



ZONE

D'AMÉNAGEMENT

CONCERTÉ

ATALANTE VIASILVA

Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

de la Zone d'Aménagement Concertée
« ATALANTE VIASILVA »



MEMOIRE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE

RENNES MÉTROPOLE
COMMUNES DE CESSON-SÉVIGNÉ ET RENNES

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

Préambule

L'enquête publique conjointe DUP Atalante ViaSilva et enquête parcellaire s'est déroulée du 10 mai au 12 juin 2023.

Le présent document porte sur les réponses apportées aux observations émises durant l'enquête et intégrées dans le procès-verbal de synthèse de Monsieur le Commissaire enquêteur.

L'intégralité des observations et des interrogations est reprise dans le présent mémoire.

Pour une meilleure lisibilité, les réponses du Maître d'ouvrage sont apportées directement à la suite de chacune des observations émises et identifiées sous le titre « Réponse ».

Table des matières

1. Observations sur le dossier d'Utilité Publique.....	4
❖ Observations déposées sur l'adresse dédiée en Préfecture	4
❖ Observations portées sur le registre DUP	11
2. Observations sur le dossier d'enquête parcellaire.....	19
3. Procès-Verbal de synthèse des observations du commissaire enquêteur.....	20

1. Observations sur le dossier d'Utilité Publique

❖ Observations déposées sur l'adresse dédiée en Préfecture

✓ Observation 1 (DUPM1)

Sujet : [INTERNET] DUP-parcellaire CESSON-SÉVIGNE ZAC ATALANTE

De :

Date : 07/06/2023 10:54

Pour : pref-enquetes-publiques@ille-et-vilaine.gouv.fr

Bonjour,

A la question : le projet d'aménagement de la ZAC Atalante Viasilva est-il d'utilité publique ?

Je réponds non pour plusieurs raisons :

- Je ne pense pas que l'artificialisation de terres vivantes ni un bilan carbone de construction désastreux ni la construction de logements neufs soient nécessaire ni d'utilité publique. Que fait-on des logements vides ou vétustes? Comment lutte-t-on contre la multiplication des logements secondaires ? Je plaide pour une équitable répartition régionale des personnes en termes de logements.

- Je suis persuadée que des constructions alternatives en matériaux et en architecture, nous épargneraient bien des grues et du ciment. Je ne souhaite pas que de l'argent public soutienne ce projet écocide, qui bénéficiera à une minorité privilégiée.

- Je suis **future agricultrice** et j'ai du quitter la métropole rennaise faute de terres disponibles en sa ceinture verte qui semble être un lointain concept...

Je soutiens les agriculteur·rice·s de Cesson/Thorigné/Acigné qui sont concerné·e·s par ce projet. Je ne conçois pas, à l'heure de la "souveraineté alimentaire" que **des terres cultivables soient détruites à jamais**.

- Je suis choquée de voir que cette enquête publique concerne des nouveaux immeubles de bureaux destinées à des entreprises du numérique, du net au sens large, de la distance sociale aussi, de l'accélération digitale et de la production de machines informatiques algorithmees ultra-métalliques donc extractivistes. Il me semble que le milieu du digital est de plus en plus nomade, que le télétravail se généralise tandis que **des bureaux sont sous-utilisés à d'autres endroits :**

<https://www.letelegramme.fr/ille-et-vilaine/rennes-35000/a-rennes-des-milliers-de-bureaux-seraient-sous-utilises-264893.php>

Alors à la question : est-ce qu'utilité publique que 50 ha viables soit imperméabilisés et que des émissions de carbone conséquentes soient rejetées dans l'atmosphère, **mon avis, si tant est qu'il serve à quelque chose est : non.**

Il est temps d'**arrêter ce gâchis économique, matériel et humain**, et d'arrêter ce type de projet des années 2000. En 2023, on ne peut pas continuer comme avant, comme si de rien était.

Pour le vivant, le climat et l'agriculture paysanne,

Cordialement,

➤ **Réponse 1**

L'utilité publique d'un projet s'apprécie en tenant compte des avantages et inconvénients du projet. En l'occurrence, la réalisation de logements afin de répondre à une politique publique de l'habitat est, au regard de la demande de logement constatée sur le territoire métropolitain, d'intérêt général.

Les logements prévus dans le projet répondent aux ambitions du Programme Local de l'Habitat, qui fixe une programmation par commune et par an, après un diagnostic partagé sur l'état de l'offre de logements sur la métropole, et l'analyse des besoins. Les logements envisagés répondent aux critères approuvés dans ce programme et par chacune des communes, et ont pour objectif la réalisation de logements principaux (et non secondaires) des ménages de la métropole.

Les objectifs à atteindre sont pensés à l'échelle de la métropole notamment en termes de répartition. Ainsi le projet s'inscrit dans la volonté de répondre de façon progressive à des enjeux d'accueil de nouveaux habitants tout en optimisant l'utilisation du foncier.

L'orientation choisie consiste notamment à constituer des pôles de mixité urbaine et de services autour des deux stations de la ligne B du métro tout en confirmant la vocation tertiaire et d'enseignement sur les autres parties du quartier Atalante Beaulieu.

En outre, le renouvellement urbain d'Atalante s'engagera naturellement autour de ces stations grâce à leur mise en service. Une mutation sera possible pour une mixité fonctionnelle (avec la possibilité de réaliser du logement) et une densification des parcelles sur les secteurs spécifiques inclus dans la ZAC.

Le projet respectera le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE), 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 CPAUPE.

En ce qui concerne l'agriculture, dans le périmètre de la DUP, seuls 3 exploitants sont concernés par les acquisitions foncières de l'enquête parcellaire, sur une surface correspondant à 10% de la surface de la ZAC.

Au surplus, 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 est un principe essentiel de ce projet. Le projet a été pensé autour de la doctrine « Éviter, Réduire et Compenser les impacts ». La notice explicative reprend la traduction dans le projet des enjeux environnementaux.

Enfin, le développement de la Technopole est une ambition forte du projet, avec l'accueil d'entreprises du monde digital. A ce développement économique ciblé technopolitain sera ajouté celui des professions libérales et les PME qui trouveront leur place dans le tissu urbain. Si le télétravail a pu se développer, la demande immobilière pour accueillir ces entreprises n'a pas diminué.

En effet, l'étude AUDIAR citée au sein de l'article du Télégramme présenté dans cette observation précise que « *pour l'instant aucun établissement public ou privé rencontré n'a évoqué un souhait de compactage d'immobilier pour contracter les frais généraux* ». De plus les chiffres de l'AUDIAR sont évalués au regard des « emplois télétravaillables » dans le cœur de la métropole, sans pour autant que ces emplois soient en pratique en télétravail. Il est indiqué dans l'étude qu'en moyenne deux jours de télétravail sont proposés par l'employeur sans savoir si ces jours sont utilisés par les salariés, puisque « *peu d'établissement le rendent obligatoire* ».

Le projet soumis à enquête est un projet de développement économique et de recherche qui participera à renforcer la compétitivité et l'excellence technopolitaine, vitrine du dynamisme de la Métropole. Par ailleurs, une diversité des emplois sera recherchée en augmentant l'offre immobilière pour les PME pour que de nouvelles entreprises et de nouveaux services s'installent.

✓ Observation 2 (DUPM2)

Sujet : [INTERNET] DUP-parcellaire CESSON-SÉVIGNE ZAC ATALANTE

De :

Date : 10/06/2023 11:52

Pour : pref-enquetes-publiques@ille-et-vilaine.gouv.fr

Bonjour,

J'habite et travaille dans les zones Cesson ouest/Longchamps/Champs blancs. J'observe et subis l'évolution de ces quartiers depuis 10 ans, lorsque j'étudiais à Supelec.

