

RENNES METROPOLE 35 000



COMMUNES DE CESSON-SÉVIGNÉ ET RENNES
Aménageur : SPLA VIASILVA – 1, rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 50726 – 35207 RENNES Cedex 2 – Tél. : 02.99.35.15.15

Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation

**Zone d'Aménagement Concertée
« ATALANTE VIASILVA »**

Enquête publique du 10 mai au 12 juin 2023

Conclusions et Avis DUP

Destinataires : Préfecture d'Ille et Vilaine

Le commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1	L'ENQUETE PUBLIQUE	3
1.1	Historique et contexte.....	3
1.2	Objet de l'enquête.....	3
1.3	Description du projet et des objectifs	3
1.4	Le dossier d'enquête	4
1.5	Les mesures de publicité et de consultation de l'enquête.....	4
2	Déroulement de l'enquête publique	5
2.1	Consultation du dossier par le public et courriers reçus.....	5
3	Analyse des Avis et Observations des PPC et Public	7
3.1	Rappel des avis émis par les Personnes Publiques Consultées :	8
3.2	Observations émises par le public.....	15
3.2.1	Thématiques des observations :	16
3.3	Questions du commissaire enquêteur :	16
3.4	Procès-verbal de synthèse des observations :	16
3.5	Réponse du pétitionnaire aux observations et questions du commissaire enquêteur.	16
4	Commentaires et conclusions motivées du commissaire enquêteur :	17
5	Avis motivé du commissaire enquêteur	19

1 L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 HISTORIQUE ET CONTEXTE

Le projet d'aménagement ATALANTE VIASILVA :

Résulte de l'initiative de RENNES METROPOLE, qui a fait le choix opérationnel de l'inscrire dans le cadre juridique d'une Zone d'Aménagement Concerté, créée par délibération en date du 12 juillet 2001 sous le nom de la ZAC Les Champs Blancs et modifiée le 2 mars 2017 dans son programme, son périmètre et sa nouvelle dénomination ZAC Atalante ViaSilva ;

A donné lieu à l'approbation, en 2002, d'un dossier de réalisation décrivant avec précision le contenu de l'opération d'aménagement et les conditions opérationnelles et financières de sa réalisation, et à l'approbation le 22 juin 2017 d'un dossier de réalisation modificatif précisant le nouveau programme de construction et d'équipements publics, ainsi que les modalités de financement.

Est confié, dans son exécution, à la Société Publique Locale d'Aménagement, VIASILVA, dans le cadre d'une concession d'aménagement dont l'échéance est prévue le 31 décembre 2037.

1.2 OBJET DE L'ENQUETE

Le présent dossier est dressé en vue d'apprécier l'utilité publique du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « ATALANTE VIASILVA » à Rennes et Cesson - Sévigné.

L'objet de cette enquête est d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration de la décision qui pourra être adoptée à son issue par le Préfet, à savoir une déclaration d'utilité publique de cette opération d'aménagement et un arrêté de cessibilité.

1.3 DESCRIPTION DU PROJET ET DES OBJECTIFS

Lors de sa réunion du 25 octobre 2012, le Conseil Communautaire a fixé **quatre objectifs** à « **Atalante ViaSilva** » (dont le nom provisoire était ViaSilva Ouest) :

1. Poursuivre le développement économique du site technopolitain « Beaulieu – Saint Sulpice – Champs Blancs » ;
2. Inscrire la desserte à venir du secteur par la ligne b du métro dans un projet d'ensemble en terme de mobilité et déplacements ;
3. Mettre en œuvre le projet urbain de « ViaSilva » : une ville « mixte » et des proximités ;
4. Inscrire cette opération dans une démarche spécifique de développement durable.

1.4 LE DOSSIER D'ENQUETE

Après étude du dossier, le Commissaire Enquêteur considère **que le dossier était compréhensible** pour une bonne prise de connaissance par le public.

1.5 LES MESURES DE PUBLICITE ET DE CONSULTATION DE L'ENQUETE

Le commissaire Enquêteur a constaté que l'article 7 de l'arrêté de Monsieur la préfet d'Ille et Vilaine avait été respecté.

- **Insertion de l'avis d'enquête** publique dans les éditions des journaux suivants : (Ouest-France et Petites Affiches)
- **L'avis d'enquête** (Format A2 fond jaune) a été placé sur le site et visible de la voie publique.
- **L'avis d'enquête a été affiché** en extérieur de la Mairie annexe de Cesson Sévigné et dans les lieux fréquentés par le public.
- **L'avis d'enquête a été mis en ligne sur** le site internet de la Préfecture d'Ille et Vilaine.

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

En exécution de l'article 6 de l'arrêté de Monsieur la préfet le Commissaire Enquêteur a assuré

3 permanences en Mairie de Cesson Sévigné pour recevoir le public les :

- Mercredi 10 mai 2023 de 09h00 à 12h00 (Ouverture de l'enquête)
- Mardi 6 juin 2023 de 14h00 à 17h00
- Lundi 12 juin 2023 de 09h00 à 12h00 (clôture de l'enquête)

2.1 CONSULTATION DU DOSSIER PAR LE PUBLIC ET COURRIERS REÇUS

4 visites
4 fiches de renseignements reçues au titre du parcellaire
5 contributions portées sur le registre DUP
2 contributions déposées sur le registre parcellaire
5 contributions déposées sur l'adresse dédiée de la Préfecture

Au total : 12 contributions
12 thématiques abordées

Observations portées sur le registre DUP

05/06/2023 Madame TONDEUX Christine.

