proposée:

Ajout d'une clause relative à la prise en charge des risques listés : couverture par le poste aléa/boni

Commentaire juridique:

Il s'agit d'une question financière et comptable dont nous ne pouvons évaluer les conséquences.

*

NOUVEL ARTICLE 32 / ANCIEN ARTICLE 31 – EVOLU-TION DU CONTRAT

Modification proposée :

Ajout d'une hypothèse de modification tenant au cas où des fouilles archéologiques seraient prescrites par des prescriptions préfectorales après diagnostic archéologique.

Commentaire juridique:

Il s'agit d'une question d'opportunité qui doit faire l'objet d'une analyse au regard de l'éventualité que les fouilles soient prescrites. Toutefois, si ces risques

NOUVEL ARTICLE 32 – EVOLUTION DU CONTRAT

Modification proposée :

Refonte totale de l'article. Le candidat semble proposer : une réunion annuelle systématique pouvant déboucher sur la passation d'avenants pour l'adaptation du programme ainsi qu'une réunion hypothétique dans le cas où la survenance d'un évènement parmi une liste contenue dans le contrat surviendrait.

Commentaires du candidat :

Interrogation sur le pourcentage de 10% fixé Interrogation sur la formulation d'un paragraphe Ajout des mots « ou le Concessionnaire » à la fin dudit paragraphe relatif à l'augmentation substantielle des coûts entrainant une impossibilité de changement de concessionnaire

Commentaire juridique:

Pourcentage et formulation du paragraphe « en cas de travaux ou de services supplémentaires (...) » : reprise de l'article 36 du décret du 1er février 2016.

+

ajout des mots « ou le concessionnaire » inopportun dans la mesure où précisément il s'agit ici d'encadrer les hypothèses de modification du contrat rendant impossible une modification du concessionnaire. Cette modification est d'ailleurs contraire au décret précité.

<u>ARTICLE 32 – CONTROLE TECHNIQUE, FINAN-</u> <u>CIER ET COMPTABLE</u>

<u>Modification proposée</u>: Remplacement de « subventions visées à » par « éventuelles subventions ».

Commentaire juridique:

existent et si la collectivité souhaite pouvoir modifier le contrat dans une telle hypothèse, il semble opportun de préciser, pour plus de sécurité, dans les documents contractuels, la possibilité d'une modification du contrat dans la mesure où une telle modification ne semble pas pouvoir être opérée en application du 3° de l'article 36 du décret n° 2016-86 (et que les hypothèses visées aux 2°, 4° et 6° du même article sont conditionnées au respect de certaines conditions).

Commentaire juridique:

La rédaction implique un engagement de la Collectivité à examiner annuellement les modalités de réalisation du contrat et à procéder à sa réadaptation. Il nous semble que cet engagement est trop « impératif » et qu'un seul engagement sur une réunion en cas de survenance d'un élément induisant une nécessaire modification du contrat est suffisante.

	Il est précisé à l'article 30 du contrat que	
	l'aménageur devra solliciter des subventions	
	publiques. Si l'obtention de ces subventions	
	n'est pas une obligation, cette modification	
	n'a aucune incidence.	
	ARTICLE 33 – CONDITIONS DE RESILIATION	LE CANDIDAT PROPOSE UNE NOUVELLE
Articles		REDACTION COMPLETE DU CHAPITRE
33 à 40	Modification proposée :	
55 a 15	Mountainer proposes :	NOUVEL ARTICLE 34 – EXPIRATION DE LA
	Suppression de la référence aux délais	CONCESSION A SON TERME CONTRAC-
	prévus en annexe 5	TUEL
	 Ajout de conditions pour la mise en 	<u></u>
	œuvre des acquisitions foncières	Commentaire juridique :
	 Suppression de la possibilité de résilier 	La clause n'est pas assez précise s'agissant
	en cas de non achèvement des travaux	du délai pour le bilan de clôture, des opé-
	dans un délai de trois mois après la date	rations de liquidation etc. Elle devrait éga-
	d'achèvement.	lement prévoir, selon nous, un délai pour
	Remplacement de « manquement grave	l'approbation du bilan de clôture par la col-
	» par « faute lourde »	lectivité.
	 Nouvelle référence à un « délai raison- 	
	nable » pour la mise en demeure restée	
	infructueuse	
	 Ajout de l'adjectif « graves » s'agissant 	
	de la répétition de manquements	
	de la repetition de manquements	
	Commentaire juridique :	
	Les modifications ont pour effet de vider par-	
	tiellement de substance cet article relatif aux	
	conditions de résiliation par la collectivité. La	
	référence à un « délai raisonnable » n'est,	
	une fois encore, aucunement contraignante	
	ou sécurisante et toujours sujette à discus-	
	sion.	

La collectivité ne pourra plus résilier le contrat pour défaut d'achèvement, ni pour manquements répétés (ces manquements devant être « graves et répétés »). S'agissant du retard dans le commencement des travaux, le candidat reporte le point de départ du délai au respect de la mise en œuvre, par la collectivité, de certaines étapes qu'il développe dans sa version de l'article 15. Modification proposée : Ajout d'une obligation de motivation pour la décision de résiliation pour motif d'intérêt général **Commentaire juridique:** Pas de réelle incidence, demande compréhensible de la part du concessionnaire **NOUVEL ARTICLE 35 – RACHAT – RESILIA-TION – DECHEANCE – RESOLUTION RESILIATION AMIABLE Commentaire juridique:** La nouvelle rédaction prévoit un encadrement par avenant des conditions et conséquences juridiques et financières de la résiliation.

Elle n'exclut pas, comme le faisait le traité initial, le versement d'une indemnité au profit de l'aménageur. Elle ne reprend pas non plus la clause initiale encadrant l'hypothèse d'un recours contre la délibération votée par le conseil municipal pour la résiliation du contrat.

RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

La nouvelle rédaction prévoit un délai de **12 mois pour une telle résiliation**. Ce délai nous semble bien trop important, surtout s'agissant d'un motif d'intérêt général.

RESILIATION POUR FAUTE

La nouvelle rédaction exclut la résiliation de plein droit pour faute. Elle prévoit simplement la faculté, pour chacune des parties, de saisir le juge d'une demande de résiliation pour faute, sous réserve du respect d'un délai de 3 mois.

Naturellement, il s'agit d'une évolution conséquente du contrat qui nous semble tout à fait inopportune.

RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDA-TION OU REDRESSEMENT JUDICIAIRE

La nouvelle rédaction prévoit une éventuelle résiliation en cas de mise en redressement judiciaire, à la condition d'une renonciation de l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

S'agissant de la mise en liquidation judiciaire, les clauses sont identiques au projet initial.

Néanmoins, le candidat propose une résiliation de plein droit en cas de liquidation amiable décidée par son AG, ce qui n'était pas prévu initialement.

Cette nouvelle rédaction ouvre plus de voie à la résiliation du contrat et donc plus d'hypothèses dans lesquelles la collectivité peut se retrouver sans cocontractant. Toutefois, d'un point de vue pratique, les deux nouvelles hypothèses constituent des cas où, en tout état de cause, le concessionnaire n'est plus en mesure de mener le contrat à son terme dans des conditions normales.

RESILIATION DE PLEIN DROIT

La nouvelle rédaction reprend majoritairement les dispositions de l'article 34.2 du contrat initial.

Toutefois, les clauses relatives à l'engagement de la responsabilité du concessionnaire en cas de préjudices subis par la collectivité ou par des tiers compte tenu du non-respect des engagements pris ont été supprimées. Bien qu'il s'agisse d'une ouverture légale de l'action en responsabilité, un rappel de ces clauses nous semble opportun.

Par ailleurs, le candidat prévoit deux autres cas d'ouverture de la résiliation de plein droit : - en cas de déféré préfectoral et avis défavorables de la CRC : cet ajout nous semble opportun afin d'encadrer les conséquences d'une éventuelle contestation de la signature du contrat

- en cas de défaut d'accord pour la conclusion d'avenant remédiant aux conséquences de la survenance des évènements listés à l'article 31-2 du contrat : la nouvelle rédaction du contrat ouvre, à l'article 35.1 une possibilité de résiliation amiable dans une telle hypothèse. Aussi, il nous semble que le défaut de mise en œuvre de cette clause de résiliation amiable implique un défaut d'accord amiable. Il n'est pas à notre sens pas sécurisant de prévoir la possibilité d'une résiliation de plein droit. Ainsi, à défaut d'accord amiable, les parties devraient saisir le juge.

	+ en outre, la nouvelle rédaction ne pré- voit pas de clause de rachat ni de clause de mise en régie
Modification proposée: Modification du délai minimum de 15 jours en délai minimum de 2 mois pour remédier au manquement occasionnant une mise en demeure avant mise en régie.	
Commentaire juridique: Une fois encore, la modification de ce délai nous semble inopportune, surtout s'agissant d'un délai initial minimum	
ARTICLE 36 – CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT	ARTICLE 36 – CONSEQUENCES JURIDIQUES <u>DE L'EXPIRATION DU CONTRAT</u>
Modifications proposées: Modification des modalités de transfert des biens viabilisés mais non cédés Ajout d'un engagement de la collectivité à poursuivre les contrats des prestataires et entreprises en charge des travaux « dans la mesure du possible »	S'agissant des biens apportés gratuitement par la collectivité, des équipements et ouvrages destinés à revenir à la collectivité à leur achèvement et des équipements et ouvrages financés par l'aménageur et destinés à être intégrés à l'expiration du contrat au patrimoine de la collectivité, la rédaction est semblable.

Commentaire juridique:

 Dans l'hypothèse initiale du contrat, la reprise des terrains viabilisés devait s'effectuer par la collectivité en contrepartie du prix des travaux de viabilisation des terrains. Avec la modification, la collectivité paie le prix des terrains déduction faite du prorata des coûts de travaux de viabilisation à réaliser et des participations publiques non utilisées.

Il nous est difficile de nous prononcer sur les conséquences juridiques de cette modification, laquelle implique surtout des conséquences financières.

