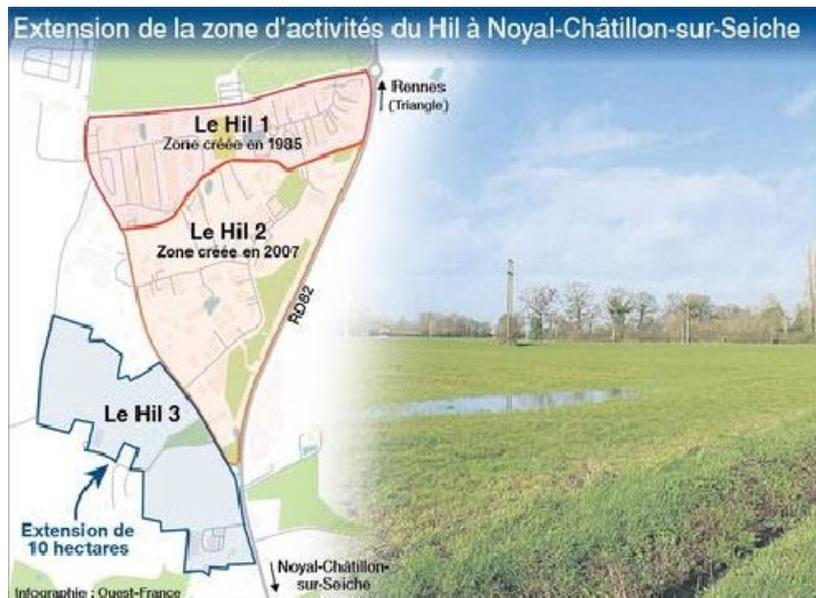


Préfecture d'Ille et Vilaine
Rennes Métropole



Enquête publique conjointe préalable à :

- La Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la Zone d'Activités Economiques Le Hill3 ;
- La cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce projet.



Arrêté préfectoral du 12 avril 2021

Enquête publique du 3 mai au 26 mai 2021

RAPPORT II

Conclusions et Avis

Commissaire enquêteur
Martine VIART

Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la Zone d'Activités Economiques Le Hil 3

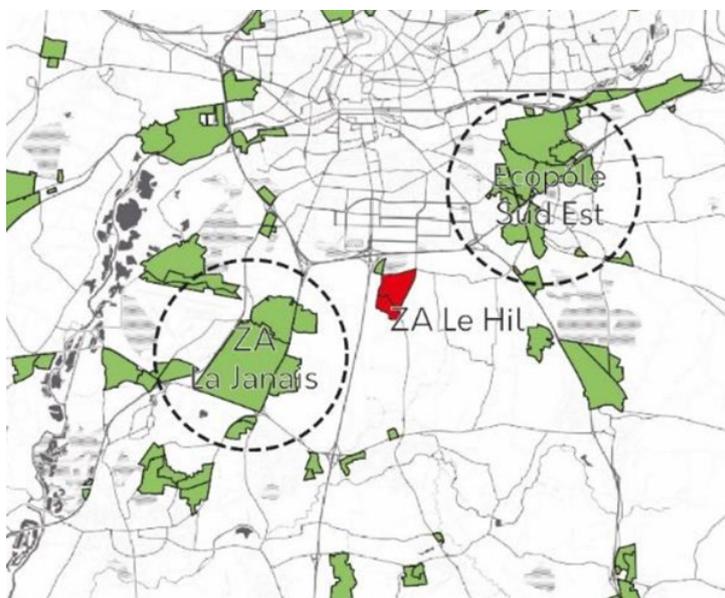
Préambule

L'enquête préalable à une DUP obéit à des règles juridiques découlant de la jurisprudence du Conseil d'Etat « *Ville nouvelle Lille Est* » du 28 mai 1971, qui considère que l'opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. Il met désormais en balance les avantages du projet avec ses inconvénients, qu'il s'agisse de son coût, de ses répercussions sur l'environnement ou de ses conséquences sur la propriété privée.

I – Rappel de l'objet de l'enquête publique préalable à la DUP et appréciations de la commissaire enquêteur

↳ Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique et par décision du Bureau le 13 juin 2019, Rennes Métropole assure la maîtrise d'ouvrage du projet d'aménagement du « Hil 3 » dans le but d'accueillir de nouvelles activités économiques sur le secteur du Hil à Noyal Châtillon sur Seiche.

Le parc d'activités du Hil se situe dans un secteur dynamique, au cœur de la métropole, à proximité de la ZA de la Touche Tizon, du site PSA de la Janais, de la ZA Mivoie Le Vallon sur Chartres de Bretagne et de l'Ecopôle de la ZI sud-est.



↳ Les objectifs recherchés sont de :

- Créer une zone d'activités de proximité à vocation artisanale afin de répondre aux différentes sollicitations,
- Contribuer à la mise en place des politiques métropolitaines dans le domaine de l'aménagement,
- Inscrire l'urbanisation du site dans une démarche de développement durable.

↳ Inscription du projet dans différents documents de planification :

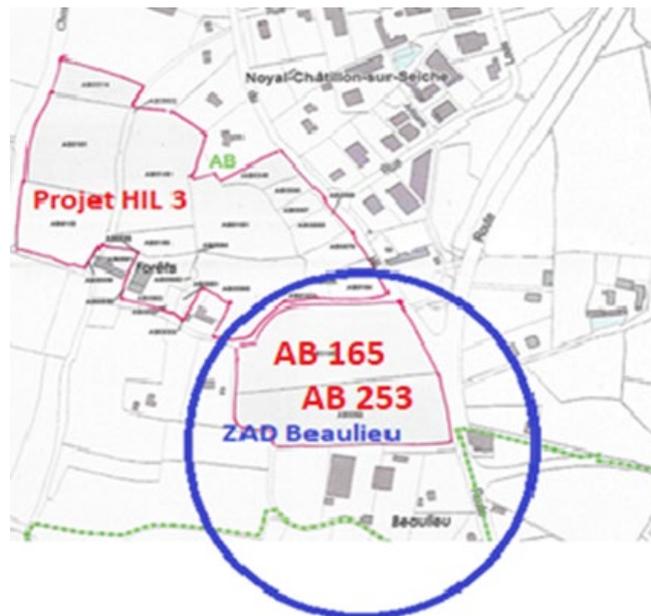
→ Le **Schéma d'Aménagement Economique** approuvé en 2017 fait figurer ce projet dans son document et le classe en « *secteur d'intervention prioritaire* ». Le SAE a pour objectif d'organiser, sur le territoire et sur du long terme, la production de parcs d'activités productifs et tertiaires et d'éviter la concurrence entre territoires internes à la métropole. Or il s'avère qu'une inadéquation existe selon les secteurs géographiques :

- Les secteurs Sud (comprenant la commune de Noyal Châtillon sur Seiche) et Est connaissent une situation de carence d'offre disponible à court terme. Le projet d'extension du secteur de Le Hil apparait donc nécessaire pour la mise en œuvre d'une ZAE de « *proximité* » sur le secteur Sud de la métropole.

→ Le **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes** approuvé en 2015 et modifié en 2019, a repéré le site de la ZAE « *Le Hil 3* » comme nouvelle « *zone de développement économique* » sur un potentiel de 15 ha. Je note que le projet envisagé à ce jour se développerait sur 13ha.

→ Le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)** de Rennes Métropole, approuvé par délibération en décembre 2019, propose au travers de ses orientations d'Aménagement et de Programmation des objectifs de développement de l'offre économique productive en créant de nouvelles zones d'activités de proximité. Le Hil 3 est donc repéré comme secteur d'extension urbaine et figure en zone 2AU dans le PLUi. (Plan de zonage D-2-1-1.145 du PLUi)

→ **Zone d'Aménagement Différé (ZAD)**. En 2017, le Conseil de Rennes Métropole a créé une Zone d'Aménagement Différé sur le secteur de Beaulieu, au Sud du Hil 3 pour constituer des réserves foncières pour la réalisation d'un projet d'extension de la zone d'activités du Hil. Cette ZAD intègre les parcelles AB 165 et AB 253 que l'on retrouve dans le parcellaire du projet.



