

ZONE

D'AMÉNAGEMENT

CONCERTÉ

ATALANTE VIASILVA



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

de la Zone d'Aménagement Concerté
ATALANTE VIASILVA



2.1. NOTICE EXPLICATIVE

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

Maîtrise d'œuvre urbaine : D&A - Aubépine / Artelia / SETUR / ON / ETC

Extrait de l'étude d'impact : Artelia

1 Table des matières

1. Rappel de la ZAC Les Champs Blancs	5
1.1. Objectifs initiaux	5
1.2. Justification du projet initial	5
1.3. Programme global prévisionnel initial	6
1.4. Périmètre initial	6
1.5. Projet urbain initial	9
2. Un nouveau projet de développement urbain : ViaSilva	11
2.1. Historique du projet ViaSilva	11
2.2. Les apports des études pré-opérationnelles de la ZAC	13
2.3. Les fondamentaux du projet ViaSilva	15
3. Modification de la ZAC Les Champs Blancs : la ZAC multi sites Atalante ViaSilva	21
3.1. Objet de la ZAC modifiée et justification de la modification	21
3.2. Périmètres de la ZAC modifiée	24
3.3. Etat du site et son environnement	27
3.3.1. Milieu physique	27
3.3.2. Milieu naturel	31
3.3.3. Milieu urbain	36
3.3.4. Milieu humain	37
3.4. Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la ZAC modifiée .	43
3.4.1. Programme du dossier initial	43
3.4.2. Programme du dossier modificatif	43
3.4.3. Les ouvrages de superstructures ou d'infrastructures du métro ligne b	44
3.4.4. Les équipements publics	45
3.5. Projet urbain et paysager de la ZAC modifiée	46
4. Approche environnementale et insertion du projet dans l'environnement naturel et urbain (extrait étude d'impact)	60
5. Compatibilité du projet avec les dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de Cesson – Sévigné et Rennes	74
5.1. Maîtrise foncière et périmètre de DUP	87

1. Rappel de la ZAC Les Champs Blancs

➤ *En annexe figure le récapitulatif administratif.*

1.1. Objectifs initiaux

Le dossier de création de la ZAC Les Champs Blancs (juillet 2001) mentionnait le souhait « *d'augmenter l'offre foncière à vocation économique et de renforcer le pôle technopolitain d'Atalante-Beaulieu* »¹. Pour cela, le site des Champs Blancs permettait de développer une zone d'aménagement concerté pouvant accueillir « *des activités de même nature que celles déjà présentes sur Atalante Beaulieu, principalement liées aux hautes technologies de l'information, des établissements d'enseignements, ainsi que des équipements d'accompagnement nécessaires au bon fonctionnement du site. De par sa vocation technopolitaine, le site de Champs Blancs se développera de manière non-concurrentielle avec d'autres pôles d'activité de l'agglomération* ».

1.2. Justification du projet initial

La création de la ZAC Les Champs Blancs visait à conforter « *la position de leader de l'agglomération rennaise dans le domaine des technologies de la communication* ». Le site d'Atalante-Beaulieu regroupait la majorité des structures de ce secteur : entreprises, centres de recherches, grandes écoles de communication, Université de Rennes I.

Le dossier de création précisait que « *l'offre foncière et immobilière d'Atalante-Beaulieu étant arrivée à saturation, l'extension du site est devenue une priorité afin d'offrir des possibilités de développement aux entreprises déjà présentes, d'autoriser des nouvelles implantations et de conforter ainsi la position de l'agglomération rennaise en matière de technologies de télécommunications.* »

Sur la base de ce constat, les élus ont décidé l'extension de la Technopole de Rennes Atalante-Beaulieu sur le site des Champs Blancs.

La création de la Zone d'Aménagement Concerté, puis la modification du Plan local d'urbanisme, ont permis d'engager la mise en œuvre opérationnelle de cette extension urbaine, poursuivant de façon cohérente la Technopole existante et les objectifs fixés à l'époque dans le SDAU de l'agglomération rennaise approuvé en 1994.

¹ Extrait du dossier de création de la ZAC Les Champs Blancs – juillet 2001

1.3. Programme global prévisionnel initial

Le dossier de création de la ZAC Les Champs Blancs présentait le programme global prévisionnel des constructions suivant :

« La ZAC, à vocation d'activités, est destinée à accueillir des constructions à vocation :

- Tertiaires
- Services
- Etablissements d'enseignements, des centres de formation
- Restauration et hôtellerie
- Equipements publics
- Habitat collectif en liaison avec les établissements d'enseignements.

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) des constructions est limitée à 350 000 m². »

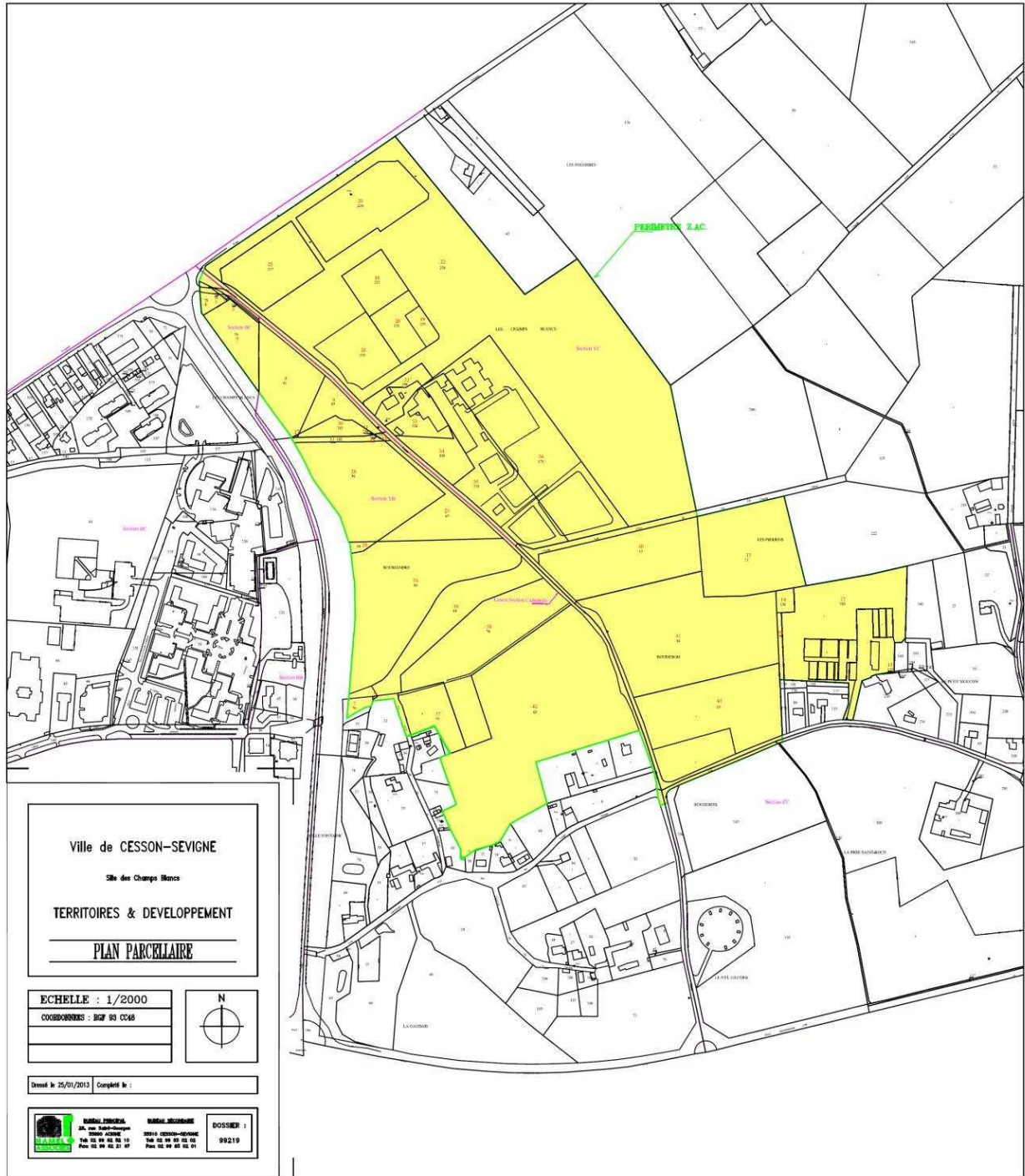
1.4. Périmètre initial

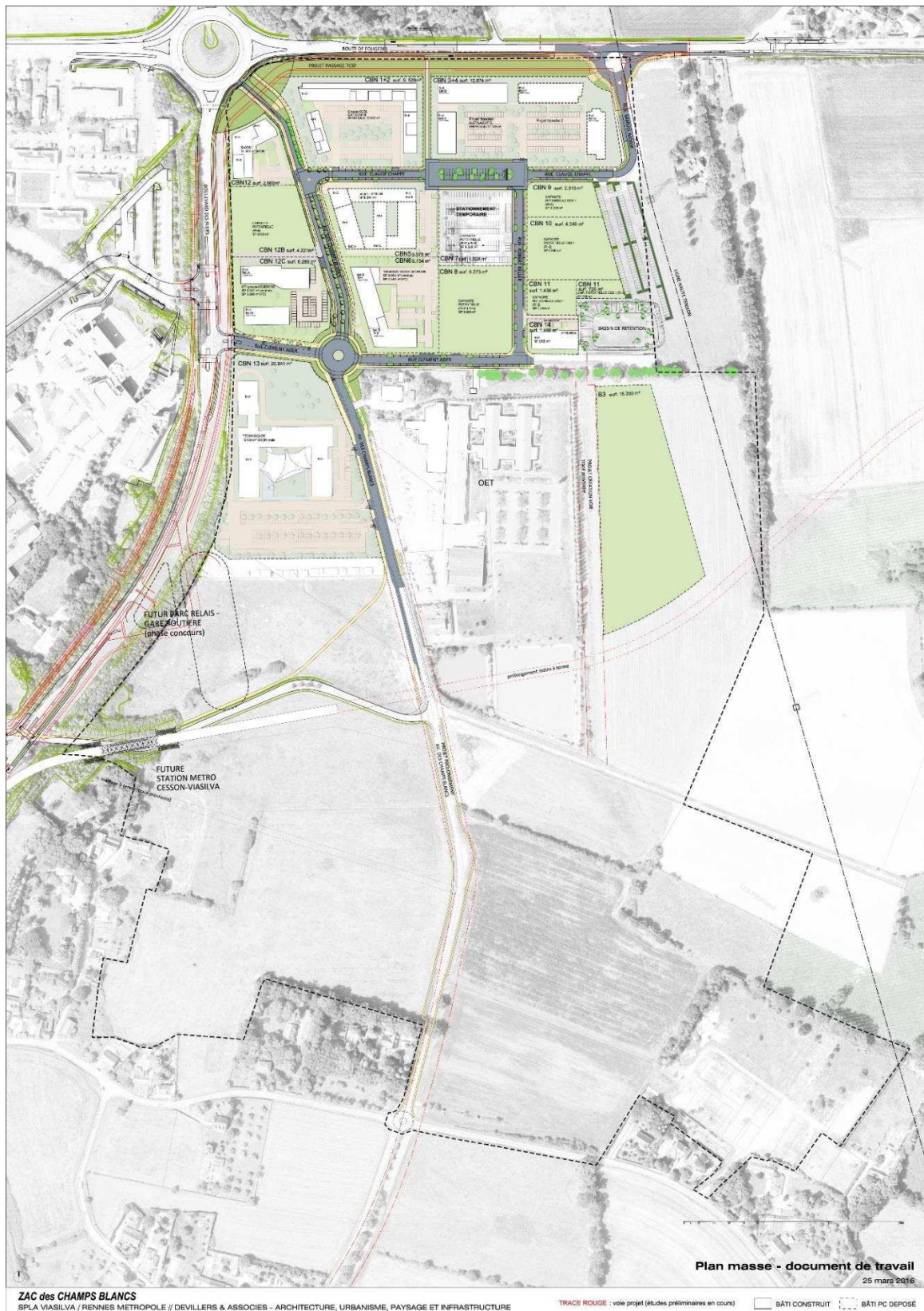
Le périmètre initial de la ZAC est présenté page suivante.

La surface de la ZAC était d'environ 46 ha. Les parcelles à acquérir représentaient un total d'environ 40,5 ha car l'avenue des Champs Blancs relève du domaine public et certaines parcelles privées ne sont pas incluses dans la DUP (notamment une entreprise existante sur site).

Superficie Totale	466 782 m ²
Dont superficie à acquérir	404 809 m ²
Dont superficie hors acquisition	51 973 m ²
Dont espaces publics	10 000 m ²

Plan périmétral de la ZAC initiale « Champs Blancs » (mise à jour 2016 avec la numérotation cadastrale en vigueur)





État d'avancement de la ZAC «Les Champs Blancs » Janvier 2016

1.5. Projet urbain initial

- **Axes fondamentaux**

Le dossier de création présentait « *les axes fondamentaux du projet urbain* :

- *la recherche d'une identité propre pour la ZAC Les Champs Blancs, par l'élaboration d'un plan de composition support d'un aménagement de qualité des espaces publics et privés ;*
- *l'adaptation du plan d'aménagement aux réalités du site, aux éléments intangibles (les accès, les servitudes, la forme complexe du site, la position de l'entreprise OET) ;*
- *la conservation et la mise en valeur des éléments naturels de qualité par leur intégration dans le domaine public ;*
- *le traitement des accès vers la ZAC et de la liaison avec le site technopolitain d'Atalante-Beaulieu ;*
- *la flexibilité du plan d'aménagement permettant une offre foncière diversifiée (parcellaire modulable, vitrine commerciale, image valorisante) et autorisant une réalisation par phases, en fonction de la commercialisation des terrains ;*
- *la réduction de la zone non-aedificandi le long de la RN12 (route de Fougères) ;*
- *la cohérence optimale entre les propositions urbaines, environnementales, réglementaires, techniques, économiques. »*

- **Plan de composition**

Le *plan de composition* et les *principes fonctionnels* décrits dans le dossier de création étaient les suivants :

- *Gestion des accès*
 - *L'accès principal vers la future zone d'activités était prévu à partir du giratoire existant (rond-point de Vaux) sur la RN12 (aménagement d'une cinquième branche).*
 - *Une nouvelle entrée depuis la RN12 était envisagée.*
 - *Un accès par le sud était envisagé par le réaménagement de la voirie existante VC201 (devenue Avenue des Champs Blancs).*
- *Espaces structurants*
 - *Plusieurs espaces structurants ponctuaient le site : le mail et la zone d'accueil, complétés par des aménagements de voiries spécifiques générées principalement par l'intégration d'éléments végétaux. Ils permettaient de créer des centralités.*
- *Voirie interne : lisibilité des parcours*
 - *La lisibilité des déplacements était assurée par un réseau viaire hiérarchisé, établi à partir des voies existantes (VC201 et voie de liaison vers la rue Chêne Germain du secteur Atalante-Beaulieu).*
- *Intégration du projet dans l'environnement naturel et bâti*
 - *Suite à une étude précise de la couverture végétale, il était envisagé de conserver et renforcer les éléments naturels de qualité par leur intégration dans les emprises publiques ou par des protections réglementaires particulières.*

- Une autre nécessité tenait à la *gestion de l'interface avec le secteur d'habitat au sud*, par la *limitation de constructibilité sur les franges limitrophes ainsi qu'un traitement paysager de la zone de transition.*

- **Paysage et respect de l'environnement**

Le dossier de création précisait que « *l'aménagement paysager de qualité sera un atout majeur de la futur zone d'activités.* »

« *Le plan paysager repose sur deux principes :*

- *l'accompagnement du style architectural recherché au centre du site ;*
- *l'utilisation du patrimoine rural des champs proches et de l'habitat de la zone en limite du site.*

Le respect de ces principes a pour avantage de :

- *créer une identité propre au site nouveau à créer ;*
- *intégrer le projet dans l'espace de sorte de limiter son impact visuel.*

Le principe d'aménagement proposé pour le site technopolitain des Champs Blancs contribuera à lui donner une image verte. Les îlots sont structurés sur le pourtours par des composants végétaux.

Le respect de l'environnement se base sur l'étude approfondie de l'existante, à savoir la préservation de la végétation de forte qualité paysagère.... et la reprise des essences existantes adaptées au climat et au sol local. »

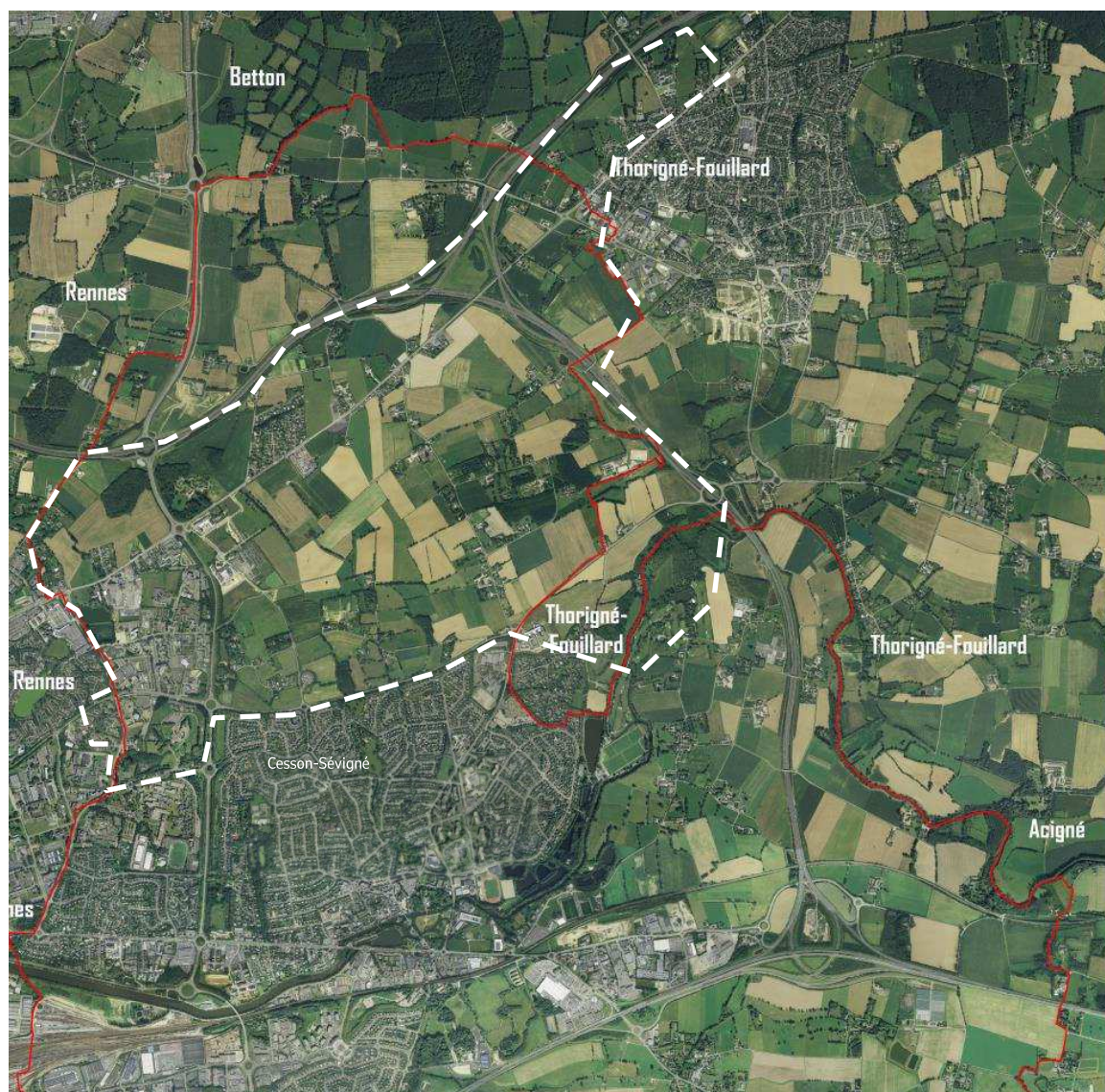
2. Un nouveau projet de développement urbain : ViaSilva

2.1. Historique du projet ViaSilva

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), approuvé par le syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes le 18 décembre 2007, a classé le site « Porte de Normandie », qui a par la suite été nommé « ViaSilva », territoire compris entre les parties actuellement urbanisées de Rennes, Cesson-Sévigné et Thorigné-Fouillard, à la jonction de l'A 84 et de la RN 136 (rocade nord), parmi les « sites stratégiques » pour la mise en œuvre du SCoT.