 L'ajout d'un engagement s'agissant des contrats des prestataires vide de toute sa substance la clause aux termes de laquelle « la collectivité n'est en aucune mesure tenue de reprendre pour l'avenir l'exécution des différents engagements pris par l'aménageur ». Outre que la formulation « dans la mesure du possible » n'a aucune valeur contraignante, cet ajout nous semble juridiquement inopportun. Elle diffère toutefois s'agissant des terrains viabilisés non encore revenus aux tiers. Ainsi la nouvelle rédaction prévoit que la collectivité peut devenir propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus et encadre les modalités de ce transfert.

Plusieurs observations:

- La nouvelle clause concerne tous les biens destinés aux tiers et non encore revendus et pas exclusivement les terrains viabilisés. Il convient de réfléchir aux éventuels autres biens qui pourraient être concernés. Par : ex terrains non viabilisés ? la collectivité souhaitet-elle pouvoir reprendre ses biens ?
- La nouvelle clause qui indique « sauf accord exprès contraire des deux parties » ne nous semblent pas lisible. Faut-il comprendre que si la Collectivité ne veut pas du transfert de propriété de ces biens, le concessionnaire doit être d'accord pour ce refus ?
- La nouvelle clause prévoit un transfert de propriété en contrepartie de la valeur vénale du bien,

alors que le contrat initial prévoyait un transfert en contrepartie du prix de viabilisation des terrains. Les incidences financières doivent être analysées. La nouvelle rédaction de cet article prévoit également un retour automatique à la collectivité des biens impropres à la commercialisation. La question de la contrepartie financière n'est pas évoquée : s'agit-il d'un retour à titre gratuit ? Si non, il nous semble que la collectivité ne peut s'engager à acquérir des biens sans avoir préalablement donné son accord sur leur transfert. La nouvelle rédaction n'exclut pas expressément la reprise des engagements pris par l'aménageur ni la garantie de l'aménageur pour les condamnations prononcées à son encontre à l'expiration de la concession. Ces clauses doivent à notre sens être reprises du projet de contrat initial. **ARTICLE 37 – OPERATIONS DE LIQUIDA-TION** La nouvelle rédaction prévoit un transfert de l'actif et du passif : voir les conséquences comptables.

La nouvelle clause ne prévoit pas de délai pour le règlement des sommes dues, de sorte que l'encadrement ne semble pas suffisant.

Il est toutefois prévu des frais de liquidation dus en cas de rachat (hypothèse pourtant non prévue au contrat) et de résiliation (notamment pour redressement judiciaire, liquidation judiciaire et liquidation amiable).

Si l'hypothèse d'un paiement de frais de liquidation en cas de résiliation amiable ou résiliation pour motif d'intérêt général nous semble pouvoir être discutée, l'introduction d'une telle clause oblige également la collectivité à verser une indemnité en cas de résiliation pour faute (laquelle est pour rappel, exclue dans la version du projet de ce candidat mais doit, à notre sens, être rétablie). Et, l'indemnité proposée par le candidat pour les opérations de liquidation est de 40.000 euros.

Plus encore, la clause du candidat prévoit qu'en cas de résiliation pour redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable, les opérations de liquidations sont réglées « au coût réel ». Cette clause ne permet aucune maîtrise des coûts par la collectivité. Aussi, si la collectivité devait faire droit à cette demande de règlement

des opérations de liquidation dans cette hypothèse, il nous semble qu'il serait préférable de maintenir le montant tel que prévu au contrat (cf. article 30 du projet de concession de ce candidat : 40.000 euros) permettant à tout le moins une maîtrise des coûts. Cette clause nous semble devoir être revue dans son ensemble. **ARTICLE 37 – CONSEQUENCES FINANCIERES ARTICLE 38 - CONSEQUENCES FINAN-DE L'EXPIRATION DU CONTRAT** CIERES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT 38.1 arrêté des comptes de l'opération, Observation du candidat : Propose de retenir une indemnisation pour ré-38.2.1 et 38.2.2 siliation pour motif d'intérêt général à hauteur Ces modifications ont des conséquences de 20% de la rémunération prévisionnelle, au comptables et financières que nous ne lieu des 5% initialement prévus. sommes pas en mesure d'évaluer 38.3 indemnités pour cessation anticipée **Commentaire juridique:** D'un point de vue juridique, la collectivité de la concession d'aménagement s'engagerait, sans discussion possible à indem-La nouvelle rédaction prévoit une indemniniser le concessionnaire à hauteur de 20%. sation en cas de cessation anticipée bien plus large que le projet initial. Ainsi, de-Pour la fixation du pourcentage, la modificavront faire l'objet d'une indemnisation tion nous parait très conséquente mais relève pour cessation anticipée tous rachat et réd'une question d'opportunité. siliation pour un motif autre que la liquidation judiciaire. Le candidat prévoit une indemnité correspondant aux dépenses

utiles à l'opération n'ayant pu être amorties + 5% de la rémunération provisionnelle.

Le candidat prévoit également une indemnité en cas de résiliation pour cause de liquidation judiciaire, devant couvrir la valeur des biens acquis ou réalisés par le concessionnaire remis à la collectivité déduction faite de la part non utilisée de la participation financière de la collectivité.

Ces clauses sont bien trop sévères pour la collectivité: ouverture bien trop grande du droit à indemnisation (ce, alors que le contrat initial prévoit une indemnisation pour les seuls cas de résiliation pour motif d'intérêt général).

S'agissant de ce droit à indemnisation, il couvre le manque à gagner, les dépenses effectuées et les investissements non amortis.

38.4 modalités de règlement

Reprise partielle de l'article 39 du contrat initial. Le candidat propose la possibilité d'une avance suffisante afin de couvrir les insuffisances de trésorerie. Si cette clause ne nous semble pas illogique, il reste qu'elle n'est pas suffisamment encadrée (par ex : forme de la demande, plafonne-

		ment du montant, insuffisances de trésore-
		rie couvertes, délais de versement de
		l'avance, etc).
		38.6 sort du boni d'opération (erreur de
		numérotation)
		Le pourcentage indiqué diffère de celui
		qui est proposé à l'article 30
	NOUVEL ARTICLE 39 – CLOTURE DE L'OPERATION	
	Modification proposée :	
	Ajout d'un nouvel article encadrant les modalités de	
	clôture de l'opération.	
	Commentaire juridique :	
	Sur le principe, l'article est opportun. Les délais de	
	rendu des bilans et dossier prêts à être archivés (ré-	
	ciproquement 3 et 6 mois) relèvent d'une question d'opportunité.	
	a opportunite.	
ARTICLE 40 – SORT DU BONI D'OPERATION		
Modification proposée : Reformulation de l'intitulé de l'article en : «		
retour à meilleure fortune »		
retour a memeure fortune »		
Commentaire juridique :		
Reformulation inexacte car dans le cadre		
d'une clause de retour à meilleure fortune,		
l'on considère que le résultat est meilleur que		
celui qui était initialement prévu.		

	Dans le cadre du partage du boni d'opération, l'on prévoit par avance les modalités de partage du résultat tel que prévu . Le candidat n'a pas proposé de conditions de partage		
	CM-CIC	LAUNAY	Territoires et Développement
SYNTHE SE	Le projet de traité de concession est lourdement modifié. A notre sens, les modifications proposées entrainent un manque de sécurisation du contrat pour la collectivité, une perte de contrôle de celle-ci et un amoindrissement des sanctions envisageables.	Dans l'ensemble, les modifications proposées ne sont pas substantielles. Cela étant, les modifications relatives aux modalités de financement des équipements publics doivent être examinées avec soin, de même que la question des délais d'accord tacite du Maire sur les propositions des attributaires éventuels des lots.	Le projet de concession est lourdement modifié s'agissant des chapitres 5 et 6. Des modifications substantielles sont apportées quant aux modalités financières de l'opération (rémunération de l'aménageur et évolution du contrat, apport d'une garantie sur la dette du concessionnaire) et aux modalités d'expiration du contrat (faculté pour la collectivité de résilier, conséquences financières de l'expiration du contrat). Les modifications apportées entrainent à notre sens un manque de dispositif de sanction pour la collectivité, une diminution du risque pesant sur le conces-

sionnaire et un manque de marge de manœuvre s'agissant de l'évolution du contrat. Les modifications relatives à la rémunération du concessionnaire sont de nature à faire perdre à ce contrat le caractère de concession aux risques et périls.



LA QUALITE DE L'AIR AU VAL D'ILLE - AUBIGNE

Bilan territorial 2020



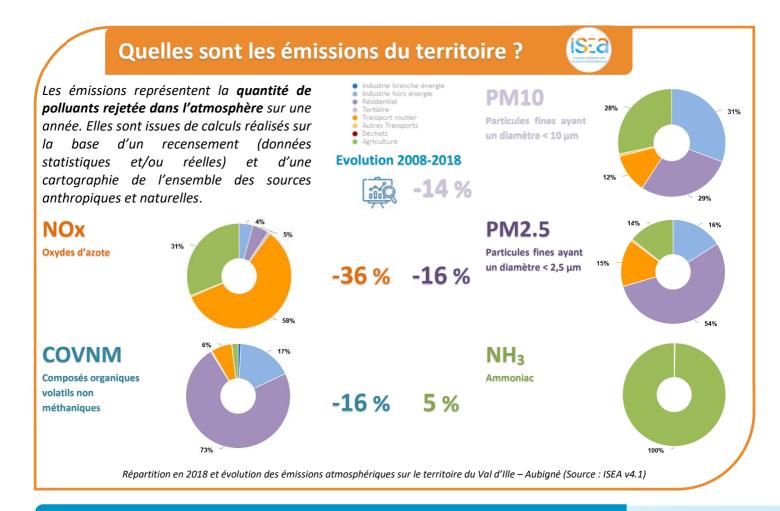




Crédit photo : Audebert-Valentin

Ce bilan s'appuie sur les trois composantes qui font le métier de notre association :

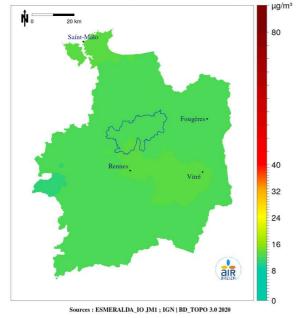
l'inventaire des émissions (ISEA), les mesures fixes et les outils de modélisation.



