



Enquête publique préalable à :

- La déclaration d'utilité publique pour réserves foncières relative au projet d'aménagement de la Zone d'Activités Economiques de la Petite Touche Aury
 - La cessibilité des terrains pour la réalisation de ce projet
-

Sur le territoire des communes de
Cesson-Sévigné et Chantepie

Mémoire en réponse aux observations du public et de la
commissaire-enquêtrice

Préambule

En préambule du présent mémoire en réponse aux observations du public et de la commissaire enquêtrice, la collectivité souhaite rappeler l'objet de l'enquête publique qui s'est déroulée du 3 au 25 mai 2021.

Il s'agit d'une enquête publique préalable d'une part à la **déclaration d'utilité publique pour réserves foncières** relative au projet d'aménagement de la zone d'activités économiques de Petite Touche Aury, d'autre part à la **cessibilité des terrains** nécessaires pour la réalisation du projet sur les communes de Cesson-Sévigné et Chantepie.

Ce n'est donc 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.

C'est la raison pour laquelle l'organisation de l'enquête publique est fondée sur ce même code de l'expropriation.

Il ne s'agit pas d'une enquête publique basée sur le code de l'environnement, qui aurait supposé qu'un projet d'aménagement soit établi et qu'une étude environnementale vienne décrire l'état initial de l'environnement du site choisi pour le futur projet, ainsi que les impacts du projet dans toutes ses composantes et dans le détail de tous les ouvrages internes ou périphériques à celui-ci, tels que les voies d'accès ou bien l'organisation des transitions avec les secteurs déjà urbanisés.

Le dossier soumis à enquête publique est ainsi un dossier simplifié, dont le contenu est prévu par l'article L221-1 du code de l'urbanisme, et ne contient pas d'évaluation environnementale pour la raison rappelée ci-dessus.

La démarche de la collectivité sur le secteur de Petite Touche Aury est celle d'une anticipation pour la maîtrise foncière, pilotée par le service foncier de Rennes Métropole, et non le service aménagement qui intervient au stade projet, à l'aide des outils réglementaires tels que la zone d'aménagement différé, ou encore la demande de mise à l'enquête d'utilité publique pour constitution de réserves foncières comme le présent dossier.

Or, les observations du public et les questions posées se rapportent dans leur grande majorité à un futur projet, lequel focalise d'autant plus les craintes des riverains qu'il ne peut être décrit actuellement.

Il n'est donc pas possible d'y répondre point par point dans le cadre du présent dossier.

Toutefois, Rennes Métropole prend attentivement note de toutes les observations, et les replace dans le cadre d'une concertation engagée depuis plusieurs années sur le sujet de l'aménagement économique du secteur situé de part et d'autre de l'échangeur de Beaulieu.

Comme rappelé dans le dossier d'enquête, la collectivité a été amenée à exercer son droit de préemption tiré de la création de la Zone d'Aménagement Différé de Petite Touche Aury à deux reprises au cours des 3 dernières années. 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 un but de transparence de l'action publique, le choix de la collectivité a donc 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.

Il faut donc voir l'enquête publique comme un mode de participation du public préalablement aux décisions que la collectivité sera amenée à prendre, dans le cadre des compétences qui sont les siennes.

L'enquête a d'ailleurs trouvé son public puisque le dossier a été largement consulté et les observations nombreuses.

En réponse aux observations de Madame la commissaire-enquêtrice :

Comme il est demandé par Madame la commissaire-enquêtrice, les réponses sont apportées selon le plan du procès-verbal de synthèse.

1) La concertation et l'information en amont

La concertation a été engagée depuis plus de 10 ans, dès 2009, au moment des études de définition conduites à l'échelle des secteurs de Chêne Morand et de Petite Touche Aury. Une délibération du 25 juin 2009, ci-annexée, définit ainsi le périmètre, les objectifs et les modalités de la concertation visant à associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes publiques et privées concernées, dont les représentants de la profession agricole. Il était également indiqué que la concertation serait conduite en lien avec les communes de Cesson-Sévigné et Chantepie.