Je trouve ces zones maintenant trop denses, surtout en bureaux. Les routes sont saturées (les trottoirs presque aussi d'ailleurs au déjeuner).

Les commerces n'ont pas suivi l'installation de nouveaux bureaux et habitations, l'intermarché est quasiment saturé également. Il le sera probablement lors que les nouvelles habitations rue du Clos Courtel seront occupées. Le développement des pistes cyclables et du métro (nécessaire et bienvenu par ailleurs) ne dégorge pas les routes.

Pour avoir essayé de sensibiliser du monde à d'autres moyens de transport, j'ai bien compris que les gens prendront leur voiture tant qu'il y aura de l'essence accessible. D'autant plus avec le développement des villes en couronne de Rennes, en partie à cause des prix immobiliers.

Je n'ose pas imaginer l'état du trafic lorsque les nouveaux immeubles de bureau seront remplis (si cela arrive), et les habitations de Via Silva plus avancées.

J'espère donc que la densification et les nouvelles constructions s'arrêteront à leur objectif initial, déjà très ambitieux.

Sur Via Silva, je suis vraiment inquiet de la pression qui sera mise sur les commerces et équipements sportifs du centre de Cesson.

Sur un autre sujet, j'espère qu'il est prévu d'installer des panneaux solaires sur un nombre important de toitures, comme préconisé par l'étude ENR.

Cordialement,

➤ Réponse 2

Les études de déplacement inclus 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 :

- 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, réalisation d'un parc relais avec 800 places et d'une gare routière, et réaménagement du boulevard des Alliés, du boulevard Saint Roch et d'une partie de la route de Fougères.

Par ailleurs, les implantations du parc relais et de la gare bus à proximité immédiate de la station de métro ligne b « Cesson – ViaSilva » permettront de créer un pôle multimodal performant.

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. Ainsi, les premiers commerces sont ouverts depuis janvier 2022 (boulangerie et restaurants), et les autres suivront en fonction du phasage de construction.

En outre, l'opération est mixte et ne porte pas que sur la réalisation de bureaux. Elle porte également sur la création de logements, des activités, des équipements, des commerces et des ouvrages publics.

Enfin, les panneaux photovoltaïques sont étudiés à chaque projet, et installés quand la surface le permet et l'orientation favorable, conformément aux prescriptions du PLUi.

✓ Observation 3 (DUPM3)

Sujet : [INTERNET] DUP-parcellaire CESSON-SÉVIGNE ZAC ATALANTE

De :

Date : 10/06/2023 15:48

Pour : pref-enquetes-publiques@ille-et-vilaine.gouv.fr

Bonjour,

J'étais déjà contre la façon dont s'est développée la ZAC Viasilva, le fait d'apprendre qu'elle va encore se développer m'attriste profondément pour 2 principales raisons :

Premièrement,

Nous faisons face à des canicules de plus en plus importantes et de plus en plus fréquentes en raison du dérèglement climatique. Il n'est donc pas responsable d'augmenter les îlots de chaleurs urbains en artificialisation et/ou minéralisant les sols d'avantages. La communauté scientifique indique clairement que les services écosystémiques qu'offrent la nature peuvent contrer ces pics de chaleur. Je comprends les enjeux économiques et sociaux mais quid des enjeux environnementaux. Pourquoi ne pas penser sur du long terme et essayer d'allier les deux en laissant par exemple plus de sols perméables. Aujourd'hui trop de parkings ont été développés avec de l'enrobé certes moins coûteux à réaliser mais à quel prix pour le futur ?

Deuxièmement,

Le développement de la ZAC Viasilva a été à l'encontre du respect de mesures de protection de la biodiversité. A la suite du déplacement des communautés de pipistrelles par la destruction de leur habitat; l'évolution de la population devait être suivie lors des COPIL dans le cadre des mesures compensatoires, aujourd'hui cette information ne semble pas rendue public. Qu'en est-il 10 ans après ? La démarche ERC comprend en première lettre le E pour Éviter. Si cela n'est pas possible l'argument Compenser doit au moins être tenu sinon l'autorisation donnée tombe à l'eau et il devrait y avoir réparation pour les dommages causés. Vous l'aurez compris, je suis contre l'extension de la ZAC Viasilva aux mêmes conditions. Pour être convaincue, les projets de développements urbains devront compter plus de sols perméables. Et moins de dégâts sur la nature. Merci
Cordialement

➤ Réponse 3

L'enquête publique a été sollicitée afin de voir déclarer d'utilité publique le projet de la ZAC Atalante ViaSilva. Ce projet n'est pas une nouvelle ZAC, mais correspond au dossier de création modificatif ZAC Atalante ViaSilva, concerté puis approuvé en 2017. Dans ce projet, la ville nature est décrite dans ses composantes, que ce soit la réalisation de parcs et zones écologiques, reméandrage de ruisseaux, espaces verts, rues jardins, plantations d'arbres, pavés en joints gazon, ou encore surfaces de pleine terre incluses dans les îlots. La gestion hydraulique présentée dans l'autorisation environnementale unique, permet l'alimentation des ruisseaux et zones humides.

De plus, le projet s'attache à prendre en compte les enjeux environnementaux. A ce titre il est par exemple prévu pour les milieux physiques et naturels :

- Préservation de l'intégrité des cours d'eau par leur intégration dans la trame verte ;
- Réduction des impacts sur la qualité et la quantité de la ressource par la mise en place de zones tampons autour des cours d'eau, par la préservation des zones humides et des sources, par la circulation des eaux pluviales au sein de réseaux végétalisés à ciel ouvert (trame verte et bleue) ;
- Evitement des impacts sur les sources par leur intégration dans la trame verte et le maintien des connexions entre ces milieux et le réseau hydrographique associé ;
- Evitement ou réduction des impacts sur des espèces protégées et leurs habitats ;
- Préservation du boisement situé dans la parcelle Orange (inscrit au PLUi) au sein de la trame verte ;
- Evitement ou réduction des impacts sur les haies et le réseau bocager par leur intégration dans les parcs ou dans l'aménagement ;
- Réduction des impacts sur les zones humides ;
- Evitement des impacts sur les corridors écologiques (préservation des foyers de biodiversité et des corridors) et la création de connexions Nord-Sud et Est-Ouest inexistantes ou dégradées aujourd'hui.

Quant aux enjeux de biodiversité, ils sont également décrits dans le dossier portant sur l'autorisation environnementale unique annexé au dossier de DUP. L'arrêté préfectoral portant autorisation environnementale prévoit des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales, à la préservation des milieux aquatiques et à la dérogation au titre des espèces et habitat protégés. L'ensemble de ces prescriptions seront respectés dans le cadre de la ZAC.

Les obligations de suivi sont décrites, le contrôle est assuré par un comité scientifique incluant les représentants de la DDTM, de l'OFB, de la commune, et les associations environnementales. Le suivi est obligatoire jusqu'en 2050, avec des premières mesures avant travaux, pendant travaux, après travaux ; puis des mesures annuelles, puis tous les deux ans, puis tous les 5 ans. Depuis l'arrêté d'Autorisation environnementale unique obtenu en 2019, 5 comités scientifiques ont eu lieu. Les rapports fournis au comité scientifique ne sont pas publics. Mais il est possible d'indiquer que les résultats sont très positifs sur les zones humides, avec le retour d'une espèce végétale rare et protégée. Les espaces de parcs ayant un enjeu fort en biodiversité représentent 60 ha et font l'objet d'un plan de gestion approuvé par ce comité scientifique. A ces espaces de parcs à enjeux écologiques sont ajoutés des espaces verts et des rues jardins.