Quelle qualité de l'air modélisée sur le territoire ?

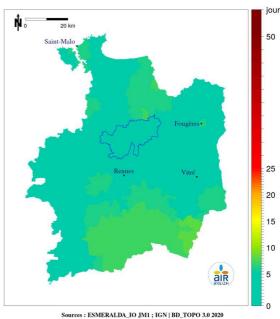
La modélisation permet d'**estimer les concentrations** de divers polluants en tout point d'un domaine géographique donné. Elle est réalisée à partir des données d'émissions (ISEA), des données météorologiques, de la topographie et de l'occupation des sols et prend en compte la pollution importée (provenant d'autres régions).

Particules fines PM10
Concentration moyenne annuelle
(Valeur limite réglementaire = 40 μg/m³)



Les concentrations modélisées sont inférieures à la valeur limite annuelle réglementaire. Des épisodes de pollution ponctuels peuvent cependant survenir.

Ozone O_3 Nombre de jours de dépassement de l'objectif à long terme (OLT) (OLT = 120 μ g/m3 en moyenne glissante sur 8h)



L'objectif à long terme de l'ozone n'est pas respecté sur l'ensemble du territoire, avec jusqu'à 6 jours de dépassements modélisés en 2020.

Quelle qualité de l'air en 2020 ?

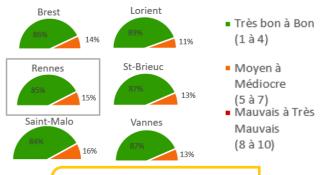
La surveillance sur le territoire

Le territoire du Val d'Ille - Aubigné ne dispose pas de station de mesure : d'autres dispositifs, tels que la modélisation régionale, permettent cette surveillance.

A défaut de station de mesures sur le territoire, les données présentées sur cette page sont celles des stations de mesure de Rennes.

L'indice de qualité de l'air

L'indice de qualité de l'air, compris entre 1 et 10, est calculé pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants. En Bretagne, il est déterminé à partir des concentrations de trois polluants : le dioxyde d'azote (NO₂), l'ozone (O₃) et les PM10. À chaque polluant correspond un sous-indice calculé à partir des concentrations mesurées. Ces sous-indices sont calculés à partir des maxima horaires pour le NO₂ et l'O₃ et des moyennes journalières pour les PM10. L'indice retenu est le plus élevé des sous-indices considérés.



310 jours « Très bon à Bon » (dont 18 jours « Très bon »)

La comparaison aux valeurs réglementaires annuelles

*D'après les mesures sur les stations de Rennes Métropole

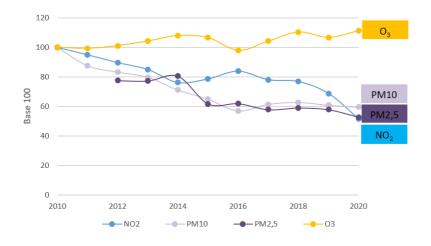
Polluants	Respect des valeurs réglementaires annuelles Sur le territoire*	Commentaires
Dioxyde d'azote (NO ₂)	✓	
Particules PM10	✓	Un dépassement du seuil journalier (IR)
Particules PM2.5	✓	
Ozone (O ₃)	Xolt	

: valeurs réglementaires respectées - X : valeurs réglementaires non respectées

OLT : Objectif à Long Terme

En 2020, les valeurs réglementaires annuelles ont été respectées par les stations de mesure de Rennes, hormis l'objectif à long terme pour l'O₃ (protection de la santé humaine et de la végétation). Notons un dépassement du seuil d'Information/Recommandation (IR) en mars 2020 pour les PM10.

L'évolution des concentrations annuelles depuis 2010 en Bretagne



Les concentrations de fond en Bretagne marquent globalement une diminution depuis près de 10 ans.

Cette baisse est d'autant plus marquée en 2020 pour le dioxyde d'azote du fait du confinement. Par exemple en mars-avril 2020, une baisse de 41% a été observée en situation de fond par rapport à la moyenne 2015-2019.

Seule exception toutefois **l'ozone**, pour lequel une **tendance à la hausse est constatée** depuis 2016 (+12%).





Agrément du ministère en charge de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne

Nos missions



Mesurer

et prévoir les niveaux de la qualité de l'air au regard des seuils réglementaires.



Informer

les services de l'état, nos adhérents et le public sur la qualité de l'air en Bretagne.



Etudier

et évaluer la pollution atmosphérique liée aux différentes activités.



Sensibiliser

pour accompagner la mise en place de modifications de comportements.



https://www.airbreizh.asso.fr/

3 rue du Bosphore – Tour Alma 8ème étage – 35200 Rennes





Agence Bretagne:
Crédit Mutuel Aménagement Foncier
12 Bd Voltaire
CS 76540 – 35065 RENNES Cedex
02.99.22.91.70
bretagne@cm-activites-immo.fr
www.creditmutuel-foncier.fr

Direction Départementale des Territoires et de la Mer (35) Service Eau et Biodiversité et Mission Régionale de l'Autorité Environnementale de Bretagne MIGT Rennes 12, rue Maurice Fabre / Le Morgat 35 011 RENNES Cedex

Rennes, le 4 avril 2022

Objet : Melesse - ZAC du Feuil - Mémoire en réponse à la demande de complément

Madame, Monsieur,

Suite à l'avis du 9 janvier 2022 rendu sur le dossier d'Autorisation Environnementale de la ZAC du Feuil au stade réalisation vous avez émis des remarques et demandes de compléments.

Par le présent courrier, je vous confirme que le Crédit Mutuel Aménagement Foncier s'engage à assurer la mise en œuvre des suivis des mesures selon le tableau en Annexe.

Par ailleurs, le délai légal de réponse ne nous permettant pas de réaliser l'étude acoustique, nous nous engageons :

- à réaliser cette étude afin de constituer l'état initial acoustique, et d'évaluer les incidences du projet sur l'ambiance sonore,
- et à appliquer les prescriptions de cette étude.

Enfin, nous nous engageons à ne pas délivrer de certificat d'équipements des lots avant le 3ème trimestre 2023 afin de permettre à la Commune de réaliser ses travaux d'extension de la station d'épuration avant que les premiers habitants ne s'installent.

En vous souhaitant une bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

Frédéric GARAULT Directeur d'agence

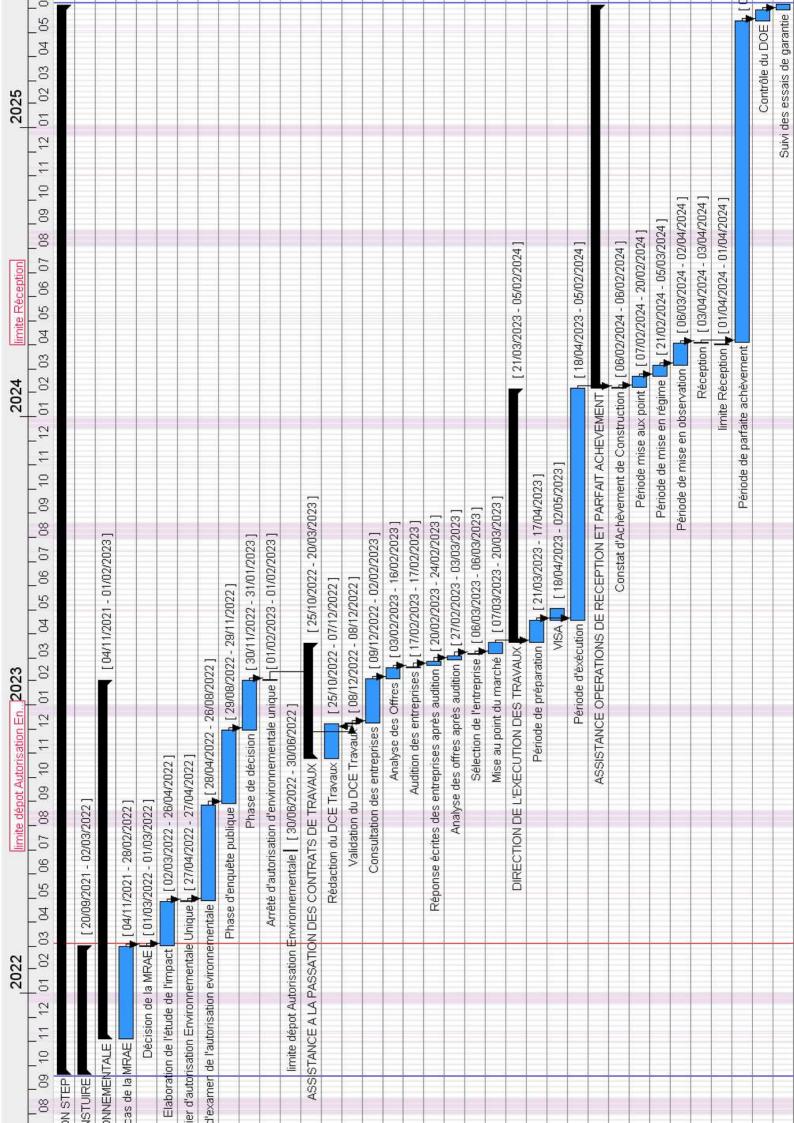
PJ: Annexe I - Tableau de suivi des mesures d'évitement, réduction, compensation Crédit Mutuel Aménagement Foncier

Siège social : 4 Rue Frédéric Guillaume RAIFFEISEN – 67000 STRASBOURG SAS au capital de 23 387 430 € - 788 797 926 RCS STRASBOURG - N°TVA FR26 788 797 926 Carte professionnelle n°CPI 6701 2018 000 033 987, délivrée par la CCI d'Alsace Eurométropole pour les activités : Transactions sur immeubles et fonds de commerce.