- Taille des plans très réduite.
- Equipements publics mentionnés p45 de la notice explicative non positionnés sur une carte.
- 2 pôles sportifs pour une emprise totale de 9 000 m² en contradiction avec le Zéro artificialisation et d'un coût de fonctionnement important.

06/06/2023 Visite de Monsieur TULOU Joseph

- En son nom et sur les recommandations de l'exploitant des terres agricoles , précise qu'il serait plus judicieux de créer une piste cyclable indépendante du chemin agricole.

12/06/2023 Visite de Monsieur GOVEN Florent du Groupe KERMAREC

- Intervient pour les conjoints BOTHOREL propriété YD 298
- Prise de connaissance du dossier
- Rappelle la pertinence qu'il y aurait pour que SPLA VIA SILVA achète l'intégralité du foncier

12/06/2023 Visite du collectif 650

- Quel bilan carbone sur la nouvelle assiette foncière de 93 ha ?
- Projet écocide
- Quels sont les types d'entreprises et d'activités ?
- A quand la concertation ?
- Manque de transparence sur la réalité spéculative et sur la surface réelle de la ZAC.
- Quelles sont les nouvelles mesures compensatoires prévues ?
- Quelles garanties quant à la préservation en l'état du hameau dit de Bouriandre- Belle Fontaine ?

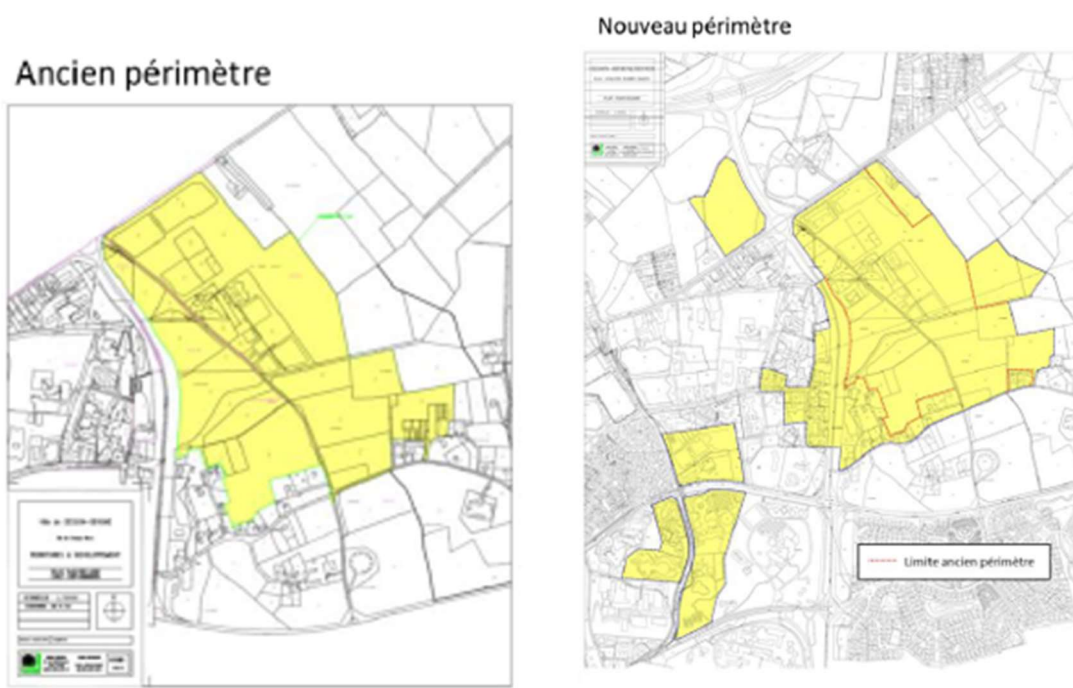
- Quels sont les équipements publics de prévus dans le cadre de l'extension de la ZAC ?
- Effet de Métropolisation
- Demande un état transparent de la consommation foncière sur Cesson Sévigné
- Quel est la prise en compte de l'avis négatif de la Chambre d'Agriculture et de la SAFER ?
- Quel est le bilan chiffré de la ZAC ?
- Si la DUP est acceptée quel engagement prenez-vous sur le cahier des charges de construction de bâtiments ?

12/06/2023 Viste de Monsieur CORLAY (Cessonnais)

- Quel processus pour choisir la zone spécifique de Patis Tatelin
- Est-il prévu un marché ou une surface commerciale ?
- Quels aménagements sur la rue de Fougères ?
- Quel avenir pour les champs jouxtant Patis Tatelin

3 ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS DES PPC ET PUBLIC

Rappel du projet de périmètre de l'emprise de la DUP



Le périmètre, d'une surface initiale de 43 ha, **s'agrandit à hauteur de 93 ha**, incluant plusieurs sites (et donc plusieurs périmètres).

Il comprend les secteurs suivants :

- Au Nord-Ouest : une partie du secteur dit du Patis Tatelin, à proximité du rond-point de Vaux et de la section nord du Boulevard des Alliés,
- A l'Ouest : une partie du secteur Atalante, autour des stations de métro Atalante et Cesson-ViaSilva,
- Au Nord : le secteur «Les Champs Blancs » jusqu'à la station de métro,
- Au Sud : le secteur des hameaux de Bouriane et de Belle Fontaine, jusqu'en limite de la ZAC Les Pierrins.

Le boulevard des Alliés est inclus en partie dans le périmètre de la ZAC, pour pouvoir adapter son emprise foncière ainsi que celle des îlots le bordant. Son aménagement ne fait pas partie du programme de la ZAC en tant que tel, et il fera l'objet d'une étude d'impact d'infrastructure routière spécifique.