Des négociations amiables ont été engagées avec les différents propriétaires. Cependant, il se peut que certains propriétaires refusent des transactions à l'amiable, dans ce cas le recours à l'expropriation devra être utilisé.

↳ Pour mettre en œuvre cette opération, Rennes Métropole a sollicité l'Autorité Préfectorale sur la base du dossier d'enquête simplifiée (Art. R.112-5 du code de l'expropriation pour cause d'Utilité Publique) afin de constituer des réserves foncières nécessaires au projet.

→ L'urgence à acquérir le foncier :

Comme évoqué ci-dessus, l'attractivité de ce secteur, de par sa proximité avec des sites stratégiques, a été retenue dans les différents documents de planification (SCoT, SAE, PLUi et ZAD) ce qui peut entraîner des

phénomènes de spéculation et de pression foncière créant une hausse incontrôlée des valeurs du marché des terrains.

→ **Négociations préalables :**

Des négociations amiables ont été engagées avec les différents propriétaires qui ont abouti à l'acquisition par Rennes Métropole des parcelles AB 161, 581, 582, 585 et 602 (21 972 m²) et AB 165, 253, 555, 558, 580, 583 (42 247m²).

Appréciation de la commissaire enquêteur :

** Je note que durant l'enquête publique 1 seul propriétaire s'est exprimé, tout d'abord en donnant un avis défavorable au projet d'extension et discutant sur la valeur vénale d'indemnité proposée par le Domaine.*

→ **Consultation préalable**

Dans sa délibération du 13 juin 2019, Rennes Métropole a validé les modalités de la concertation préalable au vue d'un projet de Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur de Hil 3.

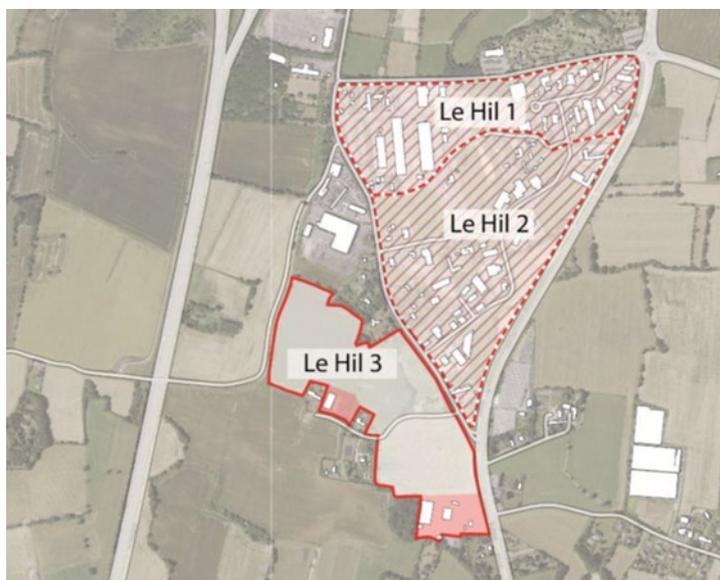
Deux réunions publiques ont été organisées, l'une en 2018 pour les riverains et l'autre en mars 2021, par visioconférence.

I-1 Situation géographique, justifications du choix

► **Points positifs :**

→ Le secteur à l'étude s'inscrit en continuité de la zone artisanale du Hil 1 créée en 1985 et du Hil 2 créée en 2007. Ces deux secteurs accueillent une cinquantaine d'entreprises artisanales et de services (principalement dans le secteur du bâtiment et des travaux publics), sur environ 40 hectares et ne disposent plus de parcelles.

Plus au sud, il existe déjà deux petites zones d'activités : la zone d'activités de Beaulieu, et celle située au lieudit « Les Forêts ».



Appréciations de la commissaire enquêteur :

** Ce projet d'extension est situé entre la zone d'activités (Hil 1, Hil 2) et la ZAD, (zones d'activités de Beaulieu et les Forêts) ce qui permettrait :*

→ *De constituer un pôle d'accueil d'entreprises cohérent sur 55 ha,*

→ *De suppléer à la répartition inégale de foncier selon les secteurs géographiques, constatée dans le cadre du Schéma d'Aménagement Economique de la métropole rennaise.*

→ **De bénéficiaire de la proximité de zones déjà aménagées donc :**

*** de ne pas créer de nouveaux réseaux techniques mais de prolonger et de renforcer ceux existants,**

*** de ne pas créer de nouvelles infrastructures trop importantes en utilisant les voiries présentes.**

I-2 Le contexte économique

► Points positifs :

* La dernière note d'information de l'Agence d'Urbanisme du Pays de Rennes (datant de 2020) démontre que l'économie rennaise a prospéré durant l'année 2019 avec comme indicateur, la création de 5 400 emplois salariés privés (+ 2,2% de croissance).

Rennes demeure la zone d'emplois où le taux de chômage est le plus faible de France comparativement aux autres métropoles. (6,6%)

* Rennes Métropole veut maintenir son ambition d'être une métropole entreprenante et créative, capable d'accueillir de nouvelles populations et des entreprises et donc de créer des emplois. (Objectifs rappelés dans l'orientation 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal). Pour ce faire, l'aménagement économique est un levier essentiel pour les collectivités afin d'améliorer leur attractivité.

* Depuis 2015, Rennes Métropole est compétente en matière de création, aménagement et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, touristique, portuaire ou aéroportuaire. (Article L.5217-2 du Code Général des Collectivités territoriales) C'est à ce titre qu'elle prévoit d'étendre la zone d'activités existante (HIL 1 et HIL 2) par l'opération «*Zone d'activités économiques HIL 3*».

I-3 Consommation du foncier

► Points négatifs :

↳ Consommation des terres agricoles :

Le périmètre de la future opération s'étend sur environ 13ha sur lesquels des parcelles sont occupées principalement par des terres agricoles, mais aussi un verger, des jardins potagers et des espaces en friche.

Deux exploitations agricoles cultivent des terrains sur la future zone Le Hil 3 :

* Le GAEC Le Serrière (2 associés de 31 et 33 ans) et le GAEC Le Bretillien (3 associés de 29, 31 et 47 ans)

La Chambre d'Agriculture constate que ce nouveau projet engendre une pression foncière importante dans ce secteur rural qui peut fragiliser à terme l'économie agricole locale. Elle demande que des « *réparations foncières des préjudices subis par les exploitants soient mises en place prioritairement, que le projet s'accompagne de la mise en place de mesures permettant une gestion économe du foncier.* »

* Des requérants ont également fait observer que le grignotage des terres agricoles est « *préjudiciable à l'environnement agro-naturel du Plateau d'Orson-Chevrolet pourtant clairement identifié par l'Audiar comme secteur stratégique à préserver* » (Observation N°3) et que la suppression de terres agricoles impacte fortement la production locale de fourrage pour les cheptels. (Observation N°1)

Question de la commissaire enquêteur au sujet de l'économie agricole locale dans le PV de synthèse :

- Quelle est la compensation agricole collective prévue à l'article L-112.1.3 du Code rural et de la pêche maritime pour suppléer les préjudices subis par les exploitants ?

Réponse de Rennes Métropole :

Cette compensation est obligatoire pour le futur projet. Toutefois, l'étude préalable est en cours mais n'est pas encore finalisée. Il est précisé toutefois que cette compensation vise à "consolider l'économie

agricole sur le territoire" et porte donc sur la filière agricole dans son ensemble. En ce qui concerne les exploitants présents sur le site, ils font l'objet d'une indemnisation individuelle spécifique, calculée sur la base d'une étude réalisée par la Chambre d'Agriculture.

