



PRÉFET D'ILLE- ET-VILAINE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « ATALANTE VIASILVA » sur les communes de Rennes et de Cesson-Sévigné

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération (article L. 122-1 dernier alinéa du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Le présent document relève des dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui prévoient que « l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique ».

I. Présentation du projet soumis à la déclaration d'utilité publique

Le projet d'aménagement de la ZAC « Atalante ViaSilva » résulte de l'initiative par Rennes Métropole qui a fait le choix opérationnel de l'inscrire dans le cadre juridique d'une Zone d'Aménagement Concerté. D'une surface de 93 hectares, elle s'étend sur les secteurs suivants :

- au nord-ouest : une partie du secteur dit du Patis Tatelin, à proximité du rond-point de Vaux et de la section nord du Boulevard des Alliés ;
- à l'ouest : une partie du secteur Atalante, autour des stations de métro Atalante et Cesson-ViaSilva
- au nord-est : le secteur « Les Champs Blancs » jusqu'à la station de métro ;
- au sud : le secteur des hameaux de Bourlande et de Belle Fontaine, jusqu'en limite de la ZAC Les Pierrins.

Ce projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle de la ville depuis 2016 par des ateliers et des réunions publiques ouvertes au plus grand nombre, et répond à l'évolution progressive de l'essor démographique connu par les deux communes depuis les années 1980.

Pour Rennes Métropole, ce projet devra permettre de :

- poursuivre le développement économique du site technopolitain « Beaulieu – Saint Sulpice – Champs Blancs » ;
- inscrire la desserte à venir du secteur par la ligne b du métro dans un projet d'ensemble en termes de mobilité et déplacement ;
- mettre en œuvre le projet urbain de « ViaSilva » : une ville mixte et des proximités ;
- inscrire cette opération dans une démarche spécifique de développement durable.

Le projet de la ZAC Atalante ViaSilva vise à poursuivre le développement de la technopole Atalante ViaSilva par le développement de nouveaux secteurs résidentiels, essentiellement cessonais, dans le cadre d'un projet d'ensemble. Le projet est destiné à recevoir une programmation urbaine mixte avec 215 000 m² de surface de plancher logements, soit 3 100 logements environ, 356 000 m² de surface de plancher d'activités et d'équipements, incluant les droits à construire déjà cédés dans le cadre de la ZAC Les Champs Blancs, 4000 m² environ de surface de plancher pour l'accueil de commerces et services marchands.

Rennes Métropole, par délibération du 11 mars 2021, a concédé la réalisation de cette opération d'aménagement à la société publique locale d'aménagement (SPLA) ViaSilva, a approuvé le traité de concession et a décidé d'engager la procédure conjointe de déclaration d'utilité publique de la ZAC Atalante ViaSilva et de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

Pour des raisons de maîtrise foncière et de cohérence du projet, le conseil métropolitain a souhaité que le périmètre de la déclaration d'utilité publique (DUP) corresponde au périmètre de la ZAC, soit environ 93 hectares.

II. Déroulement de la procédure de déclaration d'utilité publique et enquête publique

La demande de déclaration d'utilité publique (DUP) a été présentée, par le conseil métropolitain, aux services de l'État le 23 septembre 2021 sous le nom ZAC « Les Champs Blancs » sur un périmètre plus restreint de 43 hectares et a été modifié le 2 mars 2017 pour faire apparaître son nom et son périmètre actuel.

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

Le projet d'aménagement de la ZAC Atalante ViaSilva est soumis à évaluation environnementale en application de l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

L'enquête publique conjointe préalable à la DUP et à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet, régie par l'article L. 123-2 du code de l'environnement, a été ouverte par arrêté préfectoral du 29 mars 2023. Elle s'est déroulée du mercredi 10 mai 2023 au lundi 12 juin 2023 inclus, dans les formes déterminées par le code de l'environnement et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

1. Avis des personnes publiques associées (PPA) émis lors de l'instruction du dossier

Les services consultés sur ce dossier ont émis un avis sur le projet d'aménagement de la ZAC Atalante ViaSilva, pour certains sous réserve de la prise en compte de diverses observations.

a) Avis de l'agence régionale de santé de Bretagne (ARS)

L'agence régionale de santé ne s'est pas prononcée sur le projet, ayant déjà rendu des avis antérieurement.

b) Avis de la DRAC-ABF

La direction régionale des affaires culturelles (l'architecte des bâtiments de France) a transmis le 17 juin 2021, un avis favorable assorti de la réserve suivante :

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

c) Avis de la DRAC-SRA

La direction régionale des affaires culturelles (Service régionale de l'archéologie) informe que la ZAC Via Silva a fait l'objet de plusieurs diagnostics archéologiques et d'une fouille en 2017. Elle précise également que des diagnostics complémentaires sont à prévoir.

d) Avis de la chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine

La chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine, dans son courrier du 2 août 2021, indique que si elle ne s'est pas opposée au projet ViaSilva au début des années 2000, elle attend que les conséquences du projet sur l'activité agricole ne soient pas minimisées et que les premières opérations visent une consommation foncière la plus exemplaire possible. La chambre d'agriculture préconise ainsi une véritable réflexion sur la compensation agricole qui doit aller au-delà de l'indemnisation du préjudice.