3.1 RAPPEL DES AVIS EMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES :

**Ci-dessous synthèse des avis des PPA et PPC et réponses apportées par le porteur du projet :
L'intégralité du document se trouve dans le dossier d'enquête « Mémoire en réponse aux avis des institutions »**

Avis de la Préfecture :

Dans le cadre de votre demande d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Atalante Via Silva sur le territoire des communes de Rennes et Cesson-Sévigné, les différents services instructeurs ont rendu leur avis.

Ces derniers sont favorables à votre projet, sous réserve de la prise en compte de diverses remarques que je souhaite porter à votre connaissance.

Avis de la MRAe

Il apparaît que l'étude d'impact de ce projet de ZAC n'a pas été actualisée depuis sa version de 2016, qui avait été transmise pour avis à l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure de création modificative de la ZAC. Une nouvelle saisine de l'Ae, comme prévu au III de l'article L. 122-1.1 du code de l'environnement, n'est donc pas requise. Aussi, je vous remercie de ne pas tenir compte de l'accusé de réception que nous vous avons adressé le 11 janvier dernier.

L'autorité environnementale, lors de sa saisine en 2016, n'avait émis aucune observation dans le délai imparti. C'est donc l'information relative à cette absence d'avis, ci-jointe, qui doit figurer dans le dossier d'enquête publique. Cette information est publiée sur le site de la DREAL à l'adresse suivante : http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/ille-et-vilaine-a3039.html#sommaire_4

Réponse de l'Aménageur :

La MRAE n'ayant pas émis de nouvel avis, le présent mémoire ne présente donc pas de réponse. L'avis du 16 août 2020 sur l'étude d'impact initiale, inclus dans le dossier de DUP, est également mis dans les annexes du présent mémoire.

Avis de la DRAC – Unité Départementale de l’Architecture et du Patrimoine

Dans un courrier en date du 02 juin, vous m’interrogez sur une demande de déclaration d’utilité publique pour le projet d’aménagement de la ZAC Atalante Via Silva, sur les communes de Rennes et Cesson-Sévigné.

Je me permets de porter à votre connaissance une problématique qui à mon sens va grandir dans les années à venir du fait de la grande attractivité de la métropole Rennaise et plus largement du département d’Ille-et-Vilaine. Problématique que l’on retrouve à l’échelle nationale sur les territoires attractifs.

Sans remettre en cause le bien fondé de la politique urbaine portée par le Ministère de la Transition Écologique et Solidaire et du Logement, notamment sur la question de la préservation des terres agricoles, qui s’accompagne d’une densification des villes et agglomérations, cette politique se confronte à des questions non moins importantes de préservation du patrimoine, des paysages et de la qualité de nos cadres de vie.

Sur nombre d’opération de ZAC, il existe une rupture d’échelle importante entre ce besoin de densification porté par les collectivités et l’Etat dans les documents d’urbanismes et, le bâti, les paysages préexistants dans ces territoires périurbains autrefois agricoles. Confrontation que l’on retrouve parfois dans nos centres bourgs historiques, y compris en espaces protégés où les politiques publiques de préservation des patrimoines portées par le Ministère de la Culture font face aux politiques publiques en matière d’urbanisme, avec une urbanisation parfois très agressive : bâtiments de grande hauteur en rupture totale avec le cadre bâti environnant.

Tenant compte de ces éléments et du projet présenté, je vous prie de bien vouloir recevoir mon avis favorable assorti des réserves suivantes :

- Les éléments d’architecture repéré au PLUi comme PBIL (Patrimoine Bâti d’Intérêt Local) ainsi que leurs jardins et espaces boisés, devront faire l’attention d’une analyse approfondie et les secteurs bâtis projetés autour de ces éléments devraient s’insérer tant en volumétrie qu’en épannelage en respectant une gradation progressive.

Réponses de l’Aménageur :

L’avis de l’ABF met en exergue un enjeu très important du projet de la ZAC Atalante ViaSilva : la préservation des hameaux, du patrimoine bâti d’intérêt local et du paysage, et la transition nécessaire de ce patrimoine avec les nouvelles constructions, dans un épannelage harmonieux.

Ces enjeux sont traduits dans plusieurs documents, qui doivent tous être respectés pour l’obtention d’un permis de construire :

Dans l’OAP du PLUi

L’OAP de ViaSilva distingue des secteurs, dont l’un est le « cœur de village » et un autre « hameau du parc ». Ces secteurs correspondent aux hameaux existants à préserver.

Dans le règlement le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales (CPAUPE)

Avis de la DRAC – Service régional de l’archéologie

Conformément au Code du patrimoine, notamment son Livre V, j'accuse réception, à la date du 3 juin 2021, du dossier cité en objet.

En réponse, je vous informe que la ZAC Via Silva a fait l'objet de plusieurs diagnostics archéologiques et d'une fouille en 2017. Des diagnostics complémentaires sont à prévoir.

Réponse de l'Aménageur :

Comme indiqué dans l'avis, deux campagnes de diagnostic ont été réalisées, et d'autres seront réalisées lorsque les dernières acquisitions auront été faites.

Avis de la Chambre d'Agriculture :

❖ Avis sur les surfaces agricoles :

A – La prise en compte de l'agriculture dans l'étude d'impact

La chambre d'agriculture note que les données agricoles présentées dans l'étude d'impact sont anciennes et n'ont pas fait l'objet d'une mise à jour permettant d'évaluer les conséquences du projet sur l'activité agricole et les exploitations concernées. Les éléments sur l'activité agricole diffèrent d'un document à l'autre et d'un chapitre à l'autre de l'étude d'impact.

