

Département d'Ille et Vilaine

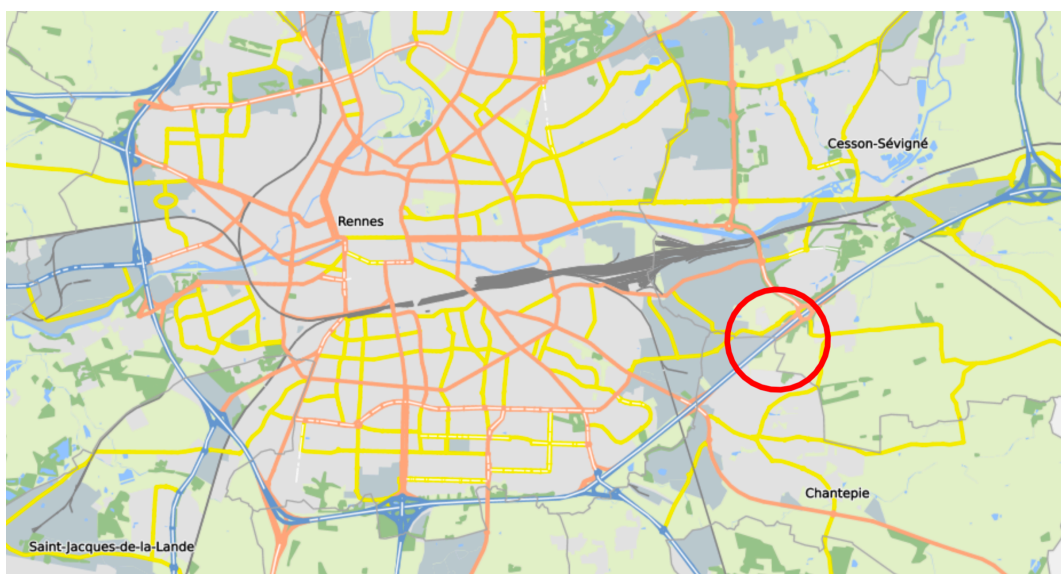
Rennes Métropole

Communes de Cesson-Sévigné et Chantepie

Arrêté préfectoral du 2 avril 2021

Déclaration d'utilité publique (constitution de réserves foncières)

***Projet de Zone d'activité
« Petite Touche Aury »***



(3 mai 2021-25 mai 2021)

Marie-Jacqueline Marchand

CONCLUSIONS

(Document n°4/5)

Marie-Jacqueline Marchand

1. Appréciations générales	3
1.1. La procédure	3
1.2. La qualité du dossier	4
1) Les pièces du dossier	4
2) Le fond du dossier	4
3) La forme du dossier	7
1.3. Le déroulement et le bilan de l'enquête	8
1) L'organisation et le déroulement de l'enquête	8
2) Le bilan de l'enquête	11
1. Analyse du dépôt des observations par support (papier / numérique)	11
2. Analyse temporelle.....	12
3. Analyse thématique	12
4. Analyse spatiale.....	13
2. Appréciation sur le projet d'enquête	14
2.1. Rappel de l'objet du projet	14
2.2. Analyse du projet au regard de l'utilité publique	16
1. L'opportunité du projet et son intérêt général.....	16
1) Un projet ancien, rappel chronologique	16
2) Les enjeux de développement économique de Rennes Métropole, l'attractivité de Petite Touche Aury et des localisations alternatives.	19
3) L'urgence à anticiper des réserves foncières	23
2. Le bilan coûts-avantages du projet	24
1) Le coût financier et les atteintes à la propriété privée	25
2) Les enjeux économiques.....	26
2) Les impacts environnementaux.....	28
3) Les impacts sur les riverains	34
3. Analyse des observations	39

1. Appréciations générales

1.1. La procédure

Le code de l'urbanisme est particulièrement bref sur cette procédure prévue par l'article L.221-1. La constitution de réserve foncière n'est, par nature, qu'une étape vers la mise en œuvre d'autres procédures d'aménagement, autrement dit un outil rapide que les collectivités publiques peuvent emprunter en perspective d'une opération d'aménagement. La procédure DUP réserve foncière constitue une solution d'attente pour les collectivités locales.

La loi dispose que le recours à une DUP « simplifiée » peut être requis « lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi ».

Souhaitant disposer rapidement de foncier, Rennes Métropole a choisi cette procédure qui n'est autorisée que sous certaines conditions :

- Il doit s'agir d'une *opération d'aménagement d'urbanisme importante*. La notice explicative justifie l'importance de l'opération par un besoin de foncier économique fort dans le Sud-Est de la Métropole conjugué à une carence de l'offre (la zone voisine Chêne Morand est déjà commercialisée sous option à 80%). La zone Petite Touche Aury est identifiée au SCoT et au PLUi comme zone à vocation économique, comme zone structurante au Schéma d'Aménagement Economique (SAE) 2017-2035, témoignant de son intérêt et de son importance stratégique pour le développement économique de la Métropole.

- Les *caractéristiques d'aménagement ne doivent pas être encore déterminées à la date de l'ouverture de l'enquête publique*. Effectivement à ce jour, seule l'étude diagnostic de 2013 a proposé quelques réflexions d'aménagement sur le secteur conjoint Chêne Morand-Petite Touche Aury. Il n'y a pas de dossier de création de ZAC. Le PLUi de Rennes Métropole a classé le secteur en 2AU. Il n'y a pas d'OAP prévue sur ce secteur au sein du PLUi. Rennes Métropole n'est pas en mesure de détailler les caractéristiques du projet. Aucune étude de maîtrise d'œuvre n'a encore été menée.

- Il doit exister une certaine *urgence à acquérir les terrains*. La forte demande, la carence de l'offre foncière et la durée pour acquérir le foncier par voie classique justifient pour Rennes Métropole ce degré d'urgence à engager une « démarche anticipatrice de maîtrise du foncier ». Cette procédure a vocation à limiter les phénomènes spéculatifs et de pression foncière dès lors que le devenir du site sera clairement affiché.

Dans son mémoire en réponse (MER) Rennes Métropole rappelle en préambule la procédure retenue pour l'enquête publique et son contenu, la constitution de réserves foncières. Il précise que « *ce n'est pas un projet d'aménagement qui est soumis à enquête d'utilité publique, mais l'acquisition des terrains, le cas échéant, et si nécessaire, par voie d'expropriation* », une enquête publique « *fondée sur le code de l'expropriation et non sur le code de l'environnement, qui aurait supposé qu'un projet d'aménagement soit établi* ».

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Il ne me revient pas de me prononcer sur la procédure. Je note que la DDTM considère que les conditions sont réunies pour justifier le recours à une DUP Réserves foncières. Je m'interroge sur le degré d'urgence à acquérir les terrains et l'état d'avancement des démarches d'acquisition par voie amiable.

1.2. La qualité du dossier

1) Les pièces du dossier

Le contenu a été détaillé dans le Rapport (Document 1/5).

Comme présenté dans le point précédent, ce type de procédure choisi par Rennes Métropole explique que les éléments constitutifs du dossier soient, pour le moins, succincts. Il s'agit d'un document simplifié répondant au contenu prévu dans l'article R.112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique « réserve foncière » et ne contient pas d'évaluation environnementale. Le dossier présente les pièces suivantes :

- une notice explicative justifiant la procédure choisie, l'opportunité du projet au regard du développement de l'agglomération, sa compatibilité avec les documents cadres, son utilité publique.
- le plan de situation du projet (à l'échelle 1/25 000 et 1/50 000),
- le périmètre délimitant les parcelles à exproprier,
- l'avis des domaines et l'estimation sommaire et globale du coût des acquisitions à réaliser.

La décision du bureau métropolitain du 16 janvier 2020 sollicitant l'ouverture de l'enquête pour réserves foncières et la justifiant est jointe au dossier ainsi que l'arrêté préfectoral.

A ma demande les avis des services instructeurs (Etat/DDTM, Chambre d'agriculture, DRAC, ARS) et le mémoire en réponse (MER) de Rennes Métropole à ces avis ont été joints au dossier (papier et dématérialisé), par Rennes Métropole, pour plus de transparence.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Je considère que les pièces requises par le code de l'expropriation dans le cadre d'une DUP Réserves foncières sont présentes dans le dossier. Je rejoins à ce stade, l'avis de la DDTM.

2) Le fond du dossier

La notice explicative justifie la procédure et le projet par la volonté de Rennes Métropole de constituer des réserves foncières afin de poursuivre le développement économique de la Métropole et d'anticiper la maîtrise du foncier pour répondre aux demandes d'implantation

des entreprises, compte tenu de la longueur des procédures d'acquisition et de la phase judiciaire de l'expropriation.

Au delà de la présence des pièces requises par la procédure, il convient de juger la qualité des informations fournies.

La notice explicative indique bien l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles la réserve foncière, telle qu'elle est définie dans son périmètre et sa finalité, a été retenue.

Pour autant, même dans ce cadre règlementaire où les caractéristiques du projet d'aménagement ne sont pas définies, où l'évaluation environnementale de l'état initial n'est pas requise, la notice explicative simplifiée, si elle est succincte, ne doit pas être sommaire (Jurisprudences). Or elle me semble présenter de nombreuses insuffisances, carences. Le MER aux services de l'Etat a apporté quelques compléments d'information.

1. La notice justifie le projet au regard du développement économique et de l'attractivité de Rennes Métropole et de la nécessité d'anticiper la maîtrise foncière de cette zone

La notice explicative (14 pages) ne rappelle pas le contexte dans lequel le conseil métropolitain a défini dès juillet 2009 le site Chêne Morand- Petite Touche Aury comme une zone d'activité dans le prolongement de la ZI Sud-Est, approuvé son périmètre et les modalités de la concertation. Les éléments fournis dans le MER à mon PVS, auraient dû être fournis dans le dossier simplifié, la délibération communautaire annexée.

La notice explicative ne présente que peu d'informations quantitatives sur le « marché foncier », la gestion globale des zones d'activités et l'offre de terrains disponibles dans les zones d'activités structurantes pour répondre à la demande des entreprises « accessibles-spacivores » (densification, requalification des zones existantes, extensions). La DDTM a d'ailleurs pointé cette carence, demandant de mieux justifier le besoin de nouvelles surfaces à vocation économique au regard de la sobriété foncière afin de limiter l'artificialisation des sols (comme rappelé dans l'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019), de fournir une « analyse plus détaillée des surfaces d'urbanisation restantes à l'échelle de la Métropole et des potentialités de densification ou de requalification des zones existantes ». De nombreuses contre propositions exprimées par la population vont dans ce sens.

° Concernant l'offre de foncier, dans son mémoire en réponse aux services instructeurs (MER), Rennes Métropole apporte des éléments d'explication sur la réserve foncière disponible dans 10 des 43 communes de la Métropole mais seules 4 zones proposent des grands fonciers supérieurs à 10000 m² et sont susceptibles de répondre aux demandes. De plus certaines devraient être commercialisées d'ici 5 à 10 ans, d'autres sont soumises à de forts aléas et à des difficultés techniques rendant leur faisabilité incertaine. Le MER rappelle en outre la mise en place d'une démarche incitative « Entreprendre à Rennes » qui incite à optimiser le foncier, densifier et réhabiliter des anciens sites, l'inscription au PLUi de nouvelles règles favorisant la densification, la définition de conditions d'aménagement au sein de l'OAP pour l'ensemble de la zone industrielle Sud-Est destinées à « maintenir l'attractivité de la ZI et son renouvellement ». Enfin il est rappelé que Rennes Métropole a engagé depuis 2020 une réflexion sur un nouveau Schéma d'Aménagement Economique (SAE) ayant la volonté de « développer l'optimisation foncière des ZAE, de trouver un équilibre entre sobriété foncière et réponse aux attentes et besoins des entreprises »,

d'anticiper la demande des entreprises, de proposer des alternatives au développement en extension urbaine (requalification et densification des ZAE), de conduire de front renouvellement économique et aménagement de nouvelles zones. Tous ces éléments auraient du faire partie du dossier initial.

° Concernant la demande de foncier, la notice explicative rappelle que cette zone est identifiée au SCoT et au PLUi comme zone à vocation économique et au SAE, comme zone d'activités structurantes ayant vocation à accueillir des activités de type accessibles-spacivores (activités industrielles, transports, plateformes logistiques). Elle se contente ensuite de préciser que la zone d'activité Sud-Est (contiguë au projet Chêne Morand-Petite Touche Aury) est « la plus importante de Bretagne avec plus de 950 établissements et 13 000 emplois ». Elle fait état de la saturation de cette zone et « d'une centaine de demandes d'implantation d'entreprises qui ne peuvent être satisfaites, chaque année, faute d'espaces disponibles dans la ZI du Sud-Est, malgré l'avancée du dossier de la future zone du Chêne Morand à proximité », mais ne fournit aucune information précise sur le genre d'entreprises, leurs besoins en espace, en logistique. Le MER aux services instructeurs ne fait que reprendre ce qui est déjà écrit dans la notice explicative, à savoir que « 50% des emplois bretoniens sont situés sur Rennes Métropole où 32 000 entreprises sont présentes ».

2. La notice considère que la constitution de réserves foncières est un projet d'utilité publique

Le dossier doit permettre à tous les intéressés de s'assurer que l'acquisition projetée présente un caractère d'utilité publique, compte tenu de son coût total réel, tel qu'il peut être raisonnablement apprécié lors de l'enquête.

Mais la notice n'apprécie l'utilité publique qu'au regard du développement économique, de l'attractivité du territoire et des enjeux fonciers, sans prendre en considération d'autres localisations possibles susceptibles de répondre aux demandes, sans établir un bilan coûts avantages au regard des enjeux humains, sociaux, environnementaux et de développement durable du projet. Sans s'appuyer sur un quelconque projet d'aménagement (puisque, à ce niveau de la procédure, il n'est pas abouti), il n'est fait aucune référence à l'état initial concernant l'importance du nombre d'habitants à proximité du site, les habitations au sein de la zone, les exploitants des terres agricoles, le trafic sur les voies de circulation à proximité (rocade et RD86). Cette *vision de l'utilité publique est partielle*.

3. La notice considère que le projet est en cohérence avec le SCoT, le PLUi et le SAE.

Mais elle apporte peu de détails sur cette compatibilité vis à vis des documents cadre (insuffisance soulignée par la DDTM) si ce n'est le rappel d'une « zone d'activités structurantes » identifiée sur le secteur Petite touche Aury au SAE. Elle ne présente pas d'extrait du règlement graphique du PLUi sur Cesson-Sévigné et Chantepie pour apprécier le zonage précis du périmètre concerné par le projet (ils ont été fournis dans le MER à mon PVS). Elle ne présente pas l'historique du zonage de ce secteur sur les documents d'urbanisme antérieurs au PLUi. Elle ne présente pas d'informations sur le contenu des OAP communales de Cesson-Sévigné et Chantepie, identifiées comme « secteur d'extension urbaine à dominante activités », sans plus de précision sur la nature des activités.