Non perception de fonds et absence de garantie financière.

Tél. +33 (0)3 88 14 83 00 - www.creditmutuel-foncier.fr

Crédit Mutuel Aménagement Foncier est une entité de Crédit Mutuel Alliance Fédérale.





SERVICE TECHNIQUE ET URBANISME

Nos réf. : CJ/AM/CMLG/CC/2022-14 Dossier suivi par : Christelle MOCHE -LE

GUERN

Tél.: 02.99.13.26.38 (secrétariat)

Objet : ZAC DU FEUIL - Mémoire en réponse

à la demande de compléments

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Service Eau et Biodiversité et Mission Régionale de l'Autorité Environnementale de Bretagne – MIGT Rennes 12 rue Maurice Fabre – Le Morgat 35011 RENNES CEDEX

Madame, Monsieur,

Suite à l'avis du 9 janvier 2022 rendu sur le dossier d'Autorisation Environnementale de la ZAC du Feuil au stade réalisation, vous avez émis des remarques et demandes de compléments.

Par la présente lettre, je vous confirme que nous soutenons ce projet d'aménagement qui est une opération d'initiative communale, dont l'aménagement a été concédé au Crédit Mutuel Aménagement Foncier.

Par ailleurs, nous nous engageons à :

- Réaliser les travaux d'extension de la station d'épuration selon le calendrier présenté en annexe. Le projet de ZAC du Feuil est anticipé dans les nouveaux dimensionnements.
- Réaliser la réouverture du cours d'eau en collaboration avec le syndicat de bassin-versant et le Crédit-Mutuel aménagement Foncier. Les études permettront de définir les modalités techniques de réouverture du cours d'eau, le programme, le calendrier des travaux, le budget et les modalités financières. L'ensemble de ces informations vous seront transmises par le biais d'un Porter à connaissance.

Nous vous prions de bien vouloir prendre note de nos engagements dans cette démarche environnementale.

En vous souhaitant une bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

Le Maire, Claude JAOUEN

Annexe I – Planning de realisation des travaux de la station d'epuration



Mairie de Melesse 20 Rue de Rennes, 35520 Melesse - © 02 99 13 26 26

www.melesse.fr

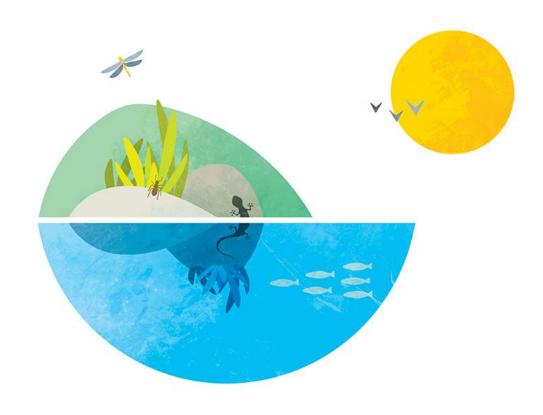


Pôle cadre de vie et environnement Service urbanisme Mairie de Melesse 20 rue de Rennes 35520 Melesse Tel: 02 99 13 26 20

Tel: 02 99 13 26 20 urbanisme@melesse.fr

ZAC du Feuil Commune de MELESSE

Présentation du maître d'ouvrage, de sa politique en matière de développement durable



I. Sommaire

l.	Sommaire	2
II.	Politique en matière de développement durable	3
III.	Construction et aménagement durable	3
А	A. Salle Multifonctions Melesse 3	
В	3. Centre Technique Municipal 4	
С	C. Extension Ecole Elémentaire 4	
IV.	Développement des énergies renouvelables	5
А	A. Développement de centrales photovoltaïques sur les bâtiments communaux 5	
Α	A. Autoconsommation 5	
В	3. Développement d'un réseau de chaleur 6	
V.	Préservation de la biodiversité	6
А	A. Guide Eco-citoyen 7	
В	3. Atlas de la biodiversité 7	
С	C. Zéro phyto 7	
D	D. Chemin de la biodiversité 7	
Е	E. Éco-pâturage à la Croix Poulin 8	
\/I	Développement des modes de déplacement doux	8

II. Politique en matière de développement durable

La politique communale en matière de développement durable de la ville de Melesse s'inscrit dans quatre grands principes :

- l'équité sociale
- l'efficacité économique
- la protection de l'environnement
- la gouvernance.

Plusieurs actions sont menées par la municipalité dans les domaines suivants :

- Construction durable
- Réhabilitation énergétique des bâtiments communaux
- Développement des énergies renouvelables
- Préservation de la biodiversité
- Développement des modes de déplacement doux
- Ftc

III. Construction et aménagement durable

A. Salle Multifonctions Melesse

La municipalité a souhaité que la salle multifonctions contribue à la lutte contre le changement climatique notamment par sa conception de bâtiment à énergie positive et à faible empreinte carbone. Elle a donc suivi la démarche du label E+C- (énergie Positive et Réduction Carbone).

La ville a souhaité mutualiser la production de chaleur avec le futur collège voisin. Le collège hébergera une chaufferie bois connectée à une sous-station placée dans la salle multifonctions.

La production d'électricité sera assurée par 400 m2 de panneaux photovoltaïques

Un tel projet s'inscrit pleinement dans la cohérence politique de transition énergétique engagée par la commune et la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné.

Cette construction, en cours de travaux, a d'ailleurs été retenue à l'appel à projets « bâtiments performants » de la région Bretagne en partenariat avec l'ADEME.



B. Centre Technique Municipal

Le centre technique municipal de Melesse a été réhabilité en 2020. Ces travaux permettent à la commune de disposer d'un outil permettant de répondre aux besoins des usagers en constante augmentation. Le projet prévoyait :

- Un mix Bardage Métallique et bois avec une isolation extérieur (sauf pour la remise non isolée)
- Une récupération des eaux de pluie pour alimentation de l'aire de lavage et des systèmes d'arrosage de la serre
- Une chaufferie à condensation pour granulé de bois + Radiateur eau chaude robinet thermostatique
- Une ventilation double flux
- De l'éclairage à LED
- Une centrale de panneaux photovoltaïques (140 panneaux de 250Wc)

Cette réhabilitation du bâtiment a permis :

- Des déperditions thermiques moyennes diminuées de 11% dans le bâtiment existant
- Des consommations en énergie primaire réduite représentant un gain de 142 % par rapport à la réglementation thermique actuelle



C. Extension Ecole Elémentaire

La commune de Melesse, confrontée à un accroissement des effectifs scolaires en maternelle et primaire, a pour projet :

- L'extension de l'actuelle école élémentaire qui permettra à terme de transformer ce complexe en école primaire (12 classes élémentaires + 5 classes maternelles)
- La réhabilitation de l'enveloppe de l'école élémentaire existante (Isolation extérieure, menuiserie et qualité de l'air) dans le cadre du décret tertiaire nécessitant la réduction des consommations de 40% à l'horizon 2030
- La création d'un nouveau groupe scolaire primaire à l'horizon 2026-2028 (12 classes, extensible à 20) dont l'emplacement n'est pas connu à ce jour

L'opération d'extension de l'école élémentaire a pour objectif à l'horizon 2023-2024 la création de 6 salles de classes élémentaires supplémentaires, d'un espace garderie pour les élèves élémentaires

Les études sont en cours et le projet a d'ores et déjà été retenu à l'Appel à Manifestation d'Intérêt – construire avec

des matériaux biosourcés et de la terre crue - de la FB² (Fédération Bretonne des Filières Biosourcés). Le projet qui répond à un objectif E3C1 fait en effet la part belle aux matériaux biosourcés, notamment :

- L'étage en structure légère et caissons ossature bois, à remplissage ouate de cellulose et laine de bois
- Les pignons et refends en terre allégée pour amener de l'inertie et revaloriser les excavations du site
- Les troncs soutenant les préaux pour signifier le réemploi des arbres abattus pour implanter le bâtiment
- Les couvertures ardoise afin d'harmoniser le projet avec le bâti existant

Le projet prévoit l'utilisation de près de 155kg/m² de matériaux biosourcés.



IV. Développement des énergies renouvelables

A. <u>Développement de centrales photovoltaïques sur les bâtiments</u> communaux

En lien avec la Société d'Economies Mixtes ENERG'IV, l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des deux salles de sports est en cours. À ces surfaces viendront aussi s'ajouter les toitures de la salle multifonction et de l'actuel CTM. Au total ce sont 1 660m² de panneaux photovoltaïques qui sont ou seront installés pour une production équivalente à 65% de la consommation électrique annuelle de l'ensemble des bâtiments communaux.

A. Autoconsommation

Les agents de la commune ont suivi un cycle de formation dispensée par Aezeo (Centre de formation spécialisé dans les énergies renouvelables) sur le principe de construction et d'installation de panneaux solaires sur les bâtiments municipaux. A l'issue de cette formation, ils ont équipé le toit de la médiathèque de 22 panneaux photovoltaïques. 6,6 Kwc qui correspondant au talon de consommation de l'équipement public. Une installation similaire a été réalisée pour le centre de loisirs (1,6 kWc). Une étude est en cours pour le restaurant municipal.



B. <u>Développement d'un réseau de chaleur</u>

Une première étude a été menée par l'ALEC du Pays de Rennes et qui avait pour objectif de faire un état des lieux sur les enjeux énergétiques et environnementaux concernant le changement d'énergie pour le site des écoles et des bâtiments publics situés à proximité (restaurant, salles de sport).

Les conséquences sont importantes, puisque l'ensemble de ce site représente, presque à lui seul, la moitié des consommations de gaz naturel de la commune (environ 485 000 kWh sur 2017). Il est par conséquent le site le plus émetteur de gaz à effet de serre avec 113 tonnes de CO2 pour cette même année.

Ces chiffres assez théoriques montres également la nécessité d'une rénovation globale d'une grande partie des bâtiments ciblés.