Par conséquent le programme modifié de la ZAC, ses périmètres, ainsi que le projet urbain, paysager et environnemental qui le caractérise présentent tous les atouts d'une conception qui « évite, réduit et compense les impacts », de façon cohérente et coordonnée entre les deux ZAC voisines (ZAC Atalante ViaSilva et Zac les Pierrins), au bénéfice du projet.

✓ **Observation 4 (DUPM4)**

Sujet : [INTERNET] DUP-parcellaire_CESSON-SEVIGNE_ZAC ATALANTE

De :

Date : 12/06/2023 21:36

Pour : pref-enquetes-publiques@ille-et-vilaine.gouv.fr

Bonjour,

Je vous contacte suite à l'enquête publique que vous avez menée concernant la ZAC ATALANTE. J'ai quelques questions ou remarques à faire:

- A l'heure où le télétravail devient une norme et où les employés viennent moins sur site, faut-il continuer à densifier autant la zone d'Atalante?
 - Cette zone étant déjà saturée le matin et le soir, est-il pertinent de chercher à encore davantage densifier cet endroit?
 - Qu'en est-il du respect de la biodiversité? A l'heure où l'été les chaleurs sont de plus en plus importantes et où il paraît évident que des zones bitumées ne permettent pas aux températures de redescendre, pourquoi lancer un projet d'une telle envergure?
 - Serait-il envisageable de revoir le nombre de constructions à la baisse, et d'imaginer un partage du terrain entre bâtiments commerciaux-jardins communaux et espaces verts de détente afin que les employés puissent profiter d'un cadre vert?
 - A l'heure actuelle, très peu de place pour les commerces de proximité a été allouée. Sur tout Via Silva, aucune boulangerie n'est ouverte le weekend. Avez-vous prévu une aide à l'installation de commerces pour les riverains habitant aux alentours?
 - Il apparaît que la zone de Via Silva est une zone facilement inondable. Est-il envisageable de diminuer le nombre de mètres carrés bitumés et de remplacer certaines zones pavées par des allées sableuses, tout en multipliant des espaces végétalisés qui viendront mieux absorber l'eau (et par la même occasion, favoriseront le développement d'une biodiversité déjà trop limitée par toutes les constructions non respectueuses des normes actuelles).
 - Autour du terminus du métro, aucun aménagement sécurisé n'a été prévu pour que les cyclistes puissent stationner leur vélo. Avez-vous prévu quelque chose?
 - La majorité des bâtiments construits sont désormais entièrement vitrés. Ne pensez-vous pas que dès le printemps, lorsque le soleil est présent il serait peut-être préférable d'avoir des bâtiments, certes visuellement moins beaux, mais mieux isolés contre la chaleur?
 - Certains espaces verts ne nécessitent pas de voir la fin des travaux pour voir le jour.
- Qu'attendez-vous pour multiplier les plantations d'arbres?
- A ce propos, de nombreux arbres plantés l'an dernier n'ont pas survécu à la sécheresse de l'été dernier. Avez-vous prévu un remplacement de ces arbres?

Je vous remercie de prendre le temps de répondre à ces divers questionnements.

Cordialement,

➤ **Réponse 4**

Comme il a été exposé en réponse à l'observation 2, les études de déplacement inclus 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.

Le télétravail est une forme de travail qui est à prendre en compte, mais aucun résultat d'étude pour l'instant ne permet de dire qu'il diminue la demande immobilière, notamment sur le secteur. En revanche, l'organisation du télétravail a un impact positif sur les circulations, mais qui reste à mesurer.

De plus et comme rappelé, l'opération est mixte et porte sur la création de logements, des activités, des équipements, des commerces et des ouvrages publics.

Comme il a été exposé en réponse à l'observation 3, quant aux enjeux de biodiversité, ils sont décrits dans l'arrêté de l'autorisation environnementale unique joint au dossier, dont l'ensemble des pièces est

annexé au dossier de DUP. Les obligations de suivi sont décrites, le contrôle est assuré par un comité scientifique incluant les représentants de la DDTM, de l'OFB, de la commune, et les associations environnementales. Le suivi est obligatoire jusqu'en 2050, avec des premières mesures avant travaux, pendant travaux, après travaux ; puis des mesures annuelles, puis tous les deux ans, puis tous les 5 ans. Depuis l'arrêté d'Autorisation environnementale unique obtenu en 2019, 5 comités scientifiques ont eu lieu. Les résultats sont très positifs sur les zones humides, avec le retour d'une espèce végétale rare et protégée. Les espaces de parcs ayant un enjeu fort en biodiversité représentent 60 ha et font l'objet d'un plan de gestion approuvé par ce comité scientifique. A ces espaces de parcs à enjeux écologiques sont ajoutés des espaces verts et des rues jardins.

Le projet s'inscrit dans la mise en œuvre des politiques publiques, notamment en termes de logements. Ces dernières fixent le programme de logements nécessaires et les densités obligatoires (à proximité du métro par exemple). Ces documents sont le Schéma de cohérence territoriale (SCOT), le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) et le Programme local de l'habitat (PLH). Ainsi la densification prévue au sein du projet est conforme aux dispositions des documents d'urbanisme. De plus la concrétisation de la « ville jardin » est affirmée par des « rues jardins », aux cœurs des îlots, reliant les quartiers aux parcs 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.

Comme il a été exposé en réponse à l'observation 2, les premiers commerces (Boulangerie et restaurants) sont ouverts depuis janvier 2022. L'installation de nouveaux commerces se fera au fur et à mesure de la réalisation des constructions.

Les zones de gestion des crues et les zones humides sont au cœur de la réflexion menées sur les parcs et les aménagements (bassins de rétention) afin qu'ils soient adaptés à cette situation. Dans ce projet, la gestion hydraulique présentée dans l'autorisation environnementale unique, permet l'alimentation des ruisseaux et zones humides. Il pourra être pris en compte la mise en œuvre de revêtements drainants et perméables.

De plus, afin de limiter les volumes d'eaux pluviales et de réduire les vitesses d'apport, le projet a recherché à limiter l'imperméabilisation par la création d'espaces verts ou enherbés et des « rues jardins », au sein des secteurs à urbaniser. La gestion des eaux pluviales (via des ouvrages de rétention) s'associe à la gestion de l'alimentation hydraulique des zones humides préservées et restaurées au sein de la trame verte et bleue.

Sur la place ViaSilva, des barrières ont été posées pour permettre le stationnement des vélos, et un local sécurisé pour les vélos existe dans le bâtiment du parc relais, près de l'entrée gérée par l'exploitant du parking.

Le travail sur la qualité architecturale, la volumétrie, l'orientation, la qualité d'usage et thermique a été partagé avec les architectes et opérateurs constructeurs, avec un minimum de surface de fenêtres imposés pour permettre d'avoir des logements agréables, lumineux, permettant des vues longues sans pour autant empêcher d'être dans des ambitions de performance thermique importantes.

A ce jour, 3 400 arbres ont été plantés sur le projet. Les périodes de sécheresses ont pu impacter les végétaux, qui seront remplacés lorsque cela est nécessaire.

✓ Observation 5 (DUPM5)

Sujet : [INTERNET] DUP-parcellaire CESSON-SÉVIGNE ZAC ATALANTE

De :

Date : 12/06/2023 19:58

Pour : pref-enquetes-publiques@ille-et-vilaine.gouv.fr

Bonjour,

Alors que l'État vise le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050, comment un projet d'extension urbaine pourrait être viable, et ce, pour des bureaux, alors que Rennes et son agglomération semblent en avoir largement assez...

(<https://www.letelegramme.fr/ille-et-vilaine/rennes-35000/a-rennes-des-milliers-de-bureaux-seraient-sous-utilises-264893.php>).