La notice aurait dû introduire les éléments du SAE révisé qui est le seul document à identifier le secteur de Petite Touche Aury comme zone d'activités « structurantes ».

4. La notice définit le projet comme un « parti d'aménagement respectueux de l'environnement »

Mais elle fait référence à l'étude Diagnostic réalisée en 2013 qui a permis de dégager « un parti d'aménagement d'ensemble » sans l'annexer au dossier, ce qui est regrettable et préjudiciable à la bonne connaissance du projet.

Quelques éléments de l'état initial du paysage et de l'environnement sont évoqués mais restent très succincts et imprécis. Certes l'évaluation environnementale de l'état initial n'est pas requise dans le dossier mais la cartographie au PLUi des éléments naturels devant être préservés (EBC, EIPE, haies bocagères, ZH, cheminements piétonniers, ...) aurait dû être présente dans la notice afin de mieux percevoir les contraintes imposées à la future structure d'aménagement. La notice ne présente pas d'étude du trafic routier actuel sur la D86 ni l'étude de l'impact potentiel du projet.

L'esquisse d'aménagement se définit par quelques expressions « structurer, qualifier, articuler, valoriser », termes très généraux qui ne permettent pas de se faire une idée réelle du projet. Dire que « *loin d'être une mutilation du paysage existant, la composition du parc d'activités peut se révéler une vraie valeur ajoutée, par sa faculté à être un lieu de vie* » laisse perplexe (et cela a été mal perçu par de nombreux requérants oralement et par écrit) alors qu'aucun élément de la séquence « Eviter, réduire, Compenser » (ERC) n'est proposé dans le parti d'aménagement (comme souligné par la Chambre d'agriculture).

Il semble ressortir de cette étude une zone tampon sur la frange nord de Chantepie (mais de quelle dimension ?), une requalification de la D86 et de la rue du Chêne Morand, les conditions d'accès à la zone depuis les voies existantes. Mais cela reste incertain, très partiel et insuffisant pour éclairer sur l'avenir et les éléments de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC).

5. La notice présente une évaluation sommaire et globale du coût des acquisitions à réaliser sur le périmètre de près de 36ha.

La DDTM regrette le manque de précisions parcellaires. Il n'y est pas répondu dans le MER.

3) La forme du dossier

1. Les cartes et figures fournies sont souvent illisibles et manquent parfois de légendes.

La carte du SCoT (p.6) ne précise pas que la zone « 35 » correspond à Petite Touche Aury et à une « nouvelle zone de développement économique » ; elle aurait mérité un zoom sur le secteur proprement dit.

La carte p.11 ne précise pas qu'il s'agit de l'état actuel du réseau.

Les cartes de l'étude Diagnostic n'ont pas de légende.

2. La notice mêle les deux zones, le Chêne Morand et Petite Touche Aury ce qui nuit à la lisibilité du projet.

Certains éléments de la notice explicative font référence au Chêne Morand et ne semblent pas utiles même si les deux secteurs ont fait l'objet d'une même étude en 2013 (même si c'est la réponse donnée par Rennes Métropole dans son MER).

La carte d'aménagement de la zone du Chêne Morand ne semble pas utile à la compréhension du projet Petite Touche Aury.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Le dossier présente les pièces requises. Les insuffisances sont en partie inhérentes à la nature de la procédure qui relève de la constitution de réserves foncières en l'absence de projet d'aménagement abouti de la zone et de la possibilité de présenter un dossier simplifié. Mais de ce fait, l'approche de l'utilité publique apparaît partielle et plus difficile à justifier.

La notice explicative aurait gagné à :

- rappeler plus précisément la délibération communautaire de juillet 2009 (fournie dans le MER) approuvant le projet d'activité économique sur ce site et les objectifs et les modalités de la concertation ;
- intégrer les éléments du SAE qui identifie Petite Touche Aury comme zone d'activités « structurantes » ;
- produire des éléments quantitatifs plus précis au moins sur l'existence des disponibilités de Rennes Métropole en grandes parcelles et de les confronter à des besoins plus clairement identifiés de la part des entreprises structurantes spacivores. Les éléments apportés dans le MER concernant la démarche actuelle de Rennes Métropole pour optimiser le foncier économique auraient dû être intégrés directement ;
- rappeler plus clairement l'état initial de l'environnement et les éléments naturels préservés au règlement graphique du PLUi, en tant que contraintes dans l'aménagement futur de la zone ;
- présenter le contexte humain du secteur au regard des deux communes concernées, la Ménouriais sur Cesson-Sévigné et la frange Nord de Chantepie de manière à anticiper les enjeux sociaux, humains et de qualité de vie;
- préciser l'usage des terres sur ces 36ha et les exploitants concernés par ce projet de manière à anticiper les enjeux agricoles.

Le dossier aurait dû joindre l'étude diagnostic réalisée en 2013, même si elle concerne les deux secteurs Chêne Morand-Petite Touche Aury, pour une meilleure anticipation des enjeux environnementaux.

Les cartes du SCoT et de l'OAP auraient dû se focaliser sur le secteur du projet pour une meilleure lisibilité de sa localisation et de son environnement.

1.3. Le déroulement et le bilan de l'enquête

1) L'organisation et le déroulement de l'enquête

Avant l'ouverture de l'enquête j'ai pu échanger avec les responsables du projet de Rennes Métropole (la négociatrice et le vice président en charge des zones d'activités) pour une présentation du projet, son opportunité et la justification de la procédure DUP Réserves foncières. Je suis allée sur le site avec un représentant de Rennes Métropole. J'ai pu constater les lieux d'affichage. J'ai observé la localisation des parcelles bâties sur Petite Touche Aury et celle acquise par Rennes Métropole.

Pendant l'enquête je suis retournée seule deux fois visiter les lieux en fonction des observations ayant été formulées au fil de l'enquête. Je me suis attachée principalement à apprécier l'impact visuel et environnemental du projet sur les riverains de Chantepie et de la Ménouriais, repérer les espaces verts boisés classés (EBC) ou d'intérêt paysager ou écologique (EIPE), les haies bocagères et les arbres isolés présentant un intérêt paysager, apprécier l'intérêt des chemins piétonniers au cœur de la zone, vérifier les difficultés de circulation de la D86 depuis la rue du Chêne Morand jusqu'à Chantepie, son étroitesse, les manques de visibilité en raison de la présence d'arbres sur les bas côtés, les virages, les conflits d'usage (pas de piste vélo/piétons sécurisée).

J'ai eu des échanges avec les responsables des *services instructeurs en charge du dossier* :

- un échange avec la responsable du suivi du dossier à la *Chambre d'agriculture* (qui a émis un avis défavorable) pour compléter mon information sur les exploitants des parcelles du secteur et l'impact du projet sur leur outil agricole.
- un échange avec le responsable du suivi du dossier à la *DDTM* (qui a émis un avis favorable avec réserves sur la qualité de la notice explicative et sur les enjeux à prendre en compte ultérieurement dans le développement de la zone). Il a confirmé ses interrogations sur le contenu du dossier considéré sommaire et regretté le caractère ancien du projet (étude diagnostic 2013) qui ne répond plus aux attentes d'aujourd'hui en matière d'insertion paysagère des ZA et de gestion économe de foncier.

J'ai eu des échanges avec les *élus, communautaire et communaux*.

- un échange avec le *vice président de Rennes Métropole* en charge des zones d'activités économiques, durant l'enquête. Il m'a confirmé les raisons de cette procédure au regard du développement économique de l'agglomération, de la saturation des ZA existantes et de la difficulté à mobiliser le foncier.
- un échange avec le *maire de Chantepie* et son adjoint à l'aménagement et à l'urbanisme en présence de la responsable de l'urbanisme (après la clôture de l'enquête, 30 mai). Cet échange a permis de mieux appréhender le point de vue de la nouvelle municipalité (issue des élections municipales de 2020) sur ce projet, les enjeux économiques, les enjeux environnementaux, les enjeux de qualité de vie et les enjeux de trafic routier sur la D86 en termes de nuisances. J'ai pu noter le souhait d'une réduction significative du périmètre et de l'emprise de manière à éloigner les bâtiments industriels de la zone d'habitat, réduire l'impact sur le cadre de vie paysager de la population.
- un échange avec le *maire de Cesson-Sévigné* et son adjoint, en présence de deux responsables administratifs (après la clôture de l'enquête, 16 juin). Il m'a fait part de la tenue du conseil municipal du 26 mai au cours duquel il a tiré le bilan de l'enquête et émis des interrogations sur le projet. Il a reçu des riverains et représentants du quartier de la Ménouriais. Il va recevoir l'exploitant des terres agricoles de la zone du projet et s'inquiète de son avenir. Il souhaite vivement une amélioration des conditions de circulation de la voirie entre Chantepie et Cesson-Sévigné, voirie devenue métropolitaine. Conformément à ce qu'il m'avait annoncé il m'a adressé un courrier le 22 juin pour préciser l'avis de la commune sur le projet. Il y fait état de « points de vigilance de nature à remettre en question l'utilité même du projet » : le devenir des agriculteurs, la typologie des entreprises envisagées pour limiter l'impact sur les zones d'habitation, la nécessité d'une « large frange de protection entre les habitations et les entreprises », l'aménagement de la voirie afin de « limiter la circulation dans le hameau de la Ménouriais » et l'aménagement de la route de Chantepie « afin qu'elle puisse

être propice à une circulation apaisée ». Il conclut sur la « nécessité d'une implication des habitants et des élus et la prise en compte des demandes dans la construction du projet » afin de « favoriser son acceptabilité ».

La demande de rendez vous auprès de la présidente de Rennes Métropole sollicitée par les maires de Cesson-Sévigné et Chantepie afin de connaître la volonté politique de la Métropole sur le sujet de Petite Touche Aury n'a pas été concrétisée.

La *durée* de l'enquête a été fixée à 23 jours consécutifs (du 3 mai au 25 mai), au delà de la durée réglementaire, pour tenir compte des jours fériés du mois de mai. J'ai tenu 4 permanences (2 à Cesson-Sévigné et 2 à Chantepie) et 1 permanence téléphonique en raison de la crise sanitaire. Ce nombre de permanences s'est avéré indispensable compte tenu du grand nombre de personnes venues s'exprimer.

Les conditions d'information de l'enquête ont été satisfaisantes. Tous les supports (papier et numérique) ont été utilisés. Les avis officiels ont été réalisés dans les formes réglementaires de date. L'enquête est annoncée sur le site internet de la Préfecture, de Rennes Métropole, des deux communes de Cesson-Sévigné et Chantepie. L'affichage est réalisé dans les mairies, à Rennes Métropole et en 4 endroits sur le site, bien identifiés, en bordure de route. L'enquête est annoncée dans le journal local de Chantepie de mai. L'ensemble du dossier est accessible sur le site de Rennes Métropole, de la Préfecture d'Ille et Vilaine, du registre dématérialisé et avec des liens depuis les sites des deux communes. Un article est paru dans Ouest France du 22 mai.

Pour autant certaines personnes se sont plaintes d'une information locale insuffisante, déclarant n'avoir eu connaissance du projet que tardivement par des flyers déposés dans leur boîte aux lettres par des habitants et par l'article de Ouest France du 22 mai, 3 jours avant la clôture de l'enquête.

Je regrette seulement que les affiches sur site aient été posées trop près du sol (en particulier sur Cesson-Sévigné) et parfois renversées en raison de conditions météo défavorables, rendant difficile leur visibilité. Je l'ai vérifié en allant sur les lieux et elles ont été rétablies à ma demande.

Je regrette également que l'annonce de l'enquête sur les sites des communes n'ait pas été lisible directement en page actualités, le chemin d'accès à l'information n'était pas très intuitif.

Les conditions d'expression des observations ont été satisfaisantes, sur support papier ou numérique. Chaque personne pouvait présenter ses observations dans le registre dématérialisé ou par mail sur l'adresse dédiée, les registres d'enquête disponibles dans les deux communes, ou par courrier écrit. L'importance du nombre d'observations reçues montre que les habitants n'ont pas eu de difficultés pour s'exprimer.

Mais il est apparu que, en raison d'une enquête conjointe, l'existence de 2 registres (DUP et Cessibilité) était mal comprise du public et que le contenu des remarques n'était pas toujours adapté au registre utilisé. J'ai dû réintégrer certaines remarques dans le registre adapté à leur contenu.

Le 30 mai 2021, j'ai remis mon procès verbal de synthèse (PVS) par mail à la Présidente de Rennes Métropole par l'intermédiaire de la négociatrice en charge du dossier. Je lui ai fait part des observations du public ainsi que de mes propres observations sur le dossier, comme

précisé dans l'article 6 de l'arrêté préfectoral concernant la clôture de l'enquête de déclaration d'utilité publique.

Par un mail du 9 juin, RM m'informe de l'avancement de l'instruction de la réponse à apporter aux questions posées dans mon procès-verbal de synthèse. En raison des délais de coordination entre services et de visas il ne semble pas possible de rendre le MER avant le dimanche 13 juin. RM sollicite un délai supplémentaire d'une semaine, lequel pourrait bien entendu se reporter sur le délai de remise du rapport et conclusions.

J'ai reçu le Mémoire en réponse le 24 juin par mail et quelques jours plus tard par voie postale. Il rappelle le principe de la procédure et son contenu en l'absence de projet d'aménagement établi. Il apporte quelques éléments nouveaux sur la suite de la procédure et la consultation du public et les acteurs du territoire.

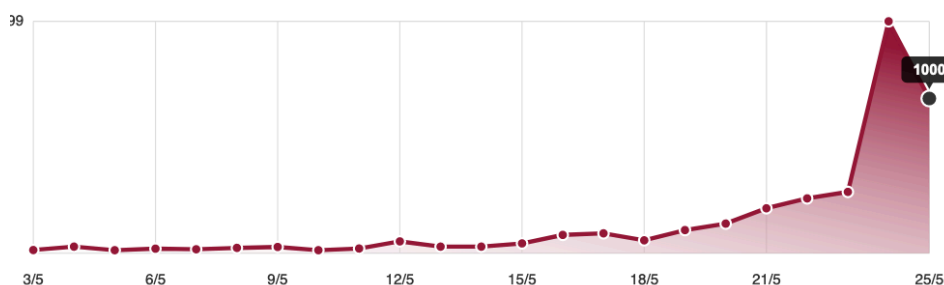
2) Le bilan de l'enquête

Le nombre de visites en permanence (48) et sur le registre dématérialisé DUP (4689) ainsi que le nombre d'observations (252 pour les deux enquêtes, dont 244 pour la DUP) témoignent de l'importance que les habitants portent à ce projet.