ViaSilva est donc un projet de développement urbain, essentiellement situé sur la commune de Cesson-Sévigné, et en partie sur Rennes et Thorigné-Fouillard.

Périmètre de ViaSilva



Entre avril 2007 et avril 2009, les trois communes (Rennes, Cesson-Sévigné et Thorigné-Fouillard) et Rennes Métropole ont constitué un groupement de commande (Rennes Métropole était le coordinateur), pilotant ainsi trois études de définitions, réalisées par trois équipes réunissant des compétences à la fois en urbanisme, en paysage, en sociologie prospective et en programmation :

- l'équipe Chemin Faisant - Michel Collin - Alain Bourdin - Pro-développement ;
- l'équipe Reichen et Robert et Associés – Jacqueline Osty – Tetra.
- l'équipe Devillers – Transversal – Saunier – CVL ;

À l'issu de ce travail, en juin 2009, la maîtrise d'ouvrage a retenu le projet de l'équipe de Devillers – Transversal – Saunier – CVL. Des orientations programmatiques et des principes d'aménagement ont alors été définis.

Le programme ainsi développé a été labellisé EcoCité en novembre 2009 par le Ministère de l'Écologie du Développement Durable, des Transports et du Logement. Le projet croisait ainsi l'urbanisme avec les transports et la mobilité durable, la trame verte et bleue et les enjeux énergétiques.

Suite aux études de définition, la réalisation d'un plan directeur d'aménagement et de paysage a été confié en 2010 à l'agence Devillers associée à Transversal (programmiste), CVL (urbanisme commercial) et Saunier et associés (Énergie).



***PLAN NATURE DU PLAN DIRECTEUR (DEVILLERS ET ASSOCIES, 2011)
- VERSION INITIALE -***

2.2 Les apports des études pré-opérationnelles de la ZAC

En 2012, des études pré-opérationnelles ont été engagées, pour faire émerger les premières opérations d'aménagement : la ZAC Les Pierrins, de compétence communale, et le « secteur d'étude ViaSilva Ouest », tel qu'initialement nommé, de compétence métropolitaine. C'est ce dernier point qui est développé ci-après.

➤ « ViaSilva Ouest » : secteur d'étude en 2012 et 2013

Par délibération du conseil communautaire le 31 mars 2011, le secteur d'étude ViaSilva Ouest a été classé d'intérêt communautaire.

Les modalités opérationnelles d'une première étape de la réalisation de Viasilva reposaient sur l'avancement, conjoint et étroitement coordonné :

- de la ZAC cessonnaise « Les Pierrins » d'une part,
- et d'une nouvelle opération que Rennes Métropole souhaitait engager d'autre part, en vue de prolonger et élargir l'étendue et l'objet de l'actuelle ZAC communautaire « Les Champs Blancs ».

Les études pré opérationnelles concernant cette nouvelle opération communautaire, qui devait prendre le nom de « Viasilva Ouest », ont été réalisées sur un périmètre d'environ 228 ha (*cf plan ci-après*) situé très majoritairement sur le territoire de la commune de Cesson-Sévigné mais aussi en partie sur le territoire de la commune de Rennes et principalement constitué par :

- l'actuelle ZAC communautaire « Les Champs Blancs », dans un périmètre et une programmation adaptés aux nouvelles options urbaines et tenant compte de la création d'un pôle d'échange autour de la station de « Cesson – Viasilva » de la ligne B du métro ;
- le secteur d'extension urbaine dit « Patis Tatelin » compris entre le parc d'activités communautaire « Saint Sulpice », la rocade nord et la RD 386 ;
- une partie du quartier Atalante Beaulieu, cœur de la technopôle rennaise, dont l'aménagement initial constitua la première opération conduite par le District Urbain de l'Agglomération Rennaise.

Ces trois entités étaient bordées par deux axes viaires importants : la rue de Fougères, d'une part, et la RD 386 (Boulevard des Alliés), d'autre part, et reliées à la rocade nord (RN 136) par la Porte des Longchamps.

Les objectifs de cette opération étaient les suivants :

- mettre en œuvre les principes urbanistiques de Viasilva, dont une des dispositions clés consistait à réaliser des unités urbaines mixtes associant, autour d'espaces publics ouverts, toutes les fonctions urbaines : activités économiques, habitat, services et équipements ;
- développer la mixité fonctionnelle (habitat, services, équipements et emplois), en lien avec l'arrivée du métro ;
- tout en poursuivant l'accueil de fonctions économiques tertiaires supérieures, centrées autour des technologies de l'information et de la communication, dans le secteur de l'agglomération où la technopôle a vu le jour ;
- développer les liens fonctionnels et spatiaux entre les sites de Saint-Sulpice, Beaulieu et Les Champs Blancs ;
- mettre en place les moyens d'une maîtrise publique de l'évolution du site de Beaulieu,
- atteindre un haut niveau de performance environnementale, ayant une valeur d'exemplarité.

Une concertation a été engagée sur ce projet, et un bilan intermédiaire a été approuvé par Rennes Métropole en novembre 2015. Lors de cette même séance, le Conseil métropolitain a délibéré sur la poursuite du projet et ses adaptations.

➤ **Poursuite des études pré opérationnelles à partir de 2014 : modification de la ZAC Les Champs Blancs, renommée Atalante ViaSilva**

Suspendues à l'issue des élections municipales de mars 2014, les études pré opérationnelles ont été reprises et finalisées selon les directives des nouveaux élus. Elles ont traité l'ensemble des thèmes (urbain, espaces publics, paysages, études d'impact, études énergie, études commerces, équipements, études de déplacement etc...) permettant de finaliser un projet urbain et un programme global de construction pour les deux ZAC (secteur ViaSilva Ouest et la ZAC Les Pierrins).

L'opération d'aménagement envisagée « ViaSilva Ouest » a été renommée « Atalante ViaSilva ». Le périmètre opérationnel a été précisé et ne concerne qu'une partie du périmètre d'études (aujourd'hui, il représente 93 ha). Le programme de construction a lui aussi été adapté.

Le dispositif envisagé et énoncé dans la délibération du 31 mars 2011 était celui d'une suppression de la ZAC « Les Champs Blancs » précédant la création de la ZAC précédemment nommée « ViaSilva Ouest ».

Dans un objectif de simplification, une option différente a été préférée : celle de la modification de la ZAC « Les Champs Blancs », en vue de faire évoluer son objet (ouverture à la mixité entre activités et habitat), son programme prévisionnel de construction et son périmètre (ZAC multi sites) et d'adopter, à l'occasion, la nouvelle dénomination « Atalante ViaSilva ».

Cette opération, initialement fondée sur la compétence « Développement économique » de Rennes Métropole, sera conduite sur le fondement de la compétence « Aménagement de l'espace ».

➤ **Cohérence des réflexions**

Les études pré-opérationnelles pour la modification de la ZAC Les Champs Blancs (devenant Atalante ViaSilva) et de la ZAC Les Pierrins ont été menées conjointement, permettant d'obtenir une grande cohérence du projet urbain, du projet paysager de parcs, et du projet de trame verte et bleue.

Les fondamentaux de ViaSilva ont ainsi pu être affirmés et déclinés dans les opérations d'aménagement, et les études d'impact ont pu être menées conjointement.

2.3 Les fondamentaux du projet ViaSilva

La dénomination de ViaSilva, projet labellisé Ecocité en 2009, exprime des principes d'aménagement qui guideront les opérations actuelles (Les Pierrins et Atalante ViaSilva) et à venir.

ViaSilva repose sur quelques principes clés :

- Ce projet répond, de façon progressive, concrète et réaliste, 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.
- Il se réalisera par étapes, par quartiers successifs, les premiers étant Les Pierrins et Atalante ViaSilva, combinant extension et renouvellement urbain.
- Ce projet se construit en relation avec les quartiers existants (cheminements, circulation, partage d'équipements et de services), et s'appuie sur une mobilité facilitée par l'arrivée du métro et sa connexion à tous les autres modes de déplacement (bus, vélos, voiture...).
- Il développe au meilleur niveau des principes de gestion urbaine durable (espaces verts, eau, énergie, transports, déchets,...).
- Enfin, ce projet se bâtira avec les habitants et les salariés du site, les Cessonais et les autres habitants de la Métropole.





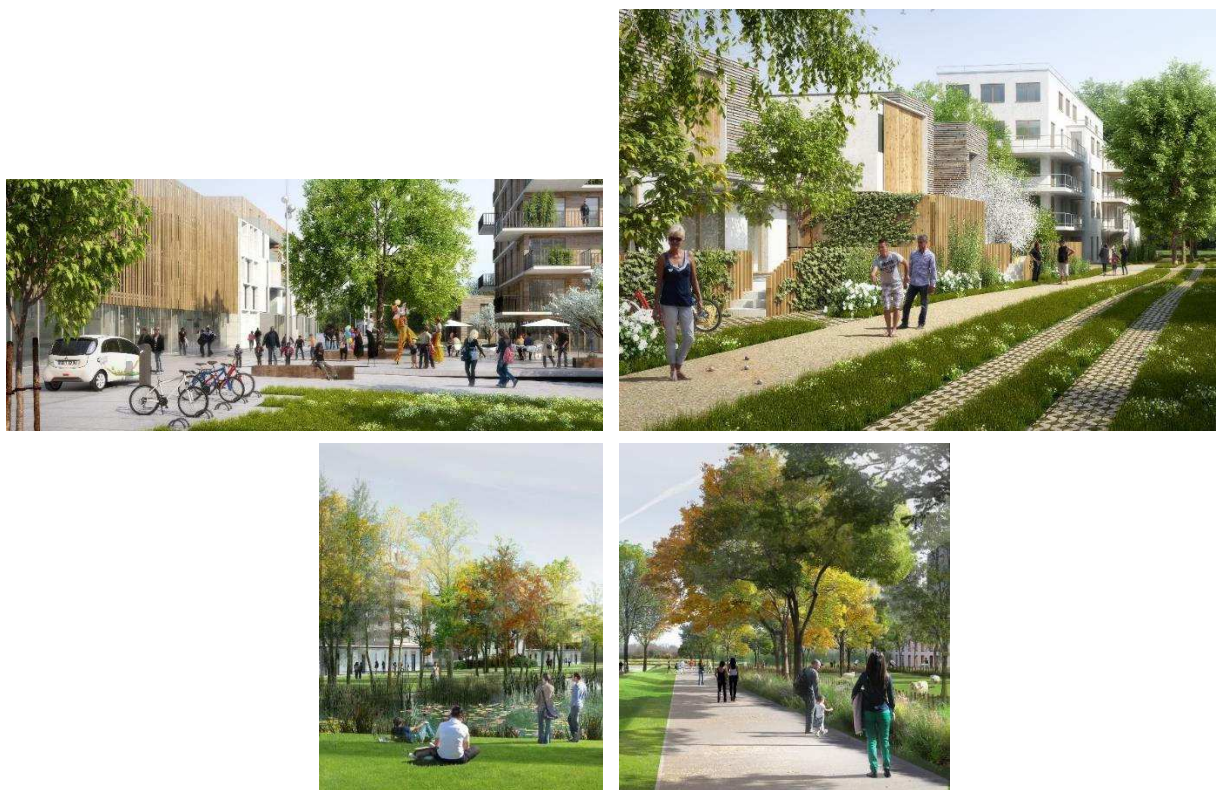
Périmètres de ZAC et principes d'aménagement



ViaSilva doit 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.

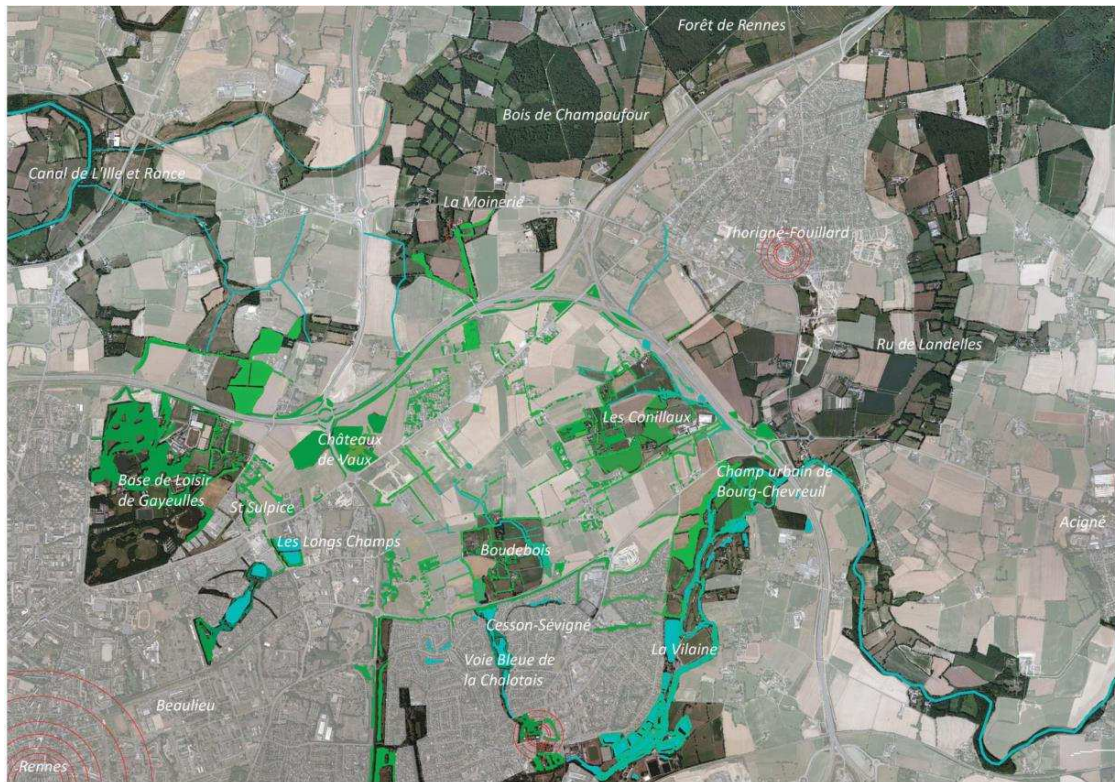
Une diversité de l'offre en logement est proposée, répondant aux contraintes économiques des ménages d'aujourd'hui. Ainsi, des maisons individuelles sont envisagées sur des terrains de taille modeste (terrains en moyenne de 200m², mais aussi des terrains de 150m² et quelques terrains de 350m²), en complémentarité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

Illustrations d'ambiance de quartiers



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 est un principe fondateur.

Illustration de la trame verte et bleue



Illustrations Parc de Boudebois avant / après



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.



Photo Hameau de Bellefontaine – La Rochelle

ViaSilva, c'est également 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.



Photos Technicolor – Syntinks – images de référence de bâtiments PME

Le développement de commerces, d'équipements et de services sont indispensables aux cœurs des quartiers : une programmation commerciale et d'équipements est prévue et une réflexion sur les services urbains innovants, pour les salariés et les habitants se poursuit.

Les voies structurantes seront aménagées pour accueillir les nouveaux habitants et emplois, et pour renforcer les liens avec les villes existantes de Cesson-Sévigné et Rennes.

Ainsi, il est possible à ce jour de proposer un projet urbain cohérent et complémentaire pour chacune des deux premières opérations d'aménagements, ainsi que pour les aménagements des infrastructures importantes (métro, voies primaires).

3. Modification de la ZAC Les Champs Blancs : la ZAC multi sites Atalante ViaSilva

➤ *En annexe figure le récapitulatif administratif.*

3.1 Objet de la ZAC modifiée et justification de la modification

Les quatre objectifs de « Atalante ViaSilva » sont les suivants :

- 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 terme de mobilité et déplacements ;
- mettre en œuvre le projet urbain de « ViaSilva » : une ville « mixte » et des proximités ;
- inscrire cette opération dans une démarche spécifique de développement durable.

Les principaux objectifs de la ZAC sont les suivants :

1. **Poursuivre le développement économique du site technopolitain «Atalante Beaulieu – Patis Tatelin – Champs Blancs»**

Le premier objectif assigné à l'opération ZAC Les Champs Blancs, qui était d'assurer la poursuite du développement du site technopolitain, conserve toute son actualité.

Cet objectif a été complété et étendu au périmètre plus large constitué par « Atalante Beaulieu – Patis Tatelin – Champs Blancs », au vu des premières rencontres avec les acteurs de la Technopole, d'une part, et des études conduites par Rennes Métropole d'autre part. La première étude a concerné le devenir de la Technopole, en tant qu'outil d'accélération et de dynamisation des filières cibles et « territoire du développement » ; la deuxième a concerné la question du devenir du parc immobilier existant, notamment sur la Technopole, dans le contexte de l'émergence d'opérations de renouvellement urbain sur ce site.