Concernant les modalités, il était prévu une ou plusieurs réunions publiques dans les communes de Cesson-Sévigné et Chantepie pour présenter les enjeux et les objectifs de l'aménagement du site, une exposition publique dans les deux communes et dans les locaux de Rennes Métropole, avec mise à disposition d'un registre d'observations dans chacun des lieux ainsi que l'édition d'un article dans le bulletin d'information de la Métropole, diffusé à tous les habitants.

Une réunion publique s'est bien tenue le 8 décembre 2010 à Cesson-Sévigné, dont l'objet était de préciser « les objectifs du projet de parc d'activités de part et d'autre de la rocade sud-est, situé sur les communes de Cesson et Chantepie. » Il était d'ores et déjà annoncé que ce projet porté par Rennes Métropole en étroite concertation avec les communes de Cesson Sévigné et Chantepie, se situait dans le prolongement de la ZI Sud-Est et devait contribuer à renforcer ce pôle en veillant aux bonnes conditions de desserte du site et à sa qualité architecturale et paysagère en trouvant une transition harmonieuse avec son environnement immédiat.

L'information a été diffusée dans le bulletin Info-Métropole (ci-joint).

A la suite de ces échanges, prolongés en communes et à Rennes Métropole, une étude diagnostic a été réalisée par le groupement LEBUNETEL (urbaniste) et UNIVERS (environnement) afin de vérifier la compatibilité des sites de part et d'autre de l'échangeur avec l'aménagement prévu, en raison des points de vigilance soulevés par l'ensemble des parties en présence.

Les habitants s'étant exprimés lors des réunions publiques, évoquant en particulier la question des liaisons entre le futur parc d'activités et les secteurs d'habitation, une transition « verte » était déjà préconisée aux fins de qualification de cette articulation avec le secteur bâti (page 11 de la notice). Pour protéger efficacement la trame paysagère et la dimensionner en espace public de transition, l'une des options possibles est d'en acquérir l'emprise. Cet espace à protéger est donc inclus dans le périmètre de réserves foncières.

L'étude diagnostic intégrait aussi la demande de modes de déplacement doux et des transports en commun, ainsi que celle d'un remaniement de la RD 86 menant à Chantepie.

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.

Les deux communes ont émis un avis favorable sur le PLUi qui entérine, par son zonage et ses OAP, le projet de zone d'activités (conseil municipal du 21 février 2019 pour Cesson-Sévigné, et conseil municipal du 28 février 2019 pour Chantepie) assortie de demandes d'adaptation dont aucune ne concernait le secteur de Petite Touche Aury.

Par ailleurs, le PLUi étant un document évolutif, une concertation a lieu actuellement dans le cadre de la procédure de modification n°1. L'un des points soumis à concertation, 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.

Les questions qui portent presque toutes sur les caractéristiques d'un projet futur montrent que la participation du public est envisagée par la collectivité sous l'angle de la concertation, donc de la prise en compte d'avis et propositions citoyennes, au cours de son élaboration et non comme une consultation sur un projet arrêté qui ne pourrait « bouger » qu'à la marge.

2) La suite de la procédure

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, une concertation associant les habitants, les associations locales et les personnes concernées sera organisée pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Les objectifs et les modalités de cette concertation seront précisés par la Métropole, en lien avec les deux communes, de manière à ouvrir cette concertation concomitamment aux études du projet.

Le code de l'environnement, dans son annexe à l'article R 122-2, stipule qu'une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égale à 10 ha est soumise à évaluation environnementale.

Le projet d'aménagement fera donc l'objet d'une évaluation environnementale, conformément au code de l'environnement qui dans son article L 122-1 prévoit : 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.