2. Avis de l'autorité environnementale

La MRAe a été saisie à l'occasion du dossier de création de la ZAC Atalante ViaSilva. À ce titre, elle n'a émis aucune observation sur le projet, elle ne s'est pas prononcée depuis sur le dossier.

3. Observations formulées par le public et le commissaire-enquêteur

Les observations et réserves formulées par le public à l'occasion de l'enquête publique, portaient principalement sur les thématiques développées ci-après :

- l'artificialisation des sols et la destruction de terres cultivables ;
- la densité trop importante de la ZAC ;
- les saturations des voies aux heures d'affluence.

Le commissaire-enquêteur a interrogé le maître d'ouvrage concernant ces observations.

À l'issue de l'enquête publique, le maître d'ouvrage a répondu à l'ensemble des observations formulées par le public :

- concernant l'artificialisation des sols et la destruction de terres cultivables :
 - l'utilité publique d'un projet s'apprécie en tenant compte des avantages et inconvénient du projet. En l'occurrence, la faible destruction de terrains agricoles (environ 10 % de la surface totale de la ZAC) est compensée par la réalisation de logements afin de répondre à une politique publique de l'habitat qui est, au regard de la demande de logement constatée sur le territoire métropolitain, d'intérêt général.
 - les enjeux environnementaux sont pris en compte dans le cadre du projet de réalisation de la ZAC : la trame verte et bleue est la structure du projet car la protection et la mise en valeur des zones écologiques sont un principe essentiel de ce projet. Le projet a été pensé autour de la doctrine « Éviter, Réduire et Compenser les impacts ».
 - dans le périmètre de la DUP, seuls 2 exploitants sont concernés par les acquisitions foncières de l'enquête parcellaire, sur une surface correspondant à 10 % de la surface de la ZAC.
- concernant la densité trop importante de la ZAC :
 - Les commerces prévus dans le programme de construction donneront sur la place ViaSilva. Ils seront construits de manière progressive en cohérence avec l'arrivée des nouveaux habitants, pour permettre aux commerces de trouver leur clientèle.
 - Le projet est mixte et ne porte pas uniquement sur la réalisation de bureaux, elle porte également sur la création de logements, des activités, des équipements, des commerces et des ouvrages publics.
 - Le projet respecte le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPÉ), qui évolue avec les politiques publiques. Ce cahier des charges définit le cadre à respecter pour les prochains bâtiments et immeubles à construire. Un référentiel bas carbone a été validé en 2022 par Rennes Métropole et sera développé au sein du prochain CPAUPÉ.
- concernant la saturation des voies aux heures d'affluence :
 - les études de déplacement incluses dans l'étude d'impact ont permis de définir un programme de travaux afin de gérer l'augmentation des flux inhérents au développement des ZAC avec :
 - un programme de travaux dans le cadre du programme d'équipements publics de la ZAC : réalisation de voies avec trottoirs et pistes cyclables, nombreux chemins piétons et vélos favorisant les mobilités douces ;
 - un programme de travaux d'échelle métropolitaine : réalisation du métro avec deux stations dans le périmètre, d'un parc relais avec 800 places et d'une gare routière et le réaménagement du boulevard des Alliées, du boulevard Saint-Roch et d'une partie de la route de Fougères.
 - Les implantations du parc relais et de la gare bus à proximité immédiate de la station de métro ligne b « Cesson – ViaSilva » permettent de créer un pôle multimodal performant.

4. Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a émis, le 10 juillet 2023, un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Atalante ViaSilva, sans réserves ni recommandations.

III. Déclaration de projet du maître d'ouvrage

Par délibération du 16 novembre 2023, le conseil métropolitain a adopté une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération susvisée en application de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

IV. Le caractère d'utilité publique de l'opération

1. L'intérêt général poursuivi par le projet

Le projet de ZAC Atalante sur les communes de Rennes et de Cesson-Sévigné permet de répondre aux enjeux de développement de Rennes Métropole. Il présente un caractère global, puisque sont prévus l'aménagement d'espaces dédiés à des activités économiques avec l'accueil d'activités tertiaires mais aussi la construction de logements, d'équipements publics, de restauration, d'hôtellerie et de services.

2. La nécessité du recours à l'expropriation

Par l'utilisation du droit de préemption urbain, le conseil métropolitain a pu acquérir certaines parcelles nécessaires au projet. Il a ensuite poursuivi ces acquisitions à l'amiable.