On en retiendra globalement la confirmation de l'opportunité d'ouvrir la Technopole Atalante Beaulieu à une « mixité urbaine » aux abords des stations de métro par l'introduction de logements, de services marchands, et de tout ce qui fait la diversité et donc la richesse d'un cadre de vie urbain plurifonctionnel. Cependant, cette évolution ne doit pas compromettre la singularité de la Technopole, sa lisibilité, les synergies qu'elle permet par le foisonnement et le voisinage des acteurs économiques.

L'orientation stratégique est ainsi la suivante :

- constituer des pôles de mixité urbaine et de services autour des deux stations concernées de la ligne b du métro, «Atalante» et «Cesson-ViaSilva», tout en confirmant la vocation tertiaire et enseignement sur les autres parties du quartier Atalante Beaulieu ;

- offrir des potentialités d'accueil complémentaires pour des implantations économiques sur la partie Est du secteur du Patis Tatelin, afin de bénéficier de l'attractivité offerte par la lisibilité du site depuis les axes viaires voisins et la proximité de l'IRT B-Com.

2. Inscrire la desserte à venir du secteur par la ligne b du métro dans un projet d'ensemble en termes de mobilité et déplacements

L'accessibilité est un élément stratégique pour l'attractivité, notamment économique, de ce secteur. Actuellement, une part très largement prépondérante des déplacements est assurée par l'usage de la voiture individuelle, tant à destination du secteur qu'à l'intérieur même de celui-ci, avec les inconvénients que cela induit : saturation du trafic aux heures de pointes et mobilisation foncière pour le stationnement en particulier. Face à ce constat, dans le contexte favorable constitué par l'essor progressif des modes doux et le renchérissement du coût de la motorisation individuelle, une mutation des comportements pourra être organisée dans le cadre de la mise en place de l'opération Atalante ViaSilva, la desserte à venir par la ligne b du métro constituant une opportunité majeure pour une action volontaire dans ce domaine.

Par ailleurs, l'implantation du parc relais et de la gare bus à proximité immédiate de la station de métro ligne b «Cesson - ViaSilva», permettra de créer un pôle multimodal performant.



Stations aériennes : Anthracite et AMA

Parc relais : OS Architectes

Viaduc : Maîtrise d'œuvre : Egis Rail / Egis Bâtiments / Arcadis / l'Heudé et l'Heudé – Conception : Egis JMI / Lavigne et Chéron Architectes

Images non contractuelles

Illustrations des stations de métro Atalante et Cesson-ViaSilva

L'objectif de Rennes Métropole est de permettre une réduction de la part des déplacements automobiles, l'essor des nouveaux usages (covoiturage, auto-partage,...) tout en apportant des réponses aux besoins à court terme, notamment en termes de stationnement.

Des actions sont d'ores et déjà engagées :

- déploiement des réseaux de transports collectifs (création de la ligne Express reliant Beaulieu à la gare de Cesson-Sévigné en 2011, prolongement de la ligne STAR majeure n° 1 vers Les Champs Blancs coordonné avec la mise en service du premier programme immobilier sur ce site),
- accompagnement des Plans de Déplacement d'Entreprises (PDE) : la mise en place d'un Plan de Déplacement Interentreprises (PDIE) a été impulsée sur la Technopole par Rennes Métropole,
- création de parcs de stationnement deux roues sécurisés,...

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

3. Décliner le projet urbain de ViaSilva dans le contexte spécifique du territoire de Atalante ViaSilva

ViaSilva a vu le jour afin de répondre aux défis posés par les évolutions urbaines actuelles. L'ambition initiale était de construire une ville «mixte», de la proximité, économe d'espace et d'énergie, ouverte sur la nature et respectueuse de l'environnement, fruit d'une recherche particulière de qualité dans sa conception urbaine, architecturale et paysagère.

La spécificité d'Atalante ViaSilva peut être déclinée comme suit :

- coordonner les aspects fonctionnels, programmatiques, urbanistiques et opérationnels de la ZAC Atalante ViaSilva avec la ZAC cessonnoise «Les Pierrins» ;
- accueillir la part prépondérante des activités économiques prolongeant la Technopole ;
- développer des pôles d'intensité urbaine (services, mobilité, ...) autour deux stations du métro ;
- développer une trame de composition intégrant le végétal au cœur du projet d'aménagement en vue de répondre à l'image de «ville-jardin» qui est un des éléments-clés de l'identité urbaine de Cesson-Sévigné, où prend place l'essentiel du projet ;
- graduer la densité à partir du métro vers les parcs, diversifier les formes urbaines et les gabarits, depuis les collectifs jusqu'à l'habitat individuel.

4. Inscrire cette opération dans une démarche spécifique de développement durable

Eco responsabilité, bien être, trame verte et bleue, démarches innovantes seront les clés de la co-élaboration du projet avec l'ensemble des acteurs concernés.

Une meilleure maîtrise de l'impact environnemental et énergétique du projet sera recherchée tout au long de la réalisation du projet.

Des cibles à atteindre et des ambitions seront définies dans les prescriptions de la ZAC.

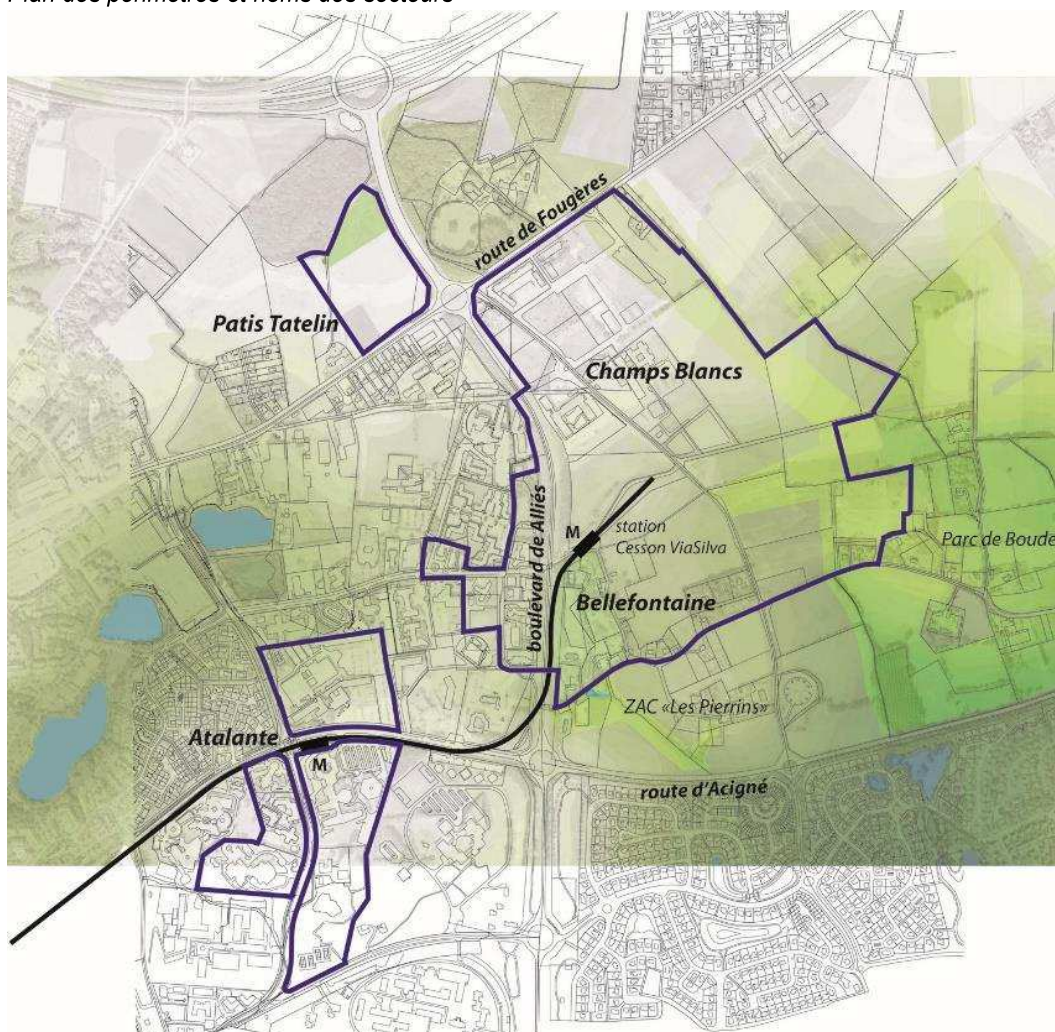
3.2 Périmètres de la ZAC modifiée

Le périmètre, d'une surface initiale de 46 ha, s'agrandit à hauteur de 93 ha, incluant plusieurs sites (et donc plusieurs périmètres).

Ils comprennent les secteurs suivants :

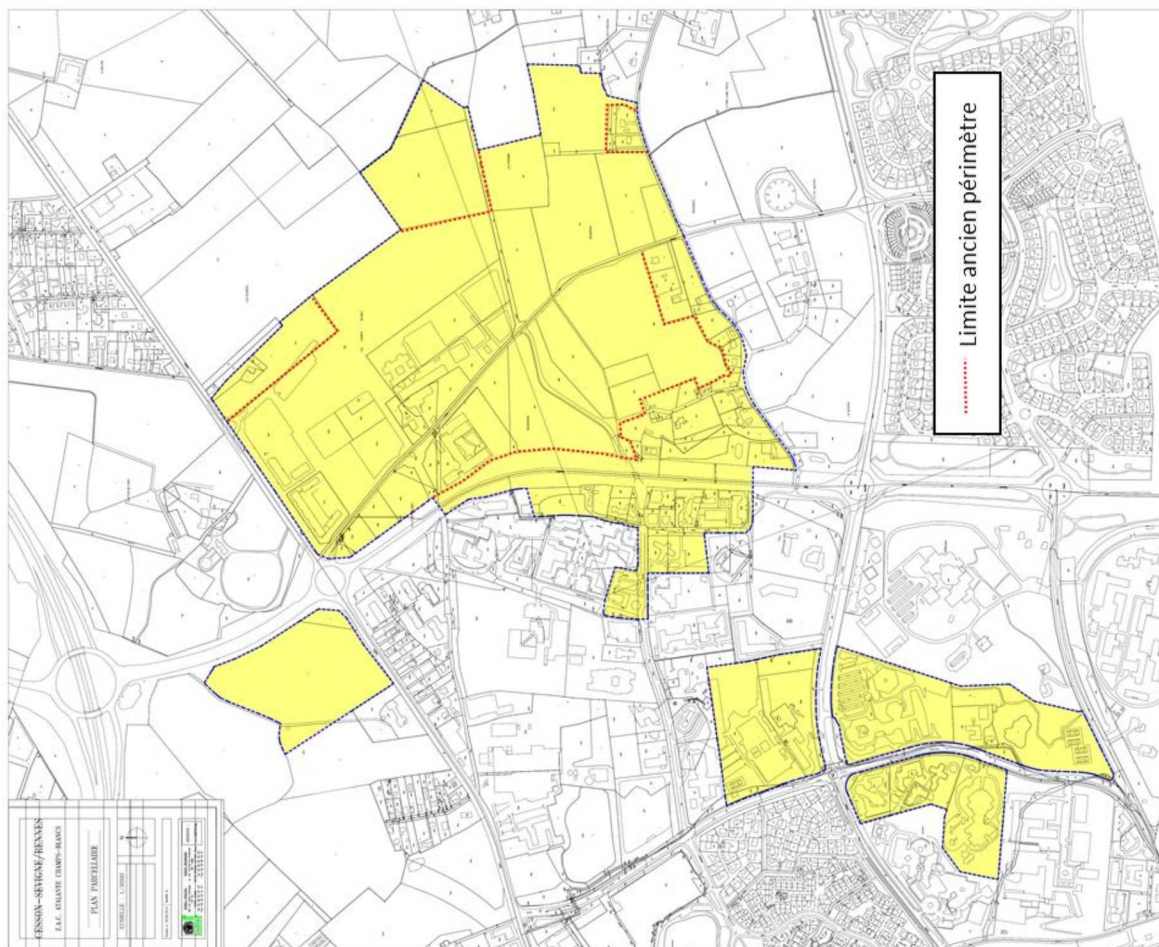
- au nord-ouest : une partie du secteur dit du Patis Tatelin, à proximité du rond-point de Vaux et de la section nord du Boulevard des Alliés,
- à l'Ouest : une partie du secteur Atalante, autour des stations de métro Atalante et Cesson-ViaSilva.
- Au Nord Est : le secteur «Les Champs Blancs » jusqu'à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

Plan des périmètres et noms des secteurs

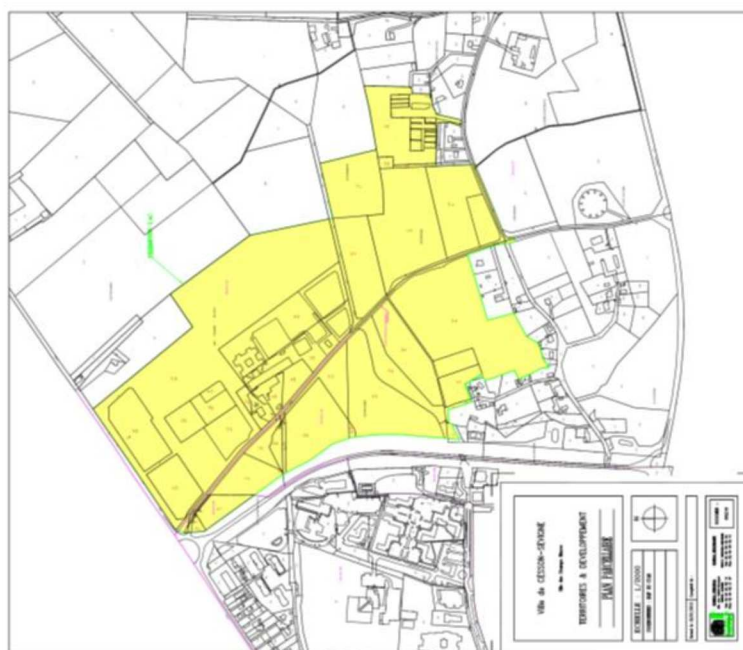


Le boulevard des Alliés est inclus en partie dans les périmètres de la ZAC, pour pouvoir adapter, selon la nécessité, son emprise foncière ainsi que celle des îlots le bordant. Son aménagement ne fait pas partie du programme de la ZAC en tant que tel, et il fera l'objet d'une étude d'impact d'infrastructure routière spécifique.

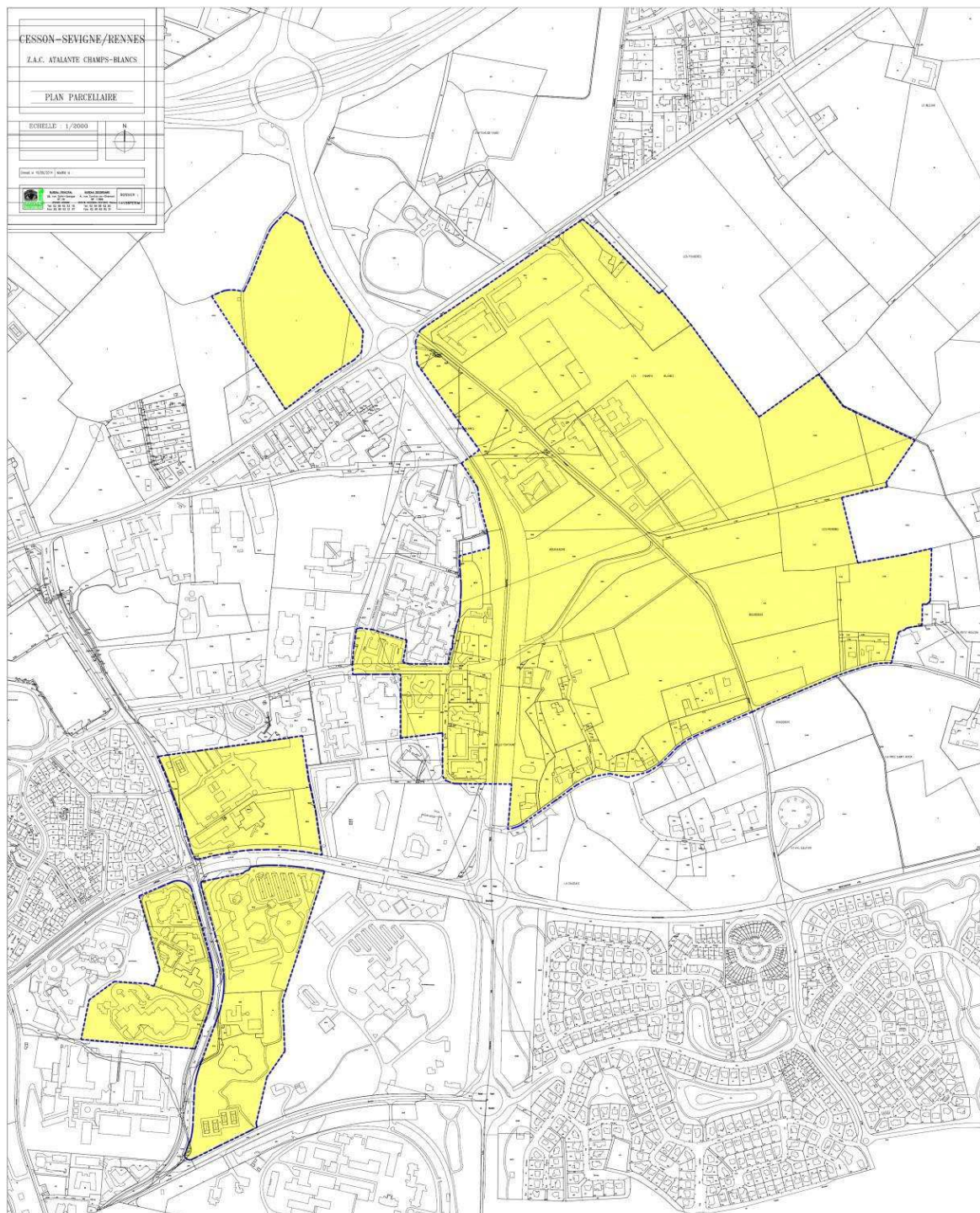
Nouveaux périmètres



Périmètre initial



Nouveaux périmètres de la ZAC Atalante ViaSilva



3.3 Etat du site et son environnement

3.3.1 Milieu physique

- Climat, qualité de l'air et tendances d'évolution

Le climat de la zone est de type océanique avec des précipitations (700 mm/an) et des températures modérées (moyenne de 12,1°C).