La chambre d'agriculture relève par ailleurs que certains éléments mériteraient d'être clarifiés. L'étude d'impact mentionne ainsi que 10 ou 12 % de la surface de la ZAC sont encore à usage agricole soit 11 ou 12 hectares, concernant 2 exploitations. Toutefois, l'étude d'impact indique également que 3 exploitations agricoles sont affectées, pour une surface totale de 22 ha environ (page 330).

Réponse de l'Aménageur :

Réponses sur les surfaces agricoles impactées

L'étude d'impact présentée dans le dossier de déclaration d'utilité publique est celle réalisée en 2016, incluse dans le dossier de création modificatif de la ZAC Atalante ViaSilva : elle a fait l'objet d'une instruction et d'un avis de la MRAE et d'une mise à disposition du public. Pour mémoire, l'avis de la MRAE du 16 août 2016 (cf annexes), ne présente pas d'avis des institutions. Il n'y a donc pas eu d'avis de la Chambre d'agriculture à l'époque.

Toutefois, la Chambre d'agriculture, dans son avis sur le présent dossier, pointe des incohérences dans l'étude d'impact de 2016 :

- Page 218 de l'étude d'impact, il est fait mention de deux exploitants concernés sur une surface de 11 ha, et page 330 il est noté que 3 exploitations sont affectées et correspondent à 22ha.

A noter toutefois que l'acquisition en 2022 des parcelles YC206 et YC204 est compté dans les surfaces acquises, mais la parcelle YC206 est concernée par un bail rural avec l'exploitant Mr Sarrazin dont l'indemnisation doit être réalisée.

On peut donc considérer que 3 exploitants sont encore concernés par les acquisitions foncières, sur une surface de 59 669 + 36 485 = 96 154 m² soit 10% de la surface de la ZAC.

❖ Avis sur le périmètre pris en compte

Ainsi, il semble que l'impact agricole présenté (2 exploitations et 11 ou 12 ha) ne prend en compte que les surfaces non encore acquises et leurs exploitants.

L'état des lieux de l'agriculture devra être actualisé et complété. Il devra prendre en compte l'ensemble de la surface agricole, que la maîtrise foncière soit publique ou privée, ainsi que l'ensemble des exploitations qui perdront définitivement ce foncier.

Le tableau de synthèse attribue une note de sensibilité moyenne de l'agriculture par rapport au projet, considérant les faibles surfaces concernées (page 272). De la même manière, la limitation de la consommation foncière est considérée comme un enjeu moyennement sensible. Encore, les effets cumulés des projets de ZAC Atalante ViaSilva et de la ZAC des Pierrins, sont qualifiés de limités (page 368), alors même que les 2 projets affectent respectivement 6 et 11 exploitations à hauteur totale de 91 ha.

La chambre d'agriculture estime que, si ces appréciations pouvaient s'entendre au début des années 2000 au moment du lancement de ViaSilva, les paradigmes ont changé et la préservation des espaces agricoles et naturels est devenue un enjeu majeur de l'aménagement du territoire.

La perte de foncier, dans un secteur de particulière pression, sera probablement impossible à compenser en l'absence de politique de réserve foncière à destination de compensation agricole. De plus, une maîtrise foncière de la collectivité avec une mise à disposition précaire des terres sur de très longues périodes et, à terme, une reprise sans compensation, est également préjudiciable pour les exploitations qui ne peuvent bien souvent pas anticiper, au regard des critères du SRDEA pour l'attribution de foncier.

Concernant la qualité agronomique des sols, celle-ci est qualifiée de faible et semble justifier en partie la qualification d'impact moyen alors même que les surfaces sont largement consacrées à la production fourragère et de prairies indispensables à l'élevage.

Le dossier rappelle que le projet ViaSilva dans son ensemble couvrira une surface de 600 ha dont 200 ha consacrés à la TVB, espaces récréatifs mais également « espaces ressources productifs ». Il est également

Réponse de l'Aménageur :

Dans le périmètre de la ZAC (93 ha), comme déjà évoqué, les surfaces agricoles exploitées correspondent à 10% de l'emprise du périmètre de la ZAC, et les 4 exploitations produisent des céréales ou exploitent en prairie d'élevage.

L'impact principal de la ZAC, au stade de l'étude d'impact menée en 2016 et encore aujourd'hui, n'est donc pas agricole, d'où la note de sensibilité moyenne.

La Chambre d'agriculture fait référence à la ZAC Les Pierrins, dont les surfaces agricoles encore exploitées sont plus conséquentes. Des avis ont été formulés par la MRAE, reprenant l'avis de la Chambre d'agriculture, lors de la consultation de l'étude d'impact de cette ZAC les Pierrins en 2016, et un mémoire en réponse a été fait, pour être ensuite mis à la disposition du public.

Le présent dossier n'a pas pour objectif de reprendre le dossier de la ZAC Les Pierrins, dès lors qu'il ne porte que sur la réalisation de la ZAC ATALANTE VIASILVA.

La Chambre d’agriculture fait également référence au périmètre de 600 ha de ViaSilva et aux réserves foncières qui sont réalisées, mais la ZAC ViaSilva n’est pas un document de planification et nous ne pouvons pas le présenter comme tel. Le dossier de DUP ne peut faire référence qu’à des documents de planification réglementaires.

❖ Avis sur le volet agricole du projet

Le dossier rappelle que le projet ViaSilva dans son ensemble couvrira une surface de 600 ha dont 200 ha consacrés à la TVB, espaces récréatifs mais également « espaces ressources productifs ». Il est également indiqué, page 58 de la notice explicative, que « les aménagements devront exprimer les enjeux dont les plus emblématiques seront l’agriculture, la gestion des eaux et la protection de milieux fragiles », sans pour autant développer ce que sera l’enjeu agricole du site.