Alors que la préservation des sols pour garantir un avenir viable dans une France à +4 degrés est l'une des conditions de survie...

Alors que d'autres solutions existent (rénovation en premier lieu...

Comment un projet immobilier pourrait voir le jour ?

Ne pensez-vous pas que la première partie de la ZAC a déjà fait assez de dégâts pour les terres agricoles et les écosystèmes et même le climat (choix des matériaux tels que le béton ou l'acier) ?

Je suis donc opposée à ce projet qui peut nuire à la qualité de vie dans la métropole, qui se transforme déjà en îlot de chaleur urbain dès l'été, et qui n'est en rien d'utilité publique.

Bien cordialement,

➤ Réponse 5

L'approbation du dossier de création modifié est antérieure à la loi Climat et résilience. Le projet est toutefois très performant en matière d'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser puisque la densité du projet approuvé en 2017 est de 85 logements ou équivalents à l'hectare, ce qui est supérieur au SCOT encore en vigueur.

De plus, et comme évoqué, la concrétisation de la « ville jardin » est affirmée par des « rues jardins », aux cœurs des îlots, reliant les quartiers aux parcs 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.

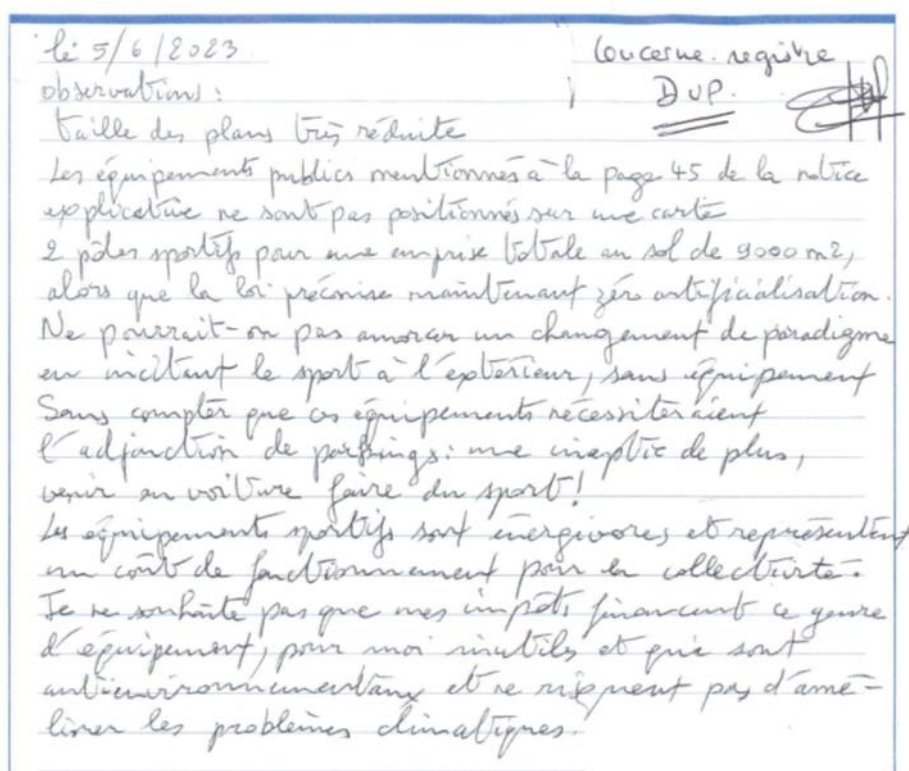
En ce qui concerne les matériaux de construction, la première étape a permis d'engager des constructions bois et passives. Comme il a été évoqué en réponse à l'observation n°1, le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) évolue avec les politiques publiques. Ainsi, le référentiel bas carbone que Rennes Métropole a validé en 2022 sera développé dans le prochain CPAUPE, afin que les permis de construire à partir de 2023-2024 intègrent mieux les matériaux bio et géosourcés.

Enfin, l'utilité publique du projet est démontrée au sein de la notice explicative. En effet ce projet répond :

- À des enjeux d'accueil de nouveaux habitants et de nouveaux emplois, dans un cadre de vie de qualité, en cohérence avec les orientations du territoire ;
- A un enjeu de cohérence dès lors qu'il se construit en relation avec les quartiers existants ;
- Aux enjeux environnementaux puisqu'il développe au meilleur niveau des principes de gestion urbaine durable (espaces verts, eau, énergie, transports, déchets ...).

❖ Observations portées sur le registre DUP

✓ Observation 6 du 05/06/23 (DUPR1)



➤ Réponse 6

Si des équipements sportifs existent à proximité de la ZAC, la Commune de Cesson-Sévigné attire un public large et la demande est forte sur les structures existantes qui ne peuvent accueillir tout le monde.

De plus, sur la base d'une hypothèse de livraison d'environ 6 500 logements en 20 ans, (soit l'accueil de 12 500 à 14 500 habitants d'ici 2040), à l'échelle des deux ZAC, il est envisagé la création de 27 000 m² de surface de plancher incluant l'ensemble des équipements (publics ou privés) petite enfance, scolaire, sportifs, sanitaire et médico-social, ainsi que les réserves nécessaires aux équipements privés ou aux évolutions des équipements secondaires.

Le projet a vocation à répondre aux besoins des habitants qui portent également sur une offre d'équipements sportifs. Les espaces sportifs et événementiels constituent des noyaux de fréquentation et des lieux de vies importants. De plus, les besoins en matière d'équipements sportifs ont été étudiés en concomitance avec le besoin d'équipement scolaire et les espaces ont été réservés. La collectivité doit en préciser la programmation, le moment venu.

✓ **Observation 7 du 05/06/23 (DUPR2)**

En mon nom et sur les recommandations de l'exploitant des terres agricoles, il serait plus judicieux de créer une piste cyclable indépendante du chemin agricole - chemin peu large, terres mouillées qui ne permettent pas de maintenir un chemin propre adapté aux vélos. Cette piste cyclable serait en zone propre parallèle au chemin rural.

➤ **Réponse 7**

Il est prévu d'aménager un revêtement adapté afin que les pistes soient effectivement praticables. De plus la piste cyclable sera renforcée dans des croisements appropriés avec les véhicules agricoles qui devront la traverser, et des panneaux seront posés pour indiquer ce croisement, comme ça a été le cas dans le parc de Boudebois.

✓ **Observation 8 du 12/06/23 (DUPR3)**

12/06/2023

Nous - qui dénonçons l'artificialisation problématique de terres fertiles, le bilan carbone énorme du secteur de la construction (d'après le GIEC, si les émissions du matériau 'béton' sont compilées, cela équivaut à un bilan carbone du troisième pays le plus émetteur au monde, derrière la Chine et les Etats-Unis), l'urgence politique et technologique à une transition écologique immédiate - ; contestons l'argumentaire pro-métropolisation et l'allure forcée des promoteurs, des urbanistes, des aménageurs ; Notamment pour la construction de bureaux destinés à des entreprises du numérique, de l'accélération digitale, informatique, métallique donc extractiviste ; Comme si, avec l'essor du télétravail, du nomadisme digital, et de bureaux déjà sous-utilisés (anciens Télégramme, Ouest-France), cela était une priorité raisonnable.

- Nous ne pensons pas que cela est d'utilité publique que des terres fertiles soient artificialisées et qu'un tel bilan carbone - au vu des modes constructifs actuellement utilisés pour la construction en cours à Via Silva - soit commis.
- Nous ne pensons pas que l'argent public - de Rennes-Métropole et de Rennes Métropole - soit décaissé dans des projets écocides (artificialisation, bilan carbone) et secondaires à l'intérêt général (la destruction de Rennes Métropole comme technopol n'étant pas une décision de justice écologique et sociale).