Appréciations de la commissaire enquêteur :

** Je note que dans l'orientation 2 du PADD du PLUi, Rennes Métropole souhaite « conforter l'agriculture dans son rôle de filière économique prioritaire, support d'une alimentation locale et d'activités agro-alimentaires », mais qu'effectivement ce projet va faire disparaître environ 6,76 ha pour le GAEC LE SERRIERE et environ 4,22 ha pour le GAEC LE BRETILIEN, donc avoir un impact négatif sur l'activité agricole.*

** Des accords ont déjà été trouvés puisqu'à la date de l'enquête publique, Rennes Métropole est propriétaire de 21 972m² (GAEC LE SERRIERE) et 42 247m² (GAEC LE BRETILIEN).*

** Rennes Métropole évoque une « indemnisation individuelle spécifique » pour les exploitants actuels, mais je considère que c'est également de terres dont ils ont besoin, afin de maintenir leurs exploitations (laitières, porcines, volailles), comme le requiert la Chambre d'Agriculture dans son avis qui demande des réparations prioritairement foncières des préjudices subis par les exploitants.*

∨ Justifications du secteur du Hil

* La Direction Départementale des Territoires et de la Mer – Service Energie, Climat, Transport et Aire Métropolitain, dans son avis du 01/09/2020, demande à ce que « soit apportée une analyse plus détaillée des surfaces d'urbanisation restantes à l'échelle de la métropole et des possibilités éventuelles de densification ou de requalification de zones existantes, pour n'envisager l'aménagement de zones nouvelles que lorsque ces potentiels apparaissent insuffisants ou inadaptés. »

* Dans son mémoire en réponse Rennes Métropole a présenté un état des lieux daté du 11 décembre 2020, de la disponibilité de terrains sur les 10 communes qui accueillent des zones d'activités sur lesquelles du foncier est en cours de commercialisation.

Question de la commissaire enquêteur dans la PV de synthèse :

«Pouvez-vous justifier l'utilisation de l'emprise foncière du projet dans le dossier d'enquête parcellaire ?"»

Mémoire en réponse de Rennes Métropole :

Rennes Métropole rappelle que ces éléments ont été présentés « dans la notice explicative et dans le complément apporté en réponse aux services de l'Etat intégrés dans le dossier d'enquête d'utilité publique » et les développe à nouveau.

// Des terrains à vocation économique disponibles actuellement, mais la nécessité d'anticiper l'avenir :
En complément des éléments relatifs au diagnostic du Schéma d'Aménagement Économique, (...) les éléments (...), relatifs au stock de terrains à vocation économique disponibles dans des ZAE publiques, doivent être précisés.

Rennes Métropole compte 43 communes dont 10 accueillent des zones d'activités à destination artisanale, industrielle, logistique ou commerce de gros et sur lesquelles du foncier est en cours de commercialisation.

Etat des lieux des terrains en commercialisation daté du 11 décembre 2020 :

* Gévezé (ZA Gevactiv 2) Zone à vocation artisanale répondant à une demande locale sur laquelle 90% du foncier est sous option avant la fin des travaux d'aménagement. Il reste deux parcelles en commercialisations pour un total de **2 176 m²** ;

* Saint-Gilles (ZA La Forge) Zone en fin de commercialisation, sur laquelle il reste deux parcelles pour une surface totale de **6 285 m²** ;

* Pacé (ZA des Touches) Zone en fin de commercialisation sur laquelle il reste cinq parcelles pour une surface totale de **39 864 m²** dont une parcelle de **14 687 m²** ;

* Betton (ZA Les Rignès) Zone d'activités dont les travaux d'aménagement viennent de démarrer. Trois entreprises y sont déjà installées. 90% des parcelles de la zone d'activités sont actuellement sous option par des entreprises locales. Reste 5 parcelles libres pour une surface **12 034m²**.

* Acigné (ZAJoval 3) Nouvelle zone d'activités sur laquelle quatre lots sont sous option dont 1 déjà vendu. Cette zone présente de petites parcelles, en moyenne de 2 000 m². A ce jour il reste **29 872 m²** disponibles sur cette zone dont la commercialisation vient de démarrer.

* Chartres-de-Bretagne (ZA La Janais) Cette zone d'activités est la 1^{ère} de la Métropole en renouvellement urbain puisque des fonciers utilisés dans le passé par l'industrie PSA ont été rachetés afin de les réaménager et les proposer à de nouvelles entreprises. Quatre secteurs distincts sont concernés pour respectivement 3,4 ha (déjà réservé), 19,4 ha, 17,2 ha (dont 5 ha réservés) et 9,8 ha, soit un total disponible de **41,4 hectares**.

Les élus ont souhaité faire de cette zone un Pôle d'excellence industrielle ayant pour but de créer sur le site les conditions optimales d'accueil d'activités industrielles, notamment par la nature des services proposés et des innovations mises en place. Les activités privilégiées seront la mobilité durable et le bâtiment durable. Cette zone ayant une vocation spécifique, il ne semble pas opportun d'inclure ce foncier au stock économique total de la Métropole.

* Saint-Jacques-de-la-Lande (ZA Mivoie Le Vallon) Zone d'activités en fin de commercialisation sur laquelle il reste une parcelle de **10 613 m²**.

* Noyal-Châtillon-sur-Seiche (ZA La Touche Tizon) Zone d'activités en fin de commercialisation sur laquelle il reste une parcelle de **12 854 m²**.

* Bourgbarré, la ZA de Bourgbarré Nord est l'une des zones d'activités sur laquelle il reste à ce jour le plus de foncier soit 12 parcelles pour une surface totale de **82 733 m²**. À noter que sur cette enveloppe totale, il existe trois parcelles de plus de 15 000 m².

* Cesson-Sévigné (ZA Le Chêne Morand). Les travaux d'aménagement de cette zone vont démarrer début 2021. Cette zone est fortement convoitée par les entreprises car au cœur de l'Ecopôle Sud-Est, 1^{ère} zone d'activités de Bretagne, sur l'axe Rennes-Paris. L'Ecopôle Sud-Est accueille plus de 950 établissements et 13 000 emplois avec une mixité des secteurs d'activités. Elle reste la zone d'activités la plus dynamique et attractive de la Métropole. L'attractivité de ce secteur se matérialise aussi par la réhabilitation de bâtiments existants et l'intérêt des acteurs de l'immobilier pour l'Ecopôle Sud-Est. 95% des parcelles de la zone d'activités sont sous option. Quatre parcelles sont libres de marque d'intérêt pour une surface totale disponible de **24 922 m²**.

Pour conclure, dix zones d'activités sont donc en cours de commercialisation sur Rennes Métropole, pour une enveloppe foncière disponible de **221 353 m²** (hors La Janais à Chartres-de-Bretagne).

ACTUALISATION :

→ Depuis décembre 2020, 92 632 m² de terrains ont fait l'objet d'une option en vue d'une vente ; (...)

→ Seules 4 zones d'activités proposent des grands fonciers (supérieur à 10 000 m²) avec uniquement 6 parcelles à proposer pour le besoin d'entreprises.

↳ Ces éléments viennent actualiser le diagnostic du Schéma d'Aménagement Économique et confirmer la faible offre pour des terrains à vocation artisanale au Sud de la Métropole. (...) Les zones détaillées ci-dessus seront probablement complètement commercialisées d'ici 5 à 10 ans.

(...)

En parallèle de cette production en extension urbaine, et consciente des impacts de l'artificialisation des sols, Rennes Métropole envisage également la possibilité d'intervenir sur des fonciers d'activités existants en requalification ou densification. Cet objectif est désormais un point central des réflexions concernant l'aménagement économique métropolitain.

► Points à améliorer

2/ L'engagement de Rennes Métropole dans une politique de densification des ZAE :

Dès 2017, le Schéma d'Aménagement Économique de la Métropole envisageait (...) l'intervention sur des fonciers d'activités existants à travers deux objectifs :

- la requalification des ZA historiques et
- l'expérimentation sur la densification des zones d'activités.

Ainsi, une expérimentation sur la densification des zones d'activités a été engagée courant 2017. Cette approche avait pour objectif d'expérimenter sur plusieurs zones d'activités une démarche innovante afin de reconstituer une offre foncière sur des parcelles délaissées ou peu exploitées.