Certaines parcelles restent néanmoins à acquérir pour l'aménagement de ces secteurs. La commune ne disposant d'aucune alternative pour réaliser ce projet, le recours à l'expropriation est donc strictement nécessaire.

3. Un bilan coûts-avantages positif

Les objectifs poursuivis par le projet susmentionné, ainsi que les éléments développés sur les thèmes ci-après, permettent de dresser un bilan coûts-avantages positif du projet.

a) Urbanisation

Sont prévues :

- 215 000 m² de surface de plancher logements, soit 3100 logements environ ;
- 356 000 m² de surface de plancher d'activités et d'équipements, incluant les droits à construire déjà cédés dans le cadre de la ZAC Les Champs Blancs ;
- 4 000 m² environ de surface de plancher pour l'accueil de commerces et services marchands.

La ZAC Atalante ViaSilva a pour objectif d'accueillir une nouvelle population et renouveler l'offre de logements : en proposant une diversité de type d'habitat et une graduation de la densité en fonction de la proximité du métro. Le projet confirme l'ambition d'un usage optimisé des sols conformément aux dispositions du SCOT et du PLH approuvé en 2015.

Une diversité de l'offre de logements est proposée, répondant aux contraintes économiques des ménages d'aujourd'hui. Ainsi, des maisons individuelles sont envisagées sur des terrains de taille modeste (terrains en moyenne de 200m² mais aussi des terrains de 150m² et quelques terrains de 350m²), en complémentarité des collectifs et petits collectifs. Les vues, les usages et l'intimité seront des éléments forts pour approfondir la conception des îlots.

ViaSilva poursuit la démarche de la « ville nature » en s'appuyant sur un territoire particulièrement favorable à l'écologie et structuré autour de vastes espaces naturels. La trame verte et bleue est la structure du projet car la protection et la mise en valeur des zones écologiques sont un principe fondateur.

La « ville jardin » est affirmée par des « rues jardins » aux cœurs des îlots, reliant les quartiers au parc et les circulations vélo au métro. Les hameaux existants préservés et les nouveaux quartiers, mêlant logements, activités et équipements, s'ouvriront sur les parcs et seront irrigués par un réseau de chemins et de jardins, vers la forêt de Rennes et la Vilaine.

b) Transports et modes de déplacement

Le site de ViaSilva est structuré par 3 principaux axes : la route de Fougères, une des radiales de l'agglomération qui se prolonge vers Thorigné-Fouillard puis l'A84, la route d'Acigné - elle aussi une radiale - connectée à la rocade de Rennes au niveau de la porte de Tize et qui se prolonge vers Acigné - elle jouera un rôle important sur le territoire des Pierrins - le boulevard des Alliés, qui coupe les deux autres axes structurants et rejoint la rocade au niveau de la porte de Longs Champs.

L'étude d'impact souligne l'intensité du trafic dans les secteurs notamment aux heures de pointe du matin et du soir, la voiture individuelle restant encore le mode de locomotion le plus utilisé. La ZAC possède une bonne couverture en termes de transports en commun.

Le projet a pour objectif de rendre le site plus accessible et donc plus attractif tout en réduisant la part des déplacements automobiles. Le projet s'appuie notamment sur la nouvelle ligne b du métro station « Cesson - ViaSilva » mais également sur l'implantation d'un parc relais de 800 places et d'une gare de bus à proximité immédiate dudit métro créant un pôle multimodal performant.

L'ensemble des cheminements doux, existants ou potentiels, sera développé afin de favoriser les pratiques de proximité.

c) Environnement et santé

Les mesures mises en œuvre relatives à l'organisation du chantier permettent de préserver les ressources naturelles dont la qualité de l'eau. Le projet intègre les sources, les cours d'eau, les zones humides au sein de la trame verte et bleue ainsi que les espèces protégées (batraciens, insectes, oiseaux).

De plus, une grande partie des habitats d'espèces protégées sont également intégrés à la trame verte et bleue, les foyers de biodiversité seront intégrés au sein des Parcs avec le maintien, le renforcement ou la création de corridors écologiques, notamment d'un corridor Nord-Sud.

La limitation de l'usage de la voiture, l'usage des transports en commun et le covoiturage, les liaisons douces, les stationnements périphériques sont destinés à préserver la qualité de l'air et à réduire l'émission de GES.