En ce qui concerne l’accès aux parcelles par le matériel agricole, y compris pendant la phase de travaux, il conviendra de la rappeler également au IV.5.1.2 de la page 298.

Réponse de l’Aménageur :

Le projet de trame verte et bleue se traduit par une diversité de parcs et corridors en continu entre les deux ZAC : il correspond à 18 ha pour la ZAC Atalante ViaSilva, et à 45,5 ha pour la ZAC Les Pierrins, ce qui cumulé présente un total de plus de 60 ha de trame verte et bleu.

Cette trame développe les enjeux de biodiversité en cohérence et grâce à la gestion hydraulique, qui favorise les milieux humides. Par ailleurs, les haies bocagères et les milieux d’habitat d’espèces protégées protégés ou recréés concourent à rendre les milieux humides plus riches après le projet qu’avant. Tel est le cas : aujourd’hui, le Comité scientifique (composé de la DDTM, de l’OFB, des associations environnementales, de la commune de Cesson-Sévigné et de la SPLA) constate que deux ans après les travaux, le milieu humide s’est diversifié au point de voir renaître une espèce pionnière, une plante protégée au niveau national, *Pilularia globulifera*, jamais été identifiée sur Cesson Sévigné.

En ce qui concerne les espaces récréatifs et productifs, l’ambition du projet a toujours été de développer un parc « agro naturel ». Par exemple, les agriculteurs en place sont des partenaires, et continuent à exploiter les surfaces, le temps des travaux selon les possibilités, et après la livraison des espaces aménagés, en prairie de pâturage ou de fauche (et non en production céréalière). Les espaces en attente d’aménagement (futurs zones urbaines) sont aussi exploitées en fauche. Les chemins piétons et vélos réalisés ont tenu compte des passages de tracteurs et leurs structures ont été renforcés aux endroits de passage, et les passages sont indiqués.

Un plan de gestion est en cours d’établissement, conformément à l’arrêté environnemental unique, après la réalisation des travaux des parcs. Il détaille les surfaces, leurs vocations et les modalités de gestion. Sur les 18 ha de parcs et corridors de la ZAC Atalante ViaSilva, plus de la moitié est consacrée à des surfaces de zones humides ou de bassins tampons et à des espaces récréatifs. De plus, entre 3 et 6ha sont confiés en gestion à des agriculteurs, pour de la fauche ou du pâturage. Même si une recherche de conserver de la production est en cours (vergers, potagers, pourquoi pas maraîchage), les actions de gestion doivent respecter les prescriptions environnementales de l’arrêté préfectoral et concourir à préserver la biodiversité : les fauches sont tardives par exemple.

Ainsi, les enjeux liés aux parcs, présentés dans l’étude d’impact, ont été précisés dans le dossier d’autorisation environnementale unique et ont fait l’objet d’un arrêté préfectoral, que tous les acteurs et décisionnaires doivent respecter : c’est la raison pour laquelle il est annexé au présent dossier de DUP.

❖ Avis sur la compensation collective agricole

B – La compensation collective agricole

Il conviendra de vérifier que l'opération n'est pas soumise à compensation collective agricole au titre de l'article L 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime.

Si la chambre d'agriculture ne s'est pas opposée au projet ViaSilva au début des années 2000, elle attend que les conséquences du projet sur l'activité agricole ne soient pas minimisées et que les premières opérations visent une consommation foncière la plus exemplaire possible, de manière à réinterroger l'artificialisation de 600 ha à terme.

Un tel projet ne peut se faire sans être accompagné d'une véritable politique foncière permettant de compenser les exploitations touchées et garantir leur pérennité.

La réflexion sur la compensation agricole doit aller au-delà de l'indemnisation du préjudice.

Réponse de l'Aménageur :

Les dispositions du décret n°2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche portent sur la réalisation d'une étude préalable et des mesures de compensation collective agricole.

Il résulte de l'article 2 du décret que celui-ci est applicable aux projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés pour lesquels l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-1 du code de l'environnement a été transmise à l'autorité compétente à compter du 1er novembre 2016.

Au cas présent, l'étude d'impact a été transmise dans le cadre du projet de création modificatif de la ZAC d'Atalante Viasilva au service de la préfecture le 15 juin 2016.

Par conséquent l'étude d'impact relative au projet de la ZAC Atalante Viasilva ayant été transmise avant l'entrée en vigueur de ces dispositions, celles-ci ne s'appliquent pas en l'espèce.

En toute hypothèse, il ressort de l'étude d'impact que des mesures de compensation seront mises en œuvre. De plus si ces mesures sont notamment appliquées dans le cadre de compensations financières, une partie située, entre 3 et 6ha sera confiée en gestion à des agriculteurs, pour de la fauche pâturage.

IV.5.2.1. EFFETS SUR LES ACTIVITES AGRICOLES

EFFETS

L'effet sur la consommation des terres agricoles est limité dans le sens où aujourd'hui 40 % de la ZAC est urbanisée. Elles seront à postériori du projet et dans leur quasi-totalité, artificialisées.

Trois exploitations agricoles sont affectées, à hauteur totale de 22 ha environ.

A plus large échelle et afin de conserver cette identité agricole, le projet ViaSilva intègre cette activité dans son Plan Directeur en préservant des espaces pour l'agriculture de proximité et le développement d'activités para agricoles (fermes pédagogique, centre équestre). Ces espaces préservés dans le Plan Directeur pour ce type d'agriculture sont cependant, établis en majorité sur des sols hydromorphes dans les parcs (entretien des zones humides notamment).