↳ Quatre zones ont fait l'objet de cette expérimentation :

- La zone d'activité des Mettais à Saint-Armel ;
- La zone d'activité de la Massue à Bruz ;
- La zone d'activité des Trois Prés à Laillé ;
- La zone d'activité du Chêne Vert au Rheu.

(...) Dans la poursuite de cette étude le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé en 2019 a développé différents outils pour encourager la densification des zones d'activités économiques. Les objectifs de renouvellement économique et de densification sont notamment repris dans le PADD, dans le rapport de présentation ou encore dans les OAP.

De plus, le règlement du PLUi et notamment celui des zones UI1 (= zone regroupant les secteurs et parcs d'activités dédiés aux activités artisanales et industrielles) a été créé afin (...) de "favoriser la densification et l'intensification des zones d'activités pour répondre aux objectifs de sobriété foncière".

Des modifications conséquentes ont été apportées aux règles d'urbanisme antérieures, témoignant ainsi de la volonté de densification souhaité par Rennes Métropole à travers le règlement du PLUi (Rennes Métropole a inséré un tableau comparatif entre les règles d'urbanisme du dernier PLU de Noyal Châtillon Sur Seiche et du PLUi concernant le zonage affecté à l'artisanat et l'industrie.)

Il faudra trouver le bon équilibre entre sobriété foncière et réponse aux attentes et besoins des entreprises afin de maintenir la dynamique économique et la création d'emplois. L'objectif est notamment d'aboutir à un nouveau modèle d'aménagement économique en intégrant une part plus forte de "*renouvellement économique*" à travers la requalification et la densification des ZAE existantes. En ce sens, l'Agence d'Urbanisme de Rennes Métropole a été sollicitée pour produire une étude sur l'optimisation du foncier économique et l'identification des gisements « *théoriques* » dans les zones d'activités économiques (Présentation de l'étude disponible sur le site Internet de l'AUDIAR).

(...)

Un diagnostic sur la qualité et l'attractivité des zones existantes sera également prochainement lancé. Rennes Métropole est donc objectivement lancée dans une transition afin de développer l'optimisation foncière des zones d'activités économiques.

3/ Un processus de densification à conforter avant d'éviter l'extension urbaine

Rennes Métropole n'est qu'au début d'un processus de transition.

(...) À ce jour, seules une dizaine de zones ont été analysés sous l'angle de l'optimisation. Cette analyse se poursuit et sera généralisée à l'ensemble des zones. (...) Les problématiques économiques sont spécifiques et ne permettent pas de calquer le modèle du renouvellement urbain (pour de l'habitat) sur le renouvellement économique. Exemple : une réflexion a été menée par la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche sur les espaces publics des zones d'activités du Hil 1 et 2 dont l'ensemble des terrains cessibles sont occupés ou réservés, afin de densifier la zone. La commune n'a pu dégager qu'un seul terrain supplémentaire sur des délaissés fonciers (rue Louis Delourmel), car la présence de nombreux ouvrages hydrauliques essentiels à l'opération n'ont pas permis une plus grande densification. Enfin, le modèle économique de la densification des ZAE reste à trouver.

Même si Rennes Métropole est engagée dans une réflexion très concrète sur la densification des ZAE

et développera à court / moyen terme des interventions et opérations sur ce sujet, il semble nécessaire de maintenir de nouvelles zones d'activités économiques en extension urbaine, comme celle du Hil 3, afin d'anticiper la disponibilité de terrains à vocation économique dans les années qui viennent.

Appréciations de la commissaire enquêteur :

** Les explications de Rennes Métropole sur le foncier disponible dans ces dix zones d'activités sont détaillées et représentent une enveloppe de 221 353 m². Rennes Métropole considère qu'elles seront probablement commercialisées d'ici 5 à 10 ans, d'où la nécessité d'anticiper la mise en place de nouvelles zones d'activités à vocation artisanale sur le secteur Sud de Rennes Métropole dès maintenant afin d'éviter une pénurie de terrains.*

** Immanquablement, Rennes Métropole devra tenir compte du projet de loi « zéro artificialisation » qui envisage de réduire l'artificialisation des sols de 50 % d'ici dix ans par rapport aux références des dix dernières années. Comme le précise le mémoire en réponse, la démarche a déjà été engagée dans le règlement du PLUi qui intègre l'objectif de "favoriser la densification et l'intensification des zones d'activités pour répondre aux objectifs de sobriété foncière" et d'aboutir à un nouveau modèle d'aménagement économique en intégrant une part plus forte au « renouvellement économique » à travers la requalification et la densification des ZAE existantes.*

** Je considère que cette démarche est positive, certainement plus compliquée que celle de consommer des terres agricoles en extension, mais elle permettra de proposer à de nouveaux investisseurs des sites sur lesquels se trouvent des « friches » industrielles qui pourront être réhabilitées. Ces friches industrielles font souvent partie du paysage de certaines zones d'activités avec des locaux « à louer » ou « à vendre » en mauvais état.*

** Je note également qu'un nouveau Schéma d'Aménagement Economique est à l'étude dont le fil conducteur est « l'optimisation foncière ».*

I-4 L'accessibilité

Comme le fait remarquer la Direction Départementale des Territoires et de la Mer dans son avis : « la position du Hil 3 n'est pas très accessible car elle ne dispose pas d'échangeur à proximité et l'accès à la rocade sud nécessite de pénétrer à l'intérieur de Rennes et de longer la rocade jusqu'à la porte d'Angers ou la porte de Nantes. Quant à l'accès à la RN 157 il faut emprunter la RD 82 et la RD 34 sur environ 5km. »

Appréciations de la commissaire enquêteur :

** Bien qu'il n'y ait aucun point de connexion avec les deux axes structurants, la rocade de Rennes et la N137, je constate que le site se situe à proximité de la « 2^{ème} ceinture » qui dessert les communes périphériques : Le Rheu, Saint Jacques de La Lande, Vern sur Seiche et Noyal Châtillon sur Seiche.*

** Par contre, j'ai constaté, en me rendant au lieudit de Beaulieu, que le flux de véhicules est déjà très dense sur la RD 82 et que les traversées piétonnes de cette RD 82 restent problématiques pour les utilisateurs de bus.*

► Points à améliorer

D'où ma question dans le procès-verbal de synthèse des observations :

- Quelles sont les mesures de précautions qui seront prises pour gérer ce nouveau flux de véhicules ?

Réponse de Rennes Métropole :

Rennes Métropole a réalisé une étude d'accessibilité en octobre 2019, afin d'évaluer les impacts et les mesures à mettre en œuvre pour améliorer les conditions de circulation aux abords du site.

Été 2021, de nouveaux aménagements sont prévus sur la RD 82 :

- La liaison du réseau express vélo entre Rennes et Noyal-Châtillon-sur-Seiche.
- L'aménagement d'un "tourne à gauche" en cohérence avec la création de la piste cyclable bidirectionnelle. Le choix du "tourne à gauche" a été privilégié à celui d'un giratoire pour une meilleure sécurité des traversées vélos au niveau de la rue du Hil.
- Le passage de la section en zone agglomérée réduira la vitesse à 50 km/h.

- Des aménagements permettront d'améliorer la sécurité des traversées piétonnes au droit des arrêts de bus et les déplacements piétons dans les hameaux traversés par la RD 82.
- L'offre des transports collectifs devrait être améliorée à l'horizon 2030 avec des aménagements permettant aux bus de s'affranchir des problèmes de circulation sur la RD 82, sur une section démarrant en amont du rond-point de la Bintinais et jusqu'au premier carrefour à feux en entrée de Rennes.
- Un maillage de cheminements pour les piétons et les cycles sera développé dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activité.
- Des espaces de stationnement pour les vélos, des services de co-voiturage ou d'auto partage sont prévus, en tenant compte des objectifs du Plan de Déplacements Urbains qui vise notamment à renforcer les mobilités décarbonnées.
- La part modale automobile en 2030 est évaluée à 80% pour l'ensemble des salariés contre 90% aujourd'hui. Avec le renforcement des infrastructures de transports collectifs et modes actifs, ainsi que le recours accru au covoiturage, l'évolution des flux automobiles ne représenterait que 43 véhicules de plus entre 2019 et 2030 soit 368 voitures en heure de pointe (au lieu de 325 actuellement). L'impact du Hii 3 sur le trafic de la RD 82 sera donc modéré.