1. Analyse du dépôt des observations par support (papier / numérique)

Nombre de visites permanences	48
Nombre total d'observations (dont DUP)	252 (244)
Nombre d'inscriptions aux registres papier	10 Cesson : 1 Chantepie : 9
Nombre de courriers	6
Nombre d'observations aux registres dématérialisés	236 dont 9 mails

Statistique des visites sur le registre dématérialisé : 4689 visiteurs, 760 téléchargements



J'observe que le dépôt sur le registre dématérialisé représente 94% des observations. Les quelques courriers et inscriptions au registre papier ont été déposés le dernier jour, lors de la permanence (sur Chantepie). Il est à noter l'intérêt croissant du support dématérialisé.

Je note principalement des observations individuelles, pas de remarques d'associations pour la protection de l'environnement, peu d'observations d'associations (seulement le groupement

des agriculteurs Bio du 35, le conseil syndical de la résidence du Bois des Pères), quelques observations d'élus écologistes des deux communes.

2. Analyse temporelle

J'ai pu observer un plus grand nombre de visites lors des deux dernières permanences et une très forte accélération du dépôt des observations les 3 derniers jours, comme le montre le graphique du registre dématérialisé. Cela est à relier à la publication de l'article de Ouest France du 22 mai qui a attiré l'attention des habitants et au dépôt de flyers dans les boîtes aux lettres des riverains de Chantepie.

3. Analyse thématique

La quasi totalité des observations témoigne d'une forte opposition au projet appuyant leur non acceptabilité sur les mêmes motifs, en premier lieu crainte des entreprises « structurantes » (entreprises industrielles, commerces de gros, de transport et de logistique) génératrices d'accroissement de trafic routier et de nuisances sonores, enjeux environnementaux et nuisances de toutes sortes, dégradation de la qualité de vie, risques pour la santé, incohérence avec les discours politiques et les principes d'urbanisation de Rennes Métropole (ceinture verte, « ville archipel »), du SCoT et du PLUi, le non respect des textes relatifs à la non artificialisation des sols et à la gestion économe de foncier.

Beaucoup expriment aussi leur incompréhension vis à vis des promesses électorales récentes de leurs élus communaux, « leur déception » voire « leur colère » par rapport à des promesses non tenues, s'étonnent de leur silence durant l'enquête, et réclament une cohérence entre « les paroles et les actes ».

Pour certains, c'est aussi une remise en cause de la procédure adoptée et de ce fait le manque d'information sur le projet d'aménagement futur ; une critique du manque de concertation et d'information en amont de l'enquête ; l'insuffisance du dossier au regard de la nature des activités à venir s'installer. Beaucoup expriment des contre propositions sur d'autres localisations alternatives.

Seul un petit nombre d'observations témoigne d'une vision moins négative du projet espérant qu'il puisse apporter un aménagement de la D86 offrant plus de sécurité pour les différents usagers, voiture, vélos, piétons, comme demandé depuis longtemps par les riverains de Chantepie et de la rue du Chêne Morand..

Ces remarques sont synthétisées par ordre décroissant dans le tableau ci dessous.

<i>Thèmes</i>	<i>Nombre</i>
Trafic et circulation, saturation rocade, insécurité D86 et rue du Chêne Morand. Pistes vélos et piétons sécurisée, raccordement à la rocade depuis la zone	105
Nuisances (sonores, visuelles, pollution, effet sur la santé)	80
Opportunité du projet par rapport à sa localisation et la nature des activités prévues, son utilité publique, incohérence du projet par rapport aux discours politiques sur l'écologie et le développement durable	70
Contre propositions : autre localisation (dans et hors la métropole), réutilisation de friches, densification, requalification de bâtiments, autre zonage (habitat, mixte). Remise en cause des choix d'urbanisation de Rennes Métropole et de Chantepie	70
Impacts environnementaux (espaces verts, faune, flore, ZH, Biodiversité) et	70

paysagers	
Artificialisation des sols et développement durable et changements climatiques	65
Qualité et cadre de vie, tranquillité, proximité des habitations	65
Impact sur les exploitations agricoles	61
Ceinture verte, ville archipel	48
Concertation, information en amont et au niveau de l'enquête publique	12
Dévalorisation foncière et impôts locaux	9
Méconnaissance du projet d'aménagement et de la nature des entreprises industrielles	9
Compatibilité avec le SCoT et le PLUi, loi Climat...	6
Dossier	4

4. Analyse spatiale

Au regard des seules observations qui ont pu être territorialisées (120, soit moins de 50%), 85 proviennent de Chantepie (plus de 70%) et 35 de Cesson-Sévigné (quasi exclusivement d'habitants de la Ménouriais). Beaucoup d'observations ont été déposées sous anonymat dans le registre dématérialisé.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Je considère que les conditions réglementaires d'information sur l'enquête, les conditions d'organisation de l'enquête et de communication du dossier, les modalités de dépôt d'observations par le public étaient satisfaisantes en dépit d'une difficulté d'accès à l'information sur les sites des communes et une visibilité limitée de l'affichage sur le site.

J'observe la très forte mobilisation des habitants (252 observations, 48 visites physiques, 4689 visites sur le registre dématérialisé), le poids des observations sur le registre dématérialisé (94%) et parallèlement une très faible utilisation du support papier.

Je note :

- l'accélération de la mobilisation en fin d'enquête, après le 22 mai, soit 3 jours avant la clôture de l'enquête ;
- la non acceptabilité des habitants du projet, celle des riverains de la Ménouriais sur Cesson-Sévigné, celle des habitants de Chantepie et l'opposition de certains élus écologistes des deux communes;
- de très fortes réserves des maires de Cesson-Sévigné et Chantepie sur l'utilité et l'urgence du projet et son périmètre en raison de la proximité d'un nombre important de riverains ; des incertitudes sur l'aménagement de la voirie ; le souhait d'impliquer élus et habitants dans la construction du projet ;
- le poids des enjeux environnementaux, des enjeux de trafic, de mobilité et d'aménagement de la voirie, des inquiétudes sur les nuisances liées au projet (sonores, visuelles, paysagères), des impacts sur la qualité de vie et le cadre de vie des habitants dans les remarques de la population ;
- des interrogations des habitants sur l'utilité publique du projet, son urgence et son opportunité, par rapport à la procédure et à un projet d'aménagement non connu ;

- des remarques sur les incohérences du projet par rapport au SCoT, au PLUi (ceinture verte, ville-archipel, gestion économe du foncier) et aux évolutions législatives récentes relatives à la non artificialisation des sols, au développement durable, aux discours écologiques métropolitains;
- des contrepropositions pour un autre choix de localisation du projet ;

Je regrette :

Qu'une meilleure communication sur le projet n'ait pas été réalisée en amont de l'enquête et qu'une réunion publique par visio conférence n'ait pas été mise en place par Rennes Métropole avant l'ouverture de l'enquête pour informer les populations du projet précis de zone d'activités structurantes et de la procédure retenue.

2. Appréciation sur le projet d'enquête

2.1. Rappel de l'objet du projet

L'objectif du projet est de poursuivre le développement économique de Rennes Métropole en vue d'affecter des terrains à l'accueil d'activités économiques structurantes, « accessibles-spacivores » dans le secteur Est de son territoire en prolongement de la zone industrielle Sud-Est (plus de 950 établissements et 13 000 emplois), à proximité de la rocade et de l'axe Rennes-Paris, zone la plus attractive et dynamique de Rennes Métropole, mais actuellement saturée. Plus d'une centaine de demandes d'implantation d'entreprises non satisfaites chaque année, malgré l'avancée de la zone du Chêne Morand engagée sur 20ha où 80% des lots sont déjà réservés.

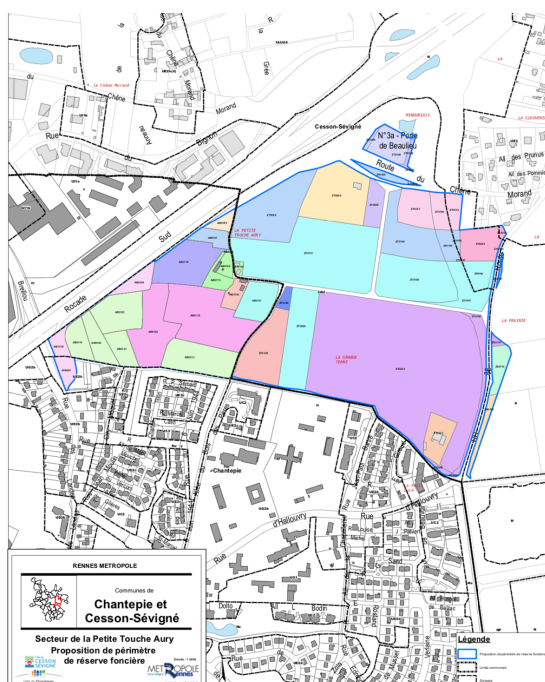
Le projet se situe dans une « démarche anticipatrice de maîtrise du foncier » dans un contexte de « demandes d'implantation d'entreprises qui ne peuvent être satisfaites faute d'espaces disponibles ».

Le projet et les documents-cadre.

Le secteur "Petite Touche Aury" (voisine de la zone du Chêne Morand de 20ha intra-rocade) est identifié dans le SCoT du Pays de Rennes et dans le PLUi de Rennes Métropole comme une Nouvelle zone de développement économique (35ha), dans le Schéma d'Aménagement Economique (SAE), comme zone structurante destinée à accueillir des entreprises « accessibles-spacivores » (emplacement le long des axes structurants de la Métropole et besoin de grandes parcelles, de 5000 m² à plusieurs hectares).



La localisation du projet. Ce projet de zone d'activité s'étend sur un périmètre d'environ 36 hectares situés à l'extérieur de la rocade sud au niveau de la Porte de Beaulieu, sur deux communes : Cesson-Sévigné (26ha) et Chantepie (10ha).



Cette localisation présente une accessibilité aisée à la rocade (échangeur Porte de Beaulieu) et 2 accès sur la RD 86 pour optimiser le fonctionnement de la future zone.

2.2. Analyse du projet au regard de l'utilité publique

Les éléments exprimés dans le mémoire en réponse (MER) de Rennes Métropole sont inscrits dans le texte en italique bleu.

Il ne s'agit pas d'une DUP Travaux mais d'une DUP Réserves foncières fondée sur le code de l'expropriation qui constitue un outil de maîtrise foncière rapide et efficace pour répondre à des exigences d'anticipation dans un projet majeur d'aménagement.

Il convient donc de se prononcer sur l'utilité publique de ce projet qui vise à constituer des réserves foncières en l'absence d'un projet d'aménagement abouti et en l'absence d'évaluation environnementale.

L'utilité publique a évolué et tend à couvrir toute opération poursuivant un intérêt général. Elle ne s'apprécie pas uniquement en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération projetée mais aussi du passif de cette opération, ses divers inconvénients d'ordre social et environnemental. Le bilan coûts-avantages de l'opération doit dégager un solde positif. Les inconvénients d'ordre économique, social ou environnemental ne doivent pas être excessifs eu égard à l'intérêt qu'il représente.

Pour retenir l'utilité publique d'un projet DUP Réserves foncières, il doit répondre à une finalité d'intérêt général, l'expropriation doit être nécessaire et le bilan coûts/avantages doit être positif.

1. L'opportunité du projet et son intérêt général

L'opportunité de ce projet de réserves foncières à des fins d'aménagement d'une zone d'activités peut s'apprécier au regard de différents critères.

1) Un projet ancien, rappel chronologique

La notice explicative et le MER à mon PVS rappellent les objectifs de Rennes Métropole en matière de développement économique sur le secteur de Petite Touche Aury, objectifs explicités de longue date dans différents documents (SCoT, SAE, PLUi).

Le SCoT, dans son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), accompagne le déploiement d'activités le long des grands axes de communication stratégiques. Afin de soutenir l'économie productive, industrielle ou logistique, une offre de foncier d'activités est proposée (Nouvelles zones de développement économique) aux entreprises ayant des besoins de parcelles conséquentes et d'une connexion à des nœuds routiers et/ou ferroviaires structurants. Ainsi, *au regard du SCoT*, depuis 2007 et dans le SCoT révisé et approuvé en 2015, le secteur de Petite-Touche-Aury, est identifié dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) comme une « Nouvelle zone de développement économique » et figure pour environ 35ha à l'extérieur de la rocade. Il répond à un certain nombre de critères de localisation, d'accessibilité, d'enjeux économiques et paysagers définis par le SCoT: une très

bonne accessibilité routière par le réseau d'infrastructures primaire, donc bien desservi et raccordé à la rocade; une emprise foncière importante et adaptée à des besoins de grandes parcelles; une vocation à faire l'objet d'une étude d'ensemble préalable pour leur aménagement et leur développement. Il ne présente pas de précisions sur la nature des activités économiques. Le PADD du SCoT précise également que « des réserves foncières spécifiques dédiées à l'accueil d'activités économiques peuvent être prévues et que ces sites sont déterminés en accord avec les Schémas d'Aménagement Economiques (SAE) des différents EPCI lorsqu'ils existent ». Il apparaît donc que ce sont les études ultérieures, en dehors du SCoT, qui détermineront leur vocation.

C'est donc le *Schéma d'aménagement économique (SAE)* de Rennes, « document stratégique de planification et de programmation de l'offre de foncier et d'immobilier économique sur le territoire métropolitain », qui identifie ce secteur pour le développement économique comme future « zone d'activités structurantes », destinée à accueillir des entreprises de type « accessibles-spacivores ». Il précise que ce sont des entreprises « fortement consommatrices de foncier et en recherche d'une desserte routière optimale pour se connecter à leurs marchés qui concernent un territoire régional, national ou international. Il s'agit des entreprises industrielles, de commerce de gros, de transport et de logistique. Comme leur nom l'indique, ces entreprises cherchent avant tout un emplacement le long des axes structurants de la métropole et de grandes parcelles (allant d'environ 5000 m² à plusieurs hectares) ».

Pour autant le SAE qui est un document d'orientation politique, n'est pas normatif ni réglementaire et surtout n'est pas connu du public. Dans le MER, il est rappelé que « *la publicité développée autour du Schéma d'Aménagement Economique a repris les éléments développés en concertation, à savoir que le secteur de Chêne Morand / Petite Touche Aury est fléché comme zone d'activités structurante à l'échelle métropolitaine* ». Il n'est précisé ni l'importance ni les modalités de cette concertation.