3) La compatibilité du projet avec les documents cadres (SCoT, PLUi) sur les objectifs généraux de préservation de la ceinture verte et de sobriété foncière.

a - Le respect de la Ceinture Verte

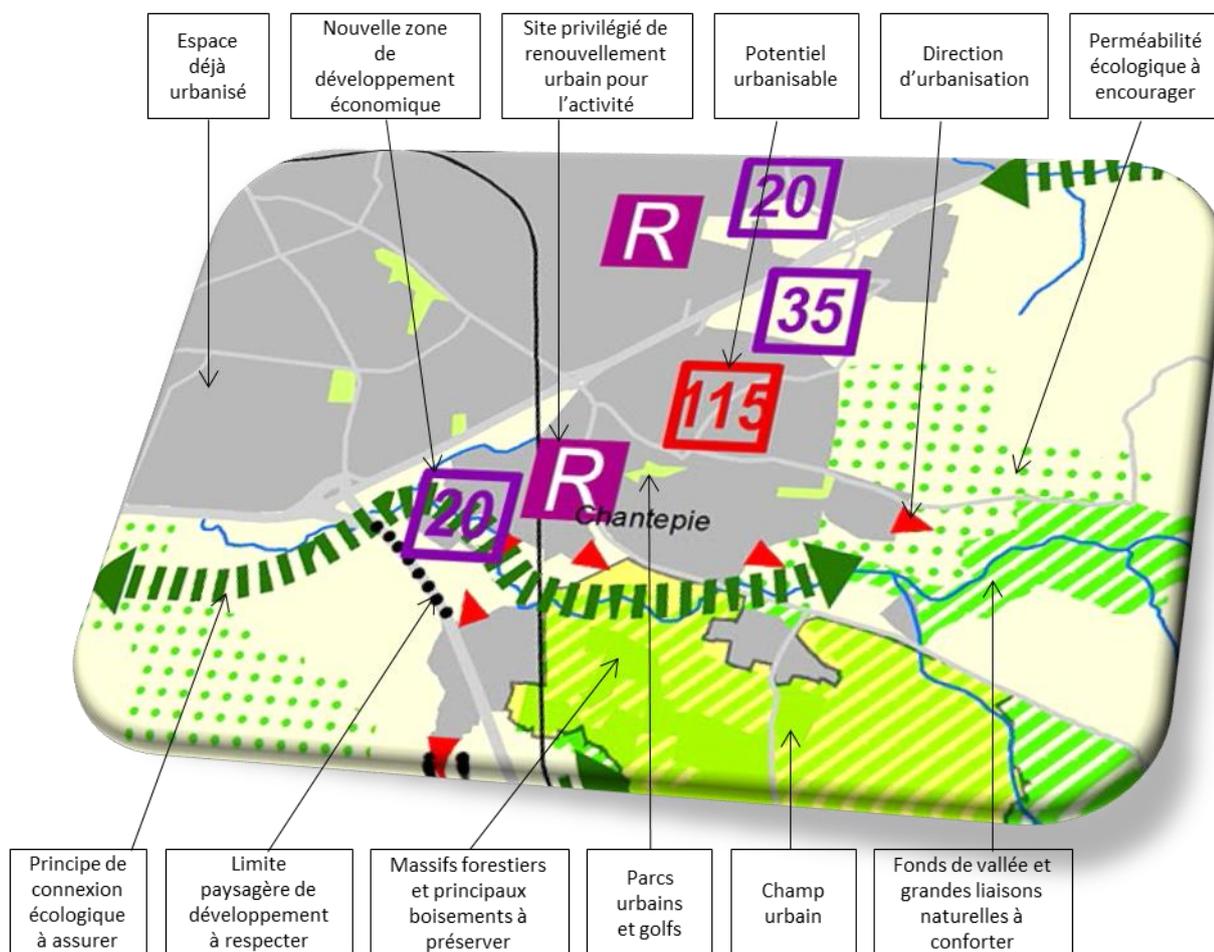
La notion de ville-archipel définie au SCoT vise à garantir à l'échelle de l'ensemble du Pays de Rennes le principe alternances ville/campagne.

Cette orientation, ancrée dans la planification territoriale depuis le Schéma Directeur de 1983, a permis de préserver les espaces agro-naturels aux abords des zones agglomérées et d'éviter le développement d'une seule et unique conurbation urbaine sur la Métropole Rennaise. Pour appuyer et structurer cette alternance ville/campagne, le SCoT de 2015 a par ailleurs défini une armature urbaine qui distingue le cœur de métropole des autres communes. Cœur de Métropole, qui du fait de l'histoire du développement métropolitain, correspond déjà à une conurbation urbaine regroupant les communes de Rennes, Chantepie, Cesson-Sévigné, Saint-Jacques de la Lande et Saint-Grégoire.