➤ Réponse 8

Comme il a déjà été évoqué dans les réponses précédentes, le projet met en œuvre différentes politiques publiques et se doit d'être cohérente avec elles.

Les précédentes réponses apportent plusieurs éléments au sujet de l'optimisation de l'usage des sols, du bilan carbone, de la réalisation de bureaux.

De même il est également démontré au sein de la notice et des présentes l'utilité publique du projet.

✓ Observation 9 du 12/06/23 (DUPR3 suite)

Quelques questions complémentaires dont nous
souhaitons des questions :

- Selon l'appellation nouvelle de 93 hectares et les différents modes contractuels envisagés, nous souhaitons une réponse détaillée sur le bilan carbone de l'opération urbaine - spectre haut et bas ! -
- quels types d'entreprises et d'activités sont prévues sur la nouvelle ZAC ?
- quand reprendront les concertations publiques pour l'aménagement de cette ZAC ?
- pourquoi ne pas être transparents sur la réalité spéculative du projet, en intégrant alors le véritable périmètre de densification de la zone - c'est à dire, la densification de centre

Supélec / Corialis / EDF / Cairn d'épargne /
Varex / Orange / Polyclinique ? ~~Est~~ ces
acteurs devraient alors intégrer la
nouvelle ZAC multirisque pour participer
à l'effort d'aménagement de la zone -

→ Nous voulons un état des lieux clair sur la consommation foncière de la commune de Cergy - Evry sur l'estimation du reste à construire vis-à-vis de la loi ZAN -

→ pourquoi sacrifier encore 5 hectares de terres agricoles sur la parcelle "pat. totale" alors que vous pourriez identifier ou réaménager une zone déjà urbanisée ? (YD298)

→ quelle prise en compte de l'avis négatif de la chambre d'agriculture et IAFER sur l'étude d'impact ?

→ pouvons nous avoir un chiffre précis sur le bilan économique de la ZAC Multitude Atalante viastra ?

→ Si la DUP passe - quels seront vos engagements sur le cahier de charges des lots et les modes constructifs des lots à Batim ?

→ A l'issue des mesures compensatoires innovantes (ERC) déjà réalisées, quels sont vos engagements vis-à-vis de futures mesures compensatoires compensant réellement ~~leur~~ le préjudice environnemental ?

→ Viastra est-elle une invite ?

➤ Réponse 9

Il ne résulte pas des dispositions du code de l'environnement qu'une étude relative au bilan carbone doit être réalisée au stade de l'étude d'impact. Le choix des scénarios urbains a été motivé par la règle « éviter, réduire et compenser ». Les comparatifs de « coût carbone » dans les choix des matériaux de constructions des prochains programmes, font partie des réflexions menées dans le cadre du nouveau CPAUPE.

Les entreprises envisagées sont à dominante technopolitaine (digitale, numérique). A ce développement économique ciblé technopolitain sera ajouté celui des professions libérales et les PME qui trouveront leur place dans le tissu urbain.

Le dossier de création modificatif de la ZAC a fait l'objet d'une concertation importante, dont le bilan est annexé au dossier de DUP.

Le secteur Atalante « hors ZAC » (secteur Supélec, Coralys etc. dont il est fait mention) est soumis à périmètre de sursis à statuer car il est en cours d'études pour définir les conditions de développement des constructions et les impacts sur les équipements publics.

L'état des lieux de la consommation foncière à l'échelle de la Commune ne fait pas partie des données à étudier dans le cadre de la ZAC, car hors périmètre. Concernant le périmètre de la DUP, les parcelles restant à acquérir sont mentionnées au sein de la notice explicative.

Le secteur Patis Tatelin est en zone 1AU et doit permettre d'assurer la programmation de la ZAC, tel que présenté dans le dossier. Il n'y avait pas d'alternatives permettant d'assurer la programmation de la ZAC, qui porte déjà pour une partie sur du renouvellement urbain.

Les avis des organismes ont été repris et ont fait l'objet de réponses dans le mémoire en réponse annexés au dossier de DUP. La chambre d'agriculture en tant que telle n'a pas émis un avis négatif. Elle a présenté des observations afin d'obtenir des précisions qui sont mentionnées dans le mémoire en réponse.

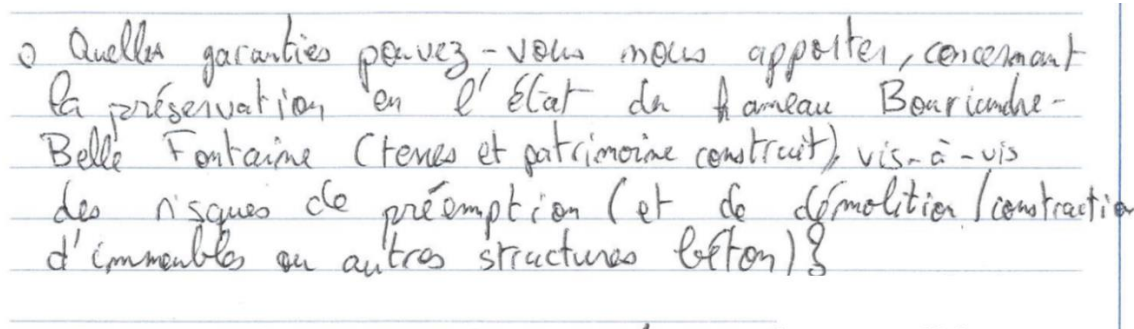
Le dossier de DUP comporte la pièce « Appréciation sommaire des dépenses » qui contient l'ensemble des informations financières relatives à la réalisation de la ZAC.

Concernant les modes constructifs, comme il a déjà été évoqué dans des réponses précédentes, le cahier de prescription évolue et s'adapte aux politiques publiques, dont le référentiel bas carbone. Les enjeux environnementaux et d'aménagement détaillés au sein de la notice explicative seront bien évidemment pris en compte au stade de la construction des bâtiments.

Les mesures compensatoires font l'objet de mesures, de rapports, et de contrôles effectués par le comité scientifique (comme déjà évoqué dans des réponses précédentes). Les résultats des mesures présentent des réussites très intéressantes sur les secteurs déjà aménagés. Toutes les mesures définies dans l'arrêté d'autorisation environnementale seront réalisées.

La dernière observation semble portée sur la question de savoir si VIASILVA est une écocité. Il est démontré au sein du dossier de DUP et des présentes l'attachement du projet à prendre en compte les enjeux environnementaux.

✓ **Observation 10 du 12/06/23 (DUPR3 suite)**



Quelles garanties pouvez-vous nous apporter, concernant la préservation en l'état du hameau Bourianne-Belle Fontaine (tenes et patrimoine construit) vis-à-vis des risques de préemption (et de démolition / construction d'immables ou autres structures béton) ?

➤ **Réponse 10**

Le projet prévoit que les hameaux de Bellefontaine et de Bourianne seront intégrés de façon harmonieuse dans le nouveau quartier, comme le hameau de la Gaudaie situé dans la ZAC Les Pierrins. En effet, le projet s'attache à préserver les hameaux :

- dans le dossier de ZAC par le projet lui-même : les nouvelles constructions qui se construiront à côté des hameaux respecteront une ambiance « cœur de village » ;
- les hameaux n'ont pas vocation à être acquis par l'aménageur ;
- ils sont protégés dans le PLUi : dans l'OAP ils sont intégrés dans le secteur « cœur de village » ; dans le règlement graphique sont notés les bâtiments de patrimoine d'intérêt bâti local et les haies paysagères à préserver ; dans le règlement littéral les hameaux sont inclus dans le zonage UEh à constructibilité réduite ou dans le zonage NE à fort protection écologique.