Le PLUi (arrêté et approuvé en 2019) est tenu de respecter le cadre réglementaire du SCoT dans un rapport de compatibilité et de traduire les orientations du SAE. Il a identifié Petite Touche Aury comme une « zone à urbaniser à vocation économique » en reprenant le potentiel de surface défini dans le SCoT (35 ha), sans précision sur la nature des activités. En 2019, le SAE avait déterminé Petite Touche Aury comme zone d'activités structurantes et cette spécificité aurait du être indiquée dans le PLUi pour une parfaite transparence

Je propose un *rappel chronologique des différents documents et zonages relatifs au secteur Petite Touche Aury* :

Chronologie des documents cadre

SCoT	SAE	Délibération Communautaire	Révision SCoT	Révision SAE	PLUi
2007	2008	juillet 2009	2015	2017	2019

Chronologie des zonages aux PLU de Chantepie et Cesson-Sévigné et au PLUi

- 2003 : Projet de zone artisanale avec un peu d'habitations. Sans suite.
- 2009 : Délibération communautaire relative au Secteur d'activités sur Chêne Morand-Petite touche Aury, d'ampleur métropolitaine, en lien avec la ZI Sud-Est, pour répondre à une demande importante

de secteur industriel et artisanal ;

- 2015 : PLU de Chantepie. Les 9 ha situés sur la commune de Chantepie sont zonés en 2AUA (à urbaniser) à vocation d'activités artisanales, tertiaires et autres pour faire face à la demande et aux besoins des entreprises. « Ce site est particulièrement intéressant car potentiellement bien desservi (avec un accès direct à la rocade par le giratoire de la Ménouriais) et marquant l'entrée de ville au nord, mais aussi d'un grand intérêt paysager qu'il conviendra de prendre en considération lors de l'aménagement de la zone.

- 2004-2019 : PLU de Cesson. Les 25ha sont en zonage A ou N

- 2019 : PLUi. Tout le secteur relève d'un zonage 2AU à vocation économique (OAP) sans précision sur la nature des activités.

Il est avéré que ce secteur (Chêne Morand-Petite Touche Aury) est identifié depuis une quinzaine d'année (SCoT de 2007) par Rennes Métropole comme un site stratégique à vocation d'activités économiques en raison des conditions aisées de raccordement à la rocade, dans le prolongement de la ZI Sud-Est.

Le MER fournit en annexe la délibération du Conseil de Rennes Métropole du 9 juillet 2009 qui approuve le projet d'opérations d'aménagement (ZAC) sur le site Chêne Morand - Petite Touche Aury « *afin de créer un secteur d'activité d'ampleur métropolitaine en lien avec la ZI Sud-Est, de réfléchir dans le cadre d'une mixité fonctionnelle à une cohérence de programmation de nouvelles entreprises et de services au regard de la proximité des quartiers d'habitat, de réaliser une opération accessible et lisible, d'aménager une opération bien insérée dans son environnement, d'inscrire l'urbanisation du site dans une démarche de développement durable* ». Cette délibération *approuve le périmètre géographique et définit les conditions de la concertation en lien avec les communes de Cesson-Sévigné et Chantepie*. Une réunion publique s'est tenue le 8 décembre 2010 à Cesson-Sévigné après information dans le bulletin Info Métropole.

J'observe que dans cette délibération il est question de mixité fonctionnelle et d'une programmation d'entreprises et services en fonction de la proximité des zones d'habitat. Le souci de limiter les nuisances pour les riverains en portant attention à la nature des activités était alors présent dans les objectifs du projet.

Je regrette le manque d'information sur l'évolution de la typologie des activités économiques dans cette zone depuis la délibération communautaire de 2019. Puisque le SAE 2017, complétant le SCoT de 2015, définit cette « Nouvelle zone de développement économique » comme une zone à vocation d'activités « structurantes, accessibles-spacivores », le PLUi de 2019, postérieur au SAE, dernier document connu de la population et soumis à son avis par enquête publique, aurait dû reprendre précisément cette typologie d'activités pour une information transparente sur le devenir de cette zone.

Les élus des deux communes de Cesson-Sévigné et Chantepie ont certes émis un avis favorable sur le PLUi qui entérine, par son zonage et ses OAP, le projet de zone d'activités. Mais *je rappelle* que dans les PLU des communes, avant l'approbation du PLUi, la partie du site sur Cesson-Sévigné était zonée en « agricole » et celle de Chantepie en 2AU à vocation artisanale et mixte. *Je rappelle* également que, si les parcelles concernées sont zonées en 2AU au PLUi, les OAP correspondantes sur Cesson-Sévigné et sur Chantepie confirment un « secteur d'extension urbaine à dominante d'activités », mais sans préciser « activités structurantes ». La nature des activités susceptibles de s'implanter (et la taille des bâtiments),

précisée dans le SAE (activités structurantes), n'apparaît pas précisément dans le PLUi, dernier document d'urbanisme approuvé et connu de la population. *Je regrette* cette lacune et ce manque de transparence au PLUi.

Ce manque d'information des habitants sur cette « notion d'activités structurantes » dans le secteur Petite touche Aury explique leur surprise et leur inquiétude, en découvrant, lors de la présente enquête, la nature des entreprises envisagées susceptibles de générer des impacts importants (visuels et sonores) sur les nombreux riverains de la Ménouriais à Cesson-Sévigné et du nord de Chantepie. Plus de 70 observations font état de cette crainte et expriment fortement leur opposition au projet compte tenu de la nature des entreprises envisagées. Les habitants de Chantepie connaissaient le projet d'urbanisation à vocation économique, mais pas pour ce type d'activités. Les habitants de Cesson-Sévigné étaient encore dans l'idée d'un zonage agricole. Ce nouveau projet inquiète les écologistes d'Europe Ecologie Les verts de Cesson Sévigné et de Chantepie et suscite de leur part beaucoup de réserves.

Cette évolution sur le type de zone d'activité explique aussi que, dans son courrier, le maire de Cesson-Sévigné précise qu'il sera « vigilant sur la typologie des entreprises envisagées » et « recommande de choisir des activités en fonction de critères permettant de limiter la gêne pour les riverains notamment en ce qui concerne la pollution de l'air et le bruit ».

Je peux considérer que le projet de zone d'activité économique d'ampleur métropolitaine sur Petite Touche Aury était connu depuis plus de 10 ans, dans le prolongement de la ZI Sud-Est et en lien avec celle du Chêne Morand, qu'il est identifié dans le SCoT, le SAE et le PLUi, mais que la typologie des entreprises envisagées telle que présentée dans cette enquête, « activités structurantes, accessibles-spacivores », n'était pas connue du public.

Cette typologie « activités structurantes » n'était pas prévue comme telle dans la délibération communautaire de 2009, n'était pas identifiée sous ce vocable dans le SCoT révisé de 2015 (Nouvelle zone de développement économique) puisqu'il revient au SAE (2017) de préciser la nature des activités, ni dans le PLUi de 2019 qui parle de secteur 2AU et OAP à vocation d'activités économiques, sans plus de précision.

De ce fait l'évolution du contenu de la zone vers des « activités structurantes » ne s'appuie sur aucun document cadre réglementaire et normatif porté à la connaissance de la population lors des enquêtes relatives au SCoT et au PLUi.

Le déficit d'information sur la nature exacte des activités envisagées et la perspective d'entreprises « accessibles-spacivores » sur cette zone ont largement contribué à mobiliser la population et à engendrer une forte opposition au projet.

2) Les enjeux de développement économique de Rennes Métropole, l'attractivité de Petite Touche Aury et des localisations alternatives.

Il convient d'*apprécier la légitimité d'une zone d'activités « structurantes » sur ce secteur.*

Ce secteur est considéré comme un *site stratégique*, bien desservi et à proximité d'un raccordement à la rocade au niveau de la Porte de Beaulieu. Il a été identifié, globalement en lien avec le Chêne Morand, dans le prolongement de la ZI Sud-Est considérée comme « la

plus importante zone de Bretagne avec plus de 950 établissements et 13 000 emplois », comme devant accueillir des activités économiques. Petite Touche Aury est ainsi identifié comme un secteur très attractif où se manifeste une forte demande de la part des entreprises. Mais fonder l'attractivité de Petite touche Aury sur celle observée sur Chêne Morand n'est pas avéré. Le site de Petite Touche Aury est significativement différent de celui de Chêne Morand, il n'est pas immédiatement dans le prolongement direct de la ZI Sud-Est, il est au sud de la rocade, accessible par une route déjà saturée (D86) et entre deux zones agglomérées denses (frange nord de Chantepie et la Ménouriais sur Cesson-Sévigné).

Au regard des préconisations du SCoT :

Le SCoT considère que les Nouvelles zones de développement économique doivent présenter une « très bonne accessibilité routière par le réseau d'infrastructures primaire » ce qui n'est pas le cas de la départementale 86 qui raccorde le secteur de Petite Touche Aury à la rocade. Cette départementale est considérée depuis longtemps comme une voie saturée, accidentogène et qui nécessite des aménagements significatifs.

Le SCoT identifie des « activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées ». On peut considérer que c'est le cas des activités dites « structurantes ». Or Petite Touche Aury est entre deux zones agglomérées d'habitat.

Le SCoT préconise de veiller à la diffusion du développement des activités économiques et de l'emploi sur l'ensemble du territoire. Cette évolution de la répartition de l'activité économique sera donc recherchée en veillant dans la mesure du possible, à ce qu'aucun territoire ne reste à l'écart. Cette préconisation peut conduire à rechercher des localisations alternatives à celle de Petite Touche Aury.

Au delà de la localisation de ce secteur, il convient de s'interroger sur *l'offre de foncier et la demande correspondante pour des activités structurantes.*

La notice explicative et les MER aux services instructeurs et à mon PVS, justifient ce choix sur la base d'arguments relatifs à la *tension du marché foncier à vocation économique* du fait de l'insuffisance de l'offre au regard de la demande : le nombre limité de zones d'activités métropolitaines à destination artisanale, industrielle, logistique ou commerce de gros (réparties sur seulement 10 communes sur les 43 qui composent Rennes Métropole), une enveloppe foncière disponible restreinte et limitée à environ 130 000 m² (*« sur les 221 353 m² figurant dans le MER à l'Etat, 92 632 m² ont fait l'objet d'une réservation des entreprises en moins de 6 mois »*), un stock disponible de court terme, une centaine de demandes d'implantation d'entreprises qui ne peuvent être satisfaites chaque année, faute d'espaces disponibles dans la ZI du Sud-Est, malgré l'avancée du dossier de la future zone du Chêne Morand à proximité, un rythme de commercialisation très rapide depuis 2020.

Je note que cette évaluation du foncier disponible ne prend pas en compte le site de la Janais, identifié au SAE comme zone d'activités structurantes, pour une superficie d'environ 50 ha, proche de la rocade, de la voie ferrée et de l'aéroport, car non mutable. Il est précisé dans le MER que *« le site fait l'objet d'étude de renouvellement économique et de densification. Les fonciers utilisés dans le passé par l'industriel PSA ont été rachetés afin de les réaménager et les proposer à de nouvelles entreprises »*.

Je note également que cette évaluation du foncier disponible concerne les 10 zones d'activités métropolitaines (artisanales, industrielles, logistique et commerce de gros), qui ne portent pas nécessairement sur des activités structurantes.

Je note enfin qu'aucune précision ne peut être apportée sur la nature des demandes d'implantation dans ce secteur puisque le projet n'est pas abouti et que le choix des

entreprises reste ouvert. Si d'importantes demandes d'implantation se manifestent sur la ZI Sud-Est, il n'est pas avéré qu'elles proviennent d'entreprises structurantes. Rennes Métropole dans son MER affirme que « *la crainte qu'un grand entrepôt de stockage pour la vente sur internet soit d'ores et déjà envisagé, n'est donc pas fondée* ».

Il convient alors de s'interroger sur les *localisations alternatives au site de Petite Touche Aury* pour développer des activités économiques dans des conditions d'attractivité aussi satisfaisantes. En réponse à la DDTM il a été rappelé que seules 4 zones proposent des grands fonciers supérieurs à 10 000 m² et sont susceptibles de répondre aux demandes, que certaines devraient être commercialisées d'ici 5 à 10 ans, que d'autres sont soumises à de forts aléas et à des difficultés techniques rendant leur faisabilité incertaine.

** Des contrepropositions de localisation alternative ont été développées durant l'enquête et je les ai portées à l'attention de Rennes Métropole dans mon PVS. Le MER confirme que « plusieurs des sites cités ont bien été étudiés et ne sont nullement écartés dans la prospective économique métropolitaine, que le secteur des Loges sur Chantepie fait déjà l'objet d'un important projet de renouvellement urbain, que le secteur de la Porte de Tizé est en phase d'études pré-opérationnelles avec un foncier maîtrisé de longue date et sera aménagé à court terme par la Métropole, que dans l'écopôle Sud-Est, les rares fonciers mutables sont tous rapidement remis sur le marché ou densifié au regard du dynamisme économique de la zone où il n'existe pas à proprement parler de friches industrielles, ni de foncier libre ».*

Certes le DOO du SCoT a identifié l'axe Paris-Rennes, comme une vitrine économique pour le Pays de Rennes qui concerne en particulier les communes de Servon-sur-Vilaine, Brécé, Noyal-sur-Vilaine et Cesson-Sévigné. C'est une des portes d'entrée principales du Pays de Rennes avec la voie ferrée et un trafic routier important. C'est un axe majeur de développement économique. Il est précisé que l'aménagement et le développement de cet axe, à cheval sur Rennes Métropole et le Pays de Châteaugiron Communauté, devront intégrer plusieurs enjeux dont la consolidation des sites d'aménagement économique existants entre les différents EPCI. Des solutions alternatives peuvent donc être trouvées à l'intérieur du Pays de Rennes, au delà de Rennes Métropole, au delà du Cœur métropole.

** Des contrepropositions de densification et de requalification des friches industrielles ont été formulées par la population durant l'enquête. Elles concernent en particulier la ZI Sud-Est. Je les ai portées à l'attention de Rennes Métropole dans mon PVS. Elles correspondent aux orientations du SCoT qui préconise de « répondre aux demandes d'implantations des entreprises en veillant à une utilisation rationnelle des ZA existantes tout en prenant en compte les enjeux économiques du territoire, d'accompagner la requalification et le renouvellement économique de grands sites d'activités industriels ou commerciaux ».* Concernant cette politique de densification et de requalification des sites existants, Rennes Métropole a répondu à la DDTM et à mon PVS en rappelant la mise en place d'une démarche incitative « Entreprendre à Rennes » de renouvellement de l'aménagement économique. Cette démarche incite à optimiser le foncier, densifier et réhabiliter des anciens sites, l'inscription au PLUi de nouvelles règles favorisant la densification et la définition de conditions d'aménagement au sein de l'OAP pour l'ensemble de la zone industrielle Sud-Est destinées à « maintenir l'attractivité de la ZI et son renouvellement ». Enfin il a été rappelé que Rennes Métropole a engagé depuis 2020 une réflexion sur un nouveau Schéma d'Aménagement Economique (SAE) ayant la volonté de « développer l'optimisation foncière

des ZAE, de trouver un équilibre entre sobriété foncière et réponse aux attentes et besoins des entreprises », d'anticiper la demande des entreprises, de proposer des alternatives au développement en extension urbaine (requalification et densification des ZAE), de conduire de front renouvellement économique et aménagement de nouvelles zones ».