L'atteinte ou non de la ceinture verte doit donc 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. Ainsi, si le SCoT fait de l'alternance ville/campagne un objectif, il en définit graphiquement les contours et les évolutions possibles sur le territoire via son DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) : limites paysagères infranchissables par l'urbanisation,

champs urbains à préserver, fonds de vallées protégés, direction d'urbanisation en extension pour le logement, secteurs et potentiels d'urbanisation pour l'activité. C'est l'ensemble de ces dispositions qui donne à voir à l'échelle métropolitaine les notions de ville archipel, de ceinture verte et d'alternance ville/campagne et donne une visibilité de l'évolution du territoire sur le long terme.

Le secteur de Petite-Touche-Aury est identifié comme une nouvelle zone de développement économique depuis le SCoT de 2008. Ainsi, les enjeux de l'urbanisation de ce secteur ont été pris en compte depuis plus de 15 ans dans un souci de planification spatiale et temporelle en donnant un cadre connu de tous. En rendant possible l'urbanisation de ce secteur bien desservi et raccordé à la rocade, il en préserve d'autres tout aussi proches de la rocade qui auraient pu faire l'objet de pression foncière et de consommation en l'absence de document de planification. Le SCOT permet ainsi de préserver les grands équilibres du territoire dans une vision "d'utilité publique" de l'utilisation des terres et de limiter les effets d'opportunités sur certains secteurs.



Le PLUi est quant à lui tenu de respecter le cadre réglementaire du SCOT dans un rapport de compatibilité. C'est ainsi que sur Petite Touche Aury, une zone à urbaniser à vocation économique a été instaurée en reprenant le potentiel de surface défini dans le document supérieur.

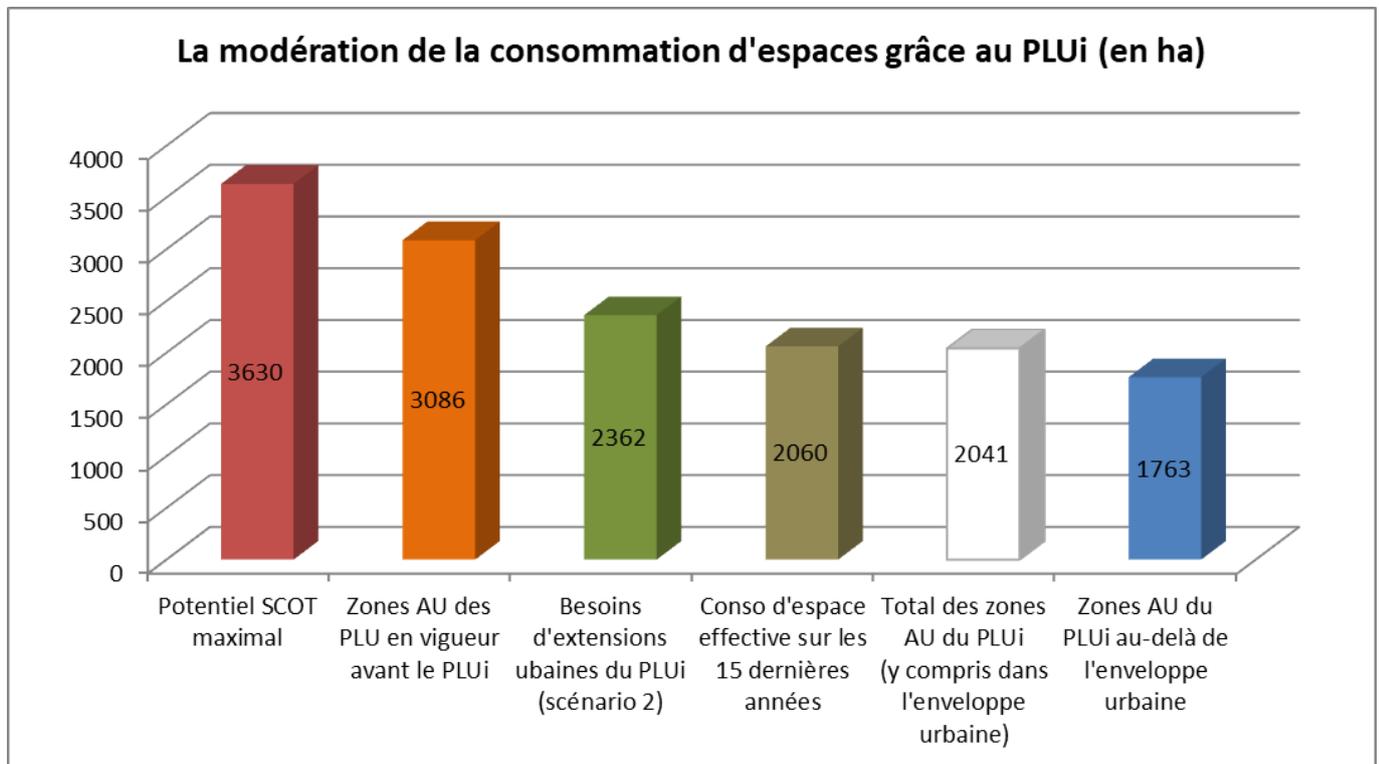
b - Le respect des objectifs de sobriété foncière