✓ **Observation 11 du 12/06/23 (DUPR3 suite)**

→ Comment arriver à l'urbanisation autant de lot et de m² de SDP sans imaginer son intégration à la ZAC des équipements publics à la hauteur des enjeux et du gigantisme du projet d'urbanisme ?

→ quelle est votre responsabilité à avoir à l'urbanisation cette nouvelle ZAC en accentuant encore plus l'effet de métropolisation de Rennes métropole ?

→ Suivant l'ensemble des paramètres, comment pouvons-nous encore imaginer une "utilité publique" à un projet ayant de ^{nombreux} points et effets négatifs (durabilité du Bail, Bilan carbone, mauvaise densification, non mixité programmatique...) ? La DUP est-elle donc perdue à l'échelle du mètre carré du foncier constructible ?

➤ **Réponse 11**

Les études de ZAC ont l'obligation de prévoir les équipements publics nécessaires pour accompagner l'urbanisation et sont présentés dans les dossiers.

Comme il a déjà été évoqué, le projet de ZAC répond au SCOT, au PLUi, et aux politiques publiques, qui encadrent l'aménagement du territoire de la métropole.

De plus, les études sur les besoins en équipements publics ont été menées conjointement pour la ZAC Atalante ViaSilva et la ZAC Les Pierrins.

Les équipements publics seront répartis de la manière suivante (extrait notice explicative) :

PROGRAMME EQUIPEMENTS version 02-07-15	Nombre total à prévoir	Surface de plancher (m² SP)	Emprise au sol (m²)	Répartition dans les quartiers		
				Cesson actuel	Via Silva O + Pierrins O	Pierrins E
Programme équipements publics						
SECTEUR CHAMPS BLANCS - PIERRINS OUEST						
Espace RAM - Halte jeux / Accueil Familial	1	210	rdc		1	
Groupe scolaire 14 classes (extensible à 18) Champs Blancs - Pierrins Ouest	1	3 200	6 300		1	
Centre de loisirs 150 places Champs Blancs - Pierrins Ouest	1	800	500		1	
Pôle sportif de quartier Champs Blancs - Pierrins Ouest (1 Salle Multisport 1200 m2+ 2 salles Polyvalentes (600 à 800 m2 chacune)	1	3 500	4 500		1	
SECTEUR PIERRINS EST						
Groupe scolaire 12 classes (extensible à 16) Pierrins Est	1	2 900	5 800			1
Centre de loisirs 80 places Pierrins Est	1	500	400			1
Petit Pôle sportif de quartier Pierrins Est (1 Salle Multisport (1200 m2+ 2 salles Polyvalentes (600 à 800 m2 chacune)	1	3 500	4 500			1
Crèche 30 berceaux (publique)	1	545	rdc			1
TOTAL ZAC	8	15 155	22 000			

La réalisation de la ZAC vise à répondre aux besoins des habitants actuels et futurs. Elle répond à des besoins, notamment en termes de logements, qui ont été identifiés et retranscrits à l'échelle des documents d'urbanisme régissant les aménagements sur le territoire de la métropole.

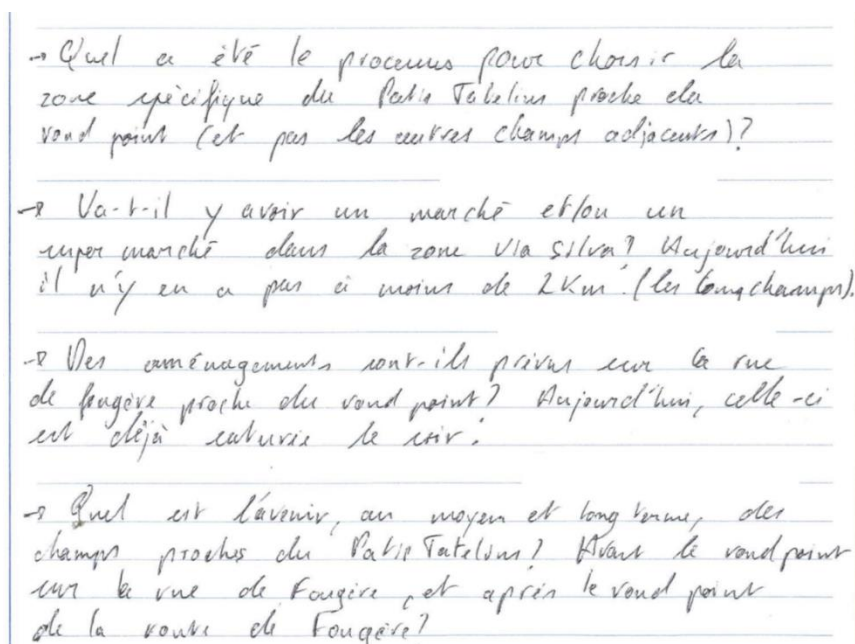
Le projet ne présente pas les inconvénients mentionnés dans cette observation. En effet, la programmation prévoit une mixité importante sur la ZAC comme précédemment évoqué.

L'utilité publique du projet est démontrée au sein de la notice explicative. En effet ce projet répond :

- À des enjeux d'accueil de nouveaux habitants et de nouveaux emplois, dans un cadre de vie de qualité, en cohérence avec les orientations du territoire ;
- A un enjeu de cohérence dès lors qu'il se construit en relation avec les quartiers existants
- Aux enjeux environnementaux puisqu'il développe au meilleur niveau des principes de gestion urbaine durable (espaces verts, eau, énergie, transports, déchets ...)

De plus, l'utilisation du foncier est optimisée puisqu'il est proposé 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.

✓ **Observation 12 du 12/06/23 (DUPR4)**



➤ **Réponse 12**

Le secteur Patis Tatelin inclus dans la ZAC présente un zonage 1AU et A (pour le chemin vélo. Il a été intégré au périmètre de la ZAC et de la DUP compte tenu de sa localisation, de son zonage permettant un aménagement répondant aux besoins identifiés. De plus il est situé en continuité de l'urbanisation sur des axes de fréquentation importants. Le reste de cette zone de Patis Tatelin, hors ZAC, est conservé en zonage A dans le PLUi.

Pour répondre à la question des commerces, ils sont prévus à terme au niveau de la centralité place ViaSilva et il y a un besoin de supermarché identifié à ce jour dans les études. La réalisation de ces commerces se fera en cohérence avec l'arrivée des nouveaux habitants.

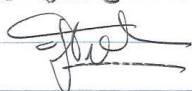
La rue de Fougères ne fait pas partie du périmètre de programme des équipements publics de la ZAC : seul le carrefour avec le secteur de Patis Tatelin est étudié.

Concernant le devenir des parcelles de Patis Tatelin, seules celles incluses dans le périmètre de la DUP sont concernées par le projet. Il est prévu notamment d'offrir des potentialités d'accueil complémentaires pour des implantations économiques pour bénéficier de l'attractivité offerte par la visibilité du site depuis les axes viaires voisins et la proximité de l'IRT B-Com. Des logements peuvent également y être envisagés.