Je note avec intérêt les différents leviers de cette démarche qui s'inscrit dans une volonté de sobriété foncière compatible avec le développement économique. Je note que dans le courrier du maire de Cesson-Sévigné adressé à la suite de l'enquête il « attend le rapport de l'étude de densification de l'écopôle Sud-Est pour savoir si elle peut accueillir de nouvelles entreprises et ainsi répondre à l'engagement métropolitain de limiter l'artificialisation des sols ».

Je peux admettre que le site de Petite Touche Aury est stratégique et attractif pour des activités structurantes en raison des conditions de raccordement à la rocade (en dépit d'un réseau d'infrastructures primaire non adapté ; la D86, contrairement aux recommandations du SCoT, est déjà saturée et accidentogène et nécessite des aménagements), que le marché foncier pour ce type d'entreprises structurantes est tendu, qu'il y a peu de solutions alternatives pour l'implantation d'entreprises accessibles-spacivores dans le secteur Sud-Est, que la requalification des friches industrielles ne correspond pas nécessairement à l'espace requis par ce type d'entreprises qui réclament des grandes parcelles allant jusqu'à plusieurs hectares.

Mais des *localisations alternatives* peuvent être envisagées en s'éloignant du cœur de la Métropole, dans les villes d'appui, voire en menant une réflexion sur l'implantation des activités économiques au niveau de l'ensemble des EPCI du Pays de Rennes, comme recommandé dans le DOO du SCoT, dans le cadre d'un rééquilibrage territorial, ce qui est préconisé dans le projet de loi 4D. Il peut aussi être envisagé de rechercher une accessibilité multimodale pour ces activités structurantes, par une liaison avec le réseau ferré.

D'autre part, je rappelle que si le SAE a identifié de manière claire et transparente cette zone comme structurante, le SCoT et le PLUi ne précisent pas la nature des activités économiques sur ce secteur et que, en l'absence de projet, la demande émanant d'entreprises structurantes, accessibles-spacivores, n'est à ce jour pas prouvée.

Dans ce cas, on peut considérer que *pour des activités autres que structurantes*, le marché foncier serait moins tendu, des localisations alternatives seraient envisageables, l'étude de densification et de reconversion des friches lancée par Rennes Métropole devrait apporter des opportunités nouvelles de localisation. De ce fait la mise à disposition de ces 36 ha n'apparaît pas, dans l'immédiat, indispensable au développement économique de Rennes Métropole.

Avant de lancer ce projet de réserves foncières sur Petite Touche Aury, je m'étonne que Rennes Métropole:

- n'ait pas attendu les résultats de la démarche incitative et réglementaire qu'elle a engagée ni l'aboutissement de la réflexion sur un nouveau Schéma d'Aménagement Economique (SAE) destinés à limiter le développement des zones d'activités en extension urbaine ;
- n'ait pas attendu la réalisation d'un inventaire des espaces disponibles dans les ZA existantes, et en particulier dans l'écopôle Sud-Est (comme demandé par le maire de Cesson-Sévigné dans son courrier) ;

- n'ait pas envisagé de déconcentrer ce type d'activités structurantes hors du cœur de la métropole et n'ait pas recherché des localisations à l'accessibilité multimodale (ferroviaire/route),

3) L'urgence à anticiper des réserves foncières

Un des critères pour engager cette procédure de DUP Réserve foncière est l'urgence qui doit ressortir des pièces du dossier.

La notice explicative appuie la légitimité du projet sur trois éléments mis en parallèle, d'une part la tension du marché foncier économique pour des activités structurantes avec un « stock de foncier disponible de court terme correspondant à un peu plus de 3 années », d'autre part « le temps de production d'une zone d'activité qui est en moyenne de 6 à 7 ans », enfin la difficulté à acquérir les biens nécessaires au projet par négociations amiables au vu des difficultés rencontrées sur le secteur voisin du Chêne Morand. Elle en déduit que pour « conserver la vitalité du tissu économique il est essentiel de se placer dans une démarche anticipatrice de maîtrise du foncier et d'engager la procédure d'expropriation, avant même que le projet n'ait pu être établi, compte tenu des contraintes liées à la longueur de la phase judiciaire de l'expropriation ». Dans son MER Rennes Métropole précise que « *dans un but de transparence de l'action publique, le choix de la collectivité a été d'annoncer la mise en œuvre d'une procédure globale d'acquisition des terrains concernés, plutôt que de laisser des négociations entre particuliers et/ou promoteurs s'engager, d'attendre les déclarations d'intention d'aliéner et de bouleverser les projets des vendeurs et acheteurs par une décision de préemption* ».

Cet argumentaire s'appuie sur une volonté de transparence et un double constat : l'existence d'une « forte demande d'entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire », la difficulté à acquérir et « les négociations amiables sur le secteur qui n'ont pas abouti à ce jour ».

Une zone d'aménagement différé (ZAD) a été créée par Délibération communautaire du 20 octobre 2016 sur le secteur Chêne Morand-Petite Touche Aury (46ha), réduit à la partie Petite Touche Aury pour 26ha sur la commune de Cesson-Sévigné en 2018 en raison de l'ouverture à l'urbanisation du Chêne Morand. Rennes Métropole peut ainsi exercer son droit de préemption au titre de la création de la Zone d'Aménagement Différé de Petite Touche Aury sur Cesson-Sévigné et elle dispose d'autre part d'un droit de préemption urbain sur la partie cantepienne du projet de réserve foncière, classé en zone à urbaniser (2AU) antérieurement à la création de la ZAD. Dans son MER il est précisé que Rennes Métropole « a été amenée à exercer son droit de préemption à deux reprises au cours des 3 dernières années ».

Il n'est pas prouvé dans les pièces du dossier que des démarches d'acquisition par voie amiable ont échoué.

L'état parcellaire du dossier montre que Rennes Métropole est propriétaire de la parcelle bâtie ZT 0066 sur Cesson-Sévigné pour une superficie de 14 985 m². Une préemption a eu lieu en 2019 sur la parcelle ZT133 suite au dépôt d'une déclaration d'aliéner et une « procédure de fixation judiciaire de l'indemnité due au propriétaire est en cours ».

Hormis ces deux parcelles aucune information sur l'état des négociations amiables avec les propriétaires concernés pour l'acquisition sur le secteur n'est disponible dans le dossier, aucun élément de négociation n'a été porté à ma connaissance par les propriétaires rencontrés durant l'enquête. Je note cependant que le bâti de la parcelle AB0130 sur Chantepie a été

vendu récemment à l'exploitant des parcelles agricoles du secteur sur Cesson-Sévigné sans que, semble t il, Rennes Métropole n'ait exercé son droit de préemption.

Il n'est pas précisé dans le dossier que cette démarche de réserves foncières vise à prévenir des mouvements spéculatifs, dès lors que le programme de travaux et des ouvrages du périmètre concerné n'est pas suffisamment avancé. La pression foncière sur le site concerné n'est pas prouvée même si le secteur est identifié au SCoT comme étant à enjeu majeur pour le développement économique de l'agglomération. Dans son MER à mon PVS, Rennes Métropole précise que « *la tension du marché immobilier, du fait de l'insuffisance de l'offre, engendre des valeurs foncières privées assez déraisonnables. Cette situation peut, ponctuellement, conduire à une vacance prolongée de quelques mois mais ne révèle pas, bien au contraire, un désintérêt des entreprises pour le secteur sud-est* ». Aucune évaluation quantitative de cette tension du marché immobilier n'est fournie permettant une justification du projet.

Je peux considérer que le *marché foncier des activités structurantes* est tendu et que le stock disponible pour ce type d'entreprises accessibles-spacivores est limité. Mais comme indiqué précédemment, le site de Petite Touche Aury n'est pas identifié précisément au SCoT ni dans les OAP du PLUi comme devant accueillir des activités structurantes. Dès lors, *pour des demandes relevant d'activités économiques de toutes natures, l'urgence à acquérir est moins prégnante en raison de solutions alternatives de localisations* (autres ZA, densification, requalification de ZA existantes). D'autre part il n'est pas prouvé que les démarches d'acquisition par voie amiable aient échoué. De plus Rennes Métropole dispose de la possibilité de préempter sur la totalité du secteur (ZAD sur Cesson-Sévigné, zone 2AU avant la ZAD sur Chantepie). Le risque de mouvements spéculatifs sur le secteur n'est pas avéré.

2. Le bilan coûts-avantages du projet

L'appréciation de l'utilité publique s'appuie aussi sur un autre critère, la théorie du bilan « coûts/avantages » : les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social, environnemental ou économique que comporte le projet ne doivent pas être excessifs eu égard à l'intérêt qu'il présente. Ce critère doit ainsi être jugé positif pour que l'opération soit considérée d'utilité publique et justifie l'atteinte à la propriété privée.

Dans le cadre de cette procédure où le projet d'aménagement n'est pas abouti, si les enjeux économiques sont identifiables, les impacts humains, sociaux, sociétaux et environnementaux sont plus difficiles à mesurer et ne peuvent s'appuyer que sur les quelques éléments cartographiques insérés dans le dossier sur la base de l'étude Diagnostic datant de 2013 et sur le contenu de la Délibération communautaire de 2009. Ce bilan « coûts/avantages » est à examiner en relation avec les préconisations du SCoT et les orientations du PADD du PLUi.

Donc, même si le projet d'aménagement de la zone n'est pas connu à ce jour, l'utilité publique du projet doit être appréciée non seulement au regard des enjeux économiques mais aussi en examinant son intégration dans les rapports sociaux qu'il suscite et les enjeux

environnementaux et paysagers qui ont été très fréquemment soulevés par la population durant l'enquête.

1) Le coût financier et les atteintes à la propriété privée

L'avis des Domaines fournit une évaluation sommaire et globale en date du 13/02/2020 pour une valeur vénale de 1 100 000 € HT avec une marge de 10 à 20% et des indemnités accessoires et aléas divers estimés à 120 000 €. Comme précisé dans l'avis des Domaines « cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées ». En effet la nature des parcelles semblent très disparates en qualité de terre, même si elles paraissent toutes exploitées. Le secteur compte quelques habitations et locaux d'artisanat et de stockage. La durée de validité étant fixée à 1 an, elle se trouvait périmée avant le début de l'enquête.

Je ne peux me prononcer sur cette évaluation, en l'absence de connaissance du marché foncier et immobilier sur ce secteur et d'une étude sur la qualité et la productivité des terres concernées.

Dans son MER Rennes Métropole a précisé quelques principes de négociation pour acquérir les parcelles : « *Les démarches d'acquisition amiable se poursuivront au fur et à mesure de l'avancement du projet et le périmètre opérationnel se dessinera progressivement. Placés sous périmètre de Déclaration d'Utilité Publique, les propriétaires des parcelles ainsi acquises amiablement pourront bénéficier d'une indemnisation majorée de emploi. La demande de cessibilité des parcelles dont l'acquisition se révélera indispensable à la réalisation du projet qui sera élaboré, ne sera adressée à l'autorité préfectorale qu'en dernier ressort, lorsque les démarches amiables auront échoué, en vue de la fixation judiciaire de l'indemnité* ». Je note ainsi la priorité accordée à la démarche amiable (avec une indemnisation majorée de emploi) avant d'entamer une procédure d'expropriation en dernier ressort.

Cette procédure et ce séquençage me paraissent être de nature à atténuer les atteintes à la propriété privée en privilégiant la négociation tant pour l'acceptation de vente que pour le montant financier proposé.

L'état parcellaire fait apparaître l'emprise et les propriétaires concernés. L'emprise s'élève à un total de 359 653 m², 91 827 m² sur Chantepie et 267 826 m² sur Cesson-Sévigné. On compte 6 propriétaires sur Chantepie dont la commune de Chantepie et 13 propriétaires sur Cesson-Sévigné dont la commune de Cesson-Sévigné, Rennes Métropole, le CD35. On observe que la famille L'Helgouach possède des propriétés sur les 2 communes pour un total de 91 750 m² (soit plus du quart de l'emprise) et que la famille Evrard possède également plus de 95 000 m² (soit plus du quart de l'emprise). Deux familles regroupent donc plus de la moitié de l'emprise. On observe que les institutionnels (communes, département, Rennes Métropole, DDE, GRT Gaz) représentent 6 propriétaires et possèdent environ 13% de l'emprise.

Durant l'enquête peu de propriétaires se sont manifestés. Peu ont exprimé d'opposition, orale ou écrite, à la vente si ce n'est le propriétaire des parcelles ZT096 et ZT100 à proximité de l'échangeur de Beaulieu. Certains se sont interrogés sur la pertinence de maintenir les

parcelles ZS114 et ZS137 dans le périmètre d'expropriation car il y a discontinuité dans l'emprise du fait du passage de la D86 et, à ce titre, s'opposent au projet.

Hormis le propriétaire des ZT096 et ZT100 opposé à la vente, les autres propriétaires qui se sont manifestés durant l'enquête n'ont pas précisément fondé leur opposition au projet sur une atteinte à leur propriété privée, mais plutôt sur l'incohérence du périmètre et le manque d'évaluation environnementale. Pour autant il ne me revient pas de m'exprimer sur le ressenti des propriétaires au regard des acquisitions à venir pour la réalisation du projet.

2) Les enjeux économiques

1. Les enjeux du secteur en termes *d'attractivité pour des entreprises structurantes et de développement économique de l'agglomération* ont été analysés dans les paragraphes précédents. Site stratégique, à proximité d'un raccordement à la rocade au niveau de la porte de Beaulieu, il est raisonnable de penser qu'une forte demande d'implantation d'entreprises se manifeste comme c'est le cas dans la ZI Sud-Est et dans la zone du Chêne Morand où la pré-commercialisation « a montré que la superficie aménagée n'est pas suffisante au regard de l'attractivité du secteur Sud-Est, puisque 80% de la surface commercialisable est déjà sous option » (notice explicative p. 11). Mais, comme dit précédemment, transposer la demande exprimée au Chêne Morand au site de Petite Touche Aury n'est pas avéré compte tenu des différences identifiées entre les deux zones énoncées.

Il m'apparaît que le dossier manque de précisions sur la nature des activités susceptibles de formuler des demandes sur ce secteur et ne justifie pas l'intérêt d'y accueillir des activités structurantes stratégiques pour le développement de la Métropole. *Secteur stratégique certes pour des entreprises structurantes, le dossier ne justifie pas que ces activités soient stratégiques pour le développement économique de l'agglomération rennaise.* On peut s'interroger sur le nombre d'emplois et leur nature générés par ce type d'entreprises (plus ou moins pérennes), le niveau de vie de leurs salariés et, de manière indirecte, leur choix de domicile avec peut être un allongement des trajets domicile-travail non compatible avec le souci de développement durable.

Les avantages positifs de ce projet en termes d'attractivité et de développement économique de la métropole sont relativement incertains car peu justifiés. La nécessaire intégration paysagère du site pour répondre aux orientations du SCoT et du PLUi est susceptible de contrecarrer l'attractivité de la zone en réduisant les possibilités de publicité visibles depuis la rocade.