Appréciation de la commissaire enquêteur :

*** Je constate que dans la continuité des objectifs du Plan de Déplacements Urbains de nombreux aménagements sont prévus afin de favoriser les mobilités décarbonnées. Plusieurs solutions sont proposées pour se déplacer et améliorer l'accès à l'ensemble de cette zone.**

I-5 Le coût de l'opération

↳ La Direction générale des finances publiques a été contactée en mai 2020 afin d'émettre une estimation globale et sommaire des parcelles intégrées dans le périmètre du projet constituant les réserves foncières nécessaires à la réalisation du Hil 3.

↳ Il a donc été défini, selon l'avis du Domaine, une Valeur Vénale fixée à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

↳ La valeur vénale de l'ensemble des biens est estimée à **407 340,30€** hors taxe et hors frais.

Elle se décompose comme suit :

- la valeur vénale des parcelles AB 14, 149, 151, 152, 153, 559, 561 et 562 est estimée à 86 864,20 € en valeur libre ;
- la valeur vénale des parcelles AB 161, 581, 582, 585, 602 est estimée à 39 549,60 € en valeur occupée ;
- la valeur vénale des parcelles AB 566, 567, 568, 569 et 570 est estimée à 16 569,90 € en valeur libre ;
- la valeur vénale des parcelles AB 348, 163, 164 et 344 est estimée à 13 312 € en valeur libre ;
- la valeur vénale des parcelles AB 165 et 253 est estimée à 76 044,60 € en valeur occupée ;
- la valeur vénale des parcelles AB 555, 558, 580 et 583 est estimée à 175 000 €. Bien partiellement occupé.

Il faut tenir compte de la marge d'appréciation qui est de 10 %.

Observation d'un propriétaire

Obs n°2 : Serge BOURGIN rappelle qu'il a demandé à Rennes Métropole, par courrier, l'accès à tous les documents qui concourent à fixer un prix des terrains concernés et n'a obtenu aucune réponse. Il ajoute, qu'en fonction des informations dont il dispose, il ne saurait être question de céder ces terrains à moins de 13€/m².

Mémoire en réponse de Rennes Métropole

Rennes Métropole n'a pas souhaité répondre à ce requérant.

Appréciations de la commissaire enquêteur :

*** Des démarches foncières amiables ont été engagées depuis plusieurs mois auprès des propriétaires qui ont abouti à l'acquisition par Rennes Métropole des parcelles suivantes : AB 161,581, 582,585, 602 (21 972m²) et AB 165, 253, 555, 558, 580, 583 (42 247m²).**

*** Un seul propriétaire s'est manifesté de façon négative sur la proposition de la valeur vénale du Domaine durant l'enquête publique.**

Question de la commissaire enquêteur :

Pouvez-vous justifier la différence d'estimation entre les terrains variant de 1,806511€/m² et 36,329€/m² ?

Mémoire en réponse de Rennes Métropole :

Il s'avère que dans l'estimation sommaire et globale produite par France Domaine, l'ensemble des terrains non bâtis a été estimé entre 1,80 €/m² et 2,05 €/m² en fonction de leur localisation et de leur état d'occupation (le prix est minoré s'il est occupé). Ces prix correspondent aux valeurs de références constatées pour des terrains comparables sur la Métropole.

Concernant l'indemnité de 36,32 €/m² il s'agit de l'estimation des terrains AB 555, 558, 580 et 583, à 175 000 €, rapportée à la surface des terrains (4 817 m²). Cette estimation apparaît à un prix différent car les parcelles visées ci-dessus comportent un bâtiment et la méthode d'estimation et les termes de comparaison ne sont pas les mêmes.

Appréciations de la commissaire enquêteur :

*** La consultation du service des domaines est obligatoire pour l'acquisition de propriétés dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique.**

*** L'estimation foncière s'évalue sur la valeur vénale du bien mais en pratique, il est admis usuellement un écart maximum de 10 % par rapport à l'estimation des domaines.**

*** Je constate que Rennes Métropole est déjà propriétaire des parcelles « AB 161, 581, 582, 585, 602 pour une surface totale de 21 912 m² », par acte notarié du 10 mars 2021 au prix principal de 46 500 €, légèrement supérieur à l'estimation de France Domaine (39 549,60€), ainsi que des parcelles « AB 165 et AB 253 surface totale de 42 247 m² » acquises par acte du 15 mars 2021 au prix principal de 88 750 €, légèrement supérieur à l'estimation de France Domaine (76 044.60 euros) Ces montants sont légèrement supérieurs à l'estimation de France Domaine mais résultent de la négociation avec les vendeurs et restent compatibles avec les références constatées pour des terrains comparables sur la métropole.**

I-6 Impact sur l'environnement

I-6-1 Le paysage

Sur le secteur du projet Hil 3, demeure des traces de la trame bocagère caractéristique de l'histoire agricole du site. Des alignements d'intérêt paysager ou écologique ont été reportés sur le plan de zonage du PLUi ainsi qu'un espace boisé classé.

Appréciation de la commissaire enquêteur :

*** Ces alignements, éléments du paysage, ainsi que l'espace boisé classé devront être inclus et maintenus dans le projet final d'aménagement.**

I-6-2 La gestion des eaux pluviales

Dans son mémoire en réponse Rennes Métropole s'engage à limiter les surfaces imperméabilisées, à favoriser l'infiltration et à restreindre le rejet en réseau des eaux pluviales. Un dossier Loi sur l'Eau sera d'ailleurs constitué ultérieurement.

► Points à améliorer

* Des requérants se sont plaints d'inondation et ont exprimés leurs craintes de l'artificialisation des sols avec ce nouveau projet. Observations N°R-1-1 Monsieur CHAPUIS et Madame DUCHAINE ainsi que Madame LE BRETON Observation N° R-1.3. Effectivement en effectuant une visite sur site j'ai constaté un problème d'écoulement d'eau dans les douves au niveau du lieudit Beaulieu.

* Questions posées par la commissaire enquêteur dans le procès-verbal :

- Avez-vous évalué les éventuels dommages collatéraux des eaux pluviales issus de l'artificialisation de la zone Hil 3 sur les riverains ?

Réponse de Rennes Métropole :

Le projet cherchera à limiter les surfaces imperméabilisées, à favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle, à privilégier une gestion aérienne des eaux pluviales et à restreindre le rejet en réseau. Toutes ces mesures seront détaillées dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales qui seront mis en œuvre tiendront compte des problématiques d'inondation ponctuelles constatées en aval et seront dimensionnés de manière à ne pas aggraver la situation existante voire à l'améliorer. Toutes les eaux de pluie seront gérées à l'intérieur du périmètre du projet au travers de fossés, noues filtrantes et des bassins de rétention situés aux points bas de la zone d'étude.

- Comment pensez-vous protéger la zone humide ?

Le projet envisage de supprimer la zone humide existante de 630 m² environ, située au sud-est. Il convient de préciser que la présence d'eau à cet endroit résulte d'une légère dépression liée au passage des engins agricoles. A ce stade des études, il est projeté de créer, en compensation, une zone de biodiversité d'environ 800 m² au nord-ouest du site, le long d'un fossé existant. "

Appréciations de la commissaire enquêteur :

** Dans la Notice explicative Rennes Métropole annonce dans le 3^{ème} point « inscrire l'urbanisation du site dans une démarche de développement durable » et qu'il ne faudra pas « dégrader le fonctionnement hydraulique actuel du site et de ses abords (zones naturelles en limites Ouest et Sud notamment) ».*

** Je prends note de cet engagement tout en spécifiant qu'il sera nécessaire d'améliorer la gestion des eaux pluviales qui pose problème actuellement et maintenir la présence de la zone humide dont le rôle sur la gestion des eaux n'est plus à démontrer.*

I-7 Impact sur la santé

Comme il a été rappelé dans l'observation N°2 par monsieur Serge BOURGIN, la zone du Hil rassemble une multitude d'activités assez disparates : « un écomusée, une zone pavillonnaire qui jouxte une zone artisanale, une casse de voitures à proximité d'une zone agricole ».