Il a été conclu à l'issue de cette étude que la typologie du site et une consommation de gaz naturel importante concentrée sur un périmètre restreint, représentait une opportunité pour la commune de Melesse d'étudier la mise en place d'une chaufferie bois avec un mini réseau de chaleur.

Les objectifs sont multiples :

- répondre aux enjeux de réduction des gaz à effet de serre (CO2), en remplaçant en grande partie le gaz naturel par une énergie durable comme le bois,
- réduire les coûts de fonctionnement global à moyen terme,
- et si possible valoriser un approvisionnement énergétique de proximité avec du bois qui pourrait être produit localement.

V. Préservation de la biodiversité

C.Conseil Local de la biodiversité

La ville de Melesse souhaite engager des actions en faveur de la biodiversité, en collaboration avec un ensemble d'associations environnementales, d'universitaires et de partenaires institutionnels. Il est proposé de créer un Conseil Local de la Biodiversité.

Cette instance indépendante se veut un espace d'information, de partage de connaissances, de concertation, d'expérimentation et de valorisation pédagogique. Il a pour vocation de consolider l'assise scientifique des politiques

publiques en faveur de la biodiversité, de l'enrichir de compétences d'experts pluridisciplinaires, de permettre une optimisation des actions entreprises par tous les acteurs du territoire dans le domaine de la biodiversité, grâce à une mise en commun des études, des démarches, des moyens humains et par la complémentarité des approches ainsi qu'une meilleure connaissance du territoire.

Ce Conseil Local doit permettre une meilleure prise en compte de la biodiversité dans la planification urbaine, dans l'élaboration et la mise en œuvre d'aménagements urbains, dans le développement d'outils de diagnostic et de suivi de la biodiversité, et enfin dans l'accompagnement de démarches citoyennes.

Le Conseil Local de la Biodiversité pourrait être par exemple amené à donner des avis sur des projets d'aménagement melessiens, les abattages et les mesures compensatoires de haies bocagères ou autres arbres remarquables, ainsi que sur des documents de planification urbaine.

Cette instance doit permettre de rassembler les données naturalistes existantes, compléter l'Atlas de la Biodiversité Communale et développer des actions d'animation et de valorisation de la biodiversité du territoire.

En termes de composition, il est proposé 3 collèges de 9 personnes chacun :

un collège d'élu : la commission transition écologique ;

un collège d'habitants - il est proposé de faire un appel à candidature auprès des habitants âgés de 16 ans et plus. S'il y a plus de candidatures que de nombre de places un tirage au sort sera effectué en Conseil municipal ; un collège de personnes qualifiées.

Pour les collèges habitants et personnes qualifiées, le renouvellement sera effectué tous les 3 ans.

A. Guide Eco-citoyen

Un guide expliquant les actions de la commune et de la communauté de communes pour préserver la biodiversité et également les actions que peuvent faire les administrés à leur niveau pour limiter le déclin de la biodiversité a été mis en place

https://www.melesse.fr/wp-content/uploads/2019/07/Guide-eco-citoyen-Melesse-2019.pdf

B. Atlas de la biodiversité

Sur la commune, un atlas de la biodiversité a été engagé avec la mise en place d'un inventaire participatif de la faune et de la flore, avec le soutien de la communauté de communes. Cet atlas part du principe qu'on ne protège bien que ce qu'on connait bien. Si tout le monde connait parfaitement les éléphants et les girafes, malheureusement beaucoup de personnes ignorent la présence du faucon crécerelle ou de l'accenteur mouchet dans leur jardin ou leur voisinage immédiat. Il n'y a pas de biodiversité extraordinaire et de biodiversité ordinaire : il y a une biodiversité à comprendre et à protéger. Cet atlas a servi de base à la création du chemin de la biodiversité.

http://geo.valdille-aubigne.fr/mviewer2/?config=./apps/faune_flore/faune_flore.xml#

C. Zéro phyto

Les collectivités publiques ne peuvent plus détenir ni utiliser des produits phytosanitaires depuis le 1er janvier 2017. La commune n'a pas attendu cette échéance pour réduire puis supprimer les produits phytosanitaires dans ses pratiques de gestion des espaces verts. Gestion différenciée, achat de matériels de désherbage mécanique, utilisation de plantes plus résistantes, organisation des espaces sont autant de pratiques mises en place depuis plusieurs années. Ces efforts engagés ont permis à la commune d'être récompensée en janvier 2019 par le trophée « zéro phyto ». Ce prix a été décerné à l'occasion du carrefour de l'eau qui s'est tenu à Rennes fin janvier

D. Chemin de la biodiversité

Le chemin de la biodiversité est un chemin de randonnée traversant les différents paysages de la commune et tracé grâce à l'atlas de biodiversité communal. Son objectif est de permettre le rétablissement de la fonction écologique dans certains secteurs (plantation d'arbre par exemple) mais également de faire découvrir la biodiversité de leur commune. Ce chemin, d'environ 8km a été élaboré avec l'entreprise Dervern, spécialisée en génie écologique, et financé par la communauté de communes Val d'Ile-Aubigné dans le cadre du programme Territoire à Énergie Positive pour la Croissante Verte.

E. Éco-pâturage à la Croix Poulin

Depuis novembre 2018, la ville accueille des moutons avranchins sur 1,3 hectare de prairies à la Croix Poulin.. L'éco pastoralisme ou éco-pâturage est un mode d'entretien écologique des espaces verts. Il permet d'utiliser des races anciennes et locales menacées d'extinction et adaptées à des terrains rustiques.

- Diminution des coûts de gestion, notamment dans les endroits peu accessibles aux engins (fortes pentes, faible portance des sols en zone humide).
- Possibilité de limiter ou stopper le développement de certaines espèces invasives sans engins, ni produits chimiques.
- Développement de la biodiversité des espaces entretenus.
- Sauvegarde ou sauvetage d'espèces anciennes et rustiques, valorisation de races locales.
- Diminution de l'empreinte écologique.
- Réduction des déchets verts.
- Création de ressources complémentaires pour les agriculteurs

D'autres sites sont également en cours d'étude.

VI. Préservation de l'eau

La mairie de MELESSE a contacté, en 2017, la Collectivité Eau du bassin Rennais (CEBR) pour la réalisation d'un diagnostic de ces installations dans le but d'établir un programme d'actions visant à lutter contre le gaspillage de l'eau et à favoriser les économies d'eau potable.

Un partenariat dans le cadre du programme Ecodo du CEBR est né.

Le diagnostic a identifié les consommations en eau potable qui pouvait être réduites. L'objectif des préconisations qui découlèrent de ce diagnostic était que chaque équipement soit performant en termes d'économie d'eau tout en maintenant le confort d'utilisation pour l'usager.

L'ensemble des travaux concernant le remplacement des équipements ont été réalisé cournat 2018 en corrélation avec les préconisations du diagnostic ECODO (investissement d'environ 3500 €)

	Robinet Temporisé	Mécanisme Chasse d'eau double 3/6 l	Robinetterie de douche temporisée	Mousseur 5l	Pomme Douche Econome	de Hydro
TOTAL	50	20	14	3	10	

VII. Développement des modes de déplacement doux

Tout doux, tout doux! Voilà l'esprit qui anime la démarche engagée par la municipalité pour repenser les déplacements dans la commune. Trois actions invitent à changer - un peu - les habitudes mais aident surtout à pacifier la circulation automobile, à sécuriser les déplacements à pied et à vélo.

La limitation à 30 km/h est devenue la règle générale. Et les panneaux à 50 km/h, l'exception. La limitation de vitesse à 50 km/h est maintenue dans quelques voies structurantes mais la vitesse maximum autorisée est fixée à 30 km/h dans les voies secondaires et les lotissements. Le centre-ville, la place de l'église et quelques voies limitrophes sont passés en « zone de rencontre ». Priorité aux piétons. Les véhicules restent autorisés à circuler au pas à 20 km/h maximum.

Parallèlement, la municipalité à mailler la ville en liaisons douces prioritaires pour les piétons et les cyclistes par le biais d'un schéma des Liaisons Actives. Les travaux issus de ce schéma sont en cours de réalisation. Les travaux devraient s'échelonner sur 5-7 ans (environ 800 000 €).

En 2022, une démarche sera initiée pour développer les cheminements doux hors agglomération.









SÉQUESTRATION CARBONE ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Melesse – ZAC du Feuil





29/03/2022

ETUDE SÉQUESTRATION CARBONE

Sommaire

- Etat des stocks et flux de carbone à l'état initial et projeté
- 2 Impact du projet sur les stocks et la séquestration carbone
- Source des données et méthodologie

Définitions

Stock de carbone : le stock de carbone est la quantité totale de carbone contenue dans une couche de sol donnée, par unité de surface. On l'exprime en kgC/m² ou en tC/ha. On le calcule généralement en multipliant la concentration massique par la masse de terre fine contenue dans la couche. Cette dernière est le produit de l'épaisseur de la couche, de la proportion massique de terre fine [terre fine / (terre fine + éléments grossiers)] et de la densité apparente du sol. De nombreux inventaires des stocks de C font référence à la couche 0-30 cm, ou 0-100 cm.

Séquestration carbone : la séquestration de carbone dans le sol est le retrait net de CO2 de l'atmosphère résultant du transfert de son carbone dans des compartiments à temps de renouvellement lent du carbone organique du sol. Stockage et séquestration sont deux notions distinctes : par exemple, épandre un produit résiduaire dans une parcelle donnée correspondra à un stockage de carbone dans cette parcelle, mais pas à une séquestration, par rapport à un épandage qui aurait eu lieu ailleurs.

Equivalent CO2: l'équivalent CO2, ou CO2eq, est une unité de mesure utilisée pour uniformiser l'effet climatique des différents gaz à effets de serre (GES). Ces différents GES se distinguent entres autres par la quantité d'énergie qu'ils sont capables d'absorber et par leur longévité dans l'atmosphère. L'unité CO2eq a donc été créée par le GIEC pour comparer les GES et pouvoir cumuler leurs émissions afin d'évaluer le réchauffement climatique. On attribue, pour une période de temps donnée, un « potentiel de réchauffement global » pour chaque gaz par rapport au CO2 qui sert alors d'étalon. Cela correspond à l'effet de serre estimée d'un GES.