La qualité de l'air à Rennes est influencée par le trafic qui entraîne des concentrations significatives en dioxyde d'azote et de poussières (PM10).

Une première campagne de mesures locales de la qualité de l'air met en évidence des niveaux de pollution de fond ou de proximité routière (route d'Acigné) respectant les valeurs réglementaires toute l'année pour le dioxyde d'azote, le benzène et les PM10. Ponctuellement (à proximité du boulevard des Alliés), des dépassements peuvent être constatés pour le dioxyde d'azote et les PM10. Une deuxième campagne de mesures complètera cette approche.

Un des enjeux pour le projet sera d'anticiper les changements climatiques, notamment vis-à-vis du confort d'été dans les bâtiments (augmentation des périodes de canicules en été, augmentation des températures aux saisons intermédiaires ; période d'étiage allongée, diminution de la surface de zones humides).

- Hydrogéologie

Aucun captage ou périmètre de protection de captage n'est recensé sur l'aire d'étude. Plusieurs zones sources sont identifiées sur le périmètre (secteur de Belle Fontaine).

- Qualité des sols

Les sols présentent des potentialités agricoles moyennes à médiocres, d'où l'orientation préférentielle vers l'élevage sur l'aire d'étude.

Les sols sont à dominance d'argiles et de limons rendant une grande partie du site d'étude peu perméable. Cette caractéristique sera à prendre en compte dans les constructions futures et la gestion des eaux.

- Topographie et réseau hydrographique

La topographie est relativement bien marquée, dessinant trois sous-bassins versants principaux : deux vers la Vilaine en direction de l'Est et du Sud et un vers le canal d'Ille et Rance au Nord. Les lignes de crêtes suivent les axes routiers principaux : Boulevard des Alliés et la Route des Fougères.

Les cours d'eau sont absents du périmètre d'étude, mais en marquant les limites Est et Sud du périmètre (ruisseau des Pierrins). La ZAC étant située en tête de bassin versant, le cours d'eau aval se trouve sous l'influence des rejets induits par le territoire de la ZAC.

Une dizaine de plans d'eau, majoritairement des ouvrages de rétention-réservoirs d'eau-lagune, sont recensés au sein du périmètre de la ZAC.

La Vilaine est classée en liste I et II au titre de l'article L.214-17 du Code de l'Environnement relatif à la continuité écologique.

- Qualité des eaux

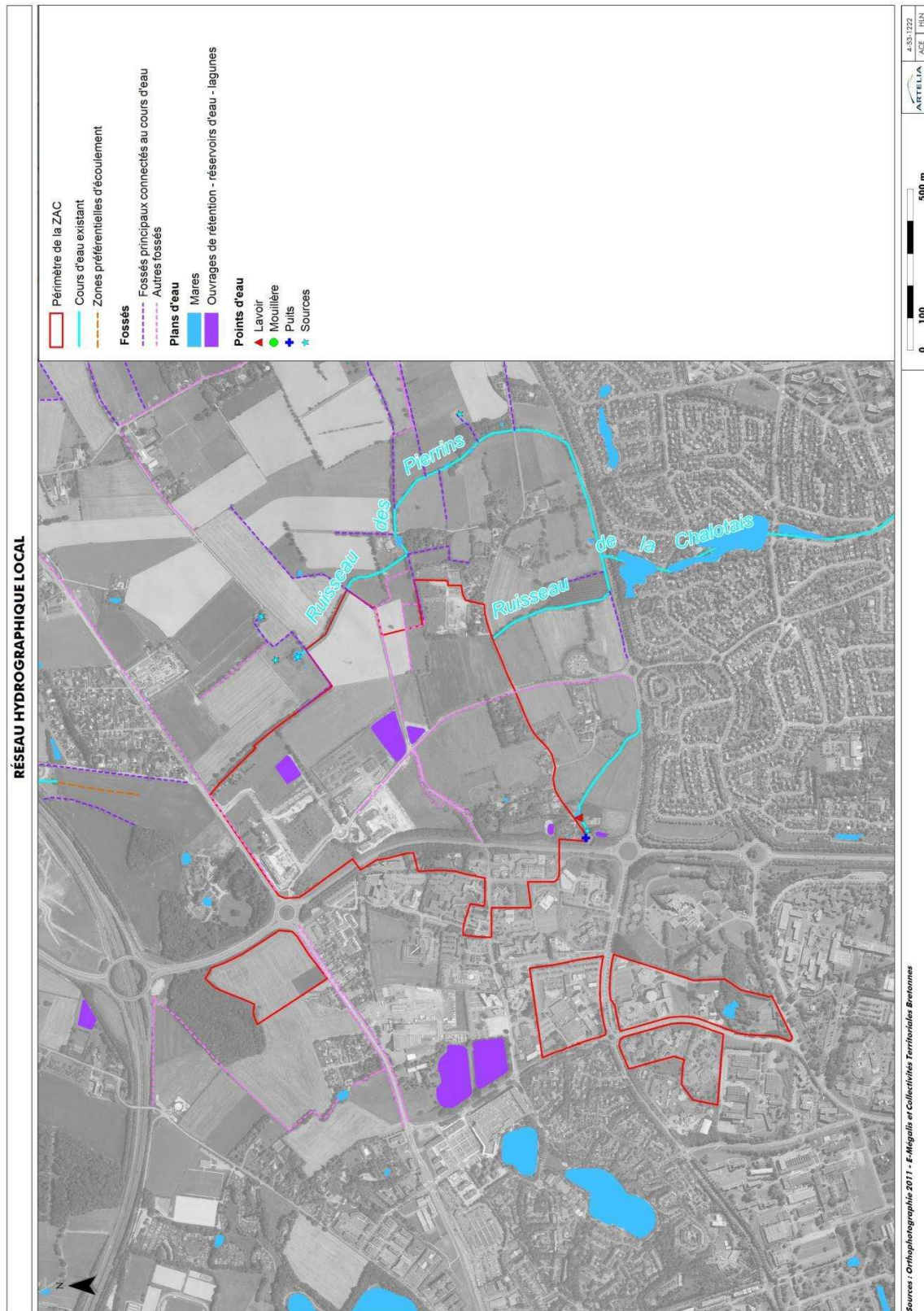
Deux masses d'eau superficielles sont sous l'influence du projet : « L'Ille depuis Dingé jusqu'à sa confluence avec la Vilaine » et « La Vilaine depuis la confluence de la Cantache jusqu'à la confluence avec l'Ille ».

Une masse d'eau souterraine est située au droit du projet : « La Vilaine ».

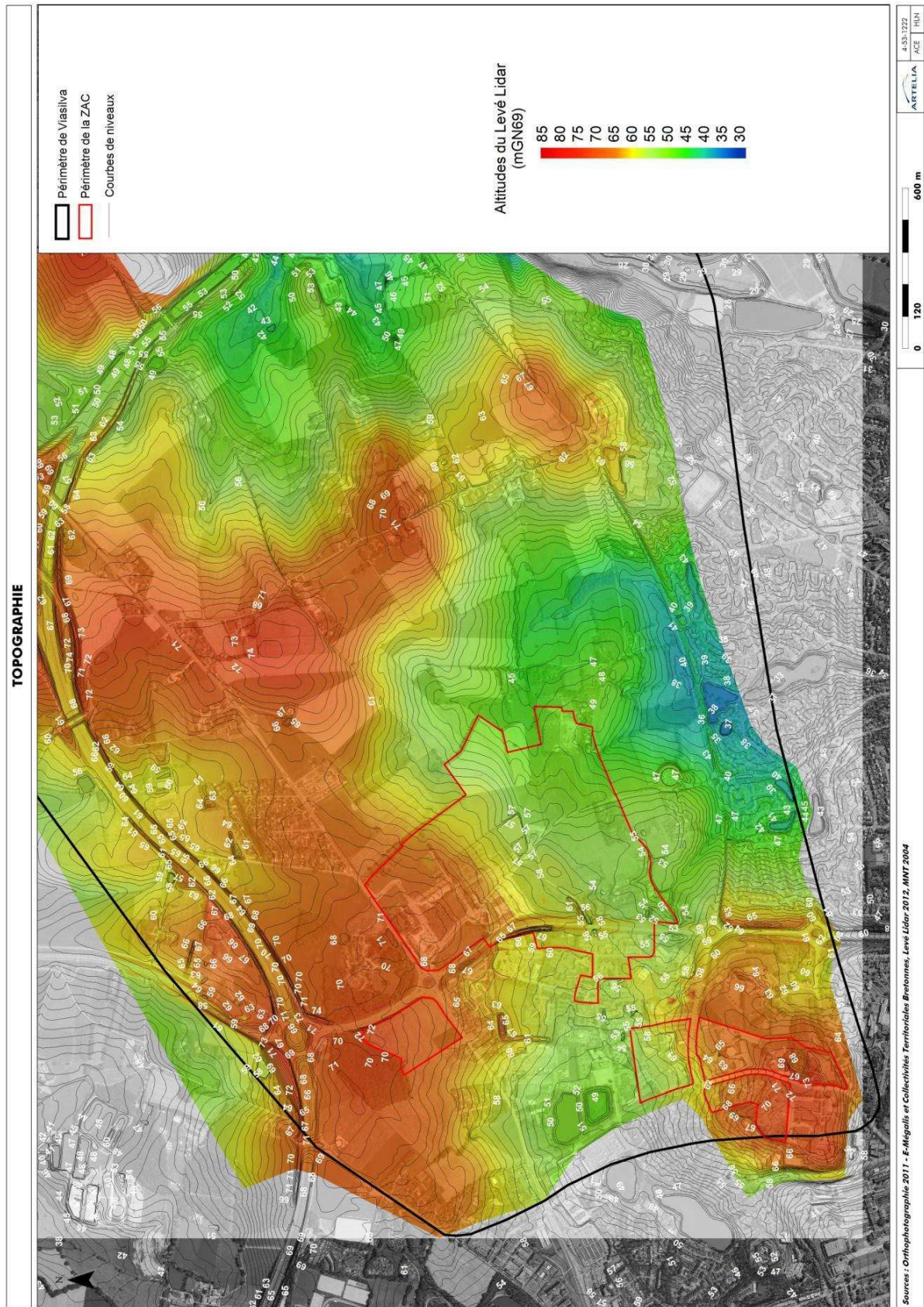
L'état écologique des masses d'eau superficielles est médiocre pour la Vilaine (teneurs élevées en pesticides et en macropolluants et impacts sur la morphologie du cours d'eau) et moyen pour l'Ille (teneurs élevées en macropolluants et en pesticides et impacts sur l'hydrologie du cours d'eau).

L'objectif d'atteinte du « bon état » est atteint en 2015 pour l'Ille mais est reporté en 2027 pour la masse d'eau Vilaine.

L'état chimique de la masse d'eau souterraine est médiocre (pour les nitrates) et l'état quantitatif bon.



Topographie de la zone d'étude



3.3.2 Milieu naturel

- Les espaces naturels remarquables

Aucun zonage réglementaire n'est présent dans le périmètre de ZAC, ni aucun Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique (MNIE). En revanche, une Zone Spéciale de Conservation se localise à moins de 300 m au nord de la zone d'étude. C'est le seul site Natura 2000 présent à moins de 2 km des emprises du projet.

- L'intérêt biologique de l'aire d'étude

- ✓ Flore et habitats

Une grande partie du territoire d'Atalante ViaSilva est composée de milieux artificiels et exploités par l'agriculture qui limitent l'intérêt général de ce secteur.

Aucune espèce floristique d'intérêt patrimonial, ni aucun habitat naturel d'intérêt patrimonial fort n'ont été observés au sein de la ZAC.

Des zones humides d'intérêt faible (car fortement remaniées) ont été identifiées au sein du périmètre de ZAC et sont localisées au sud des Champs Blancs, au niveau de la future place du métro et dans Belle Fontaine : 1,5 ha au total. La présence de mares à proximité de ces milieux accueillant des espèces protégées (amphibiens) révèle un intérêt écologique du site à prendre en compte dans les futurs aménagements.

Le maillage bocager est plutôt déstructuré et composé pour l'essentiel de haies relictuelles arborées (alignement d'arbres), plutôt âgées, discontinues et souvent uniquement formées de chênes pédonculés taillés en ragosses. Ces haies présentent peu d'intérêt hydraulique mais ont un intérêt pour les oiseaux et les insectes saproxylophages. Le patrimoine arboré est dans l'ensemble en bon état sanitaire.

- ✓ Faune

Une espèce de coléoptère saproxylophage est très bien représentée sur la ZAC : le Grand capricorne (protégé au niveau national et inscrite à l'Annexe II et IV de la Directive « Habitats ») ; il loge dans les troncs d'arbres vieillissants (plus particulièrement les Chênes).

Les odonates présents dans l'aire d'étude sont relativement banaux et ne présentent pas d'intérêt particulier.

Les enjeux concernant les amphibiens sont relativement localisés sur la ZAC dans les secteurs de Belle Fontaine et des Champs Blancs Sud. Quatre espèces dont l'habitat est protégé (article 2 de l'arrêté 19 novembre 2007) sont présentes : Triton crêté, Grenouille agile, Alyte accoucheur et Rainette arboricole. Les secteurs ont été jugés à enjeux forts pour Belle Fontaine et les Champs Blancs.

Le Lézard des murailles et la Couleuvre à collier sont présents dans le périmètre. Bien que protégées, ces espèces sont très communes dans la région.

Les enjeux concernant les oiseaux sont relativement localisés sur le site d'étude (présence probable en période de nidification de la Fauvette grisette et de la Linotte mélodieuse).

Les enjeux concernant les chiroptères sur l'aire d'étude en période printanière et estivales sont limités (peu de contact d'espèces).

Parmi les mammifères (hors chiroptères) observés sur la zone d'étude, seul l'Ecureuil roux présente une protection au niveau national, mais s'avère être une espèce très commune au niveau local. Il a été observé de part et d'autre du Bd des Alliés.

Les habitats d'espèces protégées sont répartis sur trois secteurs distincts : Belle Fontaine, sud Champs Blancs et le secteur autour de la station de métro.

✓ Corridors écologiques

A l'échelle de l'Ecocité, des corridors écologiques plus ou moins fonctionnels sont présents sur l'aire d'étude d'Est en Ouest. Les connexions Nord-Sud sont très limitées du fait de la présence d'éléments fragmentant tels que les axes routiers.

Ainsi, le secteur de Belle Fontaine, situé au sein de la ZAC, qui est une zone à enjeux pour la faune, est actuellement en grande partie déconnecté du reste du site.

Un des enjeux du projet est donc de maintenir, voire de renforcer, le lien entre Belle Fontaine et les autres foyers de biodiversité.



✓ Synthèse des enjeux environnementaux sur le projet ViaSilva

Dès le début des études environnementales en 2012, il a été fait le choix d'appliquer, la doctrine relative à la séquence « éviter, réduire et compenser les impacts », définie par le Ministère de l'Ecologie en mars 2012. L'équipe de maîtrise d'œuvre s'est donc appuyée sur les résultats des diagnostics et de l'avis d'expert des bureaux d'études, afin d'intégrer les exigences réglementaires environnementales en vigueur (ex. : zones humides, stockage des eaux pluviales, espèces protégées...) et d'éviter autant que possible les impacts du projet sur le milieu naturel. Ces évolutions se sont poursuivies jusqu'en 2015 pour la prise en compte des derniers compléments faunistiques.

Cette philosophie appliquée sur les milieux naturels a été également étendue aux autres thématiques environnementales (ex : paysage, patrimoine culturel, déplacements, cadre de vie, risques pour la santé...).

Ainsi, à partir des enjeux mis en évidence au cours de l'état initial et des fondements de ViaSilva, le projet de la ZAC Atalante ViaSilva s'est affiné progressivement.

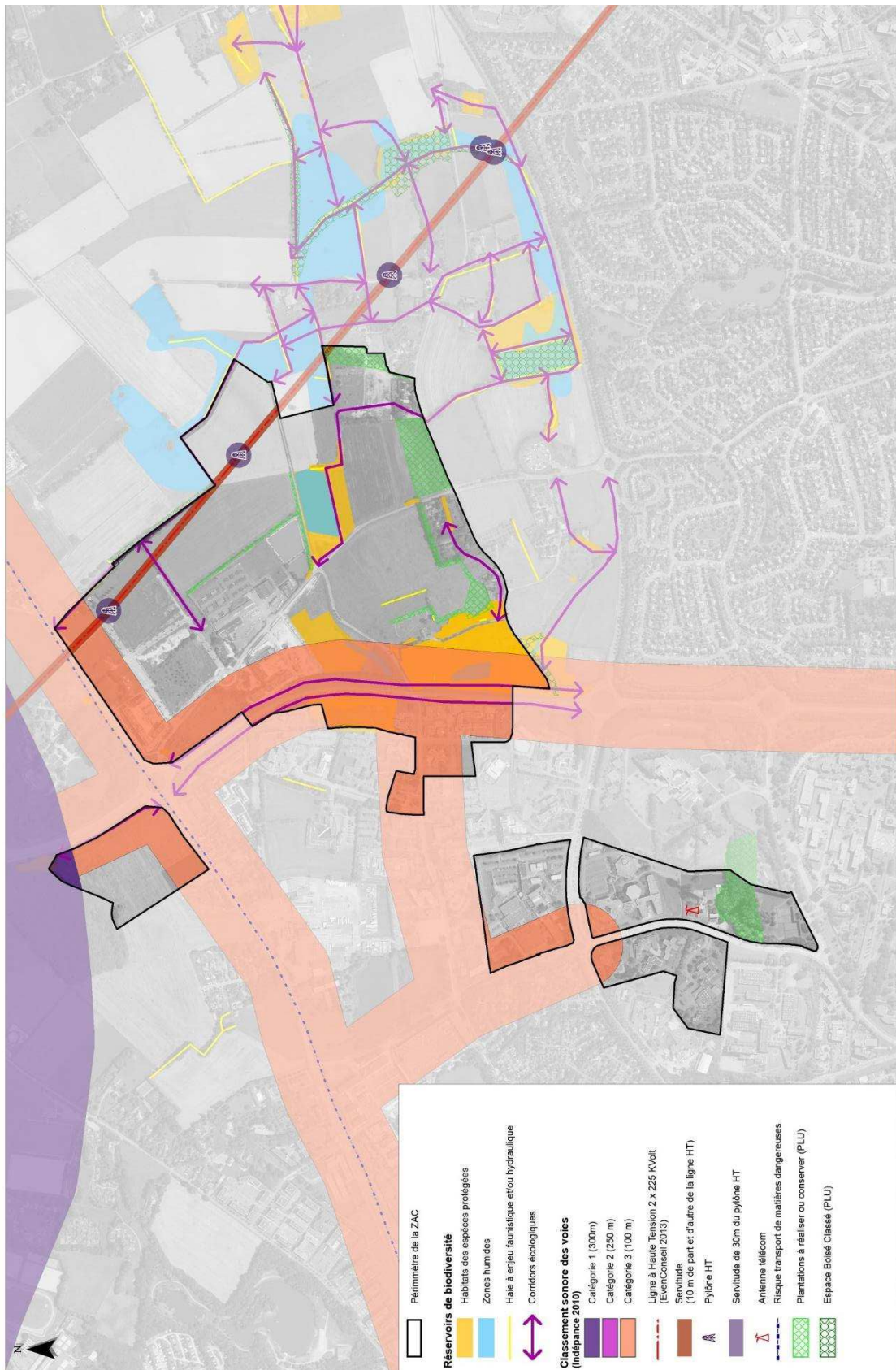
Les aménagements de la ZAC se sont notamment articulés en fonction des évolutions de la trame verte et bleue réalisée pour la prise en compte des enjeux biologiques (faune, flore, habitat, zones humides, boisements...) et environnementaux (ligne THT, patrimoine culturel, déplacements, cadre de vie...) du territoire de ViaSilva.