► Points à contrôler:

L'Agence Régionale de Santé rappelle qu'en lisière du périmètre du projet Hil 3 se trouvent des habitations (au Nord et au Sud) qui pourraient subir des nuisances lors de la démolition des bâtiments existants et les travaux d'aménagement. Une attention particulière devra être mise en place pour la période de démantèlement des bâtiments existants sur certaines parcelles et durant toute la période des travaux.

I-8 Impact social

► Impact qui peut s'avérer négatif :

Comme je l'ai évoqué ci-dessus, deux GAEC exploitent une grande partie de ce secteur.

Le GAEC Le Bretilien dispose d'une surface d'environ 160ha pour une production laitière conventionnelle et d'un atelier porcs. Ces terres sont situées à 800 mètres de son exploitation. Ce GAEC est également concerné par le projet d'extension de la ZA de Mivoie et souligne le risque de grignotage de son exploitation qui pourrait compromettre, à terme, la place d'un associé sur trois.

* Question de la commissaire enquêteur :

Quelle est la compensation agricole collective prévue à l'article L-112.1.3 du Code rural et de la pêche maritime pour suppléer les préjudices subis par les exploitants ?

Réponse de Rennes Métropole :

Cette compensation est obligatoire pour le futur projet. Toutefois, l'étude préalable est en cours mais n'est pas encore finalisée.

Il est précisé toutefois que cette compensation vise à "consolider l'économie agricole sur le territoire" et porte donc sur la filière agricole dans son ensemble.

En ce qui concerne les exploitants présents sur le site, ils font l'objet d'une indemnisation individuelle

spécifique, calculée sur la base d'une étude réalisée par la Chambre d'Agriculture.

Appréciation de la commissaire enquêteur :

*** Comme je l'évoquais précédemment ce sont des terres agricoles, à proximité de leur siège d'exploitation, dont ont besoin ces agriculteurs.**

II – Bilan du déroulement de l'enquête – Appréciations de la commissaire enquêteur

Bien que l'organisation de permanences soit facultative, la Préfecture ainsi que Rennes Métropole ont décidé de proposer trois permanences durant la période de l'enquête, précisées dans l'arrêté préfectoral.

↳ Désignation de la commissaire enquêteur :

Monsieur le Conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur pour diligenter l'enquête publique conjointe portant sur : « *La Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la Zone d'Activités Economiques Le Hill3 et la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce projet* », le 10 mars 2021. (Décision n°E21000034/35)

↳ La publicité :

* Des avis dans la presse ont été publiés huit jours avant le début de l'enquête et dans la semaine après la 1ère permanence, dans deux journaux locaux :

- Le Ouest-France Ille et Vilaine : le 24/25 avril 2021 et le 7 mai 2021 ;

- 7 Jours « Les Petites Affiches de Bretagne » : le 23/24 avril 2021 et le 7 et 8 mai 2021.

* Des affiches format A2, en lettres noires sur fond jaune, étaient positionnées au siège de Rennes Métropole, à la mairie de Noyal Châtillon sur Seiche, rue de la Mairie et rue François Chapin et sur sites, rue du Hil et sur la RD 82. Celle qui a été recouverte par une personne anonyme exprimant son désaccord sur ce projet (voir page 14 du rapport I) a été régulièrement surveillée, le certificat d'affichage le prouvant.

* L'avis d'enquête était sur le site internet de la préfecture d'Ille et Vilaine :

<http://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques/Avis-d-enquete>

* Il y a eu une communication dans le Magazine d'information communale « *Le Castelnodais* » de mars-avril 2021 (page 8) qui a présenté dans un article, les objectifs du projet et informé qu'une réunion publique en visioconférence sur « *Teams* » se déroulerait le 23 mars de 18h à 19h30.

* Les dates de l'enquête publique sur l'extension du Hil sont rappelées dans le numéro de mai-juin 2021 (page 4)

↳ Expression du public :

* Le public a pu me rencontrer durant les trois permanences, le lundi 3 mai, le jeudi 20 mai et le mercredi 26 mai 2021, au siège de l'enquête à la mairie de Noyal Châtillon sur Seiche.

* J'ai également assuré une permanence téléphonique de 10h à 12h et de 14h à 16h le mercredi 12 mai 2021.

* Le public pouvait consigner ses observations et propositions sur les registres papier au siège de l'enquête, adresser ses observations et propositions par courrier à l'attention de la commissaire enquêteur à la mairie de Noyal Châtillon sur Seiche, s'exprimer par voie électronique, soit par courriel, soit sur le registre dématérialisé.

↳ Bilan de l'enquête :

Il y a eu peu de contribution mais deux avis sont défavorables à ce projet d'extension car consommateur de terres agricoles mettant en péril les exploitations. Un propriétaire n'acceptant pas la valeur vénale proposée et trois riverains craignant que l'artificialisation accentue les risques d'inondation qu'ils ont déjà connus.

* Observation du public :

Une seule personne (observation n°2) a exprimé son opposition au projet et conteste la valeur vénale proposée pour l'acquisition de son terrain.

Rennes Métropole n'a pas souhaité s'exprimer en réponse à l'observation de ce requérant.

Je constate que Rennes Métropole est déjà propriétaire des parcelles suivantes : AB 161,581, 582,585, 602 (21 972m²) et AB 165, 253, 555, 558, 580, 583 (42 247m²).

III – Analyse bilancielle du projet

Afin de contrôler l'utilité publique du projet, il est nécessaire de faire le bilan des analyses développées précédemment. En effet, une opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Je vais donc lister et analyser les points positifs, les points négatifs et ceux qui sont à améliorer pour en tirer des conclusions.

III - 1 Le projet du Hil 3, présente-t-il concrètement un caractère d'intérêt général ?

↳ Les points positifs

a/ Les justifications du choix du lieu

* Le parc d'activités du Hil (Hil 1, Hil 2 et le projet Hil 3) se situe au cœur de la Métropole rennaise dans un secteur dynamique car proche de zones d'activités déjà existantes (La Touche Tizon, le site de PSA de La Janais, la ZA Mivoie Le Vallon sur Chartres de Bretagne et l'Eco pôle de la ZI Sud-Est).

* Le projet Hil 3 est prévu en extension du Hil 2 et rejoint la Zone d'Aménagement Différé sur le secteur de Beaulieu. Il bénéficiera des infrastructures et réseaux existants.

* Bien qu'il n'y ait pas de connexion directe avec les deux axes structurants (la rocade de Rennes et le N137) le site est à proximité de la 2^{ème} ceinture qui dessert les communes périphériques : Le Rheu, Saint Jacques de la Lande, Vern sur Seiche et Noyal Châtillon sur Seiche.

* Ce secteur figure dans les documents de planification : Le Schéma d'Aménagement Economique (SAE approuvé en 2017), le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes (SCoT approuvé en 2015 et modifié en 2019), le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi approuvé en 2019) et deux parcelles AB 165 et AB 253 figurent dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé de Beaulieu créée en 2017.

▶ Ce secteur répond aux objectifs de Rennes Métropole de constituer des réserves foncières dans des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation avec comme vocation de créer une opération d'ensemble cohérente pour y implanter des activités artisanales de proximité.

b/ La réponse à des demandes d'artisans et d'entrepreneurs

* Dans son avis, la DDTM a demandé « que soit apportée une analyse plus détaillée des surfaces d'urbanisation restantes, pour n'envisager l'aménagement de zones nouvelles que lorsque ces potentiels apparaissent insuffisants ou inadaptés

* Dans mon procès-verbal, j'ai également demandé à Rennes Métropole « de justifier l'utilisation de l'emprise foncière du projet ». Dans ses deux mémoires en réponse, Rennes Métropole a présenté un état des lieux (de décembre 2020) des terrains à vocation économique actuels disponibles sur 10 communes, et constate que :

- soit les terrains restants ne proposent pas de surfaces suffisantes ;
- soit les parcelles disponibles sont trop grandes ;
- soit la Zone d'activités n'est pas adaptée la recherche d'artisans.