2. Observations sur le dossier d'enquête parcellaire

Enquête parcellaire				
N°	Repère	NOM	Objet	N° Parcelles
1	EPC1	DE CASTELLAN	Fiche de renseignements	YB84
2	EPC2	MASSOT	Fiche de renseignements	YC33-36
3	EPC3	TULOU	Fiche de renseignements	YC33-36
4	EPC4	TULOU	Fiche de renseignements	YC33-36
5	EPR1	LAZAC'HMEUR	Consultation dossier	
6	EPR2	TONDEUX	Observation reportée sur DUP	
7	EPR3	TULOU	Erreurs d'adresses	
8	EPR4	GOVEN	Pour conjoints BOTHOREL	YD 298
9	EPC5	BOTHOREL	Fiche de renseignements	YD298
10	EPC6	SAS COETIVY	Fiche de renseignements	YC 0175 / 0118 / 0109 /0102

✓ Observation EPR3

Viste de Monsieur TULOU Joseph, attée l'attention
du commissaire enquêteur sur quelques
erreurs d'adresses dans le Tableau
parcellaire. A adresser un mail dans
ce sens à Viassilva.
 le 06.06.2023

➤ Réponse EPR3

Une première notification a été réalisée à une adresse qui n'était plus d'actualité. Une deuxième notification dans les délais de l'enquête a été réalisée à la bonne adresse mais le courrier a été retourné pour adresse inconnue du fait de l'utilisation du nom de jeune fille de la personne concernée. L'affichage de ces courriers notifiés a été fait en mairie dans le temps de l'enquête. La procédure suivie est régulière, pour autant, une enquête parcellaire complémentaire pourra être réalisée afin d'informer Madame TULOU et de lui refaire parvenir la fiche de renseignements.

3. Procès-Verbal de synthèse des observations du commissaire enquêteur

✓ Question 1

Le dossier n'aurait-il pas mérité une nouvelle procédure complète du fait :

- a. De l'antériorité de la procédure initiale ?*
- b. Du décalage important entre les dates des avis et la procédure d'enquête ?*
- c. De l'importance de la modification du périmètre d'emprise qui passe de 46 ha à plus de 90 ha ?*

➤ **Réponse 1**

Une nouvelle procédure dans le cadre d'une ZAC est nécessaire quand celle-ci est modifiée. Ainsi, la modification de la ZAC Les Champs Blancs en ZAC Atalante ViaSilva, passant de 46ha à 93ha, et modifiant le projet et le programme, a fait l'objet des procédures adéquates en 2017 : concertation réglementaire et dossier de création modifié de la ZAC Atalante ViaSilva avec son étude d'impact, dossier de réalisation modifié avec son programme d'équipement public, dossier d'autorisation environnementale unique avec son arrêté.

Le projet présenté dans le cadre de l'enquête publique correspond à ces dossiers approuvés, et n'a pas été modifié.

Ainsi, malgré le délai entre :

- les procédures de concertation réglementaires de la modification de la ZAC : 2015-2016
- la mise à disposition du public du dossier de création et de l'étude d'impact : 2017
- et aujourd'hui l'enquête publique de la Déclaration d'Utilité Publique : 2023

le projet approuvé par la collectivité reste le même. Il n'était donc pas nécessaire d'organiser une nouvelle procédure de ZAC puisqu'il n'est pas modifié.

La DUP vise à déclarer l'utilité publique de ce projet, et non à présenter un nouveau projet. Les organismes publics ont été consultés préalablement à l'ouverture d'enquête et ont pu exprimer leurs avis sur ce projet. Dès lors que la DUP est un outil pour la réalisation de ce projet et non un nouveau projet, il n'était pas obligatoire ou utile de réaliser une nouvelle procédure.

Enfin, la réalisation de la ZAC répond à des besoins qui ont été identifiés au sein des documents d'urbanisme et qui doivent être couverts. Son antériorité n'affecte pas la nécessité de contribuer à l'offre d'habitat pour le cœur de métropole et aux besoins d'accueil d'activités économiques dans la continuité de la Technopole Rennes Atalante.

✓ Question 2

Quelles sont les raisons pour lesquelles les surfaces agricoles existantes n'ont pas été conservées au regard du zéro artificialisation ?

➤ **Réponse 2**

Il est tout d'abord important de rappeler que la réalisation des constructions porte sur des Zones 1AU et U. La seule parcelle située en zonage agricole est utilisée pour la création d'un chemin vélo, l'emprise est donc extrêmement limitée. Ces zones ont donc été identifiées au sein des documents d'urbanisme comme des zones urbanisées ou à urbaniser. Le projet s'inscrit donc dans la volonté d'optimiser le foncier disponible et de réduire l'utilisation de terres agricoles.

La prise en compte de la loi sur l'objectif Zéro Artificialisation Nette est de compétence métropolitaine et est réfléchie à l'échelle du PLUi, en conformité avec le SCOT. Dans le cadre de la ZAC Atalante ViaSilva, en secteur 1AUO, l'avancement de la réalisation du programme de constructions de la ZAC,

la nécessité de mettre en œuvre le PLH pour répondre aux besoins de logement, et la proximité des infrastructures comme le métro, conduisent à conserver les dernières parcelles à acquérir comme terrains urbanisables, en optimisant leurs usages par une densité importante. De plus aucune solution alternative n'était possible afin de réaliser dans les mêmes conditions le projet présenté.

✓ **Question 3**

Une étude a-t-elle été sollicitée sur les surfaces de bureaux disponibles à l'échelle de Rennes Métropole et de la ZAC actuelle ? Si oui quels en sont les résultats ?

➤ **Réponse 3**

Le développement économique est de compétence métropolitaine et un schéma directeur économique a été réalisé, identifiant les gisements fonciers permettant aux activités de se développer, qu'elles soient tertiaires, industrielles ou artisanales. La Technopole Atalante reste un lieu privilégié pour le développement des activités tertiaires du monde numérique. La présence de deux stations de métro dans le périmètre conforte la capacité d'accueil des entreprises sur une zone très bien desservie. Toutefois, la programmation de la ZAC Atalante ViaSilva n'est pas uniquement de l'activité économique, elle propose du logement.

✓ **Question 4**

Une étude de trafic a-t-elle été sollicitée pour mesurer la saturation des voiries à certaines heures de la journée ? Si oui quel sera l'impact de l'extension de la ZAC ?

➤ **Réponse 4**

Les études de déplacement de la ZAC, présentées dans l'étude d'impact, ont permis de modéliser le trafic aux heures de pointes, et de déterminer des choix d'aménagement des voies principales et secondaires. Ces études ont ainsi abouti à un programme d'équipements publics porté par la ZAC pour permettre le développement de mobilités douces, en parallèle des voiries, dans les nouveaux quartiers. Ces études ont également permis de conforter un programme de travaux de requalification des boulevards (boulevard des Alliés, Saint Roch et route de Fougères, rond-point de Vaux) porté par Rennes Métropole, pour répondre aux besoins.

Du fait du renouvellement urbain privé du secteur Atalante hors ZAC évoqué dans la réponse précédente, et de l'impact possible sur les circulations, la collectivité de Rennes Métropole a approuvé un périmètre de sursis à statuer et a engagé un mandat d'études pour qualifier le renouvellement urbain (études urbaines) et quantifier son impact (études circulation, environnement et réseaux). Ainsi, une mise à jour des études de déplacement sera faite sur le secteur.

✓ **Question 5**

Des précisions sur la typologie et quantité de commerces à inscrire dans le programme peut-elle être fournie ?

➤ **Réponse 5**

Le programme de construction de la ZAC présente 4 000 m² de surfaces de planchers de commerces, autour des stations de métro conformément au périmètre de centralité commerciale inscrit dans le règlement graphique du PLUi. Les études de programmation commerciales qui ont permis de déterminer ces besoins sont régulièrement mises à jour, et s'adaptent au contexte. Les premiers commerces mis en place correspondent aux premiers besoins identifiés, à destination des habitants mais surtout des salariés : boulangerie et restaurants ont été installés dans le bâtiment Colivia sur la place ViaSilva, qui est identifiée comme proximité principale du secteur à côté de la station de métro

ViaSilva. La présence d'un hypermarché à Longchamps n'empêche pas le besoin d'une surface alimentaire, associée à d'autres commerces de proximités (coiffeur, presse, autres restaurants etc). Ces surfaces estimées sont réservées dans le projet à proximité de la place ViaSilva, et seront réalisées au fur et à mesure de l'arrivée des nouveaux habitants.