Les enjeux environnementaux du territoire ont été définis au regard :

- Des pressions, déséquilibres, dégradations, actuels et constatés ;
- De la réalisation de futurs aménagements qui peuvent engendrer ou accentuer les constats actuels.

La carte page suivante présente une synthèse des enjeux environnementaux mis en évidence au cours de l'état initial du site.

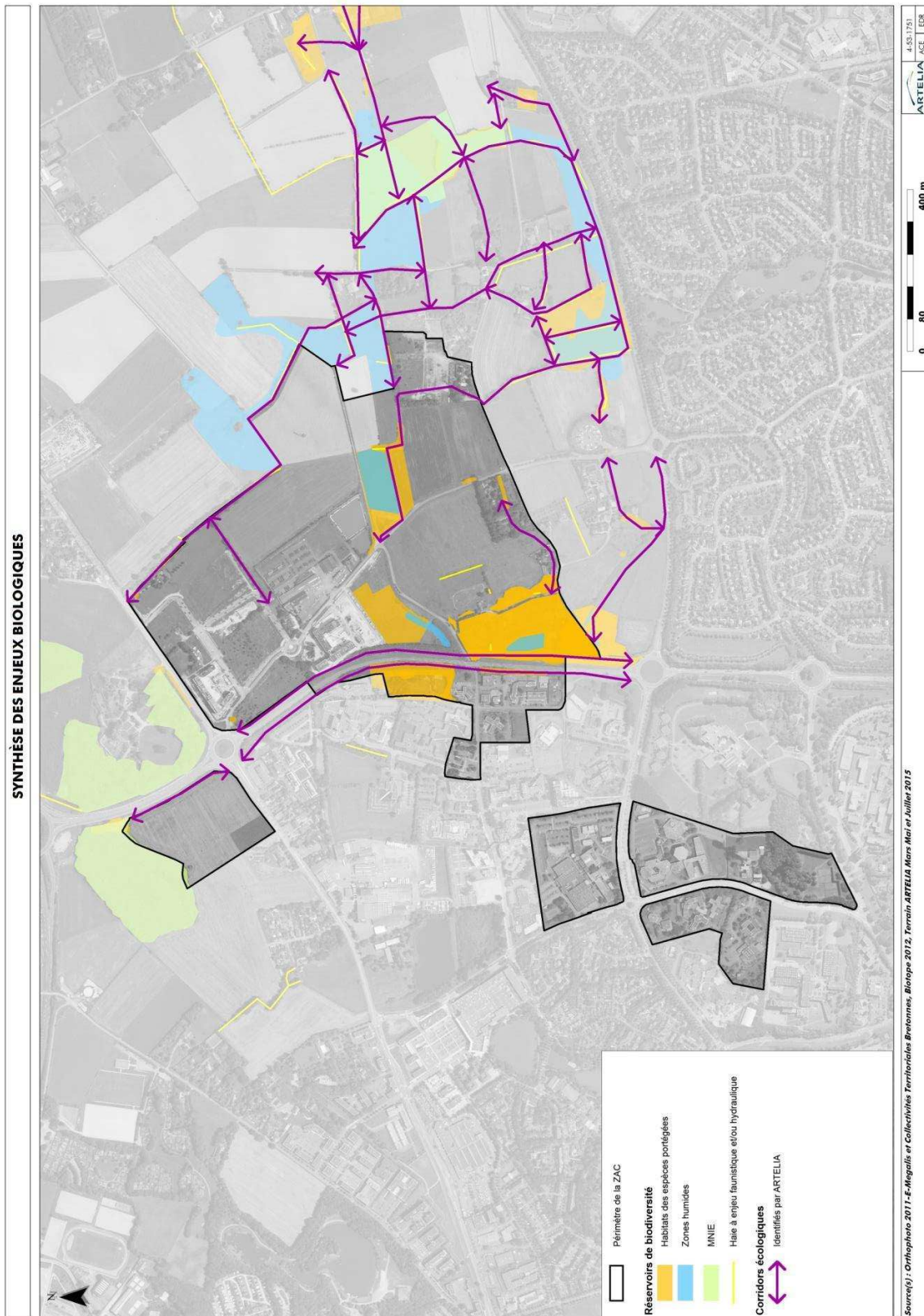
SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



Source(s) : Orthophoto 2011 - E. Magallon et Collectivités Territoriales Bretonnes, Biotope 2012, Terrain ARTELIA Mars Mai et Juillet 2013, PLU Even Conseil 2013, Indépendance 2010

0 80 400 m

ARTELIA 41531731



3.3.3 Milieu urbain

- Le paysage

Le paysage de la zone est marqué par une campagne omniprésente, sans impression de proximité à la métropole depuis l'intérieur du site, avec des vues sur Atalante.

Composé d'une richesse de motifs paysagers et de milieux (plaines ouvertes, semi-ouvertes, ensembles bocagers, milieux humides...), il propose des jeux de vues cachées et permet un paysage animé, sans monotonie.

A 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.

Les lisières du projet en continuité avec l'existant notamment devront se réadapter à une nouvelle composition paysagère (urbanisation du milieu), en particulier pour la route de Fougères qui constitue aujourd'hui un axe peu qualitatif (activités, stockage, mitage, ...).

- Patrimoine bâti et culturel

Aucun patrimoine bâti vernaculaire inscrits au PLU n'est inclus dans le périmètre de la ZAC, mais le patrimoine bâti d'intérêt local est un enjeu au niveau des hameaux à préserver.

Aucun site inscrit ou classé n'est inclus dans le périmètre de la ZAC.

La présence de patrimoine archéologique a été mise en évidence lors de diagnostics préventifs (villa et des thermes romains - occupation longue du site entre le 1^{er} et le IV^{ème} siècle). Le projet devra intégrer cet enjeu.



- Environnement sonore

Le secteur est soumis aux nuisances sonores en lien principalement avec la rocade et dans une moindre mesure, la route de Fougères.

Dans le périmètre de ZAC, le hameau de la Rochelle et quelques maisons à Belle Fontaine sont exposées au bruit.

3.3.4 Milieu humain

- Le contexte socio-démographique

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

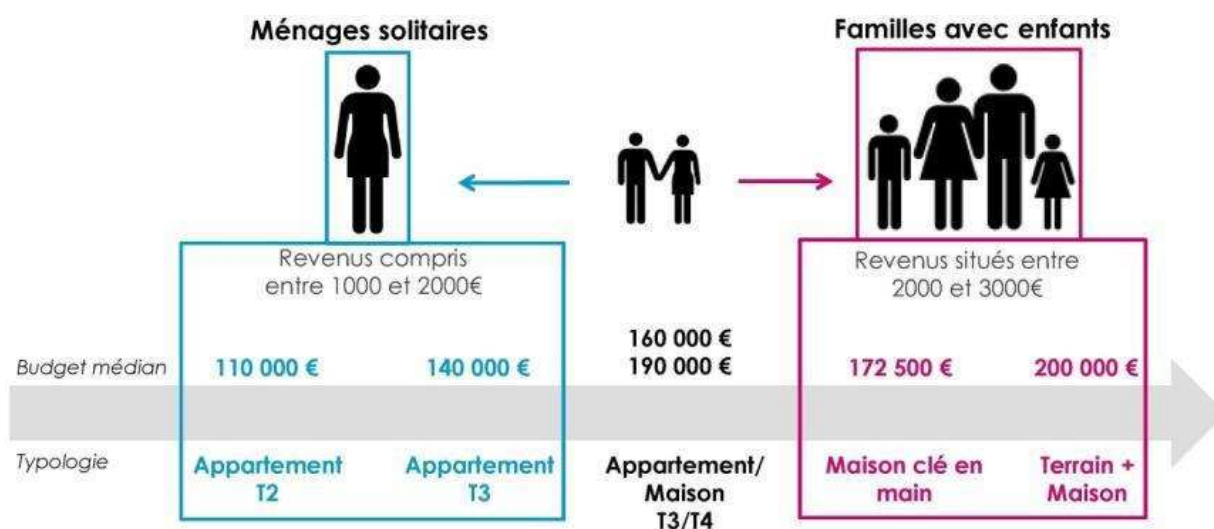
- d'un côté, des familles vivant plus souvent en périphérie lointaine, relativement jeunes avec des enfants et travaillant plutôt comme ouvriers ou employés ;
- d'un autre, un monde de classe moyenne et supérieure, avec moins de familles et des modes de vie très différents.

Les retraités ne sont pas pour l'instant prédominants.

- Le parc et le marché immobiliers

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

Deux groupes d'accédant rennais se distinguent :



(Source : Alphaville, Boutté, ODC, Juillet 2015)

Le marché des entrants, en particulier des nouveaux arrivants, est très dynamique : les profils sont variés donc la demande est variée également.

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.

- Le contexte économique

✓ *L'agriculture*

L'activité agricole est essentiellement présente à l'Est du périmètre avec l'exploitation d'une dizaine d'hectare, soit de l'ordre de 10 % de la surface de la ZAC. 2 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

✓ *La Technopole Atalante-Beaulieu*

Le secteur d'Atalante-Beaulieu concentre environ 115 entreprises et 10 000 salariés. Le campus scientifique voisin compte 15 000 étudiants (Université de Rennes 1 et grandes écoles d'ingénieurs tels que Supélec).

Parmi les entreprises, sont présents de grands groupes multinationaux (Canon, Mitsubishi, Capgemini et France Telecom/Orange), des PME innovantes et de nombreuses start-up.

Ce positionnement historique constitue une force d'attractivité et de développement économique pour le territoire.

Les besoins et les attentes concernent essentiellement des demandes en termes de réseaux d'échanges, de type d'animation, de besoins d'internationalisation ; mais aussi vis-à-vis de l'accès aux chercheurs et étudiants, ainsi qu'aux nouveaux équipements et services.

Le manque d'organisation spatiale et de signalétique induit un manque de « cœur physique » ou de « centralité », de lieux de rencontre et d'échanges reconnus par tous et renforçant l'image du site

Un des enjeux du projet sera donc de poursuivre et des renforcer les activités sur ce secteur ou à proximité.

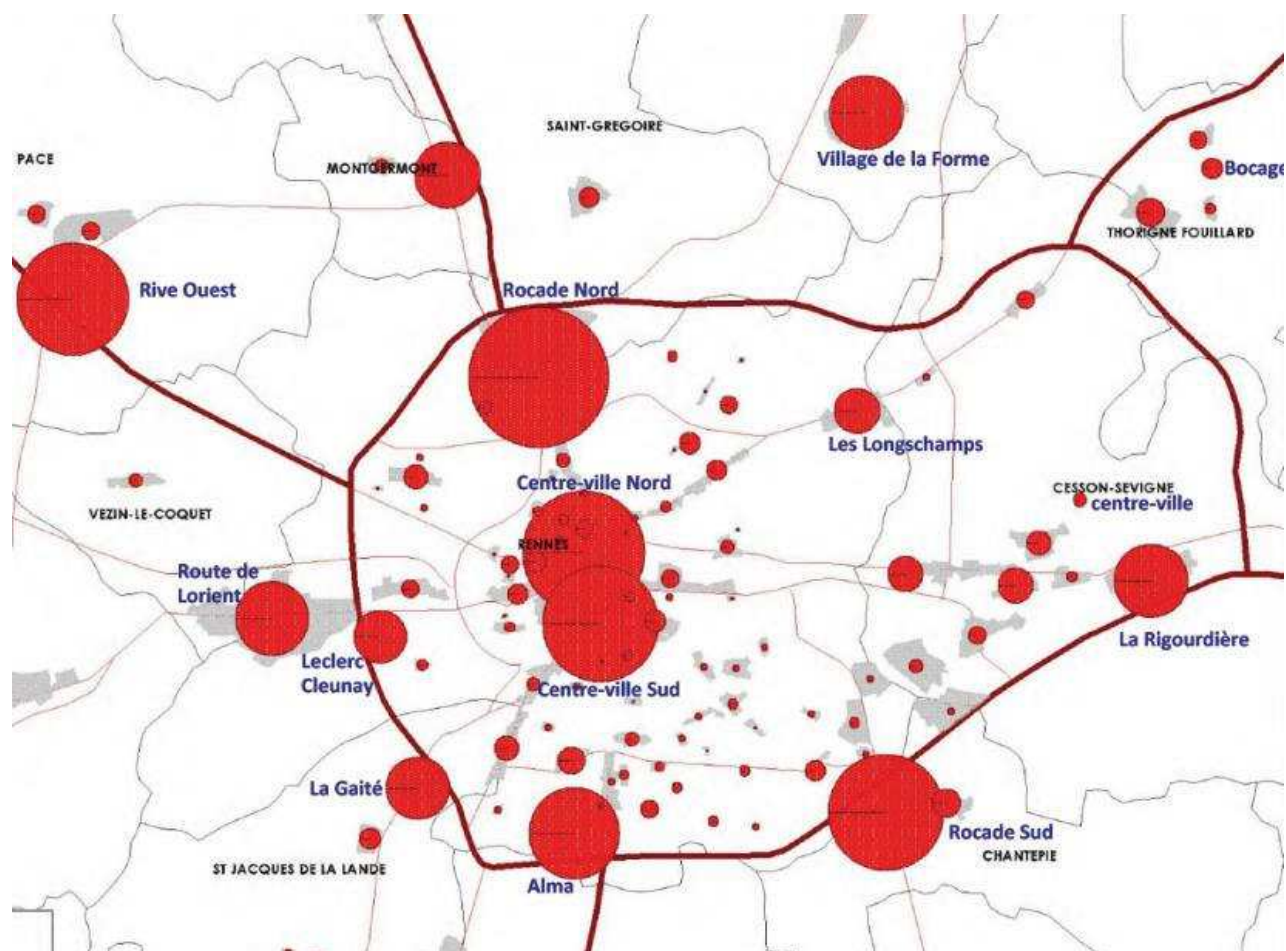


✓ *Le contexte commercial*

Plusieurs pôles commerciaux sont situés à proximité de la ZAC et accessibles rapidement : Rocade Nord, Longchamps et centre-ville de Cesson.

La plupart des demandes en termes d'achats bénéficie d'une offre de proximité : achats alimentaires avec la présence des supermarchés de semi-proximité, pour les dépenses d'équipements (Rocade Nord et Alma), pour les dépenses liées à la culture et les loisirs (Décathlon à Rocade Nord et grandes surfaces spécialisées comme à Chantepie), pour les dépenses de santé et de beauté.

Les pôles commerciaux sur l'agglomération de Rennes (source : CERCIA, Juillet 2013)



- Les déplacements

- ✓ *Circulation routière*

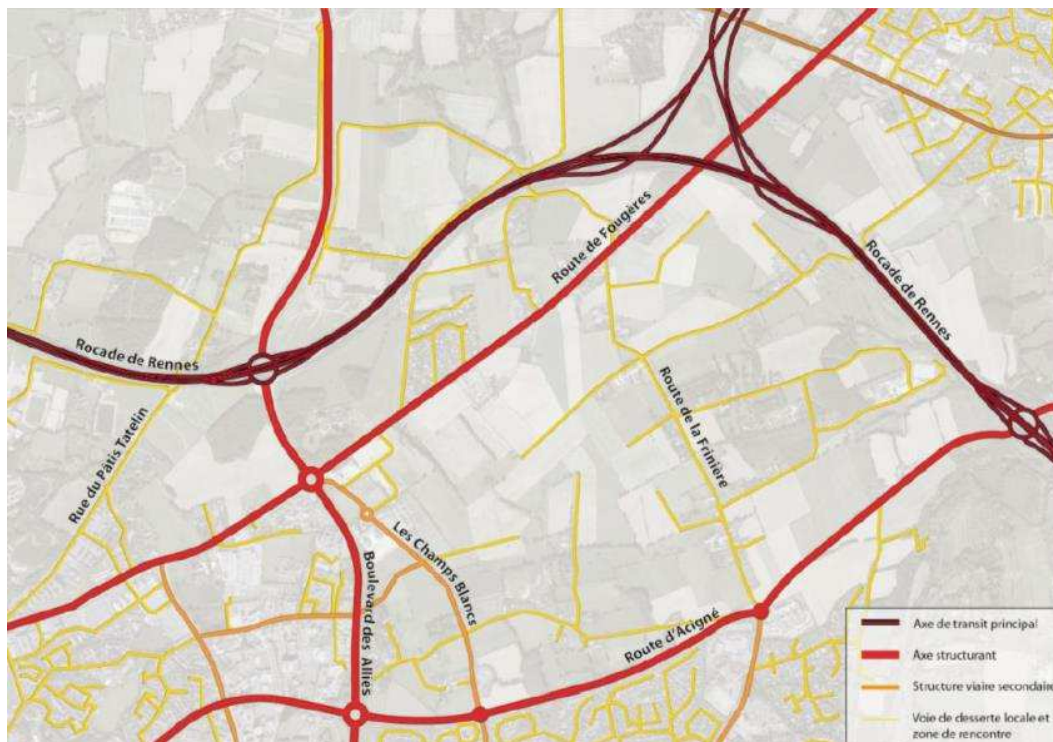
Des axes structurants qui concentrent les principaux flux au niveau de l'entrée Nord de la Rocade, du Bd des Alliés et de la route de Fougères.