* Bien que l'enveloppe foncière disponible représente 221 353m² Rennes Métropole considère qu'elle sera probablement commercialisée d'ici 5 à 10 ans, tout en sachant que le temps nécessaire à la réalisation d'une nouvelle zone d'activités tourne autour de 6 à 7 ans.

► ***C'est la raison pour laquelle il est nécessaire d'anticiper la création d'une zone d'activités de proximité à vocation artisanale afin de répondre aux différentes sollicitations.***

c/ L'urgence à acquérir le foncier

* Plus la demande est forte, donc l'offre se raréfie et plus le phénomène de spéculation et de pression foncière peut créer une hausse incontrôlée des valeurs du marché des terrains.

Le Hil 3 ayant été inscrit dans trois programmes de planification (SAE, SCoT et PLUi) peut être la cible de promoteurs.

*Des démarches foncières amiables ont été engagées depuis plusieurs mois et Rennes Métropole est déjà propriétaire de 6,4 ha sur les 13 ha prévus. Seul un propriétaire s'est manifesté durant l'enquête pour s'opposer au projet.

► ***Cette notion d'urgence apparaît justifiée par la carence d'offre foncière à vocation économique dans l'agglomération et la forte demande actuelle. Cette procédure de Déclaration d'Utilité Publique permet de limiter les phénomènes spéculatifs et de pression foncière.***

d/ La création d'emplois

* Rennes Métropole affiche clairement l'ambition d'être une métropole entreprenante, créative, capable d'accueillir de nouvelles entreprises et donc de créer des emplois. (Orientation 2 du PADD du PLUi)

* Rennes demeure la zone d'emplois où le taux de chômage est le plus faible de France comparativement aux autres métropoles (6,6%).

► ***Selon l'Agence d'Urbanisme du Pays de Rennes, l'économie rennaise a prospéré durant l'année 2019 avec comme indicateur la création de 5 600 emplois salariés privés (+ 2,2% de croissance). Ce dynamisme économique explique la forte demande de terrains.***

e/ Une solution alternative est-elle envisageable?

* Comme évoqué précédemment (b) le foncier disponible ne correspond pas aux objectifs fixés par Rennes Métropole, c'est-à-dire de constituer un pôle d'accueil d'artisans cohérent sur 55ha et de suppléer à la répartition inégale de zones d'activités selon les secteurs géographiques constaté dans le cadre du Schéma d'Aménagement Economique de la métropole rennaise.

↳ Les points négatifs

La consommation des terres agricoles :

* En effet, comme le rappelle la Chambre d'Agriculture dans son avis, la pression foncière dans ce secteur rural peu fragiliser à terme et de façon constante l'économie agricole locale. Ces remarques ont également été formulées par deux requérants durant l'enquête publique (obs. n°1 et n°3)

* Deux GAEC sont impactés par ce projet, le GAEC de Serrière, sur 6,76ha et le GAEC le Breillien sur 4,22ha, et le grignotage des terres de leur exploitation peut compromettre, à terme, la place d'un associé et l'autonomie fourragère du cheptel.

► ***Cette opération est soumise à compensation collective agricole au titre de l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime. Il est donc nécessaire de mettre en place toutes les mesures utiles destinées à réparer le préjudice direct, matériel et certain subi par ces exploitations en priorisant une compensation foncière agricole au plus près de leur siège d'exploitation.***

↳ Les points à améliorer

* Consommation des terres agricoles et artificialisation des sols :

Rennes Métropole est consciente des impacts de l'artificialisation des sols et de la consommation des terres agricoles, c'est la raison pour laquelle elle envisage d'intervenir sur des fonciers d'activités existantes en requalification ou densification.

Dans le Schéma d'Aménagement Economique, Rennes Métropole prévoit la requalification des zones historiques et l'expérimentation sur la densification des zones d'activités.

Dans le règlement du PLUi et notamment sur les zones UI1 (zones regroupant les secteurs et parcs d'activités dédiés aux activités artisanales et industrielles) il est prévu de « favoriser la densification et l'intensification des zones d'activités pour répondre aux objectifs de sobriété foncière ».

► **L'orientation 2 du PADD intercommunal rappelle qu'il faut « conforter l'agriculture dans son rôle de filière économique prioritaire, support d'une alimentation locale et d'activités agro-alimentaires, mais également source de nouvelles activités, notamment en circuit courts à proximité d'habitats immédiats ».**

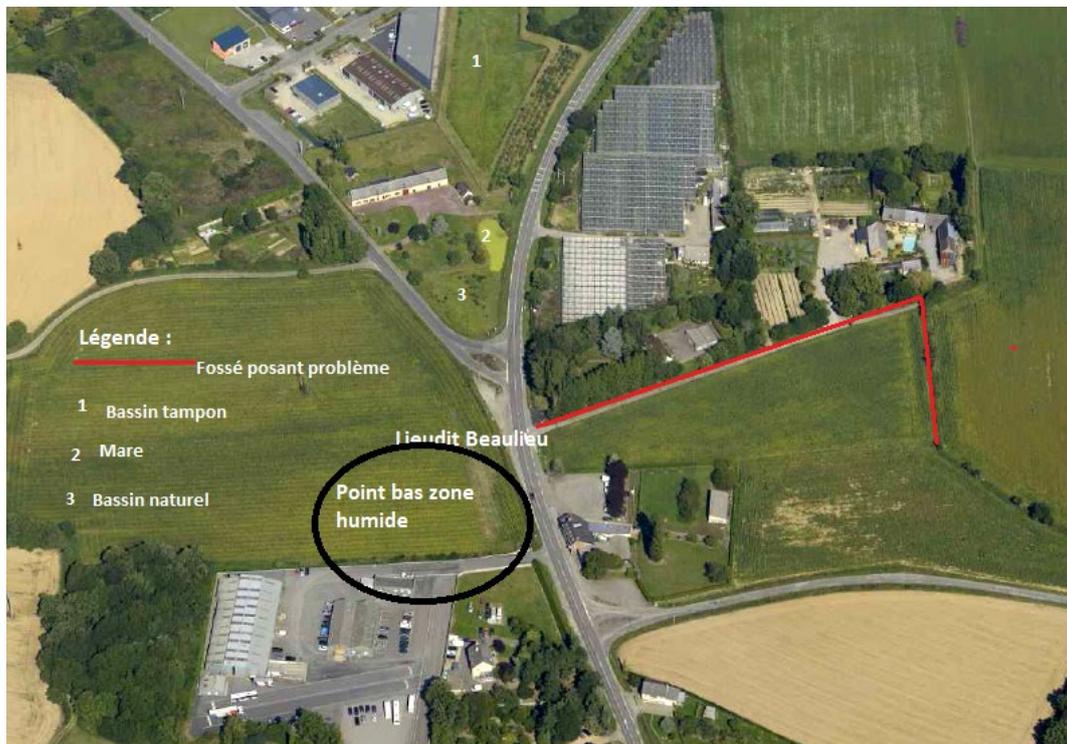
Afin de répondre à cet engagement Rennes Métropole doit rapidement inscrire ses projets dans une démarche de développement durable, et donc éviter la consommation excessive du foncier surtout quand il s'agit de terres agricoles.

* La gestion des eaux pluviales et la zone humide :

Des riverains habitant le lieudit de Beaulieu sont inquiets de l'artificialisation future de ce secteur car ils connaissent déjà des problèmes d'inondation.

Dans son mémoire en réponse Rennes Métropole s'engage, dans le cadre des études de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée, à limiter les surfaces imperméabilisées, à favoriser l'infiltration et à restreindre le rejet en réseau des eaux pluviales.