Groupement d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat

ETAT DES STOCKS ET FLUX DE CARBONE

Etat initial

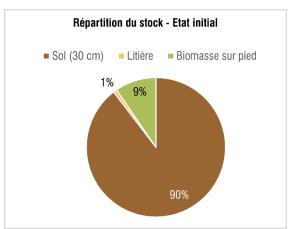
Le sol du site de la ZAC du Feuil, d'une superficie totale de 22,7 ha, est aujourd'hui occupé par :

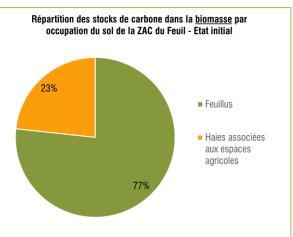
- 20,75 ha de surface agricole (cultures) dont 4,8 ha de zones humides :
- 0,45 ha de haies associées aux espaces agricoles ;
- 1,5 ha arborés (feuillus).

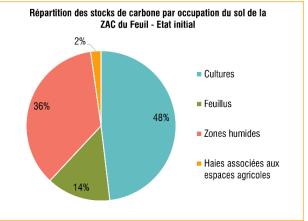
Ces modes d'occupation des sols permettent les stocks de carbone suivants :

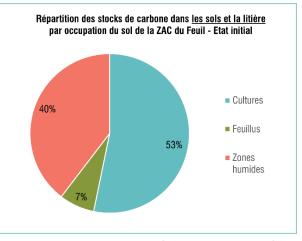
Occupation du sol	Stock carbone [tCO2eq]
Cultures	2 952
Feuillus	851
Haies associées aux espaces agricoles	136
Zone humide	2 200
Total	6 138

La séquestration de la biomasse existante permet de stocker du carbone chaque année, principalement grâce à l'extension de la végétation. Sur le site cela représente 13,6 tC02eq/an.









Source : Aldo (Ademe, IGN)

ETAT DES STOCKS ET FLUX DE CARBONE

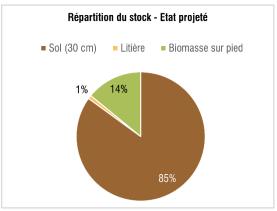
Etat Projeté

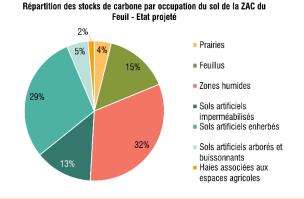
Le projet d'aménagement de la ZAC du Feuil vient modifier les types de sols et donc les capacités de stock de carbone associés. Les usages de sol prévus sont :

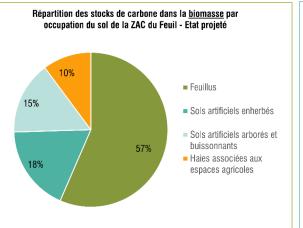
- 8,12 ha de sols imperméabilisés (bâti et voiries) ;
- 6,60 ha de sols artificiels enherbés/arbustifs (jardins et espaces verts);
- 0,816 ha de sols artificiels arborés et buissonnants (aménagements publics);
- 1,76 ha arborés (principalement feuillus) ;
- 0,315 ha de haies ;
- 4,72 ha de zone humide dont 0,99 ha de prairies en zones herbacées (graminées, vivaces).

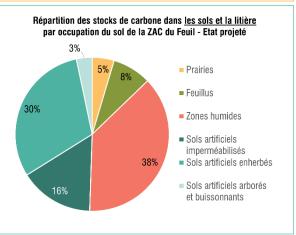
Ces modes d'occupation des sols permettent les stocks de carbone suivants :

Occupation du sol	Stock carbone [tCO2eq]
Sols imperméabilisés	895
Sols artificiels enherbés	1 921
Sols artificiels arborés et buissonnants	334
Feuillus	1 001
Haies	95
Zone humide	2 427
Total	6 673









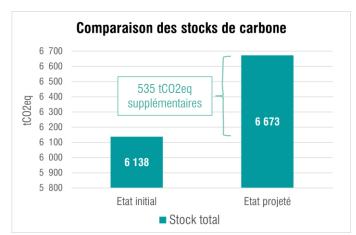
Source : Aldo (Ademe, IGN)

La séquestration de la biomasse du site (existante et ajoutée dans le programme), principalement due à la production végétale, permettrait de stocker **14 tCO2eq/an**.

A savoir : la part des surfaces artificielles imperméabilisées et enherbées/arborées est basée sur un coefficient d'imperméabilisation global du projet. Ainsi, la différenciation entre les espaces verts privés et publics n'est pas faite ici, ce qui peut avoir un impact sur le type de végétation et sol concerné et son entretien, et donc influencer la qualité des sols et la séquestration de la biomasse du projet.

IMPACT DU PROJET SUR LES STOCKS DE CARBONE

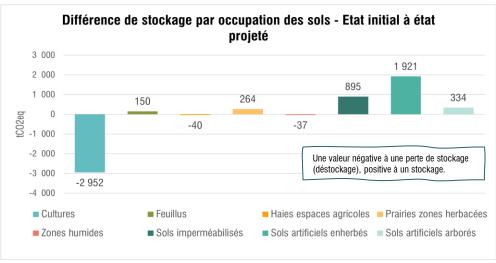
Analyse et comparaison des deux états



La transformation des sols à la suite du projet, ainsi que l'amélioration et l'ajout de la végétation sur le secteur permettent d'augmenter la capacité de stock du site de **535 tC02eq**.

Cette amélioration des stocks de carbone est principalement due à :

- La faible capacité de stockage des espaces de cultures agricoles (maïs, grain, blé tendre ou prairie fauchée et pâturée);
- Le maintien d'une majorité de la végétation, ainsi que de son amélioration avec une trame verte importante;
- La préservation des zones humides du site dont le stock de référence est de 125 tC/ha, ce qui participe grandement à la qualité des sols de la zone.



L'aménagement du projet de la ZAC du Feuil entraine une modification des sols plutôt bénéfique en terme de stockage de carbone :

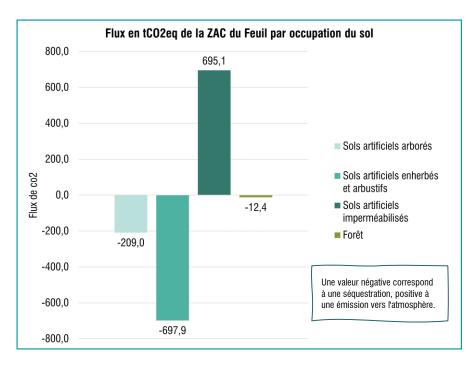
- La perte de stockage des surfaces agricoles, qui représente le principal stock de carbone du site, est compensée par les zones artificielles non imperméabilisées des lots privés ainsi que par la trame verte des espaces publics.
- L'ajout d'arbres structurants participe à une légère augmentation du stockage dans la biomasse, tout comme l'amélioration de la végétation en zone humide, le tout qui compense les pertes liées à l'abatages des haies et arbres et à la surface de zone humide transformée pour le projet.

En ce qui concerne les flux de carbone, à l'état initial comme à l'état projeté, le seul puits de carbone existant se trouve au niveau de la biomasse sur pied, à savoir les arbres et haies. Le projet de la ZAC du Feuil permet une augmentation de **0,4 tCO2eq/an** sur ce puits de carbone.

A savoir : les changements d'occupation des sols participent généralement au puits de carbone d'un territoire, les changements vers des pratiques agricoles comme l'agroforesterie sont des solutions pour augmenter la séquestration carbone. Il est donc important de rappeler que l'évolution du site actuel, vers d'autres occupations de sol, peut présenter des conditions plus favorable à la captation de CO2 que le projet de la ZAC du Feuil.

IMPACT DU PROJET SUR LA SÉQUESTRATION CARBONE

Analyse du changement d'état



Les flux de carbone totaux de l'aménagement sont de **-224 tC02eq**, correspondant à une séquestration.

Concrètement, sur le secteur du Feuil, le projet de la ZAC comprend les modifications suivantes :

	Sols imperméabilisés	Sols enherbés/arbustifs	Sols arborés	Feuillus	Total initial
Cultures	7,9	6,6	0,816	0,26	15,58
Haies	0,135				0,135
Zone humide	0,08				0,08
Total final	8,12	6,6	0,816	0,26	

En observant de plus près le changement d'occupation des sols, l'aménagement de la ZAC du Feuil entraîne une émission de CO2 en raison de l'imperméabilisation des espaces agricoles. Cependant, les espaces enherbés et arbustifs du projet, espaces privés et publics, permettent une séquestration supérieure aux émissions engendrées.

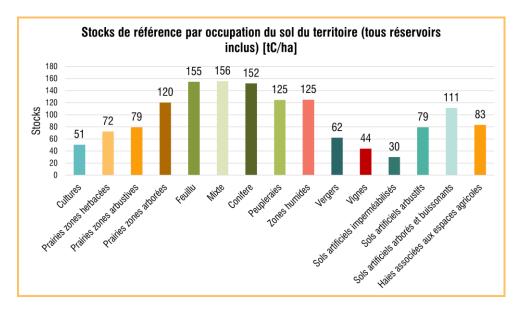
La création d'espace artificiel enherbé participe de plus à séquestrer du carbone sur le site, tout comme l'ajout de végétation.

Les flux de CO2 générés se font principalement dans la biomasse, tandis que les sols et la litière sont responsables d'émissions de CO2 sur le site.

A savoir : la différence avec les variations de stocks étudiées précédemment, est que l'on observe ici un flux lié au changement d'état du sol. Les quantités de carbones seront libérées ou absorbés lors de l'aménagement de la ZAC du Feuil. Les constats précédents font références aux stockages des sols qui adviendront après plusieurs décennies, et qui correspond donc à la qualité des sols sur le long terme. Les flux présentés ici font davantage état des variations sur le court terme, au moment de l'aménagement du secteur.