2. Parallèlement, *l'activité agricole* est à considérer comme un *élément du développement économique du territoire*. Le SCoT préconise de « préserver et de soutenir le développement de l'agriculture périurbaine, acteur économique à part entière, fournisseur des biens alimentaires mais aussi premier aménageur de l'espace et acteur du rayonnement du territoire ». Or le projet impacte 36 ha de terres agricoles périurbaines exploitées et concourt à la destruction de l'activité agricole locale de proximité.

La notice explicative ne fait pas état des exploitants agricoles occupant ces 36 ha. La Chambre d'agriculture confirme que la totalité des surfaces concernées est déclarée à la PAC

en 2019 et que 3 exploitations sont concernées. Durant l'enquête j'ai rencontré ces agriculteurs. Ce sont des jeunes exploitants fortement impactés par le projet.

Les terres de Mme Evrard sont louées à Mme Beaugendre (elle même propriétaire de la parcelle ZT0118) pour environ 10ha et elles sont exploitées à titre précaire par Mr Delalande. Les terres de la famille L'Helgouach sont exploitées par Julien Delalande et Mme Galopin, en SCEA depuis janvier 2020 (environ 20ha). Son siège d'exploitation est à la Bellangerie sur Cesson-Sévigné à 1,2kms. Son logement acquis en 2016 à la Petite Touche Aury se trouve ainsi à proximité de ses terres et de ses animaux. Les terres de Mr Denais sont exploitées par Didier Denais, pour environ 5 ha.

Cette perte de foncier est de nature à remettre en question l'activité de ces jeunes agriculteurs, porte atteinte à leur outil de travail, à leurs conditions d'exploitation. Pour cette raison la Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable au projet. Dans mon PVS j'ai demandé de quelle manière Rennes Métropole envisage de compenser cette perte de foncier, au delà des indemnités d'éviction, en l'absence de réserve foncière à proximité et quelle compensation agricole peut être prévue car cet impact est peu étudié dans le dossier. La réponse apportée dans le MER reste très générale, politique, sans précision sur les outils susceptibles de permettre à ces agriculteurs de conserver leur capacité à maintenir leur activité : *« L'action de la Métropole est résolue en matière de préservation de l'activité agricole, notamment par le biais d'acquisitions foncières, pour la préservation des espaces agricoles et la recherche de compensation quand les exploitations sont impactées par des opérations d'aménagement. Le partenariat de la SAFER et son outil de veille foncière en est l'un des leviers. Le soutien à l'agriculture urbaine est par ailleurs l'un des axes forts de la mandature 2020/2026 et les espaces agricoles intra-rocade sont spécialement protégés. Et la Métropole a fait de l'agriculture et l'alimentation durable un chantier majeur de la mandature 2020/2026, témoignant de son attention soutenue à la préservation de la production agricole sur son territoire »*. Cette réponse n'est pas de nature à rassurer ces jeunes agriculteurs puisqu'elle ne précise aucunement de quelle manière Rennes Métropole entend remédier aux dommages qui leur sont causés conformément aux articles L352-1 du Code rural et de la pêche maritime et L23-1 du code de l'expropriation (rappelé par la DDTM et la Chambre d'agriculture). Elle n'est pas non plus de nature à satisfaire le maire de Cesson-Sévigné qui dans son courrier entend veiller à ce que « les agriculteurs disposent d'une alternative équivalente en qualité à leur situation actuelle... sans quoi le projet ne pourrait bénéficier de notre soutien ».

L'impact négatif du projet sur l'agriculture de proximité, les activités agricoles locales utiles et sur le devenir des agriculteurs a été très *fréquemment soulevé* durant l'enquête (plus de 60 observations). Il est demandé de protéger et respecter les terres agricoles (en cohérence avec le discours sur l'indépendance alimentaire, repris dans le MER, le discours écologique) qui constituent un poumon vert autour de la ville, de garder quelques exploitations agricoles, agréables à regarder et qui nourrissent la population, d'encourager des fermes urbaines et bios et l'agriculture périurbaine de proximité pour une consommation locale. Certains considèrent que le projet ne va pas dans le sens du développement des circuits courts créateurs d'emplois, ni des discours écologiques, ni du Plan alimentaire de Rennes Métropole, que c'est un projet d'un autre temps quand les terres agricoles n'étaient pas rares. La confédération paysanne demande une étude sérieuse de la destruction de ces terres et de la réversibilité du projet. Le Groupement des agriculteurs bio d'Ille et Vilaine considère que l'agriculture locale de qualité doit être vue comme un des éléments du développement économique de la métropole. La

Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable. La DDTM a identifié les enjeux agricoles se retournant sur l'avis ultérieur de la CDPENAF.

L'agriculture participe au développement économique de la Métropole.

L'impact négatif du projet sur l'activité agricole des 2 jeunes exploitants concernés est avéré, aucune mesure de compensation n'est prévue précisément (nature, niveau). Le projet ne satisfait pas les préconisations du SCoT de préserver et soutenir le développement de l'activité agricole périurbaine et les circuits courts.

Développer une zone économique pour répondre à l'attractivité et au développement de la métropole et ainsi développer l'emploi sans prendre en considération l'importance de préserver les espaces agricoles, d'assurer le devenir des agriculteurs dans des conditions équivalentes et de soutenir l'agriculture périurbaine de proximité base des circuits courts et créateurs d'emplois, me paraît correspondre à une *vision partielle du développement économique de la Métropole et de l'utilité publique.*

2) Les impacts environnementaux

Ils sont analysés indépendamment du projet d'aménagement qui n'est pas abouti.

* Le principal impact environnemental concerne *l'artificialisation de près de 36 ha* sur ce secteur, situé entre deux zones d'habitat dense au nord de Chantepie et sur Cesson-Sévigné (La Ménouriais). Je rappelle que le SCoT et le PLUi posent comme principe d'aménagement économique la recherche d'une sobriété foncière pour les zones d'activités en particulier, le foncier agricole et naturel étant une ressource qu'il convient de ménager au même titre que l'eau et l'air : il est préconisé de répondre aux demandes d'implantations des entreprises en veillant à une utilisation rationnelle des ZA existantes tout en prenant en compte les enjeux économiques du territoire du SCoT. Le PLUi exprime la même orientation de gestion économe du foncier. Le SRADDET (document intégrateur) a également posé le principe de gestion économe de l'espace à moyen et long terme et s'imposera lors des révisions des documents cadre. Le projet de loi Climat et résilience et le rapport du Sénat mettent l'accent sur une planification plus sobre des projets de territoire, réclament un effort supplémentaire de sobriété foncière et une lutte accrue contre l'artificialisation des sols, co-construite avec les collectivités locales.

Certes ce secteur est identifié au SCoT comme une Nouvelle Zone de développement économique avec une vignette indiquant le potentiel en hectares de surface brute (35ha). Mais ce projet ancien semble aller à l'encontre des préconisations nationales plus récentes de « Zéro artificialisation Nette » (ZAN). Il est indiqué dans le dossier que le projet s'appuie sur la volonté d'assurer un « développement urbain en économisant de l'espace ». Vous affirmez dans votre MER aux services instructeurs, réclamant une utilisation économe du foncier, avoir engagé une réflexion sur « l'optimisation foncière des ZA », conduire une démarche incitative pour sensibiliser les entreprises à la sobriété foncière et identifier les gisements fonciers disponibles dans les ZA de manière à trouver un « bon équilibre entre sobriété foncière et réponse aux attentes et besoins des entreprises », c'est à dire densifier (avec des nouvelles règles au PLUi), requalifier au sein des ZA existantes avant toute extension. Dans votre MER

à mon PVS vous précisez que *« le principe du Zéro Artificialisation Nette ne signifie pas qu'aucune artificialisation ne serait possible pour répondre aux besoins de la population »*. Puis vous rappelez que globalement sur l'ensemble du PLUi on observe une *« modération de la consommation d'espace au delà de l'enveloppe urbaine »* (sans identifier le foncier à vocation d'habitat et le foncier à vocation économique). Vous ajoutez que *« l'urbanisation des 35 hectares de Petite Touche Aury doit être regardé à minima à l'échelle du PLUi où la réduction de consommation foncière est clairement démontrée, alors que la croissance tant démographique qu'économique de la Métropole est forte. La dimension vertueuse du PLUi métropolitain en ressort démontrée »*. Sur la base des préconisations des deux documents de planification spatiale en vigueur, le SCoT et le PLUi vous concluez que *« la démarche de mise à l'enquête en vue d'une Déclaration d'Utilité Publique de constitution de Réserves Foncières sur Petite Touche Aury s'inscrit dans le respect juridique de ces documents et dans cette démarche vertueuse de limitation de la consommation foncière à l'échelle du bassin rennais »*. Vous rappelez que, *« pour une approche du ZAN à une échelle pertinente, l'Agence d'Urbanisme de Rennes Métropole (AUDIAR) a été sollicitée pour produire une étude sur l'optimisation du foncier économique et l'identification des gisements « théoriques » dans 10 zones d'activités économiques aux profils économiques variés, sur près de 880ha. Les résultats obtenus permettent de dégager 4 profils de zones d'activités qui dessinent autant de politiques publiques potentielles »*. Vous concluez que *« La Métropole avance dans la démarche de transition vers la conduite d'un renouvellement de l'aménagement économique »*.

L'impact négatif du projet au niveau de l'artificialisation des sols a été très fréquemment soulevé durant l'enquête (plus de 65 observations). L'artificialisation des sols est l'une des premières causes du réchauffement climatique. Il est rappelé l'incohérence d'artificialiser 36 ha de sols au regard de la lutte contre le changement climatique et la préservation de la biodiversité, au regard de la loi Climat, du Plan Biodiversité, des déclarations et des engagements écologiques de la France, au regard des préconisations du SCoT et des discours politiques écologiques de la majorité métropolitaine. A tous ces égards, ce projet apparaît dépassé, d'un autre temps, par rapport au réchauffement climatique. Le Groupement des agriculteurs bio d'Ille et Vilaine demande une ambition forte sur l'arrêt total de l'artificialisation des terres sur tout le département, et en particulier sur le territoire de la métropole Rennaise.

Je peux admettre qu'effectivement le PLUi s'inscrit dans une démarche de modération de consommation globale du foncier, que le principe de ZAN s'inscrit dans une progressivité conformément aux récentes préconisations du SRADDET de gestion économe de l'espace à moyen et long terme, que le SCoT a bien identifié à hauteur de 35ha Petite Touche Aury comme Nouvelle Zone de développement économique.

Mais je regrette que le MER ne présente pas la seule consommation de foncier économique au PLUi pour mieux apprécier le poids relatif de cette zone dans la consommation de foncier à destination des entreprises, tant au niveau de Rennes Métropole que des communes concernées (Cesson-Sévigné et Chantepie).

D'autre part, comme je l'ai déjà dit précédemment, je regrette que, sur la base des préconisations du SCoT et des orientations du PADD du PLUi, la démarche incitative et réglementaire de densification, de reconversion et de requalification des ZA existantes, ainsi

que l'étude préalable menée par l'AUDIAR à l'occasion de la réflexion sur le futur Schéma d'aménagement économique n'aient pas abouti avant de lancer ce projet de réserves foncières en extension urbaine. L'ambition de « ZAN » porte la priorité sur l'effort de réduction de la consommation foncière en optimisant et densifiant les espaces déjà artificialisés et la question du foncier d'activités prend une place particulière. Ce projet arrive alors que la « Métropole est engagée dans une démarche de transition vers la conduite d'un renouvellement de l'aménagement économique ».

Ce projet peut apparaître incohérent par rapport aux engagements écologiques de la France au niveau du réchauffement climatique, par rapport au projet de loi en cours Climat et résilience et par rapport à ceux de la majorité métropolitaine.

* Le deuxième impact environnemental du projet Petite Touche Aury concerne l'atteinte à la « *ceinture verte* » entre Cesson-Sévigné et Chantepie et au concept de « *Ville Archipel* », spécificité de la métropole rennaise.

Le SCoT préconise l'alternance ville/campagne, la préservation de la ceinture verte dans la 1^{ère} couronne de l'agglomération faisant de Rennes Métropole une « ville archipel », accueillante et solidaire, qui constitue sa spécificité. Il demande que la réalisation des objectifs de développement économique soit en cohérence avec les principes de la « ville archipel » notamment sur les questions de paysage, d'alternance ville-campagne, de respect de la trame écologique et des espaces naturels. Le DOO exprime l'objectif de maintenir une « coupure » de paysage non constructible, afin de préserver les alternances entre les espaces urbanisés de deux communes, de préserver des grandes ouvertures paysagères à partir des infrastructures majeures, de conserver des « espaces de respiration » entre communes.

Au cœur de ce principe de ville-archipel de la métropole rennaise s'inscrit la *préservation des zones agricoles et naturelles de la première couronne visibles depuis la rocade*. Dans son avis la DDTM exprime ses réserves sur l'intégration paysagère de la zone projetée alors que l'étude diagnostic pose le principe de « mise en résonance » du bâti de part et d'autre de la rocade, ce qui ne semble pas pertinent au vu des orientations du SCoT et du PLUi.

Dans mon PVS j'ai demandé de justifier cette extension d'urbanisation à des fins économiques, sur 35ha, qui porte atteinte à la ceinture verte entre Cesson-Sévigné et Chantepie. Dans son MER, Rennes Métropole précise que « *l'atteinte ou non de la ceinture verte doit être regardée de manière générale à l'échelle du pays de Rennes et de ses 76 communes. L'alternance ville/campagne n'est en aucun cas un principe à appliquer systématiquement entre chaque commune du Pays de Rennes et à une échelle aussi fine que le secteur de la Petite Touche Aury* » et « *il définit graphiquement les contours de l'alternance ville/campagne et les évolutions possibles sur le territoire via son DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs)* ».

Par ailleurs, le PLUi étant un document évolutif, j'observe qu'une consultation a lieu actuellement dans le cadre de la *procédure de modification n°1 du PLUi*. L'un des points soumis à consultation, outre l'appel à propositions pour des protections complémentaires de celles existantes, du bocage et de la biodiversité, est l'approfondissement de la *réflexion sur la préservation de la ceinture verte entre Chantepie et la Petite Touche Aury*.