S'agissant des mesures retenues et effets cumulés, le projet prévoit :

- l'adaptation et le développement des réseaux secs et humides existants pour les besoins de la ZAC tout en prenant en compte les ouvrages d'assainissement existants grâce à la création de nouveaux ouvrages de rétention localisés dans le Parc de Boudebois et par la préservation des bassins localisés le long du boulevard des Alliés ;
- la réduction des impacts sur la santé par l'intégration de la ligne très haute tension au sein d'un corridor paysager, la ligne sera distante de 50m avec les futures habitations par la présence d'une bande inconstructible.

d) Usages et cadre de vie

Sur l'aire d'étude deux types de population sont présentes :

- des familles vivant plus souvent en périphérie lointaine, relativement jeunes avec des enfants et travaillant plutôt comme ouvriers ou employés ;
- des classes moyennes et supérieures, avec une famille plus restreinte et des modes de vie différents ;

Le parc immobilier est dominé par la maison avec jardin ou le T3 en appartement.

Le marché des entrants, en particulier celui des nouveaux arrivants, est dynamique. Le marché du tertiaire reste dynamique sur le secteur de la Technopole. Le projet constitue une opportunité de diversification mais répondant notamment à une exigence d'abordabilité des prix et une diversité de logements (du collectif à la maison individuelle) sera proposée.

Des équipements de proximité destinés aux habitants seront réalisés au sein des îlots facilement accessibles (au niveau de Pierrins Ouest – Champs Blancs en limite nord de la ZAC Atalante ViaSilva).

e) Agriculture

L'activité agricole est essentiellement présente à l'est du périmètre d'exploitation d'une dizaine d'hectares, soit environ 10 % de la ZAC. Deux exploitations sont concernées par le projet de ZAC et d'autres utilisent des terrains publics par convention précaire. Aucun siège d'exploitation n'est situé sur la ZAC.

f) Paysages

Le paysage de la zone est marqué par une campagne omniprésente composée de milieux variés (plaine ouverte, semi-ouverte, ensembles bocagers, milieux humides, etc.), sans impression de proximité avec la métropole depuis l'intérieur du site, avec des vues sur Atalante. À proximité de l'urbanisation, la disparition progressive du bocage vient fortement modifier l'identité du site et des perceptions.

Sur le plan architectural et des matières, le paysage est marqué par l'hétérogénéité entre extensions urbaines, bâti ancien et Technopole.

La trame verte et bleue a pour objectif de préserver ces paysages et mieux les mettre en valeur avec la construction de rues jardins, l'intégration des haies existantes au sein des îlots et des espaces naturels et la plantation de nouveaux éléments paysagers.

Le Parc de Boudedois, localisé au centre de la ZAC Les Pierrins sera accessible aux futurs habitants via la trame verte et bleue à l'est de la ZAC Atalante ViaSilva.

g) Activités économiques

Le développement économique et la recherche sont au cœur du projet Atalante ViaSilva.

Il est ainsi prévu l'aménagement de 356 000 m² de surface de plancher d'activités et d'équipements et environ 4 000 m² de surface de plancher de commerces soit environ 7000 nouveaux emplois. Une diversité d'emplois sera recherchée en augmentant l'offre immobilière pour les PME. De plus, des équipements de proximité destinés aux habitants seront réalisés au sein des îlots facilement accessibles, au niveau de Pierrins Ouest – Champs Blancs en limite nord de la ZAC.

Le projet contribue ainsi au développement de l'activité économique de la métropole rennaise.

h) Appréciation sommaire des dépenses

Le coût du projet est estimé à 90 996 001 euros hors taxes, dont :

- 5 728 890€ HT consacrés aux études nécessaires au projet ;
- 7 106 178€ HT consacrés à la maîtrise foncière (acquisitions, évictions, frais d'acte, déménagements, etc.) ;
- 5 942 615€ HT consacrés aux honoraires techniques (maîtrise d'œuvre, géométrie, coordonnateur SPS, contrôleur technique, etc.) ;
- 47 031 842€ HT consacrés aux travaux d'aménagement ;
- 8 108 023€ HT consacrés aux rémunérations conclues dans la concession d'aménagement (rémunérations proportionnelles de dépenses et recettes, rémunérations forfaitaires) ;
- 2 343 115€ HT de frais divers (impôts fonciers, frais divers de tirage, reproduction, expertise juridique, etc.) ;
- 6 468 201€ HT consacrés aux fonds de concours ;
- 2 826 010€ HT consacrés aux frais financiers budgétés pour absorber les frais financiers à court terme et ceux d'emprunt nécessaires ;
- 5 441 128€ HT consacrés, compte tenu de l'ampleur du projet, au budget d'aléas, calculé sur la base de 6 % de dépenses.

Dans ces conditions, le projet de création de la ZAC Atalante ViaSilva sur les communes de Rennes et de Cesson-Sévigné, qui présente des avantages et des inconvénients dont le bilan apparaît positif, peut être reconnu d'utilité publique.

Vu pour être annexé à mon arrêté
de déclaration d'utilité publique
en date du

Fait à Rennes,

Pour le préfet,
Le secrétaire général

Le 09/04/2024

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

Pierre LARREY