Comme pour le sujet de la ceinture verte, le respect ou non des principes de sobriété foncière ne peut être regardé et analysé sur le seul périmètre de la Petite Touche Aury mais bien à l'échelle de la Métropole et de son PLUi.

Or, le PLUi s'inscrit indéniablement dans une **démarche de transition**. La consommation foncière prévue sous 15 ans au PLUi (zone 1AU et 2AU en extension urbaine) s'élève ainsi à 1 763 hectares, soit 117 ha par an. Pour illustrer les efforts de sobriété foncière, ce chiffre est à mettre en perspective avec trois autres indicateurs :

- La consommation foncière effective sur les 15 dernières années : 2 060 hectare soit 137 ha/an.
- La surface urbanisable cumulée des documents d'urbanismes antérieurs au PLUi : 3 086 hectares.
- Le potentiel total urbanisable au SCoT pour Rennes Métropole : 3 630 hectares.

Synthèse des éléments sur la consommation foncière (Source : PLUi approuvé le 19 décembre 2019)



Le SCoT et le PLUi sont les deux documents de planification spatiale en vigueur. Depuis de nombreuses années les élus anticipent les évolutions du territoire en maintenant les grands équilibres entre développement et préservation.

Le PLUi s'inscrit dans cette tradition de planification spatiale en "mobilisant" seulement 48% du potentiel urbanisable du SCOT, pour une durée de vie plus longue (projet à 2035 pour le PLUi, 2030 pour le SCOT). 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.

4) L'opportunité du projet : le besoin d'une zone d'activités de cette nature et sur ce secteur.

La collectivité se réfère au complément de notice explicative figurant au dossier d'enquête justifiant le projet de développement sur ce secteur et met en lumière les éléments suivants :

Les zones d'activités métropolitaines à destination artisanale, industrielle, logistique ou commerce de gros sont réparties sur seulement 10 communes sur les 43 qui composent Rennes Métropole.

Le rythme de commercialisation est très rapide puisque depuis décembre 2020, en à peine 6 mois donc, le chiffre d'enveloppe foncière disponible de **221 353 m²** figurant dans le complément de notice, doit être **diminué de 92 632 m²** ayant fait l'objet d'une réservation des entreprises.

Le stock disponible est donc réellement un stock de court terme.

Sur les propositions d'alternatives au site de Petite Touche Aury :

Plusieurs des sites cités ont bien été étudiés et ne sont nullement écartés dans la prospective économique métropolitaine :

- Secteur des Loges : le site fait déjà l'objet d'un important projet de renouvellement urbain combinant 1200 nouveaux logements, environ 10 000 m² de surfaces commerciales nouvelles et entre 20 000 et 30 000 m² de surfaces tertiaires nouvelles. Les premiers permis sont délivrés et l'aménagement se poursuivra jusqu'en 2035.