SOURCE DES DONNÉES ET MÉTHODOLOGIE

Sources et méthodologie



La présente étude a été réalisée à partir des données du projet de la ZAC du Feuil et de l'outil de l'ADEME ALDO (mise à jour 2021).

L'estimation des stocks de carbone en fonction de l'occupation des sols se base sur les données de références ci-contre.

Les flux de carbone de changement d'occupation des sols sont associés à un flux de dioxyde d'azote (N2O) en accord avec les lignes directrices de l'IPCC (2006). En effet, 1% de l'azote perdu lors du déstockage de matière organique l'est sous forme de N2O au niveau d'une parcelle et 0,75% de l'azote lixivié l'est hors de la parcelle. On considère 30% de livixiation et un ratio C/N dans la matière organique de 15.

Il est important de noter que les sols déstockent beaucoup plus vite qu'ils ne stockent. Aussi, après un changement d'affectation des sols, les sols ne (dé)stockent pas de façon linéaire : un stock dit « à l'équilibre », qui est l'état étudié ici pour le projet, est atteint au bout d'un siècle environ.

On peut aussi faire remarquer que la présente étude ne prend pas en considération les produits bois qui jouent un rôle dans la séquestration de carbone.

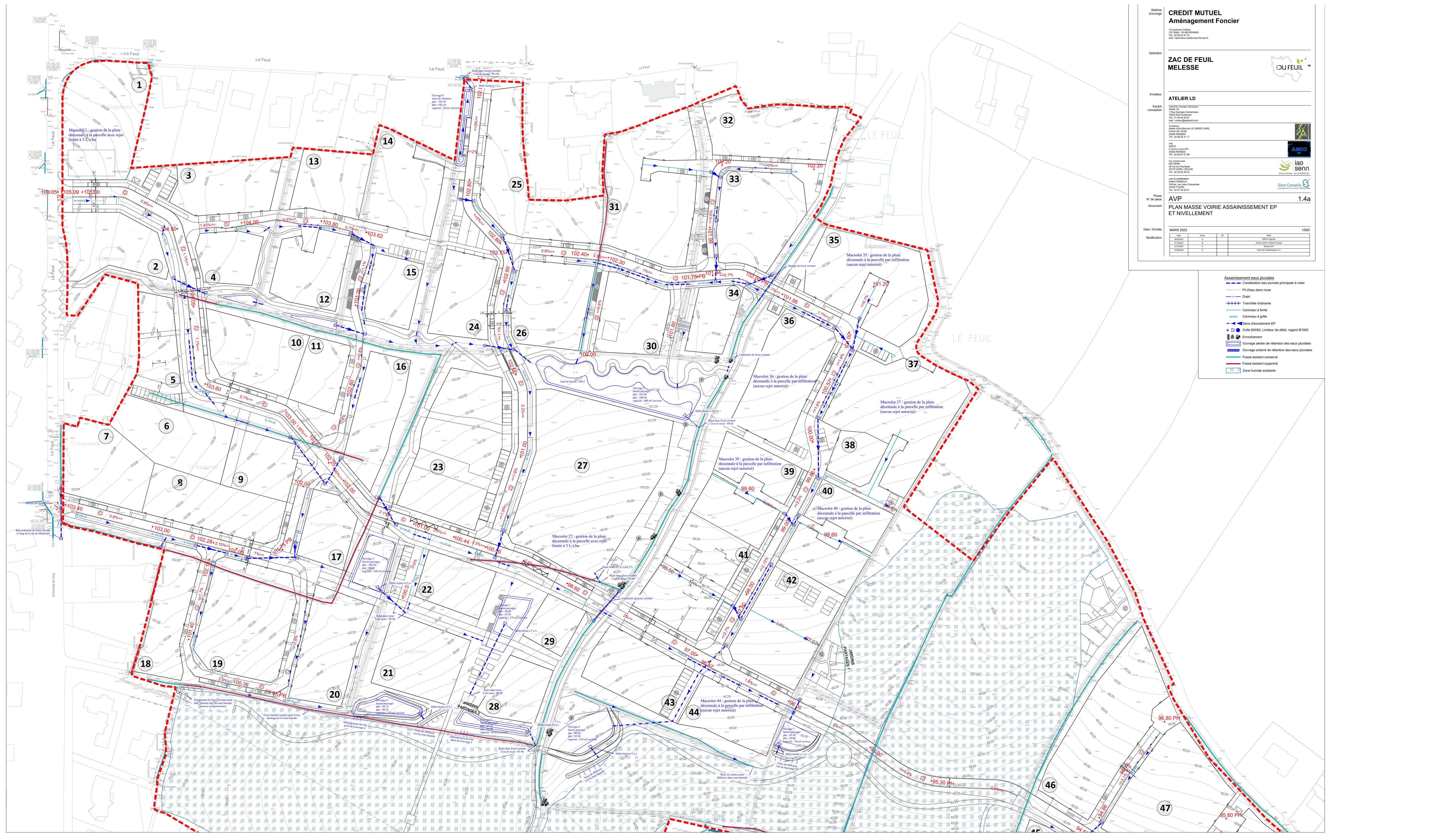
Sources des données ALDO :

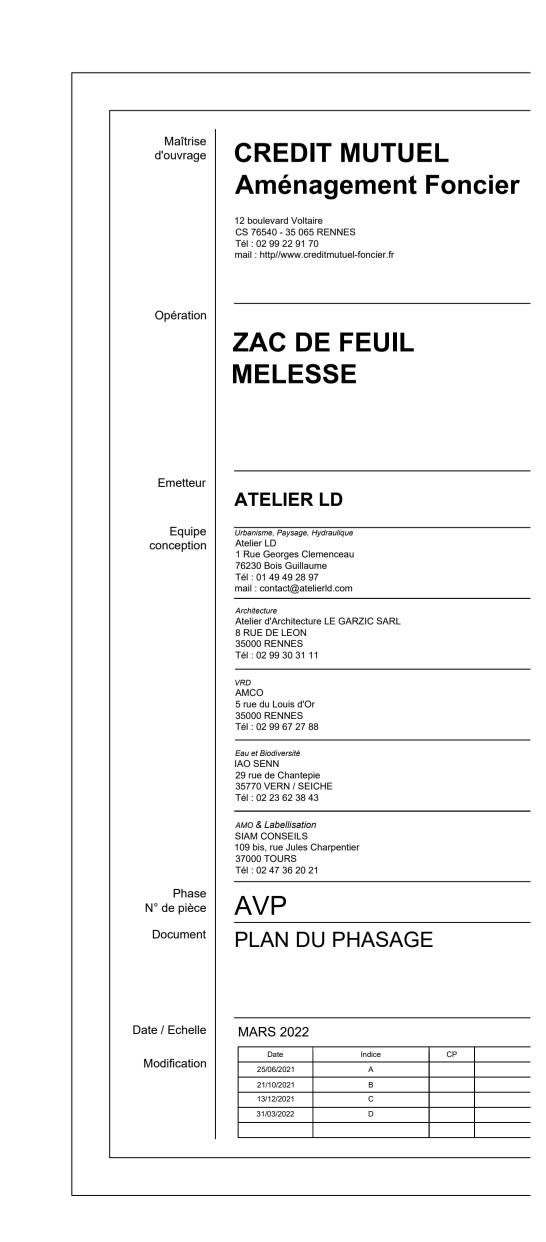
- Données stocks de carbone des sols par occupation et zone pédoclimatique : GIS Sol Données issues du réseau de mesures de la qualité des sols (RMQS). Echantillonnage réalisé entre 2001 et 2011.
- Données de stocks moyens de carbone par ha de la litière : Compte rendu de l'Académie d'Agriculture de France Vol. 85, n°6, 1999
- Données de stocks moyens de carbone par ha de la biomasse hors forêts par inter région : IFN/FCBA/SOLAGRO Biomasse forestière, populicole et bocagère disponible pour l'énergie à l'horizon 2020, Novembre 2009
- Données de stocks moyens de carbone par ha de la biomasse de la forêt par composition (feuillus, mixtes, conifères, peupleraies) et par Grande Région Ecologique (GRECO) :
 Etude IGN "puits de CO2 des forêts françaises", volet 1, 2018
- Données de stocks moyens de carbone par ha pour les haies associées aux espaces agricoles : en cohérence avec les pratiques du Citepa (OMINEA, 2018), ce sont les stocks de biomasse des forêts mixtes qui sont prises comme références.
- Données flux de carbone de la biomasse aérienne et racinaire des forêts par composition forestière, par grandes régions écologiques (GRECO) sur la base de l'inventaire forestier
 2012-2016: IGN, Contribution de l'IGN à l'établissement des bilans carbone des forêts des EPCI concernés par un PCAET volet dendrométrique 2018.