✓ Question 6

Une reprise de concertation avec la population est-elle envisagée ?

➤ **Réponse 6**

La concertation réglementaire sur le projet global a eu lieu en 2015-2016 et a permis à 450 participants de s'exprimer, qu'ils soient habitants, salariés, lycéens ou professionnels (entreprises, commerçants, agriculteurs etc.). Cette concertation a influé le projet et a permis de conforter la création de rues jardins, d'inclure un skate parc sur la place ViaSilva (concertation avec les lycéens), de préciser les formes urbaines (immeubles collectifs et maisons) et les densités (hauteurs, distance entre les bâtiments), de préciser les vues à préserver (slogan « un arbre de ma fenêtre »), de contribuer à la rédaction du cahier de prescriptions (le choix des images de références inclus dans le cahier des prescriptions est issu de la concertation) etc. Chaque proposition a été discutée au cours de plusieurs ateliers, et leurs prises en compte ont été présentées en réunion publique. Le bilan de la concertation est annexé au dossier. Ainsi, le projet approuvé en 2017 est le fruit d'échanges avec les habitants de tous âges, pour aboutir à un projet respectueux de l'environnement, des habitations existantes, du patrimoine, tout en répondant aux enjeux d'accueil des nouveaux habitants et d'emplois.

Après cette concertation réglementaire très importante, une démarche intitulée « Les Rencontres » a été mise en place, pour permettre à des volontaires habitants ou salariés d'enrichir les propositions d'aménagement sur des sujets thématiques, tout au long du projet. Cette précision de projet pouvait porter sur la façon d'aménager les rues jardins, la façon de matérialiser les circulations vélos, la façon de nommer les rues etc. Cette démarche participative innovante n'était pas une « concertation publique » au sens réglementaire, car le projet approuvé n'était pas remis en cause, mais elle répondait à un souhait de continuer à enrichir la conception des aménagements par les propositions des usagers.

Ainsi, en 2017, 70 participants ont apporté leur contribution sur 5 thèmes :

- « Nature » : participation à la conception de l'avant-projet des parcs et rues jardins ;
- « Espaces publics » : participation à la conception de l'avant-projet des rues, trottoirs, pistes cyclables, ou encore de la place ViaSilva ;
- « Mémoire et noms » : participation à la recherche de nouveaux noms pour les rues à créer, au regard de l'histoire du quartier ;
- « Ligne très haute tension » : participation aux échanges avec RTE sur la présence et l'impact de la ligne haute tension sur le secteur ;
- « Tranquillité publique » : participation à la réflexion réglementaire de l'étude Sécurité et Sécurité, dans la mise en place de dispositif visant à donner un sentiment de sécurité sur les espaces publics (exemples de sujets abordés : éclairage des espaces publics, disposition permettant les vues longues, maillage de voies permettant des circulations et des débouchés sans créer d'impasse, mise en place de caméras sur la place Viasilva etc.).

En 2018, 165 participants ont apporté leur contribution sur 4 thèmes :

- les échanges sur les sujets tels que la dénomination des rues et la ligne haute tension ont été poursuivis ;
- et de nouveaux sujets ont été identifiés :
- « Habitat » : les participants ont pu discuter avec les opérateurs sur la qualité des logements ou des espaces partagés qu'ils souhaitaient développer dans les immeubles de logements ;
- « Maison des proximités » : les participants ont contribué à définir les services que pouvait offrir un espace de conciergerie de quartier (nommé Maison des proximités) et à finaliser la programmation architecturale de ce bâtiment.

En 2021, de nouveaux sujets ont été identifiés pour une nouvelle saison de Rencontres sur 3 thèmes :

- « Ville accueillante » : les participations ont contribué à identifier les documents à créer pour permettre au mieux l'information pour les nouveaux habitants : guide d'accueil, journal de projet, site internet etc ;
- « Ville nature » : ce thème permettait d'aborder la façon dont on pouvait imaginer les usages dans le parc tout en préservant les espaces écologiques, et d'imaginer une signalétique ludique sur les enjeux écologiques (balades avec une application numérique pour découvrir les lieux protégés, les espèces présentes etc) ;
- « Ville Ressource » : les nouvelles ambitions de construction en matériaux bio et géosourcés ont été partagées avec les participants.

En 2022, une nouvelle démarche intitulée « La Fabrique » a été proposée, visant à associer professionnels et usagers habitants.

La première concrétisation de la Fabrique a donc été un forum professionnel, réunissant environ 170 personnes en novembre 2022 : élus, professionnels de la construction, promoteurs, architectes, maîtres d'œuvre, bureaux de contrôle, artisans, entreprises, fournisseurs & acteurs des filières alternatives (biosourcées, géosourcées et réemploi). Ce forum a facilité les rencontres entre ces acteurs pour initier des collaborations futures, et impulser une démarche collaborative pour la rédaction du Cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères et environnementales (CPAUPE) — le cahier des charges qui établira les règles du jeu pour les futurs bâtiments et habitations.

En 2023, la démarche La Fabrique se poursuit avec les habitants, puisqu'à travers 5 ateliers, ils sont invités à participer à l'identification des lieux dans le parc et les rues jardins, pouvant accueillir des usages de loisirs ou de jardinage, et d'en imaginer les aménagements avec les paysagistes.

Enfin, la mise en place d'un poste de médiatrice à la SPLA VIASILVA en 2022 a permis d'engager des échanges sur le long terme avec les habitants. La mise en place de la conciergerie de quartier en 2022 a également permis le recrutement d'un concierge, au service des habitants, et futur gestionnaire de la Maison des proximités (qui sera inaugurée fin 2023).

✓ Question 7

Le porteur du projet peut-il s'engager sur ses intentions après réalisation de l'extension de cette ZAC ?

➤ Réponse 7

L'aménageur est engagé le temps de sa concession et a la mission de réaliser le programme des équipements publics de la ZAC et à les remettre aux collectivités compétentes, qui en deviennent gestionnaires et propriétaires. L'aménageur s'engage également à permettre et suivre la réalisation du programme de construction par des opérateurs privés, des coopératives de constructions, des bailleurs sociaux, des particuliers, des entreprises etc. Lorsque la ZAC est réalisée en totalité, la clôture de l'opération et de la concession sont approuvées, et la collectivité concédante reprend les biens ou équipements restants qui n'auront pas été cédés ou rétrocédés. En ce qui concerne les engagements liés à l'arrêté d'autorisation environnementale unique, l'aménageur se charge des travaux et des relevés pour permettre le contrôle des autorités, et lorsque l'aménageur remet les ouvrages à la collectivité compétente, cette dernière reprend les mêmes engagements écrits dans l'arrêté.

➤ **Question 8**

Quel est le ratio révisé du nombre logements /ha ?

➤ **Réponse 8**

La densité du projet approuvé en 2017 est de 85 logements ou équivalents (*) à l'hectare, ce qui est supérieur au SCOT encore en vigueur (60 logements par hectare).

(*) les m² de surfaces de planchers des bureaux ou activités sont inclus dans le calcul de densité et traduits en équivalents logements (70 m² de surface de plancher de bureau est comptabilisé comme 1 équivalent logement)



Soizic NUÉ
Cheffe de projets

1, rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 50726 - 35207 Rennes cedex 2
T/ 02 99 35 21 18 • P/ 06 86 49 74 55

soizic.nue@territoires-rennes.fr

www.territoires-rennes.fr



www.viasilva.fr