Il peut être observé que certains intervenants à l'enquête sont également critiques sur le développement de ce secteur.

- Secteur La Janais : 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. Quatre secteurs distincts sont concernés pour respectivement 3,4 ha (déjà réservés), 19,4 ha, 17,2 ha (dont 5 ha réservés) et 9,8 ha.
- Le secteur de la Porte de Tizé est en phase d'études pré-opérationnelles, le foncier est maîtrisé de longue date et sera aménagé à court terme par la Métropole.
- 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 : c'est notamment le cas du foncier Citroën en cours de renouvellement urbain (permis d'aménager accordé en 2019).

Il n'existe donc pas à proprement parler de friches industrielles dans l'écopôle sud-est, ni de foncier libre.

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.

L'attractivité du secteur est donc extrêmement forte.

Pour autant, rappelons une nouvelle fois que le projet lui-même n'est pas abouti et qu'a fortiori, le choix des entreprises à implanter est tout à fait ouvert. La crainte qu'un grand entrepôt de stockage pour la vente sur internet soit d'ores et déjà envisagé, n'est donc pas fondée.

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.

5) Le périmètre du projet

Comme indiqué dans le préambule du présent mémoire, en 2018, le périmètre de la ZAD a été instauré sur la partie de la Petite Touche Aury qui était zone Agricole. La partie cantepienne étant déjà classée en zone 2AU, la métropole disposait du droit de préemption urbain sur ce secteur.

A défaut de projet, c'est le périmètre de ZAD qui a été retenu pour la procédure de DUP réserve foncière.

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 rempli.

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.

6) Le contexte environnemental et paysager

La Convention Citoyenne sur le Climat retient comme définition de l'artificialisation, « toute action qui consiste à transformer les terrains de pleine terre (espaces naturels, jardins et parcs publics de pleine terre, terres agricoles, forêts) en terrains à construire, en infrastructures (voirie, ouvrages d'art, parkings...) ou en espaces artificiels (terrains de sport, chemins et sentiers, espaces verts artificiels etc...) ».

Il peut être souligné que certains déposants revendiquent simultanément de nouvelles infrastructures et l'arrêt total de l'artificialisation, montrant le délicat exercice auquel la collectivité est soumise dans ces injonctions contradictoires.

Surtout, le principe du Zéro Artificialisation Nette ne signifie pas qu'aucune artificialisation ne serait possible pour répondre aux besoins de la population. Les dispositions législatives en projet (puisqu'elles ne sont pas encore votées à ce jour) prévoient d'inscrire l'objectif national dans une progressivité : sous 10 ans, 50 % de surfaces artificialisées en moins que les 10 années précédentes.

Ensuite, l'urbanisation des 35 hectares de Petite Touche Aury doit être regardée à minima à l'échelle du PLUi où la réduction de consommation foncière est clairement démontrée (CF point 3b) alors que la croissance tant démographique qu'économique de la Métropole est forte. Or, comme le soulignent Martin Bocquet et Jean Cavailhès dans leur étude sur l'urbanisation dans les territoires (Site Foncier en débat - juin 2021) l'artificialisation des sols dépend à la fois de la démographie des emplois et des ménages. La dimension vertueuse du PLUi métropolitain en ressort démontrée.

En ce sens, pour une approche du ZAN à une échelle pertinente, l'Agence d'Urbanisme de Rennes Métropole a été sollicitée pour produire une étude sur l'optimisation du foncier économique et l'identification des gisements « théoriques » dans les zones d'activités économiques. L'AUDIAR a développé et expérimenté une méthode croisant une expertise géomatique automatisée et un travail de terrain tout au long du processus.

Cette méthode a été testée dans dix zones d'activités aux profils économiques variés et a vocation à se généraliser à l'ensemble des zones d'activités de la Métropole.

Lors du dernier Groupe de Travail pour la révision du Schéma d'Aménagement Economique de Rennes Métropole, en date du 27 mai dernier, l'AUDIAR a restitué son analyse du potentiel de densification sur les zones d'activités.