Le manque de maillage interne a pour conséquence une concentration des flux sur quelques itinéraires et intersections.

Les principaux flux sont liés aux déplacements pendulaires des usagers travaillant dans le secteur d'étude ou sur Rennes et résidant dans les communes au Nord ou à l'Est de Rennes.

Malgré les heures de pointes, des temps de parcours restent plus intéressants que ceux en transport en commun.

Réseau viaire sur le secteur de ViaSilva (SOURCE : ETC, JUIN 2013)



- ✓ *Transports collectifs*

Deux lignes urbaines performantes permettent la liaison de la zone d'étude avec Rennes-Centre.

Bien que présentant une bonne couverture géographique, la desserte en transports en commun n'est pas suffisamment efficace et attractive pour concurrencer l'utilisation de la voiture.

- ✓ *Modes doux*

Des aménagements piétons confortables sont développés sur certains axes, mais peu homogènes et de qualité variable (manque de maillage interne et perméable, discontinuités des itinéraires, manque d'aménagements bd des Alliés).

Le stationnement vélo est également manquant.

✓ *Pratiques alternatives*

Des services diversifiés sont présents sur le territoire de l'agglomération (vélo en libre-service, auto-partage) mais l'offre de covoiturage est peu adaptée aux besoins des salariés du secteur (localisation des aires de co-voiturage notamment).

✓ *Stationnement*

La majorité des stationnements est accessible et suffisant sur les parcelles privées des entreprises, rendant le parcours en voiture attractif car le temps d'attente pour se stationner est très faible.

Des dysfonctionnements ponctuels liés une mauvaise gestion du stationnement entraîne des stationnements non autorisés sur les trottoirs, car le stationnement sur voirie publique est faible en proportion.

En dehors des usages d'entreprise, le quartier fonctionne bien sur le plan du stationnement.

• *Les équipements de superstructure*

La commune de Cesson Sevigné est, proportionnellement aux villes de tailles similaires, très bien dotées en équipements publics, notamment sportifs. Cette offre rencontre un tel succès qu'elle attire des populations extérieures à la commune.

Des équipements scolaires existent en dehors de la ZAC à Rennes et à Cesson et sont situés en dehors des périmètres accessibles à pied.

Les groupes scolaires sont quasiment à saturation (lycée notamment).

Des besoins actuels pour la petite enfance sont recensés en particulier pour les crèches.

Il existe un nombre important d'équipements sportifs à proximité de la ZAC, mais la commune de Cesson attire un public large qui rend difficile le fonctionnement des structures.

Les équipements culturels et socio-culturels sont bien développés à proximité de la ZAC et regroupés au niveau de 2 grandes structures situées à Cesson, mais présentent un manque de capacités d'accueil.

• *Les déchets*

La gestion des déchets est pilotée par la métropole qui a été plusieurs fois récompensée pour sa gestion efficace.

Le tonnage collecté est en baisse depuis 2007.

Le traitement est géré selon deux principaux modes : stockage en centre (dont la saturation est prévue entre 2020 et 2025) ou incinération (usine arrivée quasiment à sa capacité maximum de traitement).

Les objectifs du Grenelle de l'environnement sont atteints, exceptés pour le volume de déchets stockés et incinérés (en légère augmentation).

Une partie de l'élimination des déchets est valorisée énergétiquement et permet de fournir du chauffage à travers un réseau de chaleur et de l'électricité.

Une déchèterie est localisée à proximité du site ViaSilva sur la commune de Thorigné-Fouillard.

Des études ont été engagées pour la prise en compte des déchets engendrés par ViaSilva afin d'en anticiper la gestion (études d'extension du centre de stockage des Hautes-Gayeules en 2012, du réseau de déchèterie en 2012/2013 et sur les modes de traitement et de valorisation des déchets alternatifs à l'usine de valorisation énergétique en 2013/2014).

- Les réseaux

Le périmètre de la ZAC est bien desservi par les réseaux secs, d'eaux usées et d'eaux pluviales (à l'exception de l'éclairage public), en lien avec la présence des ZA d'Atalante et des Champs Blancs.

Plusieurs ouvrages de rétention permettent la gestion des eaux pluviales de la zone, situés le long de la rocade, au sein d'entreprise (Coralis,...) ou dans les Champs Blancs.

Deux stations d'épuration permettent le traitement des eaux usées. Elles sont situées à Rennes (Beaurade) et Cesson dont la capacité résiduelle est respectivement de 31 et de 45 % en charge polluante et respectant les normes fixées.

- L'énergie

Un potentiel de développement de l'énergie solaire (thermique et photovoltaïque) semble intéressant sur le secteur, notamment à partir de réseaux de chaleur existants (en particulier le secteur Atalante).

Concernant les énergies renouvelables, le potentiel est faible voire inexistant pour la biomasse, la géothermie, le grand éolien, la valorisation énergétique des déchets, la récupération de chaleur à partir des eaux usées, cogénération, aérothermie, machines à adsorption/absorption.

Certaines solutions peuvent être envisagées à titre expérimental : petit éolien, solutions solaires « hybrides », récupération de chaleur à partir des eaux grises.

- Les risques humains

Sur la zone d'étude, les risques d'inondation et de mouvements de terrain sont inexistantes. Aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) n'est située dans le périmètre de ZAC. Le territoire de ViaSilva est soumis au risque de transport de matières dangereuses (rocade est/N136 et route de Fougères/RN12) et au risque de sismicité de niveau 2 (aléa faible).

Un site en activité peut potentiellement engendrer des pollutions des sols (ancien site de Thomson) ; il est également répertorié comme site ou sol pollué au sein du périmètre de la ZAC.

Une ligne Très Haute Tension (THT) de 225 000 volts traverse une partie de la ZAC, à l'Est ; cependant les niveaux des champs électriques et magnétiques de cette ligne sont inférieurs aux valeurs limites de recommandations européennes.

Le site de ViaSilva comprend 6 stations radioélectriques situées dans la ZA d'Atalante, dont une est dans le périmètre de la ZAC.

Plusieurs plantes fortement allergisantes sont également recensées sur la zone comme le bouleau, le noisetier, le platane ou le chêne.

3.4 Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la ZAC modifiée

3.4.1 Programme du dossier initial

L'objectif initial de La ZAC Les Champs Blancs était d'accueillir :

- des constructions à vocation tertiaire,
- des services,
- des établissements d'enseignement et des centres de formation,
- de la restauration et de l'hôtellerie,
- des équipements publics,
- des constructions à usage d'hébergement des personnes effectuant une formation dans les établissements d'enseignement.

Le dossier de réalisation initial représentait 350 000 m² de SHON que l'on peut considérer aujourd'hui comme surface de plancher.

3.4.2 Programme du dossier modificatif

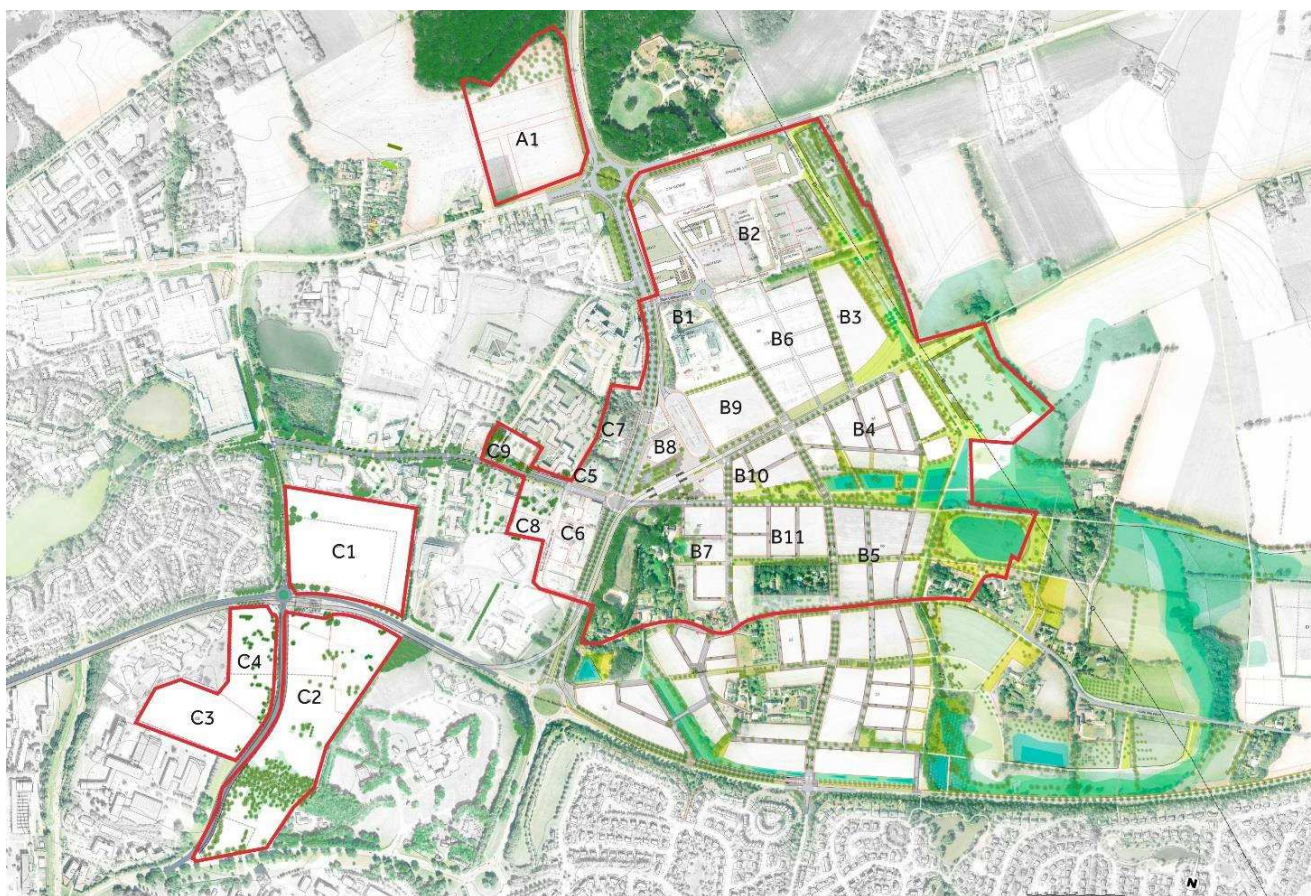
Le programme global prévisionnel des constructions sur la ZAC Atalante ViaSilva est d'environ 575 000 m² de surface de plancher et correspond à 500 000 m² environ de surface de plancher nouveaux et 75 000 m² de surface de plancher environ construits ou cédés sur Champs Blancs :

- dont environ 215 000 m² de surface de plancher logements soit environ 3 100 logements (selon renouvellement urbain).
- dont environ 321 000 m² de surface de plancher activités et équipements (dont les 75 000 m² de surface de plancher environ construits ou cédés déjà évoqués)
- dont environ 4 000 m² de surface de plancher de commerces.

Et 35 000 m² de surface de plancher d'ouvrages publics pour le pôle multimodal : station de métro et parc relais / gare bus

Sur cette ZAC, en secteur d'extension urbaine, la densité est en moyenne de 80 logements ou équivalents par hectare (selon les modalités de calcul du SCOT ²).

² SCOT : « Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part significative de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent logement (fixé à 70m² SP) »



3.4.3 Les ouvrages de superstructures ou d'infrastructures du métro ligne b

Deux stations de métro, Atalante et Cesson ViaSilva sont prévus, mais seule celle nommée Cesson ViaSilva est incluse dans la ZAC.

Le parc relais et les 800 places de stationnement sont également inclus dans le périmètre (environ 30 000 m² de surface de plancher).

Les ouvrages inclus dans le périmètre sont comptabilisés dans les surfaces de plancher constructibles.

3.4.4 Les équipements publics

Les équipements publics nécessaires aux habitants et salariés de la ZAC ont été estimés selon les besoins des deux opérations Atalante ViaSilva et les Pierrins, de la façon suivante :

PROGRAMME EQUIPEMENTS <i>version 02-07-15</i>	Nombre total à prévoir	Surface de plancher (m ² SP)	Emprise au sol (m ²)	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 m ² + 2 salles Polyvalentes (600 à 800 m ² 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 m ² + 2 salles Polyvalentes (600 à 800 m ² chacune)	1	3 500	4 500			1
Crèche 30 berceaux (publique)	1	545	rdc			1
TOTAL ZAC	8	15 155	22 000			

Les surfaces réservées pour ces équipements sont dans les îlots de la ZAC Les Pierrins. Ils ne font pas partie du programme de construction de la ZAC Atalante ViaSilva.

3.5 Projet urbain et paysager de la ZAC modifiée

Il s'agit de hiérarchiser le territoire en sous entités cohérentes et décliner les échelles de proximités, pensées pour ViaSilva dans le plan directeur à l'échelle du quartier, jusqu'à la parcelle.

- Le quartier :
Les quartiers, composés d'îlots, sont délimités par les infrastructures primaires du projet, infrastructures viaires ou paysagère (parcs et corridors).

Dans le périmètre de la ZAC, on dénombre 4 futurs secteurs qui pourraient devenir des quartiers : Atalante, Champs Blancs, la centralité de Belle Fontaine et Patis Tatelin.

- Les îlots:
Entre 5 et 8 ha, les îlots sont desservis par la trame principale et secondaire : leurs formes et leurs limites sont directement liées au travail sur l'urbanisation et la topographie.

A l'échelle de la ZAC, on dénombre une vingtaine d'îlots potentiels comprenant à la fois des surfaces constructibles en extension urbaine, et d'autres en renouvellement urbain.

- L'unité résidentielle :
Chaque îlot comprend entre 3 et 7 unités (« résidentielles » quand il s'agit de logement). Ce nombre varie en fonction de la taille et de la vocation de l'unité. L'unité est composée de plusieurs bâtiments ou de parcelles ou de lots. Des voies tertiaires desservent les constructions, l'idée étant d'organiser une certaine porosité pour faciliter les déplacements au sein des quartiers.

Dans ViaSilva et en particulier dans la ZAC Atalante ViaSilva, les densités proposées permettent de mettre en œuvre au sein des îlots des typologies qui offrent la possibilité de multiplier les systèmes de desserte en affinant le plus possible la trame piétonne.

- [Un tissu urbain caractéristique](#)

La ZAC Atalante ViaSilva est composée de morceaux de territoires aux caractéristiques distinctes, parfois éloignés les uns des autres et difficiles à traverser.

Il s'agit donc de donner à lire une identité urbaine cohérente nouvelle et forte mettant en avant dès le départ des ambiances urbaines reconnaissables et propres à ViaSilva. Cette identité se décline à travers plusieurs principes que le projet de la ZAC va appliquer dans le dessin des différents quartiers.

✓ *Une ville passante*

Dans ViaSilva, l'habitant et l'utilisateur des espaces publics évoluent dans un autre univers que celui du périurbain rennais : il s'agit de dessiner « la ville dont la trame est un jardin » et de « penser des circulations très douces ». Les modes doux deviennent donc le mode principal de déplacement à l'intérieur des quartiers, puisque toute la stratégie de déplacement est orientée vers une réduction de la part de la voiture. La ville doit être la plus passante possible, notamment pour les modes doux. Pour autant, la variété des parcours et la multiplicité des points de vue doivent permettre de caractériser le tissu et de se repérer dans la ville. Le lien avec le paysage dans ce contexte est source d'inspiration : installations à flanc de coteau, belvédère, chemins en dénivelé, cheminements en escaliers peuvent sur certaines parties de la ZAC (sur le secteur de Champs Blanc notamment) composer une scénographie d'approches qui enrichit la trame passante.

- ✓ *Un tissu urbain orienté vers le grand paysage et respectueux du patrimoine, qui se plie et déplie autour d'un réseau de parcs*

A l'échelle d'Atalante ViaSilva, les nouveaux quartiers de Patis Tatelin à Champs Blancs seront en bordure des parcs, de prairies existantes ou de boisement.

L'inscription du tissu dans la pente grâce à des systèmes de venelles parallèles ouvrent le cœur de quartier vers le paysage, rendant très perméable cette lisière habitée.

L'intégration du patrimoine vivant est également un enjeu porteur d'identité. Du petit hameau (Belle Fontaine) en passant par des mares et haies bocagères, l'intégration des patrimoines urbains, architecturaux et paysagers aideront à fonder l'identité du projet ViaSilva et de la ZAC Atalante ViaSilva.

- ✓ *Un tissu mixte et dense au droit du métro, caractéristique des futures centralités de ViaSilva*

Au sein de la ZAC Atalante ViaSilva, les stations de métro créent des pôles d'attractivité et la station Cesson ViaSilva permet de développer une centralité. Les centralités sont un sujet particulièrement fondateur puisque ce sont elles qui doivent faire la démonstration que le modèle des mobilités douces fonctionne grâce à la mise en place de tous les services de proximités nécessaires, situés dans ces centralités.

Ainsi, si la centralité est suffisamment dense et mixte, les commerces et services pourront s'y installer, créant ainsi des pôles de proximité.

- ✓ *Un renouvellement urbain caractéristique de ViaSilva*

Si le renouvellement urbain d'Atalante possède naturellement ses caractéristiques propres, liées aux dynamiques économiques, il doit également être pensé dans la continuité du projet ViaSilva. C'est dans ce contexte que le projet est attentif à la création d'un maillage fin pour faciliter les mobilités douces, à la mise en valeur du patrimoine végétal existant, et à l'introduction de points d'intensité urbaine permettant de créer une ville des proximités.

- ✓ *La programmation et l'organisation spatiale des activités*

Le développement économique de la ZAC Atalante ViaSilva sera en priorité pour les entreprises technopolitaines à dominante télécommunication, imagerie, TIC et autres technologies à haute valeur ajoutée. L'accueil sera possible pour tous les types d'entreprises, l'idée étant d'offrir des produits immobiliers favorisant les « parcours » : pour les Start up, mais aussi les PME, les moyennes et les grandes entreprises.

A ce développement économique ciblé technopolitain sera ajouté celui des activités d'artisanales, les professions libérales et les PME qui trouveront leur place dans le tissu urbain. Ainsi, une diversité de terrains accueillant des locaux d'activités sera proposée.

Enfin, les services trouveront naturellement leur place dans une mixité nouvelle.