Je note que dans la réponse de Rennes Métropole par rapport à ma demande « comment pensez-vous protéger la zone humide ? », il est envisagé de supprimer la zone humide existante de 630m² environ située au Sud-Est du périmètre. La compensation serait la création d'une zone de biodiversité d'environ 800m² au Nord-Ouest du site.



► Je considère qu'il est regrettable de ne pas intégrer cette zone humide dans le projet car les zones humides assurent un rôle tampon, c'est-à-dire qu'elles peuvent retenir momentanément une importante quantité d'eau et la restituer progressivement au milieu naturel. Elles permettent de limiter les inondations, ce qui permettrait de résoudre le problème qui a été soulevé par les riverains.

* La circulation sur la RD 82

Comme je l'ai fait remarquer dans mon procès-verbal, la circulation sur la RD 82 est déjà dense et dangereuse. Dans son mémoire en réponse, Rennes Métropole assure que des mesures seront prises pour améliorer les conditions de circulation aux abords du site par la réalisation de nouveaux aménagements :

- Liaison du réseau express vélo entre Rennes et Noyal Châtillon sur Seiche,
- Création d'un « *tourne à gauche* » au niveau du carrefour du lieudit de Beaulieu,
- Passage de la section en zone agglomérée en limitant la vitesse à 50km/h,
- Création de traversées piétonnes pour accéder aux arrêts de bus,
- Développement des offres de transport en commun à l'horizon 2030,
- Création de continuités piétonnes et cycles reliées aux itinéraires existants.

► Je note que ces mesures tiennent compte des objectifs du Plan de Déplacement Urbain qui vise à renforcer les mobilités décarbonnées, les transports collectifs et le co-voiturage.

III -2 Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ?

* **Rappel** : la procédure d'expropriation permet à une collectivité territoriale de s'approprier des biens immobiliers privés, afin de réaliser un projet d'aménagement dans un but d'utilité publique.

* Cette procédure est nécessaire en vertu du code civil qui prévoit (article 545) que "*nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité*".

* Néanmoins, une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt

* Négociations amiables :

Il y a d'abord eu de la concertation préalable avant la mise à l'enquête de ce projet au moyen de deux réunions publiques, puis des articles dans le Magazine d'information communale « Le Castelnaudais » de mars-avril 2021.

Des négociations amiables ont été engagées avec les différents propriétaires avant de demander qu'une enquête de DUP soit diligentée pour ce projet. Ces négociations ont abouti à l'acquisition par Rennes Métropole des parcelles AB 161, 581, 582, 585 et 602 (21 972 m²) et AB 165, 253, 555, 558, 580, 583 (42 247m²).

Seul un propriétaire a manifesté son opposition au projet.

* L'emprise du projet

Le site de la ZAE « Le Hil 3 » est repéré au SCoT du Pays de Rennes comme « *nouvelle zone de développement économique* » avec un potentiel de 15ha. Les 1ères estimations du besoin seraient de 13ha, donc un peu inférieur à ce qui était prévu.

► Rennes Métropole prévoit dans ce projet d'éviter la consommation excessive du foncier en définissant les tailles de parcelles optimales et modulables, en proposant des densités nouvelles et la mise en œuvre d'espaces partagés. L'expropriation des terrains dans le périmètre défini sera donc nécessaire pour réaliser la zone du Hil 3.

* Les réserves foncières disponibles

Un bilan des réserves foncières disponibles a été réalisé sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole en décembre 2020, ce qui a permis de constater que ces réserves foncières ne répondent pas aux objectifs fixés en vue d'une opération d'aménagement visant la création d'une zone d'activités économiques.

III-3 Le coût financier de l'opération poursuivie est-il supportable ?

* Rennes Métropole a consulté la Direction Générale des Finances Publiques de Bretagne et du Département d'Ille et Vilaine – Pôle d'Evaluation Domaniale qui a fourni une « *estimation sommaire et globale* » d'un montant de **407 340,30 euros** hors taxe et hors frais.

* La valeur vénale des biens a été déterminée selon la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations des biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

* Le montant des 1ères acquisitions réalisées par actes notariés en mars 2021 est légèrement supérieur à l'estimation de France Domaine mais reste tout à fait compatible avec les références constatées pour des terrains comparables sur la métropole.

► ***Le coût financier de l'opération est donc tout à fait supportable pour Rennes Métropole.***

III-4 L'atteinte à l'environnement et au voisinage

* L'Agence Régionale de Santé, dans son avis, demande à ce qu'une attention particulière soit apportée lors de la démolition de bâtiments à l'intérieur du périmètre se trouvant à proximité de pavillons au Nord et au Sud de cette zone.

Rennes Métropole assure que l'ensemble des recommandations de l'ARS seront prises en compte dans le cadre de l'étude de la future opération, lors de sa concrétisation puis durant la phase travaux.

* Le périmètre de l'opération envisagée n'impacte aucune zone de protection écologique et prévoit un certain nombre d'impératifs relatifs à l'environnement tels que le respect des transitions paysagères, le maintien de l'accessibilité aux espaces naturels et agricoles voisins, la préservation des vues et la conservation des haies bocagères existantes.

► ***J'ai relevé dans le dossier de présentation que Rennes Métropole s'engage dans l'élaboration du projet, à l'issue d'une analyse environnementale globale, à mettre en place une démarche de développement durable, ce qui est tout à fait positif :***

- ***Disposition des bâtiments, gestion des eaux pluviales, respect de la trame paysagère, etc.,***
- ***Définir des tailles de parcelles optimales et modulables afin d'éviter une consommation excessive du foncier,***
- ***Prévoir des espaces partagés,***
- ***Travailler sur la performance énergétique des bâtiments,***
- ***Organiser l'aménagement du site en vue de contenir les effets de pollutions accidentelles éventuelles.***

IV – Conclusions et Avis de la commissaire enquêteur

Après avoir examiné le dossier d'enquête, pris connaissance des avis des services consultés, rencontré le maître d'ouvrage, visité le site et rencontré des riverains, pris en compte le mémoire en réponse de Rennes Métropole au procès-verbal de synthèse des observations :

Je constate que :

- * L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral du 12 avril 2021 ;
- * La publicité par voie de presse, le magazine local et l'affichage des panneaux signalant le déroulement de l'enquête publique ont permis à la population d'en connaître l'existence ;
- * Malgré toutes ces informations, la participation du public durant les permanences ou par voie électronique a été faible. Seules deux requérants ont manifesté leur opposition au projet ;
- * Cette opération est prévue depuis plusieurs années dans différents documents de planification (le SCoT du Pays de Rennes, le Schéma d'Aménagement Economique, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et une partie de la Zone d'Aménagement Concertée sur le secteur de Beaulieu et les Forêts). Des outils fonciers ont été mis en place pour anticiper la maîtrise des terrains et l'urgence à acquérir paraît justifiée.
- * Cet aménagement permettra d'étendre la zone d'activités existante sur le secteur du Hil à Noyal Châtillon sur Seiche afin de répondre à une forte demande d'artisans au regard du caractère attractif du secteur.

Avis de la commissaire enquêteur :

- * Au vu de l'analyse bilancielle présentée ci-dessus, il apparaît que les points négatifs du projet ne sont pas excessifs eu égard aux avantages induits par la mise en œuvre de l'aménagement de la zone d'activités Economique le Hil 3.

J'émet donc un **avis favorable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** du projet « *Zone d'activités Economiques le Hil 3* », avec deux recommandations.

Recommandations :

- 1/ Rennes Métropole doit s'engager rapidement à étudier les possibilités de réutilisation de zones d'activités en friche, à densifier ou à renouveler, et mener une politique globale de sobriété foncière visant la préservation des terres agricoles et l'objectif du « *Zéro Artificialisation Nette* ».
- 2/ L'urbanisation de ce site doit respecter la démarche de développement durable présentée dans la notice explicative de ce dossier et donc maintenir la zone humide identifiée dans le sud du projet.

Plérin le 29/06/2021

Martine VIART

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martine Viart', written over a horizontal line.

Commissaire enquêteur