Pour rappel, l'étude porte sur un total de près de 880 hectares soit un panel choisi et diversifié représentant 25 % des zones de la Métropole. Deux livrables par zone seront disponibles prochainement.

Les études permettent de classer les zones étudiées en **3 niveaux de potentiel d'optimisation d'espaces** : fort / moyen / faible.

Les unités foncières les plus grandes (+ 6000 m²) ont les plus forts potentiels d'optimisation.

72 hectares de ZAE représentent un fort potentiel d'optimisation et 147 hectares un potentiel moyen.

Les résultats obtenus permettent de dégager **4 profils de zones d'activités qui dessinent autant de politiques publiques potentielles.**

- Les grandes "enveloppes" théoriques" de réserve foncière dans les grandes unités foncières ;
- Un projet d'aménagement économique d'ensemble (renouvellement économique) possible sur certaines zones ;
- La question du projet urbain – renouvellement urbain à se poser sur certaines zones ;
- Des zones avec une veille, une sensibilisation, un accompagnement des acteurs pour optimiser l'espace.

Les études présentées au comité de pilotage seront complétées par des études sur la qualité de ces zones, les résultats seront disponibles en fin d'année.

La Métropole avance donc dans la démarche de transition vers la conduite d'un renouvellement de l'aménagement économique.

Elle y associe les acteurs du territoire, au moyen du cadre réglementaire du PLUi qui induit une nouvelle sobriété foncière dans l'aménagement économique, protectrice des enjeux environnementaux.

Là où toutes les activités économiques (exception faite du commerce de détail) étaient autorisées sur l'Écopôle Sud-Est, le PLUi réserve désormais 80 % de la zone aux seules activités productives.

Les règles en vigueur dans les documents d'urbanisme précédents ne favorisaient pas nécessairement la densification de la ZI existante : des marges de manœuvre conséquentes ont ainsi été identifiées sur l'implantation des constructions et leur emprise au sol, le tout dans une optique d'incitation au renouvellement économique. Par exemple, Bureau autorisé sur 3 îlots avec une limitation des surfaces de plancher, Restauration et Services autorisés sur 2 poches uniquement.

Comme indiqué dans le complément de notice du dossier d'enquête, les nouvelles règles favorisent la densification :

	Ancien PLU RENNES	Ancien PLU CHANTEPIE	Ancien PLU CESSON	PLUI
Destination autorisée	Artisanat / Industrie / Entrepôt / Commerce de gros / Bureau / Restauration / Hôtellerie / Service	Artisanat / Industrie / Entrepôt / Commerce de gros / Bureau / Restauration / Hôtellerie / Service	Artisanat / Industrie / Entrepôt / Commerce de gros / Bureau / Restauration / Hôtellerie / Service	Artisanat / Industrie / Entrepôt / Commerce de gros sur toute la zone ; Bureau / Restauration / Services sur espace dédié
Implantation par rapport aux voies	Recul de 7 m	Recul de 5 m	Recul de 5 m	Libre
Implantation par rapport aux limites séparatives	Recul de 7 m, mitoyenneté possible sur une limite si largeur terrain < 40 m	Recul de 5 m, mitoyenneté possible sur une limite si largeur terrain < 30 m	Recul de 3 m, mitoyenneté possible sur une limite	Libre
Emprise au sol	60 %	60 %	60 %	Non réglementée
Hauteur	16 m	15 m	Non réglementée	21 m

Stationnement	1 place pour 100 m ² de SP	1 place pour 100 m ² de SP artisanat et 1 place pour 120 m ² de SP industrie	1 place pour 120 m ² de SP	1 place pour 100 m ² de SP
Végétalisation	30 % des espaces de recul sur voie	30 % des espaces de recul sur voie	10 % du terrain	15 % du terrain en surface éco-aménagée

Au-delà de l'incitation à la sobriété foncière, les éléments environnementaux sont aussi protégés par le PLUi. Pour compléter l'information du public, le règlement graphique du PLUi est joint au présent mémoire.