- *Un projet résilient*

Le projet a pour ambition d'être compatible avec différents scénarii programmatiques, et doit permettre une évolution possible à terme (« en 30 ans tout change sauf la géographie »). Pour ce faire, quelques principes simples le fondent :

✓ *Un maillage continu du territoire, capable de s'adapter aux modifications programmatiques et aux aléas conjoncturels*

Au cœur des îlots, la majorité des voies est traitée en zone de rencontre. Ainsi seules les voies primaires (boulevards des Alliés, route de Fougère, route d'Acigné) et secondaires (rue du Chêne Germain, avenue des Champs Blancs, rue du Clos Courtel) présenteront des caractéristiques de voie urbaine classique. La plupart des autres voies donnent la priorité dans leur aménagement aux modes doux. Cependant, si le plan de circulation esquissé met aujourd'hui l'accent sur le partage des espaces, la place dominante est accordée aux modes doux et aux piétons, à la desserte partielle des îlots, à l'utilisation du sens unique (fonctionnement en boucle) afin de contraindre la voiture. Ainsi la structure de desserte est conçue comme étant passante pour tous les véhicules utilitaires (pompiers ambulance) et ce, à l'échelle la plus fine du projet. De cette manière, le plan de circulation, qui détermine la place accordée à la voiture, peut évoluer dans le temps. Cette flexibilité des usages est essentielle dans le cadre d'un projet résilient, qui doit pouvoir accueillir différents programmes sur le temps long du projet.

✓ *Une trame parcellaire simple et adaptable*

Si le découpage du parcellaire et de sa desserte a le pouvoir de marquer fortement les ambiances d'une ville, et d'en faire son charme c'est qu'il a, s'il est rationnel, la capacité de s'adapter à différents programmes et de réserver ainsi au détour d'une venelle une surprise programmatique ou formelle que l'on n'attendait pas. Pour être adaptable, ce parcellaire doit être relativement régulier en s'inspirant d'un principe de grille qui se déformerait en fonction du sol, et des polarités voisines (parc, centralité, liaison majeure). Le « pas » (distance minimale entre deux limites parcellaires) choisi doit pouvoir permettre d'accueillir aussi bien de l'habitat individuel que de l'habitat intermédiaire ou des logements collectifs de diverses densités ou encore des petites entreprises.



- Des enjeux et temporalités différenciés selon les sous-secteurs du projet

- ✓ *Renouvellement urbain d'Atalante*

Le renouvellement urbain d'Atalante s'engagera naturellement autour des stations de métro avec la mise en service de ce dernier. Ainsi, 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.

- ✓ *Création d'un quartier technopolitain à Champs Blancs*

La création du quartier Champs Blancs sera poursuivie, pour continuer à offrir une gamme d'immobilier tertiaire et pour les PME adapté aux activités de la Technopôle.

- ✓ *Création d'un secteur d'activités à Patis Tatelin*

L'accueil d'entreprises pourra se poursuivre de l'autre côté du rond-point de Vaux, sur une partie de terrains situés à Patis Tatelin, dans l'accueil d'entreprises qui fera face à l'IRT B Com.

- ✓ *Création d'une centralité autour de la station de métro Cesson ViaSilva*

L'aménagement d'un quartier mixte fondera une des centralités les plus importantes autour de la dernière station de la ligne b : Cesson ViaSilva, importante à la fois en terme commercial, de densité et de mixité fonctionnelle. Le rôle de pivot que jouera ce quartier à l'échelle de la ZAC Atalante ViaSilva est fondamental. A la fois porte d'entrée d'Atalante depuis le métro, et porte d'entrée des parcs depuis Atalante et Champs Blancs, ce quartier sera l'image la plus facilement identifiable de ViaSilva pendant longtemps, notamment en raison de sa création quasi *ex nihilo*. Dans ce contexte, la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti existant (hameau de Belle Fontaine) et du patrimoine végétal entourant ce hameau seront essentielles.

- ✓ *Création d'un quartier mixte, en continuité de la ZAC Les Pierrins et conservant les hameaux*

Les hameaux de Bellefontaine et de Bourlande seront intégrés dans un nouveau quartier mixte, comme le hameau de la Gaudaie situé dans la ZAC Les Pierrins. Autour de venelles, zones de rencontre et « rues jardins », toutes les typologies de logements (du collectif à la maison individuelle) seront proposées.

- **La programmation des équipements publics**

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

Sur la base d'une hypothèse de livraison d'environ 6 500 logements en 20 ans, (soit l'accueil de 900 à 1 000 habitants supplémentaires en 2020, 9 000 à 10 000 habitants en 2030, 12 500 à 14 500 habitants en 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.

Un pôle d'équipements sera envisagé à proximité du secteur de Champs Blancs sud et Pierrins Ouest.

- **La programmation des commerces**

Au sein de la ZAC Atalante ViaSilva, le pôle commercial de proximité de Champs Blancs (qui intègre aussi le secteur de Pierrins Ouest) permet la création de commerces et services sur une surface totale d'environ 4 000 m² SP, préférentiellement située autour de la centralité de la station Cesson ViaSilva. Parmi eux pourraient s'installer une petite surface alimentaire de proximité, ainsi que des commerces l'accompagnant (boulangerie, pharmacie, salon de coiffure etc.).

Des restaurants, notamment à destination des salariés, trouveront leur place sur ce secteur qui n'en propose que très peu.

- Le plan des infrastructures

La rocade via la porte de Longs Champs ou de Tizé permet l'accès périphérique à ce secteur. La Route de Fougères, le Boulevard des Alliés et la Route d'Acigné restent les voies structurantes de la zone.

En complément, sur le périmètre de la ZAC Atalante ViaSilva, l'Avenue des Champs Blancs et la rue du Chêne Germain sont des axes secondaires, conservés et adaptés pour les piétons, les vélos et le bus.

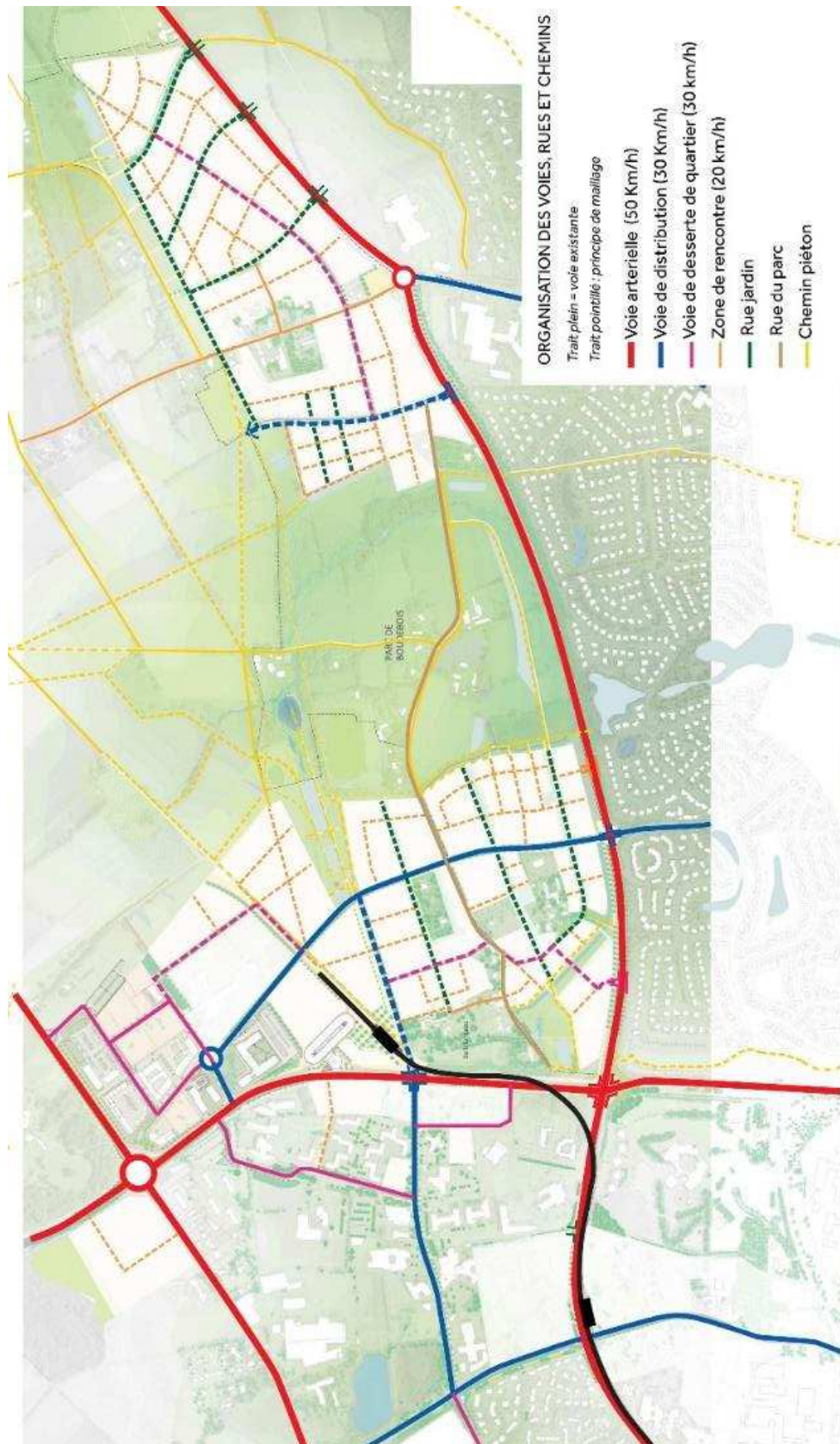
Des voies de desserte locales sont créées ou prolongées (secteur de Pâtis-Tatelin, les Champs blancs et Atalante).

Les voies tertiaires des îlots resteront à définir. Des « rues jardins » sont également créées, au sein des îlots, permettant des circulations douces reliant le parc au métro.

Carte de principes de plan masse et noms des rues principales



Carte des principes de hiérarchisation des voies (hors renouvellement urbain)



- Les modes alternatifs à la voiture

✓ *Les transports en commun*

La création de la ligne b du métro permettra la desserte de la ZAC en deux points : la station Cesson-ViaSilva (à proximité du Boulevard des Alliés) et la station Atalante (avenue de Belle Fontaine).

Un parking relais de 800 places environ sera réalisé à proximité de la station Cesson-ViaSilva.

Plusieurs lignes qui ont actuellement leur terminus situé au niveau de Beaulieu Atalante et de Cesson Sévigné Champs Blancs seront prolongées jusqu'aux nouvelles constructions afin de les desservir, et la gare bus, en rez-de-chaussée du parking relais, permettra d'offrir un pôle multimodal performant.

Un site propre bus sera créée le long du Boulevard des Alliés desservant les routes de Fougères et d'Acigné depuis la station Cesson-ViaSilva.

✓ *Les aménagements cyclables*

Des pistes ou bandes cyclables seront aménagées avenue des Champs Blancs et rue du Chêne Germain. Elles permettront respectivement la connexion Nord-Sud depuis les Champs Blancs vers la route d'Acigné et au-delà le centre-ville de Cesson et Est-Ouest depuis le réseau de parcs de ViaSilva vers la rue du Clos Courtel et au-delà les étangs du quartier des Longs Champs.

D'autres aménagements cyclables seront prévus dans les « rues jardins » et les voies de desserte.

- La gestion du stationnement

Les règles de stationnement seront conformes au PDU, tout en envisageant la possibilité de créer des possibilités de foisonnement et de mutation, pouvant s'adapter aux besoins dans le temps.

Des places de stationnement pérennes sous les bâtiments devront être envisagées, complétées par le stationnement sur l'espace public et des stationnements provisoires en extérieur, pouvant muter dans le temps.

- Une ambition environnementale forte

Plusieurs thématiques environnementales doivent impérativement être testées et déclinées dès la première phase de ViaSilva et notamment sur la ZAC Atalante ViaSilva. Ainsi les questions suivantes seront déclinées à chaque phase opérationnelle de la ZAC de manière progressive :

- Une politique de mobilité en faveur des modes doux articulée avec l'offre de proximité.
- La question des eaux pluviales devra faire l'objet d'une gestion plus large et alternative de grande ampleur. La mise en valeur des espaces naturels existants et la création d'une biodiversité plus riche que celle actuellement existante sur la ZAC, la réduction des îlots de chaleur, et la gestion de la qualité de l'air seront des objectifs que le projet s'attachera à gérer.
- La question énergétique devra également être traitée à chaque étape avec un niveau d'ambition croissant et le plus poussé possible en fonction des différents programmes, à la fois sur le plan de la production que sur celui de la consommation.

Principes des « rues jardins » :



- Orientations générales du projet paysager

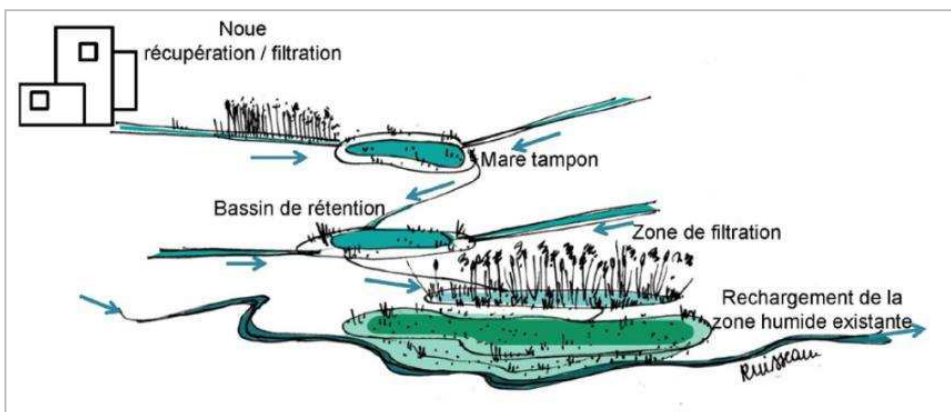
La matrice de ViaSilva est constituée d'un réseau de parcs reliés par un ensemble de corridors. Ils ont pour vocation de porter des activités destinées aux citoyens mais aussi d'être des espaces « ressources » productifs.

La création et la mise en réseau de parcs et d'espaces naturels au sein de ViaSilva est un projet très structurant pour la ville de demain. Il s'agit dans un premier temps de mettre en place une stratégie progressive en préfigurant ces parcs qui permettront dans un avenir proche d'ouvrir le territoire à la métropole, aux Cessonnois, aux futurs habitants et aux employés tout en préservant un type d'activité agricole et les qualités intrinsèques du site (les secteurs d'intérêts écologiques, le réseau hydrographique naturel...).

La ZAC Atalante ViaSilva relie plusieurs quartiers avec ceux existants comme Atalante, ou encore avec les futurs quartiers des Pierrins. Un maillage continu prendra naissance au sein des lieux de vie pour s'étendre vers la campagne par l'intermédiaire des corridors et des parcs, et pour se connecter au vallon des Longchamps et vers le futur parc du Boudebois. Ce maillage s'appuiera sur les qualités et les singularités paysagères de chaque site. Il sera le réceptacle des eaux de ruissellement, mais aussi d'un enchaînement de lieux accueillant la nature, permettant le transfert de la faune et de la flore. Les logiques d'implantation du bâti s'appuieront sur cette structure vivante, où des lieux de vies de proximité prendront naissance.

- ✓ *Les potentiels des parcs issus d'une lecture attentive de la géographie*

De nombreuses zones humides ont été recensées et déterminent des secteurs vulnérables à la présence humaine. Elles sont au cœur de la réflexion sur les parcs. Les périmètres des parcs sont définis par la présence de sols plus ou moins hydromorphes et leurs dimensions sont précisées par leur capacité à gérer leurs bassins versants respectifs. Le dimensionnement des bassins de rétentions des eaux pluviales est un élément majeur qui définit un maillage d'espaces ouverts avec une dimension humide à intégrer dans les connexions entre les différents milieux.



- ✓ *Des usages actuels liés à la géographie*

La nature humide du sol a épargné ces fonds de vallon des cultures intensives et du remembrement agricole. Aujourd'hui, ces terres humides sont utilisées principalement en pâturage et en prairie de fauche. Le projet intègre ces modes de gestion car ils restent les plus pertinents tant en termes

d'investissement que de facilité de gestion. Ils participent à une trame d'espaces agro naturels humides nécessaires à l'équilibre hydrique du site.

Carte des parcs, et de la trame verte et bleue



✓ *Utiliser l'espace à bon escient*

Répartir les espaces et les lieux de rencontre pour une population diverse, constitue un des enjeux du projet. Celui-ci distribue des interventions à travers le site tout entier dans un arrangement de points d'intérêts d'intensités variables. Il induit un mouvement sur l'ensemble du site, encourageant les découvertes à travers une diversité de programmes, de cheminements et d'évènements.

Les usages doivent répondre aux besoins des habitants tant en termes d'équipements sportifs, que de loisirs. Les espaces sportifs et évènementiels constituent des noyaux de fréquentation, alors que les jardins familiaux, les espaces de maraîchage sont des réserves peu fréquentées et préservées des flux.

✓ *Arpenter et faire découvrir le site*

L'enjeu est de faire venir le citoyen dans le parc, le divertir, mais de maîtriser la cohabitation avec des écosystèmes parfois fragiles. Les aménagements devront exprimer les enjeux dont les plus emblématiques seront l'agriculture, la gestion des eaux et la protection de milieux fragiles. La réussite d'un tel objectif dépendra de la bonne communication de l'intérêt du respect de ces sites naturels, de la diffusion aux différents publics par différentes méthodes de sensibilisation adéquates et que chacun y trouve une appropriation de l'espace respectueuse dans la détente et le divertissement.

✓ *Particularités paysagères liées à la ZAC Atalante ViaSilva*

Les enjeux liés à la ZAC Atalante ViaSilva sont la création d'un maillage de circulations douces et d'espaces publics plus lisibles mais aussi l'aménagement des corridors reliant les pôles de diversité.

Les liaisons piétonnes doivent pouvoir relier de grands pôles de mobilités et de services. Ces circulations douces desservent des équipements publics et se localisent au sein des îlots ou des corridors. Elles sont, en général, interdépendantes de la trame verte.

L'aménagement et la programmation des corridors doivent s'adapter à certaines contraintes : le corridor à l'Est des Champs-Blancs est surmonté d'une ligne à très haute tension qui limite donc les potentialités de plantations et d'usages.