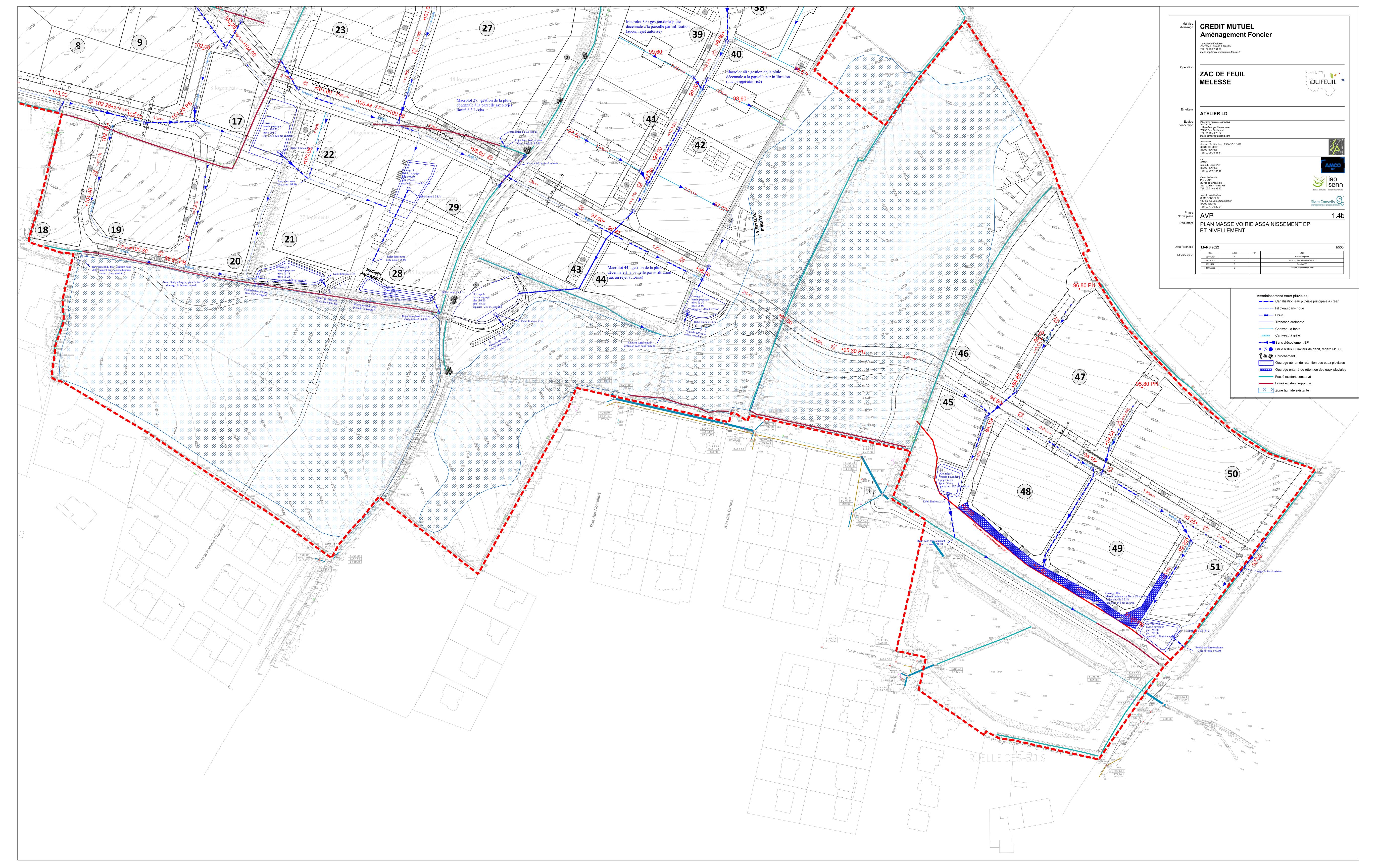
ETUDE DE SÉQUESTRATION CARBONE

Synthèse

- Le site du Feuil a une <u>capacité de stockage actuelle</u> de **6 138 tCO2eq**, dont 90% dans les sols et **grâce aux espaces agricoles** qui représentent presque **50**% du stock de carbone.
- L'aménagement du projet de la ZAC du Feuil transformerait les capacités de stockage des sols et de la biomasse. Pour un état stable, c'est-àdire après une période de temps de plusieurs dizaines d'années, le stockage de carbone sur le site représenterait 6 673 tCO2eq. Ce stockage carbone est quelque peu reporté sur la biomasse qui est plus présente, et le principal stockage de carbone dans les sols est effectué par les zones humides conservées.
- Le changement d'affectation des sols du projet entraine <u>des émissions</u> de carbone qui sont compensées par une <u>captation</u> des nouvelles occupations des sols qui permettent une meilleure séquestration en moyenne par rapport à l'était initial. <u>Les flux de carbone du projet</u> représentent **224 tCO2eq** qui sont absorbés sur le site (captation par la biomasse).
- La qualité du secteur du Feuil, en termes de captation et de stockage carbone, que ce soit à l'état initial comme à l'état projeté, provient davantage de **son sol et de sa litière** que de la biomasse, tandis que <u>la séquestration carbone</u> lors de l'aménagement du projet est effectuée en majeur partie grâce à la **biomasse**.







MELESSE - ZAC du Feuil Calendrier de suivi des mesures

THEMATIQUE	MODALITES DE SUIVI MISE EN ŒUVRES	DUREE
	Vérification de l'existence effective et appropriée de la matérialisation (haies bocagères, zones humides,)	
PHASE TRAVAUX	Vérification du respect des prescriptions (dispositifs présents et conforme) -Délimitation des zones de chantiers: stationnement, cantonnement, livraison, stockage, fabrication/livraison du bdéton, aire de manœuvre - Adaptation des emprises de chantier pour chaque tranche -Information des fournisseurs sur la démarche qualité environnementale du chantier - Mise en œuvre d'un plan de circulation - Création d'une voie d'accès chantier limitant les émissions de poussières et de boues - Enretien régulier de la voierie et après chaque épisode pluvieux - Réduction des nuisances sonores (information du public, limitation du niveau acoustique et des pollutions, information du personnel de cha - Réduction des déchets (limitation des volumes, récupération, traitement et valorisation) - Engagement Chantier Vert - Adaptation des horaires de chantier afin d'éviter les heures où les espèces sont les plus actives. - Respect du plan de gestion des terres Vérification de l'atténuation de la nuisance par des mesures adaptées. Tableau de suivi des périodes de chantier Suivi par un écologue des populations des espèces ou groupes d'espèces concernées (fréquentation, passage, reproduction)	Pendant toute la durée des travaux pour l'ensemble des phases
GESTION DES EAUX PLUVIALES	Vérification du respect des prescriptions (dispositifs présents et conforme) - Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront aménagés préalablement aux travaux; - Mise en place d'une filtration (exemple botte de paille ou grille + géotextile) posée devant la sortie - un visa hydraulique sur permis de construire sera réalisé pour chaque parcelle et conditionnera l'obtention du permis de construire. Tableau de suivi de la surveillance des dispositifs	En phase travaux Instruction des permis de construire 5 ans à compter de la mise en service des ouvrages
ZONES HUMIDES	Suivi simple de la végétation Le suivi de la végétation doit permettre de s'assurer d'une colonisation de la zone humide restaurée par des espèces hygrophiles et s'assurer de l'absence de plantes exotiques invasives. Réalisation d'un suivi à la fin du printemps sur 4 quadrats au sein de la prairie Description des espèces présentes et d'indice de recouvrement, Évaluation de l'évolution des végétations présentes. Suivi pédologique Le suivi doit permettre d'analyser le sol et le fonctionnement hydraulique du site Engorgement des sols (présence ou non de la nappe) Profondeur d'apparition des traces d'hydromorphie Texture du sol Exemple de protocole : Réalisation de sondage pédologique à la fin de l'hiver. Comparaison des résultats de ces sondages avec ceux réalisés pour le diagnostic Suivi des plantations La plantation impliquera dans le cadre des suivis travaux 2 années de suivis : - Une année de parachévement (N+1) qui comprend 2 passages (printemps et automne) pour contrôler les reprises, replacer les tuteurs et les protections et remplacer les plans morts (automne). Un compte-rendu de reprise sera rédigé. Une année de confortement (N+2) : qui comprend 2 passages (printemps et automne) pour contrôler les reprises, replacer les tuteurs et protections et remplacer les plans morts (automne), à laquelle s'ajoute le contrôle de la garantie de reprise des végétaux, sur la base d'un bilan contradictoire permettant de comptabiliser les arbres morts et visiblement dépérissant. Au-delà d'un taux de 10 % d'arbres morts l'entrepreneur assurera le remplacement des végétaux morts ou dépérissant. Un suivi écologique et agronomique régulier pourra conduire au besoin à ajuster ces mesures. Contrôle du Respect du plan de gestion des zones humides	Suivi pédologique réalisation de sondages à N+1, N+5 et N+10
HAIES BOCAGERES	Vérification du respect des prescriptions (dispositifs présents et conforme) - Dispositif de protection des arbres dès la phase travaux permettant leur conservation pérenne en phase exploitation.	En phase travaux Suivi de la végétation par des inventaires floristiques à N+1, N+5 et N+10
FAUNE	Vérification du respect des prescriptions (dispositifs présents et conforme) - Contrôle des périodes d'abbattage - Sensibilisation des travailleurs - Contrôle de la conformité au plan d'éclairage	En phase travaux un suivi global de la faune et de la flore à N+5 et N+10 (avifaune, amphibiens, reptiles, mammifères, chiroptères, insectes dont insectes saproxylophages, flore et habitats).
URBANISME	Contrôle des teintes claires pour les façades, les menuiseries et les revêtements de sol.	Lors de l'instruction des permis de construire
MOBILITES	Vérification du respect des prescriptions (dispositifs présents et conforme) - Vitesse de circulation sur la ZAC	
ENERGIE	Vérification du respect des prescriptions (dispositifs présents et conforme) - isolation renforcée des logements - implantation des façades vers le sud pour favoriser l'ensoleillement - mise en place de panneaux solaires - encourager la mise en place de panneaux solaires	Lors de l'instruction des permis de construire
CLIMAT	Vérification du respect des prescriptions (dispositifs présents et conforme) - Sensibilisation des acquéreurs à la mise en œuvre de dispositif limitant l'émissions de GAES	Pendant 5 ans à compter de la livraison
DECHETS	Vérification du respect des prescriptions (dispositifs présents et conforme) - 17 PAV : 3 pour le verre, 7 pour les déchets organique et 7 pour le recyclage.	Lors de la livraison
PAYSAGE	Vérification du respect des prescriptions (dispositifs présents et conforme) - Création de larges coulées vertes parcourues par des noues permettant de faire entrer le paysage dans le bourg et maintenir la biodiversité, - Traitement qualitatif des espaces publics et le recours au pré-verdissement	Suivi de la végétation par des inventaires floristiques à N+1, N+5 et N+10 Suivi des plantations (suivi de la bonne reprise des végétaux à N+1 et N+2)