Concernant l'objet de concertation de la modification n°1 du PLUi relative à la ceinture verte, le maintien d'une alternance ville/campagne sur le secteur est une possibilité mais non une obligation, le SCOT permettant l'urbanisation de l'ensemble des terrains compris entre Chantepie et la Ménouriais (voir point 3a).

Compte tenu de la proximité de la zone agglomérée cantepienne avec le projet et des enjeux de transition que cette situation soulève, la commune de Chantepie a néanmoins 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. Ses modalités de traduction au PLUi ne sont pas encore définies et dépendront des retours de cette concertation dont la clôture est prévue le 15 octobre 2021. Ce n'est qu'à l'issue de cette phase de concertation que des arbitrages pourront être réalisés et soumis à enquête publique.

Les points de vigilance soulevés dans l'étude Lebunetel-Univers, notamment sur les perspectives visuelles ne sont pas traduits réglementairement au PLUi puisque le secteur n'est à ce jour pas constructible étant classé en zone 2AU. Aucune hauteur de bâtiments n'est donc définie sur Petite Touche Aury mais le sera lors de l'élaboration du projet, avec des enjeux analysés dans une évaluation environnementale soumise à la concertation. Les aspects paysagers feront l'objet également d'une attention particulière.

Il en est de même de la préservation des lieux de promenade et des circulations douces en général.

Quant au devenir du bâti existant à l'intérieur du périmètre de réserves foncières, la position de la collectivité ne peut être arrêtée aujourd'hui puisqu'elle pose le préalable de la rencontre des habitants pour connaître leurs attentes et les intégrer aux études à venir.

La Métropole portera une très grande attention aux orientations qui seront proposées par la commune pour élaborer un projet articulant harmonieusement les attentes de la zone d'activité et celles des projets communaux.

5) Les impacts sur les riverains dans le cadre d'un bilan coût /avantage d'ordre économique, social et environnemental.

Les impacts ne peuvent être analysés et quantifiés avec précision qu'au moment de l'élaboration du projet et de l'étude d'impact.

Néanmoins, 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).

Les OAP communales du PLUi ne traduisent cependant à l'échelle de chaque commune que des orientations générales de développement à l'horizon 2035 mais ne définissent pas les principes d'aménagement propres des secteurs de projet. Cela relève des OAP de quartier.

Celles-ci sont écrites et définies sur la base des conclusions d'études préalables d'aménagement, ce qui n'est pas encore le cas pour Petite Touche Aury. Ce n'est donc qu'une fois ces études réalisées que le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation par modification du PLUi avec fixation du périmètre opérationnel, séquençage éventuel et qu'une OAP de quartier viendra apporter les précisions attendues en matière de contraintes architecturales et de préservation paysagère.

Plus généralement, les orientations de l'étude diagnostic et celles du PLUi visent à considérer comme "lieu de vie" la future zone d'activités puisque l'idée n'est pas de reproduire « 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.

Rennes Métropole est donc objectivement lancée dans une transition d'aménagement économique.

La réflexion sur le renouvellement économique et les marqueurs de celle-ci dans les documents réglementaires ne sont pas incompatibles avec un accompagnement du dynamisme de la métropole en matière de démographie et d'emplois et donc d'accueil et de développement, en bonne intelligence, des entreprises.

Il faut rappeler que 50 % des emplois brétilliens sont situés sur Rennes Métropole où 32 000 entreprises sont présentes.

Grâce à cette dynamique, l'économie est stimulée, l'offre immobilière se régénère et le capital humain se développe.

Il faut donc rester en mesure d'accueillir, et pour cela anticiper la demande des entreprises, savoir proposer des alternatives au développement en extension urbaine, reconsidérer les espaces économiques sans pour cela ignorer les besoins et conduire, de front, le renouvellement économique et l'aménagement d'espaces, pensés, en concertation avec tous les acteurs du territoire, de manière multi-fonctionnelle et écologiquement soutenable.

Ce sera l'objectif de la réserve foncière de Petite Touche Aury. Et c'est l'ambition et l'engagement de la Métropole de concevoir un projet de zone économique répondant aux besoins économiques du territoire, et donc au développement des emplois d'une part, et respectant les environnements urbains dans lequel elle trouve sa place.