MESURES

- Densification des aménagements projetés qui a permis de réduire la consommation d'espaces notamment agricoles.
- Compensations financières pour l'acquisition des terres agricoles restant à acquérir (voir chapitre 6 : Mesures compensatoires).

Réponse de l'Aménageur

Il résulte du tableau d'acquisition que les parcelles restant à acquérir ne représentent qu'une emprise partielle, n'impactant aucun siège d'exploitation et ne créant pas de déséquilibre grave.

Par conséquent, le projet tient compte des effets sur les activités agricoles et, au-delà des mesures de compensations financières (indemnisation fixée à l'amiable ou par voie judiciaire), intègre des mesures visant à préserver des espaces dédiés à une agriculture de proximité et s'accompagne d'une démarche menée en lien avec la Métropole et la SAFER, visant à favoriser l'octroi de terres de compensation aux exploitants évincés.

❖ Avis de l'Agence Régionale de la Santé

Par transmission citée en référence, vous avez bien voulu m'adresser pour avis, un dossier présenté par Rennes Métropole concernant une demande de déclaration d'utilité publique et de cessibilité concernant la zone d'aménagement concerté (ZAC) Atalante Via Silva à Cesson-Sévigné et Rennes.

Mes services ont déjà émis deux avis en date du 4 août 2016 et du 15 juillet 2020 sur la création de cette ZAC et sur une demande de permis d'aménager, suite à des sollicitations de la DREAL pour le compte de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE).

Par courrier du 15 juillet 2020, j'avais demandé que des pièces complémentaires relatives à l'état des sols (présence de sols pollués sur l'îlot C2) me soient communiquées pour que je puisse émettre un avis sanitaire sur le permis d'aménager. A ce jour, ces documents (diagnostic de l'état du sous-sol et rapport de synthèse rédigés par le bureau d'études) ne m'ont pas été transmis.

Telles sont les éléments d'information que je suis en mesure de vous communiquer sur cette demande de DUP.

Réponse de l'Aménageur :

Avis du 4 août 2016

Pour mémoire, l'avis de la MRAE sur l'étude d'impact de la ZAC Atalante ViaSilva en date du 16 août 2016 (cf. annexes), ne présente pas d'avis des institutions. L'avis émis le 4 août 2016 par l'ARS n'a donc pas été transmis à la SPLA VIASILVA, qui n'a donc pas fait de réponse à l'époque. Toutefois, l'avis du 4 août 2016 est inclus dans le présent dossier de DUP. Ce dernier était favorable, sous réserve de prendre en compte les remarques, ce qui est le cas dans les dossiers réglementaires qui ont suivi l'étude d'impact : dossier de réalisation modificatif, et demande d'autorisation environnementale unique.

Avis du 15 juillet 2020

Concernant l'avis émis 15 juillet 2020, comme il est indiqué dans le courrier de l'ARS, il a été réalisé à l'occasion du permis d'aménager du groupe Legendre.

Pour mémoire, le promoteur Groupe Legendre ayant acheté un foncier bâti d'environ 5 ha dans la Technopole Atalante Beaulieu au sein de la ZAC Atalante ViaSilva (nommé îlot C2), il a conçu un projet d'aménagement global de renouvellement urbain, modifiant le site pour développer un projet mixte logements et bureaux. Le promoteur a respecté les règles de l'Opération d'Aménagement Programmée (OAP) ViaSilva du PLUI, l'étude d'impact et le programme approuvé de la ZAC Atalante ViaSilva, et il a suivi les ambitions de la ZAC traduites dans le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales. Des avis favorables de l'aménageur et de la maîtrise d'oeuvre urbaine ont été nécessaires pour qu'il puisse déposer son premier permis d'aménager.

La procédure de ZAC avec son étude d'impact n'exclut pas les opérateurs de solliciter la MRAE au cas par cas, pour une étude d'impact complémentaire, dès lors que leur programme dépasse 10 000 m² de surface de plancher.

Ainsi, le premier permis d'aménager du promoteur Groupe Legendre sur site, concernant l'îlot C2B (partie sud de l'îlot), après avis de la MRAE, a fait l'objet d'une étude d'impact complémentaire, avec une enquête publique. Des avis des institutions ont été donnés, et un mémoire en réponse a été réalisé.

Ces éléments sont présentés dans le dossier 6 bis Etude d'impact complément Ilot C2B

Appréciations du commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte **des avis émis** par les services consultés et regrette le décalage important entre les premières mesures de concertation , d'avis des services consultés et dates de l'enquête publique.

3.2 OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC

Au titre de la DUP

Enquête DUP				
1	DUPR1	Tondeux	Observation portée sur parcellaire par erreur	
2	DUPR2	TULOU Joseph	Observation	
3	DUPR3	COLLECTIF 650	Observation	
4	DUPR4	CORLAY	Observation	
5	DUPM1	HIBON	Observation	
6	DUPM2	DUCOT	Observation	
7	DUPM3	GAUTIER	Observation	
8	DUPM4	MOREAC	Observation	
9	DUPM5	DIARD	Observation	

3.2.1 Thématiques des observations :

1. Zéro artificialisation
2. Densité trop importante de la ZAC
3. Equipements publics mal définis
4. Saturation des voies aux heures d'affluence
5. Bilan carbone de la ZAC
6. Absence de commerces
7. Absence de concertation avec la population
8. Quelles mesures compensatoires pour l'extension de la ZAC ?
9. Aménagement et entretien des espaces verts
10. Quel projet après cette extension ?
11. Devenir à long terme de la ZAC ?
12. Typologie des matériaux de construction des bâtiments ?