L'atteinte à la ceinture verte et au concept de « ville archipel » a été mise en évidence par la population qui s'est exprimée durant l'enquête (près de 50 observations). Certains rappellent la spécificité de la ville archipel de la métropole rennais (vannée pour sa qualité de vie) exprimée au SCoT et dans le PLUi, demandent de maintenir ce concept et considèrent que le projet est en contradiction avec le SCoT et le développement rennais en archipel et incohérent par rapport au discours écologique métropolitain. Les riverains témoignent de leur attachement à cette ceinture verte entre les 2 zones d'habitation qui se sont densifiées au fil des années car elle contribue à leur qualité de vie, au bien être physique et mental, à la purification de l'air, au maintien de la biodiversité, à la découverte de la nature, à la production alimentaire. Ils demandent de la préserver car ce « paysage champêtre » permet une respiration, un poumon vert, de ce côté sud de la rocade. Ils demandent d'éloigner ce projet de ZA pour conserver la ceinture verte autour de Rennes. Le slogan « ville archipel » va disparaître. Les élus écologistes de Cesson-Sévigné expriment leur opposition au projet qui « détruirait alors le seul espace naturel entre Cesson-Sévigné et Chantepie, allant à l'encontre des déclarations répétées sur la nécessaire préservation de la ceinture verte ».

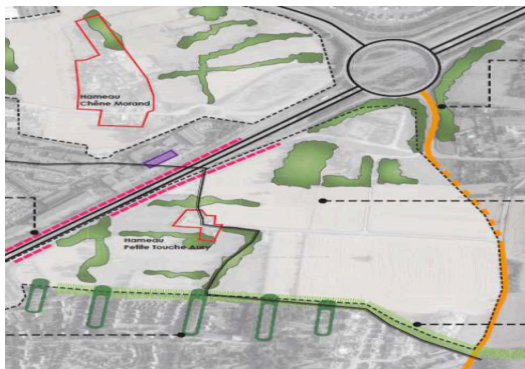
Même si le SCoT n'identifie pas précisément ce site dans les contours de l'alternance ville-campagne, cet espace vert entre deux zones denses d'habitat peut être considéré comme un espace de « respiration » entre les deux communes, ce qui est au cœur de la spécificité de la Métropole rennais. Je rejoins l'avis de la DDTM : ce projet constitue une relative rupture par rapport au principe de ville-archipel et au souci de préserver des espaces agricoles et naturels visibles depuis la rocade. Ce projet ne paraît pas cohérent au regard du projet de modification de PLUi en cours de consultation dont un des items est précisément « Préserver la ceinture verte entre Chantepie et la Petite Touche Aury ».

* Ce projet qui vise à transformer des terres agricoles en zone d'activité portera inévitablement atteinte à l'environnement et à ses différentes composantes (faune et flore, espaces verts, boisements, haies et trame bocagères, biodiversité, zone humide, adaptation au changement climatique) présentes sur le site. Certes le projet d'aménagement n'est pas abouti mais, sur ce qui est connu, prévu dans la Délibération communautaire de 2009 et présenté dans le dossier sur la base des éléments de l'étude Diagnostic de 2013, il convient d'apprécier *l'impact du projet en termes d'enjeux environnementaux, dans une logique « Eviter, Réduire, Compenser »* (ERC) comme demandé par la Chambre d'agriculture.

Les enjeux environnementaux (espaces verts, boisements, haies et trame bocagères, biodiversité, zone humide), présents sur le site, ont été identifiés au PLUi et pour certains relèvent d'une protection, espaces boisés classés (EBC) ou Espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE).

La délibération communautaire de juillet 2009 qui regroupe les 2 projets Chêne Morand-Petite Touche Aury entend « aménager une opération bien insérée dans l'environnement » tant depuis la rocade que depuis les zones d'habitation par une insertion paysagère des bâtiments. *La notice explicative* reprend cette expression « un parti d'aménagement respectueux de l'environnement ». Sur la base de *l'étude Diagnostic de 2013*, elle présente quelques éléments du paysage actuel du secteur (paysage « séquencé » avec des espaces ouverts au Sud-Est une trame bocagère dense aux limites de Chantepie, des boisements à l'ouest) et une cartographie schématique qui manque de lisibilité. L'esquisse d'aménagement se définit par quelques expressions « structurer, qualifier, articuler, valoriser », termes très généraux qui ne permettent pas de se faire une idée réelle du projet, alors qu'aucun élément de la séquence

« Eviter, réduire, Compenser » (ERC) n'est proposé dans le parti d'aménagement (comme souligné par la Chambre d'agriculture).



La notice explicative rappelle les grandes *orientations du SCoT* en ce domaine, « préserver la grande armature écologique, favoriser la fonctionnalité écologique ». Le SCoT dans son PADD vise à « mettre un frein à l'érosion des espaces naturels en protégeant l'ensemble des réservoirs de biodiversité, préserver les corridors écologiques dans les aménagements urbains pour maintenir une biodiversité et une perméabilité naturelle, notamment dans le Cœur de métropole ».

Le PLUi pose comme principe que le bocage fait partie intégrante du paysage local et est également un élément important sur le plan environnemental (réservoir et corridor de biodiversité, lutte contre l'érosion des sols, captation de CO₂) et qu'il convient de préserver les milieux naturels et les paysages. La modification du PLUi en cours entend « protéger le bocage et la biodiversité » et sur la commune de Chantepie réfléchit à « poursuivre l'inventaire des EBC et des EIEP pour inscrire des protections complémentaires et à proposer un encadrement plus strict des plantations réalisées dans les projets afin de favoriser les espèces locales et utiles ».

Pour une information plus transparente, les plans de zonages de ce secteur au PLUi auraient mérités d'être insérés dans la notice explicative afin de bien identifier les éléments devant être préservés et protégés, donc « évités » dans l'aménagement de la zone. Leur absence a nuit à l'acceptabilité du projet. Le règlement graphique du PLUi a été joint dans le MER à mon PVS. Mais aucune information n'est fournie sur les compensations environnementales susceptibles de s'imposer lors des choix d'aménagement.

Comme déjà évoqué, dire que « loin d'être une mutilation du paysage existant, la composition du parc d'activités peut se révéler une vraie valeur ajoutée, par sa faculté à être un lieu de vie » laisse perplexe (et cela a été mal perçu par de nombreux requérants oralement et par écrit). Dans son MER il apparaît que le « lieu de vie » est celui des salariés et non celui des habitants riverains, « *l'idée n'est pas de reproduire une zone d'activité comme « un projet du passé » mais de s'adapter aux nouveaux modes de vie, d'organisation du temps de travail, et d'imaginer un lieu qui accueille de manière apaisée des entreprises et donc des actifs auxquels des services de restauration, de loisirs ou d'espaces récréatifs sont offerts* ».

Pour autant la conclusion du MER apporte un élément d'information très général, sans précisions, en rappelant l'engagement de Rennes Métropole « *de concevoir un projet de zone* ».

économique répondant aux besoins économiques du territoire en respectant les environnements urbains dans lequel elle trouve sa place »

Conformément au code de l'environnement (article L 122-1), le projet sera soumis à une évaluation environnementale (obligatoire compte tenu de la taille de la zone supérieure au seuil de 10ha). Dans son MER, Rennes Métropole confirme la suite de la procédure, *« la réalisation d'une étude d'impact, la consultation de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales intéressées et de leurs groupements pour recueillir leur avis (l'avis de l'autorité environnementale fera l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage et des modifications pourront être apportées au projet pour tenir compte de cet avis), la mise à disposition du public de l'étude d'impact et de la réponse écrite à l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre de la participation du public par voie électronique »*.

Il reviendra alors à la population de s'exprimer sur la prise en compte de ces enjeux environnementaux. La suite de la procédure aurait mérité d'être intégrée dans la notice explicative de manière à faire savoir à la population qu'une évaluation environnementale aura lieu et qu'elle sera concertée sur les enjeux environnementaux lorsque le projet d'aménagement sera abouti.

En raison de cette incertitude sur la prise en compte des enjeux environnementaux *la population s'est massivement exprimée sur ce thème durant l'enquête* (plus de 70 observations). Il y est rappelé l'importance de l'environnement et de la nature. Il y est fait état de pollution environnementale, du nécessaire respect de l'environnement pour des raisons d'intérêt privé (qualité de vie, bien être, santé) et d'intérêt général (aspirations écologiques, changement climatique, considérations de biodiversité), de préservation des espaces verts et de la trame bocagère, d'un secteur de biodiversité naturelle au cœur de la métropole, de risque de désertification de la faune et de la flore avec la suppression de chemins ruraux, de destruction de l'écosystème, d'entreprises néfastes pour l'environnement. Le dossier environnemental est considéré comme notoirement insuffisant, l'impact environnemental semble n'avoir fait l'objet d'aucun travail. Ce projet est considéré comme caduc et incohérent par rapport aux discours politiques écologiques et environnementaux, il ne prend pas en considération l'équation économie/environnement. Le rayonnement de Rennes Métropole passe par la préservation de son environnement.

La nature même de la procédure et l'absence de connaissance du projet d'aménagement conduit inévitablement à des incertitudes, à ce jour, sur la prise en compte des enjeux environnementaux, hormis la protection et l'évitement des éléments qui sont traduits réglementairement au PLUi. Les impacts environnementaux sont certains mais il est difficile de les mesurer précisément.

Pour autant la notice explicative aurait pu, pour le moins, expliciter mieux l'état initial de l'environnement et proposer des principes généraux de réduction et de compensation des impacts environnementaux dans une démarche « ERC » qui n'est pas même évoquée. Présenter la suite de la procédure et l'évaluation environnementale obligatoire aurait contribué à plus de transparence.

Je regrette que le MER n'ait apporté sur ce point aucun élément nouveau arguant du fait que « les impacts ne peuvent être analysés et quantifiés avec précision qu'au moment de l'élaboration du projet et de l'étude d'impact ».

Seule la conclusion du MER fait état de l'engagement de Rennes Métropole à « respecter les environnements urbains dans lequel se trouve le projet ».
La modification n°1 du PLUi réfléchit à accroître les protections environnementales.

3) Les impacts sur les riverains

Ce projet se situe entre deux zones résidentielles importantes, la Ménouriais sur Cesson-Sévigné au Nord - Est du secteur (pavillonnaire) et la frange Nord de Chantepie longeant l'allée du Bois des Pères (pavillonnaire et collectifs et établissement d'accueil pour enfants). Ce sont ces habitants qui se sont majoritairement exprimé, témoignant de leur non acceptabilité du projet, en raison des impacts et des nuisances potentiels occasionnés par la transformation de cette zone agricole en zone d'activités industrielles et logistiques.

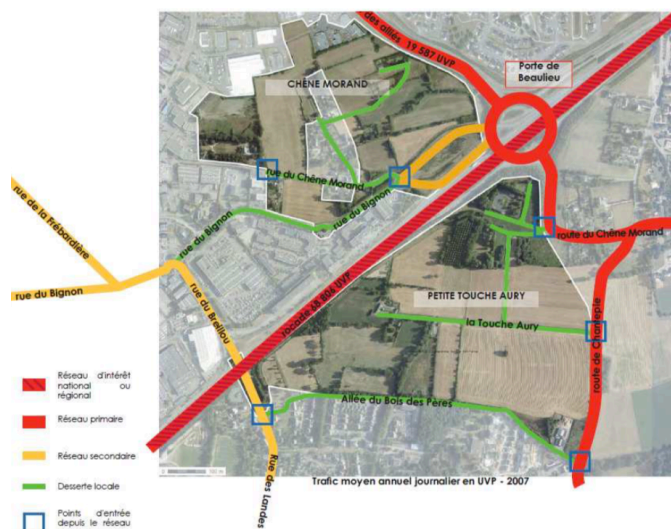
Au niveau de cette enquête les conditions d'aménagement de la zone ne sont pas encore arrêtées. Mais, comme déjà évoqué, la notice explicative est très succincte, ce qui ne manque pas de susciter interrogations et craintes et nuit à l'information qui a pu être fournie à la population durant les permanences.

Au delà de la constructibilité du secteur, connue depuis longtemps sur Chantepie pour une zone d'activités mixte, c'est beaucoup la découverte de la nature des entreprises dites structurantes (commerces de gros, transports et logistiques) qui est considérée négativement par la population et les riverains en particulier.

1. Impact du projet sur le trafic routier, les mobilités et leurs conséquences humaines

La notice explicative présente l'état des réseaux et les 4 sorties potentielles de la zone. Il y est indiqué la possibilité « d'optimiser le fonctionnement de la future zone à partir de 2 accès sur la D86 : l'intersection existante à proximité de la porte de Beaulieu et le nouveau giratoire » (sans préciser sa localisation). De même les croquis issus de l'étude diagnostic 2013 (malgré une légende très insuffisante), et le plan parcellaire soumis à l'enquête peuvent laisser entrevoir un aménagement et une requalification de la D86 au travers de la zone, avec une suppression de la circulation dans le virage de la rue du Chêne Morand dans la Ménouriais.

La notice explicative ne fournit aucune statistique sur le trafic routier actuel et ne fait aucune mention des différents modes de transport alternatifs au transport routier alors que le SCoT fait référence aux axes lourds de transports, et notamment le réseau ferré, et que la loi Climat prévoit d'améliorer le transport routier de marchandises.



La crainte la plus fréquemment relevée dans les observations (plus de 150) est celle de *l'accroissement du trafic routier (et les nuisances induites)* lié au type d'entreprises envisagé sur la zone (transports, plateformes logistiques, commerces de gros...). Cette crainte est justifiée par des infrastructures routières déjà saturées (rocade et D86), par l'incertitude sur les conditions de raccordement à la rocade depuis la zone, le manque d'information sur l'aménagement et la sécurisation multimodale de la D86, réclamé depuis longtemps. Cette crainte porte sur les conséquences de l'accroissement de la circulation sur le bruit (nuisances sonores déjà très réelles depuis les habitations qui bordent la zone), la pollution de l'air, la santé, le bilan carbone et le développement durable. Chantepie est considérée par ses habitants comme une « commune de transit » et ne pourra plus satisfaire au slogan de « ville à la campagne ». Il ressort de toutes ces requêtes que la D86 entre Chantepie et la Ménouriais est à ce niveau déjà dangereuse, que le projet d'une liaison sécurisée pour les vélos est une demande très ancienne et non aboutie, que l'accroissement de la circulation, nuit et jour, de camions et de véhicules de toute taille apparaît inenvisageable. Beaucoup de requérants qui expriment leur opposition au projet y voient comme seul avantage l'aménagement routier urgent du secteur.

J'observe que ces requêtes rejoignent celle du maire de Cesson-Sévigné qui dans son courrier rappelle que ce projet nécessite un « aménagement de voirie afin de limiter la circulation dans le hameau de la Ménouriais, déjà très encombré par le trafic, et que la route D86 qui connaît une circulation disproportionnée devra être aménagée afin qu'elle soit plus propice à une circulation apaisée ». Je note que le projet de modification n°1 du PLUi prévoit de mettre en œuvre le Schéma directeur vélo métropolitain.

Je rappelle ici deux points de vigilance et de préconisation du SCoT relatifs aux transports.