3.3 QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur a peu de questions particulières du fait d'un dossier complet et d'un entretien régulier à **chaque permanence** avec les services de SPLA VIASILVA .

1. Le dossier n'aurait-il pas mérité une nouvelle procédure complète du fait :
 - a. De l'antériorité de la procédure initiale ?
 - b. Du décalage important entre les dates des avis et la procédure d'enquête ?
 - c. De l'importance de la modification du périmètre d'emprise qui passe de 46 ha à plus de 90 ha ?
2. Quelles sont les raisons pour lesquelles les surfaces agricoles existantes n'ont pas été conservées au regard du zéro artificialisation ?
3. Une étude a-t-elle été sollicitée sur les surfaces de bureaux disponibles à l'échelle de Rennes Métropole et de la ZAC actuelle ? , si oui quels en sont les résultats ?
4. Une étude de trafic a-t-elle été sollicitée pour mesurer la saturation des voiries à certaines heures de la journée ? Si oui quel sera l'impact de l'extension de la ZAC ?
5. Des précisions sur la typologie et quantité de commerces à inscrire dans le programme peut-elle être fournie ?
6. Une reprise de concertation avec la population est-elle envisagée ?
7. Le porteur du projet peut-il s'engager sur ses intentions après réalisation de l'extension de cette ZAC ?
8. Quel est le ratio révisionnel du nombre logements /ha ?

3.4 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS :

Le procès-verbal de synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur a été présenté et transmis au Maître d'ouvrage le **15/06/2023**. (Document joint J11)

3.5 REPONSE DU PETITIONNAIRE AUX OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Un mémoire en réponse détaillé par question a été transmis par le Maître d'ouvrage au commissaire enquêteur le 28/06/2023 et est joint au présent avis (document J12).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par le Maître d’Ouvrage et considère que les réponses et justificatifs répondent aux préoccupations ou inquiétudes enregistrées dans le cadre des permanences.

4 COMMENTAIRES ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

La ZAC Les Champs Blancs a fait l’objet d’un dossier de création en 2001 et d’un dossier de réalisation en 2002.

La réflexion sur le secteur de **ViaSilva** a commencé en 2006 avec les trois communes concernées (Rennes, Cesson-Sévigné et Thorigné-Fouillard) et Rennes Métropole.

Entre avril 2007 et avril 2009, les trois communes et Rennes Métropole ont constitué un groupement de commande (Rennes Métropole était le coordinateur), pilotant ainsi trois études de définitions, réalisées par trois équipes réunissant des compétences à la fois en urbanisme, en paysage, en sociologie prospective et en programmation.

À l’issue de ce travail, en juin 2009, la maîtrise d’ouvrage a retenu le projet de l’équipe de Devillers – Transversal – Saunier – CVL. Des orientations programmatiques et des principes d’aménagement ont alors été définis.

Une analyse multicritères des trois projets a été présentée et le programme ainsi développé a été labellisé EcoCité en novembre 2009 par le ministère de l’Écologie du Développement Durable, des Transports et du Logement.

Le projet croise ainsi l’urbanisme avec les transports et la mobilité durable, la trame verte et bleue et les enjeux énergétiques.

Suite aux études de définition, la réalisation d’un **plan directeur d’aménagement et de paysage** est confiée en 2010 à l’agence Devillers associée à Transversal (programmiste), CVL (urbanisme commercial) et Saunier et associés (Énergie).

De nouvelles orientations programmatiques et des principes d’aménagement sont alors définis et réinterrogent la programmation de la ZAC.

Ainsi le **périmètre de la ZAC a été modifié**, d’une surface initiale de 43 ha, s’agrandit à hauteur de 93 ha, incluant plusieurs sites (et donc plusieurs périmètres).

Il comprend les secteurs suivants :

- Au Nord-Ouest : une partie du secteur dit du Patis Tatelin, à proximité du rond-point de Vaux et de la section nord du Boulevard des Alliés,
- A l’Ouest : une partie du secteur Atalante, autour des stations de métro Atalante et Cesson-ViaSilva,

- Au Nord : le secteur « Les Champs Blancs » jusqu'à la station de métro,
- Au Sud : le secteur des hameaux de Bouriane et de Belle Fontaine, jusqu'en limite de la ZAC Les Pierrins.

Le boulevard des Alliés a été inclus en partie dans le périmètre de la ZAC, pour pouvoir adapter son emprise foncière ainsi que celle des îlots le bordant. Son aménagement ne fait pas partie du programme de la ZAC en tant que tel, et il fera l'objet d'une étude d'impact d'infrastructure routière spécifique.

Deux stations de métro ont été réalisées à proximité ou incluses dans ce périmètre : il s'agit des stations Atalante et Cesson-ViaSilva.

Un programme de constructions d'environ 575 000 m² de surface de plancher (500 000 m² environ de surface de plancher nouveaux et 75 000 m² de surface de plancher environ construits ou cédés sur Champs Blancs)

Dont environ 215 000 m² de surface de plancher logements soit environ 3 100 logements (selon renouvellement urbain) ou 6 500 habitants environ,

Dont environ 356 000 m² de surface de plancher activités et équipements (dont les 75 000 m² de surface de plancher environ construits ou cédés déjà évoqués) et environ 4 000 m² de surface de plancher de commerces (soit environ 7 000 emplois nouveaux, hors emplois déjà présents sur la zone et dans les bureaux déjà construits sur Champs Blancs)

Sur cette ZAC, en secteur d'extension urbaine, la densité est en moyenne de 80 logements ou équivalents par hectare (selon les modalités de calcul du SCOT 2).