Le SCoT identifie la *qualité de l'air* comme un enjeu important du territoire, que ce soit en termes de santé des habitants ou dans la gestion énergie-climat (gaz à effet de serre). Or un des trois secteurs qui concentre les problèmes liés à la pollution de l'air est celui des transports. De ce fait ce projet de Petite Touche Aury, en accroissant la circulation des poids lourds à proximité de deux zones dense d'habitat, va contribuer à la détérioration de la qualité de l'air et potentiellement nuire à la santé des nombreux riverains dont un établissement

d'accueil d'enfants de tous âges (EDEF35, pouponnière, enfants handicapés, école). Le Conseil départemental d'Ille et Vilaine ne s'est pas manifesté durant l'enquête.

J'observe d'autre part que le *Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)* de Rennes Métropole adopté en 2019, a pour ambition d'assurer aux habitants, et en particulier les plus fragiles, un cadre de vie sain qui contribue à leur santé et à leur bien être. Il prévoit des zones de vigilance pour limiter l'exposition aux nuisances (bruit, air) et je m'interroge sur la cohérence de ce projet avec le PCAET.

Le SCoT entend d'autre part chercher à diminuer l'exposition des populations aux *nuisances sonores* en veillant à protéger ou à éloigner les secteurs d'habitat des axes générateurs de bruits. Ce n'est pas le cas de ce projet situé entre deux zones denses d'habitat et qui va inéluctablement induire une augmentation des nuisances sonores, déjà sensibles en raison de la proximité de la rocade, quel que soit le projet d'aménagement.

Je note que l'ARS considère que « la présence d'entreprises industrielles, de commerces de gros, de transports et de plateforme logistique, à proximité de zones pavillonnaires au sud et au nord-est peut se révéler sources de nuisances notamment sonores et qu'il conviendra de prendre en compte ces risques ».

J'ai demandé des précisions sur ces différents points dans mon PVS et des informations sur des orientations éventuelles en faveur de la mobilité durable (transports en commun, covoiturage..) dans le prolongement des réserves émises par la DDTM. Le MER rappelle seulement que « *l'option de réaménagement de la Route départementale n°86, doublée d'une piste vélo, répondant aux souhaits des habitants, est déjà identifiée dans les OAP communales du PLUi et reprise dans le Schéma Directeur Vélo. Pour en permettre la réalisation, le projet de PLUi mis à la concertation préalable propose la création d'un emplacement réservé le long de cette voie (rive Est)* ». Aucune précision n'est apportée sur les conditions d'accès et de sortie de la zone, de raccordement à la rocade, du devenir de la rue du Chêne Morand. Aucune information n'est fournie sur les enjeux de mobilité durable. Aucune précision n'est apportée sur le recul de la zone par rapport aux lieux d'habitat permettant de créer une distance significative susceptible de réduire les nuisances sonores. *Je note* que, dans la modification du PLUi n°1 en cours, « la préservation d'un espace tampon agro-naturel entre la zone agglomérée de Chantepie et la future zone d'activités est en réflexion. Des dispositions règlementaires pourraient être intégrées au PLUi pour en garantir la protection ». Il est donc trop tôt pour apprécier la taille de ce recul par rapport aux zones d'habitat.

Mais un recul importante au nord de Chantepie et à l'ouest de la Ménouriais, joints au respect des marges de recul de 100m (Loi Barnier) par rapport à la rocade, limiteraient la constructibilité d'une partie importante de la zone, tendraient à réduire l'emprise à des niveaux incompatibles avec des demandes de grandes parcelles et remettraient en cause le principe même de la zone.

Sans même connaître le projet d'aménagement de Petite Touche Aury, l'impact du projet d'implantation d'entreprises structurantes entre deux zones d'habitat dense (pavillonnaire, collectif et établissement d'accueil d'enfants) induira nécessairement un accroissement du trafic de véhicules jour et nuit (de la voiture particulière des salariés aux camions et camionnettes de transport de marchandises de toutes tailles). Cela ne peut que générer un accroissement des nuisances sonores et de la pollution, une dégradation de la qualité de l'air, une détérioration du cadre de vie, des risques pour la santé, impacts difficiles à compenser par

une réduction significative de l'emprise de la zone (comme demandé par les élus des deux communes) au risque de remettre en cause la nature même du projet. La modification n°1 du PLUi réfléchit à une zone tampon sans précision sur sa taille.

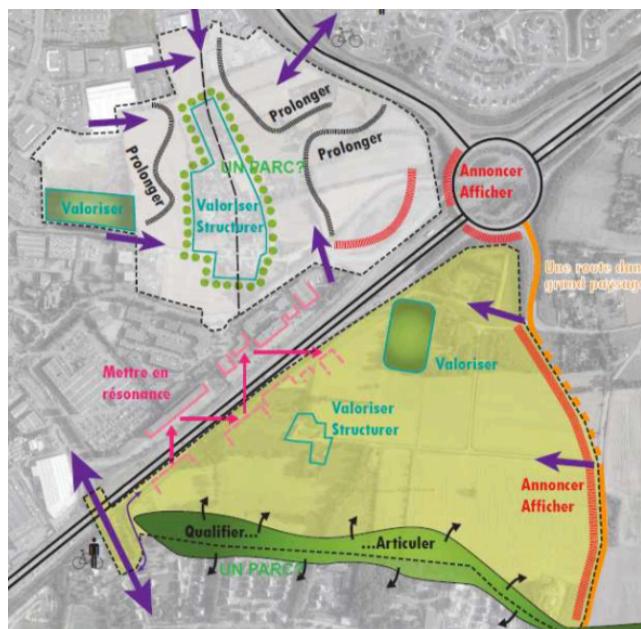
Je rejoins l'avis de l'ARS qui pointe le risque de localiser des entreprises structurantes à proximité de zones d'habitat.

Ce projet ne paraît pas être en cohérence avec le SCoT qui identifie la qualité de l'air comme un enjeu majeur et entend diminuer l'exposition des populations aux nuisances sonores. Il ne paraît pas non plus être en cohérence avec le PCAET de Rennes Métropole qui a pour ambition d'offrir aux habitants un cadre de vie sain.

Comme envisagé dans l'étude Diagnostic, ce projet ne peut se réaliser sans un aménagement de la D86 saturée et accidentogène en l'état, ce qui est demandé par la plupart des requérants et par les élus des deux communes, lors des mes échanges oraux, et précisé par courrier pour le maire de Cesson-Sévigné. Mais l'aménagement de la D86 ne peut être considéré comme la contre partie positive du projet pour contrebalancer ses nombreux impacts négatifs sur les riverains (nuisances sonores, pollution de l'air, santé, qualité de vie...). Cette évolution de la voirie D86 peut constituer à lui seul un projet de Rennes Métropole, dans la modification du PLUi en cours, en dehors de la ZA Petite Touche Aury.

2. Impacts visuels, paysagers et qualité de vie

La notice explicative présente succinctement l'esquisse d'aménagement issue de l'étude Diagnostic de 2013, avec quelques mots clés « Structurer, qualifier, articuler, valoriser » et propose une carte, sans légende qui laisse penser à une requalification de la voie, à une zone tampon entre la zone d'habitat de Chantepie, la prise en compte des 3 maisons du hameau de Petite Touche Aury, une « mise en résonance » avec la zone du Chêne Morand au nord de la rocade, une valorisation de l'espace vert au nord de la zone.



Ces quelques suggestions d'aménagement ne sont pas en mesure de lever les craintes des très nombreux riverains de Chantepie et de Cesson-Sévigné. La transformation de cette importante zone agricole en zone d'activités industrielles et logistiques à la frange Nord de la commune

de Chantepie et à la frange Ouest du quartier de la Ménouriais de Cesson-Sévigné ne peut que générer des impacts importants sur le cadre de vie et la qualité de vie des habitants et des impacts visuels et paysagers incontestables, quel que soit le parti pris futur d'aménagement. Ces éléments sont des facteurs à prendre en considération pour l'analyse de l'utilité publique, en parallèle avec les facteurs économiques et environnementaux.

Je rappelle que le SCoT considère « certaines activités incompatibles avec des zones habitées ». Les activités structurantes relèvent de cette catégorie.

A défaut de précisions sur le projet d'aménagement qui ne pouvaient effectivement être fournies à ce stade d'avancement du projet, un état des lieux initial aurait pu être rappelé mettant en évidence les aspects humains de ce site (importance des zones agglomérées, habitat au cœur de la zone, présence de chemins piétonniers, perspectives visuelles depuis les zones d'habitat) et les enjeux sociétaux qui en découlent, tels qu'ils ont pu être exprimés durant l'enquête.

Les *très nombreuses observations* recueillies expriment dans leur quasi totalité leur opposition au projet en raison des impacts visuels, des impacts paysagers (transformation « d'un paysage champêtre, d'un lieu vert, calme et serein » en zone bitumée, suppression de la beauté des paysages entre Cesson-Sévigné et Chantepie), de la détérioration de la qualité de vie et du cadre de vie du quartier, de la perte des possibilités de promenade au calme et dans un environnement champêtre à proximité de leur lieu de vie. Les demandes expriment la nécessité de conserver, préserver cette zone, îlot de verdure et « poumon vert » du quartier. J'ai pu observer effectivement durant l'enquête et mes visites sur les lieux, l'importance primordiale des chemins piétonniers, arborés, chemins de promenade, espaces de respiration et de détente pour les habitants (l'allée du Bois des Pères et le chemin creux à la limite administrative des deux communes, la petite route qui mène au hameau de Petite Touche Aury,..), en particulier pour les Cantepiens, qui se considèrent de plus en plus « encerclés » par les zones d'activité et en déficit d'espaces verts par rapport à leurs voisins de Cesson-Sévigné. La crise sanitaire et le confinement ont accentué la prise de conscience de ce besoin à proximité du domicile.

Les élus écologistes de Cesson-Sévigné s'inquiètent d'un « secteur naturel et agricole figé en urbain ». Dans son courrier le maire de Cesson-Sévigné insiste très fermement sur la demande « d'une large frange de protection entre les habitations et les entreprises ».

Compte tenu de la proximité de la zone agglomérée cantepienne avec le projet, la Commune de Chantepie lors de mon échange à l'issue de l'enquête a exprimé également la nécessité d'une importante zone tampon au nord de l'allée du Bois des Pères. Mais comme dit dans le paragraphe précédent, de grandes zones tampons susceptibles de réduire véritablement l'impact visuel et paysager pour les cantepiens et les habitants de la Ménouriais tendraient à réduire l'emprise à des niveaux incompatibles avec des demandes de grandes parcelles et remettraient en cause le principe même de la zone.

Ce sont toutes ces craintes et ces réflexions que j'ai portées dans mon PVS de manière à ce que Rennes Métropole puisse apporter des engagements sur les conditions de prise en compte des impacts du projet sur les conditions de vie des riverains dans une démarche ERC. Le MER, rappelant que le projet d'aménagement n'est pas connu, n'apporte guère de précisions sur ces points. Il s'appuie sur l'étude diagnostic pour dire que *« les points de vigilance soulevés dans l'étude Lebunetel-Univers, notamment sur les perspectives visuelles,... les aspects paysagers, la préservation des lieux de promenade et des circulations douces*

feront l'objet d'une attention particulière ». Il apporte une information sur la position de la commune de Chantepie qui « a souhaité profiter de la concertation préalable à la modification du PLUi pour poser le débat de la nécessité ou non de prévoir une zone tampon.... Ce n'est qu'à l'issue de cette phase de concertation que des arbitrages pourront être réalisés et soumis à enquête publique. ».

Il rappelle que ce sont « les OAP de quartier qui viendront apporter les précisions attendues en matière de contraintes architecturales et de préservation paysagère ». Il assure que « la Métropole portera une très grande attention aux orientations qui seront proposées pour élaborer un projet articulant harmonieusement les attentes de la zone d'activité et celles des projets communaux ».

Je comprends que dans le cadre de cette procédure les informations d'aménagement seront précisées ultérieurement dans les OAP de quartier, le secteur étant à ce jour non constructible (zonage 2AU). Je note que dans le cadre de la modification du PLUi, en cours de consultation, la réflexion sera menée sur une zone tampon destinée à réduire les impacts sur les riverains. Mais je regrette que ces réponses n'expriment pas à ce jour de réelles « orientations » sur la prise en compte de l'aspect Réduire et Compenser de la démarche ERC. Ce projet d'implantation d'une éventuelle base logistique dans des terrains agricoles apparaît inapproprié à proximité d'une zone résidentielle, si près des habitations. Je rejoins à ce niveau l'avis de la Chambre d'agriculture et de nombreux requérants.

3. Impacts sur les usagers de la zone autres que les agriculteurs (résidents, artisans)

Sur Chantepie : Le secteur compte assez peu de bâti. Le *Hameau de la Touche Aury* comporte 3 habitations. Une habitation a été vendue récemment par Mme Porcher (parcelle AB0130) avec division parcellaire à Mme Galopin/Mr Delalande, exploitants des terres sur Cesson-Sévigné. Les 2 autres habitations sont louées par Mr L'Helgouach ; à ma connaissance les locataires ne se sont pas exprimés.

Sur Cesson-Sévigné : L'habitation sur la *parcelle ZT066 du Chêne Morand* a été acquise par Rennes Métropole et semble être occupée par des migrants. Les *parcelles ZT0100 et ZT 096* (environ 5500m²) près de la porte de Beaulieu sont la propriété de la famille Ortica, parents, enfants, petits-enfants, des gens du voyage, qui y résident dans des caravanes ou mobil homes depuis une trentaine d'années. La *parcelle ZT0133* (dans la ZAD) appartenant à Mr Travers est un lieu de stockage, d'artisanats divers et de l'association Denise Koumba qui souhaiterait acquérir une parcelle. Suite à une Déclaration d'intention d'aliéner, une préemption a eu lieu en 2019 et la procédure de fixation judiciaire de l'indemnité est en cours. Les locataires s'inquiètent de leur devenir, ils se sont exprimés durant l'enquête.

Le projet impacte donc quelques occupants du bâti identifié sur la zone. La DUP est une atteinte à la propriété privée mais porte aussi atteinte aux usagers. Dans mon PVS j'ai demandé quel était leur devenir. Je n'ai pas eu de réponse précise sur ce point.

3. Analyse des observations

J'ai présenté dans le point 1.3. Déroulement de l'enquête, le bilan de l'enquête et une analyse thématique des 252 observations reçues sur l'ensemble des supports mis à disposition du public pour s'exprimer sur l'utilité publique du projet.

Cette analyse a fait émerger une forte opposition au projet fondée sur ses impacts tant au niveau de l'intérêt général (artificialisation des sols, atteinte à la ceinture verte et à la notion de ville archipel, enjeux environnementaux, écologiques et de développement durables), que d'intérêts particuliers à l'échelle locale des riverains ou usagers de la zone (enjeux pour les exploitants agricoles, nuisances sonores, impacts sur la santé, le cadre et la qualité de vie).

J'ai intégré ces remarques au fil des développements thématiques des paragraphes précédents.

Je ne répondrai pas individuellement à chaque requête mais chaque requérant pourra trouver dans les développements précédents des réponses à son observation et aux différents thèmes qui y sont contenus.