Avantages :

- Dossier permettant une information du public sur le nouveau périmètre et les nouvelles orientations de Rennes Métropole
- Meilleure compréhension du développement du Pôle de technologie Atalante Beaulieu.
- Prise en compte du renouvellement urbain nécessaire autour des polarités liées à l'arrivée du Métro.
- Cohérence avec les orientations et règles du SCOT du Pays de Rennes, du PLUi et PLH.
- Offres foncières plus diversifiées.
- Nouvelles organisations de l'espace et mise en valeur des qualités paysagères existantes
- Valorisation des qualités patrimoniales et mise en valeur des hameaux.
- Prise en compte de l'augmentation du trafic avec un projet de voies douces important.
- Projet largement attaché à démontrer la prise en compte des enjeux environnementaux.
- Ouvertures de nouveaux commerces en cohérence avec l'arrivée des nouveaux habitants.

Inconvénients :

- Faible impact sur la surface agricole et sur 3 exploitations agricoles.
- Le commissaire enquêteur regrette un délai trop long entre les premières procédures de concertation (2015/2016) et le déroulement de l'enquête (juin 2023), même si cela ne compromet pas la présente procédure.

5 AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Comme précisé ci-dessus le périmètre et le programme d'aménagement ont été largement modifiés et justifient complètement cette enquête afin d'assurer l'information et participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration de la décision qui pourra être adoptée à son issue par le Préfet, à savoir une déclaration d'utilité publique de cette opération d'aménagement et un arrêté de cessibilité.

Le projet d'aménagement que porte la ZAC Atalante ViaSilva vise à poursuivre le développement de la technopole Atalante Beaulieu en le mariant au développement de nouveaux secteurs résidentiels, essentiellement cessonais, dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Il vise aussi, grâce à la desserte du site de l'opération par deux stations de la ligne b du métro, à développer des polarités fortes auprès de celles-ci en contribuant à dynamiser le renouvellement urbain du tissu de la technopole et à développer les interrelations entre le cœur historique de la technopole et les secteurs d'extension urbaines situés à l'Est du Boulevard des Alliés, grâce au réaménagement de celui-ci en boulevard urbain conduit en parallèle de la construction du métro.

Le projet a aussi été retenu car :

Il s'inscrit dans les orientations et les règles du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes. Il participe de la mise en œuvre des dispositions du Schéma d'Aménagement Économique et du Programme Local de l'Habitat.

Il répond à une nécessité pour le territoire métropolitain d'offrir des espaces de développement adaptés aux attentes spécifiques aux activités économiques tertiaires supérieures, mais aussi, conjointement, aux différentes typologies d'habitat, en proposant une offre foncière diversifiée, accompagnée de services et dans un cadre qualitatif mais aussi accessible à tous les modes de déplacements.

Il prévoit une armature fonctionnelle - transports en commun, voiture, piétons, modes actifs - simple et hiérarchisée.

Il permet la constitution d'un tissu urbain diversifié et amorce la construction d'une façade urbaine sur le boulevard des Alliés aux abords de la station Cesson-Viasilva de la ligne b du métro.

Il propose des espaces publics pouvant permettre une polyvalence d'usages et de modes d'appropriation : places urbaines aux abords des stations de métro, "rues jardins" dans les secteurs résidentiels.

Il met en valeur les qualités paysagères du site en déclinant le projet urbain, paysager et environnemental d'ensemble ViaSilva dans le cadre duquel sont préservés autant que possible et mis en valeur les éléments de qualité préexistants (haies, chemins creux, fossés, arbres d'essences locales, ensembles boisés...) qui participent de l'organisation des parcelles et des espaces publics (voies, cheminements, espaces verts), ou sont recréés dans ce cadre.

Il valorise les qualités patrimoniales du site, en préservant le hameau de Bellefontaine et les espaces naturels qui le caractérisent en organisant l'articulation avec les sites d'urbanisation voisins : espace public au nord, secteur à dominante résidentiel à l'Est et, sur le plan environnemental, en renforçant un corridor écologique.

Il s'inscrit en cohérence et complémentarité avec le projet de la ZAC cessonnaise Les Pierrins, les deux opérations étant conduites dans une démarche d'ensemble et parallèle, par un aménageur unique.

L'impact sur la surface agricole et les exploitations est toujours regrettable mais reste faible à l'échelle de la ZAC, néanmoins la compensation collective devra être recherchée.

En conséquence,

Vu la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant le commissaire enquêteur en date du 08/03/2023.

Vu l'arrêté de Monsieur le préfet d'Ille et Vilaine en date du 29/03/2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à :

- La déclaration d'utilité publique de la ZAC « Atalante VIASILVA » et à la Cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce projet.

Vu les réponses apportées par le Porteur du projet aux différentes questions du commissaire enquêteur.

Vu le mémoire en réponse **détaillé** du porteur du projet au procès-verbal de synthèse des observations

Vu les appréciations et conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Considérant que l'enquête s'est déroulée sans incident dans le respect de l'arrêté de Monsieur le préfet d'Ille et Vilaine.

Considérant que pour l'ensemble des motifs développés dans l'analyse susvisée les avantages l'emportent sur les inconvénients.

En conséquence,

- Le Commissaire Enquêteur émet un avis **FAVORABLE sans réserve**, à la déclaration d'utilité publique de la ZAC « Atalante VIASILVA » pour la réalisation de ce projet.

Le 10/07/2023

Gérard BESRET
Commissaire Enquêteur