Plusieurs parcs se distinguent dans la ZAC Atalante ViaSilva :

- A proximité de la centralité de Champs Blancs, un corridor s'étire dans le talweg naturel depuis la place centrale vers le cœur du parc. Son aménagement sera emblématique du paysage de ViaSilva. Le corridor Est/Ouest est le chemin vers les parcs, depuis la place centrale du quartier destinée à accueillir un pôle multimodal, des commerces, des activités et des logements. Il exprimera et révélera à la fois l'urbanité et la nature, avec l'eau comme fil conducteur. Une grande perspective accompagnera la progression du cheminement, depuis une place urbaine, pour traverser des jardins et rejoindre les prairies humides au sein de grandes chambres vertes.
- Au cœur de Champs Blancs, la route dite des Romains, appellation liée à la présence de vestiges anciens, amorcera son tracé depuis la place centrale. Elle sera un lien fort et le support de la ligne de métro avec les futurs quartiers qui se développeront plus à l'Est.

- A l'Est de Champs Blancs, le corridor s'oriente vers le sud et offre un beau panorama sur la vallée de la Vilaine. Les terrains sont secs et mésophiles et sont bordés de belles haies bocagères. A mi-pente, une haie forme naturellement un belvédère qui sera aménagé. Pour amplifier cette singularité, des terrasses successives structureront le projet pour orienter les vues, distinguer les espaces et gérer les eaux de ruissellement.
- Sur le secteur du Pâtis Tatelin, la formation d'une lisière plus complexe sur le sud du Bois de Vaux permettra une transition vers les espaces destinés à l'activité au sud du boisement.
- Le secteur Atalante possède peu d'espaces naturels. C'est un secteur très largement urbanisé où les espaces publics manquent de lisibilité. En s'appuyant sur des opportunités de mutabilité, la création d'un maillage de liaisons douces et arborées permettra de clarifier en partie le territoire d'Atalante. Ce maillage doit pouvoir recréer des pôles de services mais aussi des espaces de rencontre à l'extérieur en mutualisant les stationnements occupant une large place sur le secteur.
- Les secteurs destinés à l'urbanisation autour des hameaux de Belle Fontaine, La Rochelle et de Bourlande développeront un maillage d'espaces publics encourageant les déplacements à pied et en vélo, notamment en raison de la proximité avec la place centrale qui sera un lieu de convergence privilégié. Les allées et voies partagées mailleront les îlots. Certaines d'entre elles révéleront leur singularité géographique, notamment l'allée reliant la place centrale au lieu-dit de Belle Fontaine. Inscrite dans un talweg, elle sera le support de gestion des eaux pluviales et petits espaces de rassemblement, de détente.

4 Approche environnementale et insertion du projet dans l'environnement naturel et urbain (extrait étude d'impact)

- Principales solutions examinées et philosophie expliquant les choix du projet

L'équipe de maîtrise d'œuvre n'a pas présenté différents scénarios d'aménagement comme cela se fait pour certains projets, puisque des études de définition avec plusieurs équipes ont été organisées.

Le présent projet est issu de longues réflexions (les études de définition ont commencé en 2007) portant sur l'ensemble de l'EcoCité qui avaient pour but, dès le début des premières esquisses, d'intégrer les principes fondamentaux d'une ville durable.

Ainsi, les décisions n'ont pas été prises sur la base de différents scénarios distincts, mais selon des adaptations locales du plan directeur réalisé en novembre 2009. Ces adaptations ont ensuite été validées ou modifiées en comité de pilotage.

Dès le début des études environnementales en 2012, il a été fait le choix d'appliquer, la doctrine relative à la séquence « éviter, réduire et compenser les impacts », définie par le Ministère de l'Ecologie en mars 2012. L'équipe de maîtrise d'œuvre s'est donc appuyée sur les résultats des diagnostics et de l'avis d'expert des bureaux d'études, afin d'intégrer les exigences réglementaires environnementales en vigueur (ex. : zones humides, stockage des eaux pluviales, espèces protégées...) et d'éviter autant que faire se peut les impacts du projet sur le milieu naturel. Ces évolutions se sont poursuivies jusqu'en 2015 pour la prise en compte des derniers compléments faunistiques.

Cette philosophie appliquée sur les milieux naturels a été également étendue aux autres thématiques environnementales (ex : paysage, patrimoine culturel, déplacements, cadre de vie, risques pour la santé...).

Ainsi, à partir des enjeux mis en évidence au cours de l'état initial et des fondements de ViaSilva, le projet de ZAC s'est affiné progressivement.

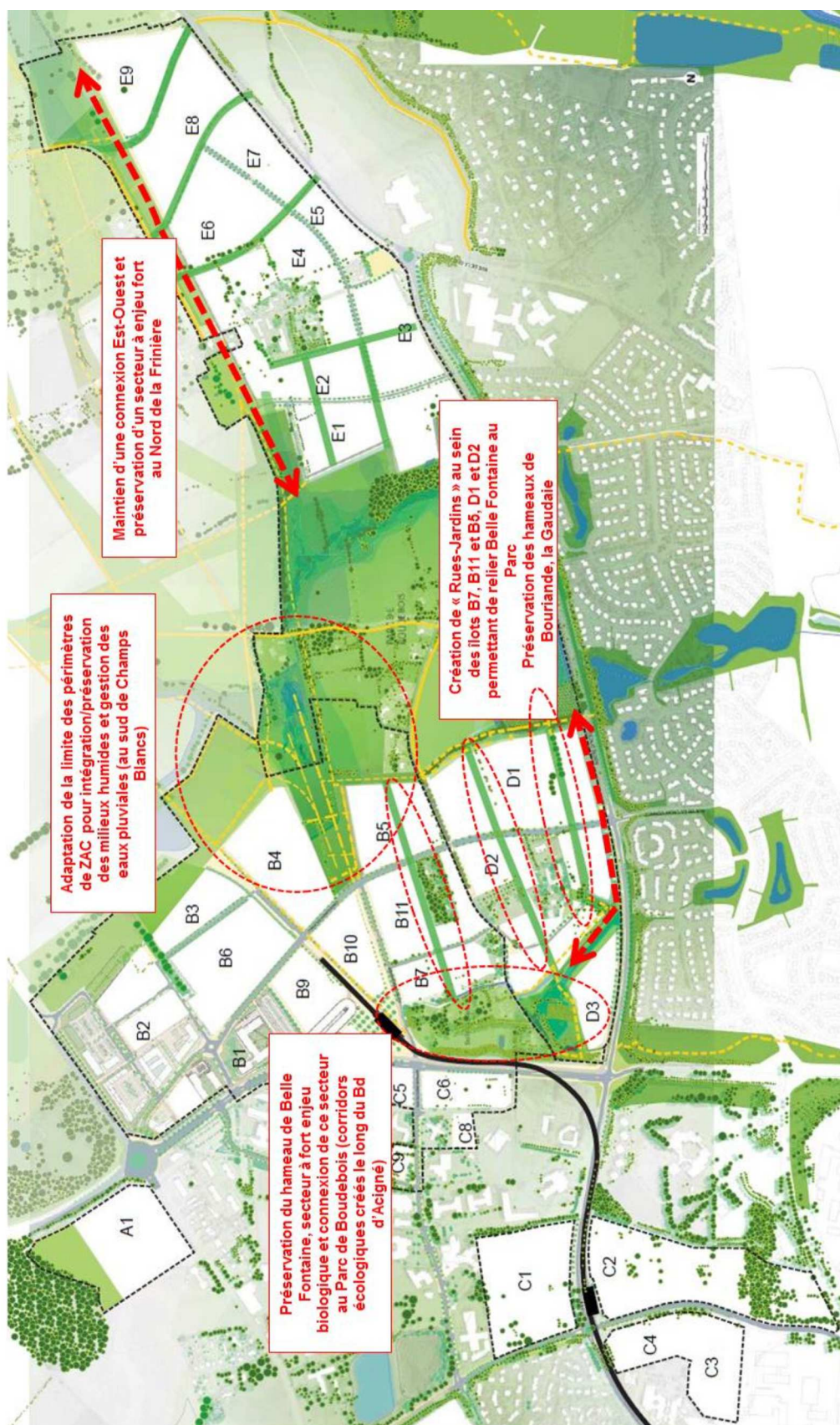
Les aménagements de la ZAC se sont notamment articulés en fonction des évolutions de la trame verte et bleue réalisée pour la prise en compte des enjeux biologiques (faune, flore, habitat, zones humides, boisements...) et environnementaux (ligne THT, patrimoine culturel, déplacements, cadre de vie...) du territoire de ViaSilva.

- Adaptations du projet pour la prise en compte des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du projet se traduisent de la manière suivante :

Thématiques	Enjeux environnementaux	Adaptations du plan directeur et prise en compte dans la ZAC
Hydrogéologie	Protéger les sources garantissant, en partie, l'alimentation des cours d'eau, leur qualité et leur fonctionnement hydraulique	<i>Intégration de la source localisée au niveau de Belle Fontaine à la Trame Verte et Bleue du projet</i>
Réseau hydrographique	Préserver la qualité des cours d'eau Garantir leur qualité et leur alimentation sans en perturber les débits	<i>Intégration des cours d'eau à la trame verte sans discontinuités du linéaire (= préservation de la Trame Bleue)</i>
Habitats Naturels	Préserver les zones humides qui constituent des foyers de biodiversité et contribuent à lutter contre la pollution de la ressource en eau Préserver/restaurer le réseau bocager	<i>Intégration de la quasi-totalité des zones humides à la trame verte, en particulier celles situées en tête de bassin versant du ruisseau des Pierrins (2,1 ha de zones humides impactées par les secteurs opérationnels)</i>
Faune/flore	Préserver les espèces protégées et leur habitat	<i>Intégration d'une grande partie des habitats d'espèces protégées (batraciens => mares, prairies boisements et haies) au sein de la trame verte</i>
Corridors écologiques	Maintenir, voire renforcer, les foyers de biodiversité et les corridors écologiques garantissant la libre circulation des espèces vers les foyers de biodiversité et garantissant le bon accomplissement de leur cycle de vie	<i>Intégration des foyers de biodiversité au sein des Parc avec le maintien, le renforcement ou la création de corridors écologiques (création de corridors Nord-Sud)</i>
Paysage	Garantir la mise en valeur du paysage pour une meilleure intégration des hameaux existants, pour permettre à un maximum d'habitants de profiter des milieux naturels, pour diminuer l'effet de « densité »	<i>Mise en valeur du paysage au travers de la TVB du projet, des rues jardins, de l'intégration des haies existantes au sein des ilots et des espaces naturels, de la plantation de nouveaux éléments paysagers, ... Un Parc, le Parc de Boudebois, localisé au centre de la ZAC Les Pierrins accessible aux futurs habitants via la TVB du projet (à l'est de la ZAC Atalante ViaSilva)</i>
Patrimoine bâti et culturel	Prendre en compte le patrimoine culturel, archéologique et architectural présent dans le périmètre de ZAC	<i>Préservation des hameaux (inclus dans le périmètre de ZAC, mais sont hors des périmètres de Déclaration d'Utilité Publique) Bâti d'intérêt local et patrimoine archéologique préservés</i>
Contexte économique	Réussir la mise en œuvre de la mixité au sein de la ZAC (équilibre bureaux/habitats), le renouvellement de la Technopole et l'accueil de nouvelles entreprises	<i>Ilots réservés aux activités dans le périmètre de la ZAC (au nord de la station de métro) Possibilité de réaliser de l'habitat, avec des activités, dans la Technopole, autour des stations de métro Développement des axes de déplacement autour de ces secteurs</i>

Déplacements	Intégrer et optimiser les déplacements (routiers, TC et cheminements doux) garantissant une meilleure lisibilité des circulations dans le quartier, de garantir un accès à tous aux TC, de diminuer l'utilisation de la voiture, et indirectement, de diminuer les effets du projet sur la qualité de l'air et les nuisances sonores.	<p><i>Deux stations de métro desserviront le secteur : métro Atalante et Cesson - ViaSilva</i></p> <p><i>Un parc relais de 800 places de stationnement construit à côté de la station de métro</i></p> <p><i>Hiérarchisation des voies qui permettent de rendre plus lisibles les circulations dans les quartiers</i></p> <p><i>Des chemins piétons et vélo traversant les parcs</i></p>
Equipements de superstructure	Répondre aux besoins de la population en termes d'équipements de superstructure	<p><i>Equipements de proximité destinés aux habitants sont réalisés au sein des îlots facilement accessibles (au niveau de Pierrins Ouest – Champs Blancs en limite nord de la ZAC Atalante ViaSilva)</i></p>
Réseaux et assainissement	Adapter/développer les réseaux secs et humides existants pour les besoins de la ZAC tout en prenant en compte les ouvrages d'assainissement existants	<p><i>Création de nouveaux ouvrages de rétention localisés dans le Parc de Boudebois et préservation/adaptation des bassins localisés le long du Bd des Alliés</i></p>
Risque pour la santé	Limiter les nuisances pour la santé humaine, en particulier au regard de la présence de la ligne à très haute tension et antennes téléphoniques	<p><i>Ligne à très haute tension localisée au droit de la Trame Verte et Bleue, recul de 50m minimum de l'urbanisation</i></p>



- Synthèse des effets positifs et mesures d'évitement au regard de l'environnement et de la santé humaine

Comme déjà évoqué, dès le début des études, une des lignes de conduite du projet a été d'appliquer, la doctrine relative à la séquence « éviter, réduire et compenser les impacts », définie par le Ministère de l'Ecologie en mars 2012.

A partir de la définition des enjeux du territoire, le projet de la ZAC a intégré 10 des 20 thématiques dont la sensibilité a été évaluée de moyenne à forte. Cela se traduit par des **effets positifs directs, des mesures d'évitement et de réduction intégrées directement au projet de ZAC.**

✓ *Sur les milieux physique et naturel :*

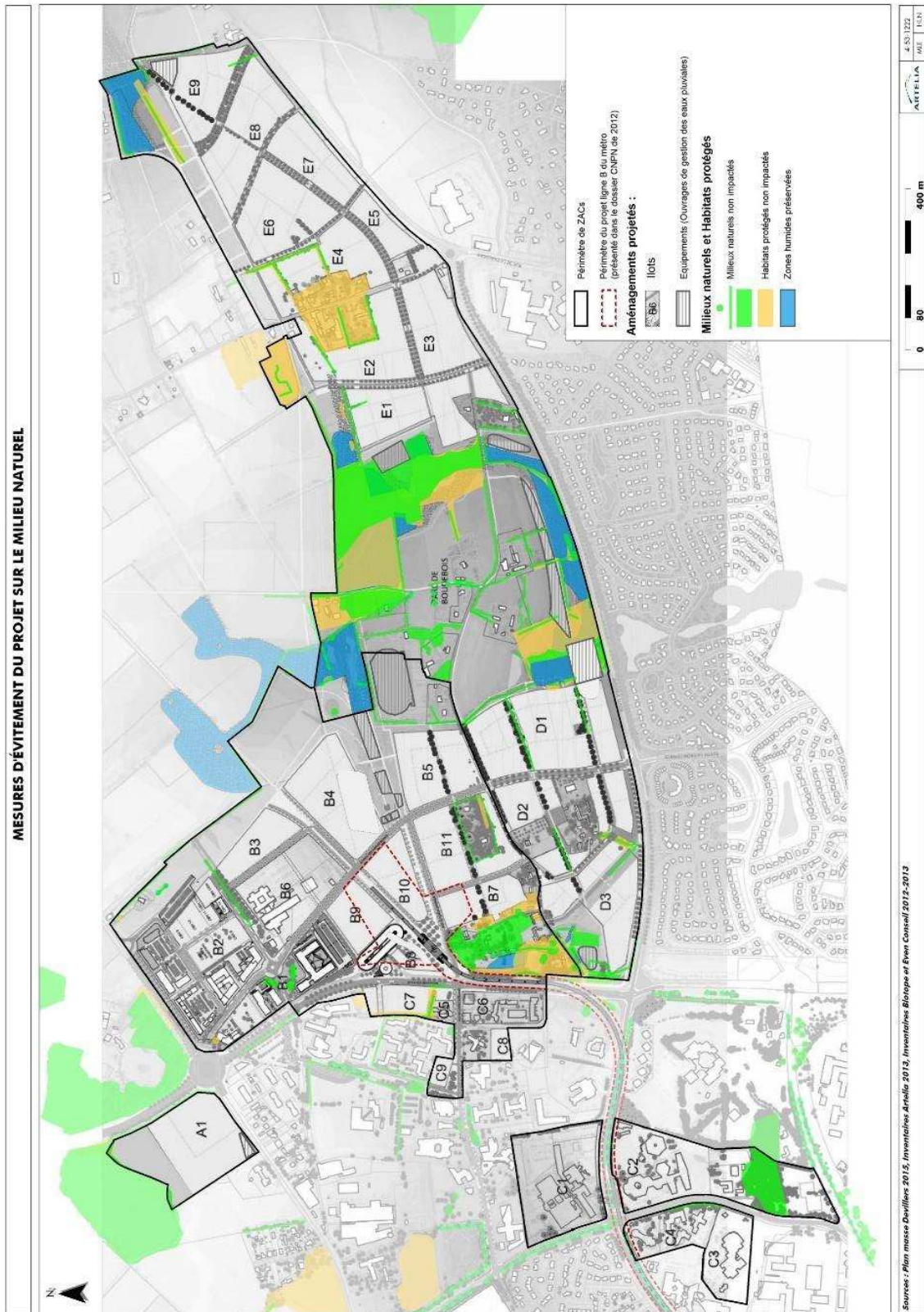
- Préservation de l'intégrité des cours d'eau par leur intégration dans la trame verte ;
- Réduction des impacts sur la qualité et la quantité de la ressource par la mise en place de zones tampons autour des cours d'eau, par la préservation des zones humides et des sources, par la circulation des eaux 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 d'espèces protégées et leurs habitats ;
- Préservation du boisement situé dans la parcelle Orange (inscrit au PLU) 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.

✓ *Sur le milieu urbain :*

- Mise en valeur du paysage au sein du tissu urbain et au sein de la trame verte : création d'une « Ville Nature » ;
- Evitement des impacts sur le patrimoine bâti et culturel et intégration du site archéologique «Champs blancs (voie romaine) » dans le prolongement de la voirie.

✓ *Sur le milieu humain :*

- Réduction des impacts liés à l'augmentation des déplacements par le développement de modes alternatifs (application du schéma de mobilité) : transports en commun (nouvelle ligne de métro, bus en site propre, nouvelles lignes de bus), déplacements doux, sites de partage...
- Réduction des impacts liés aux nuisances sonores par la limitation de l'utilisation de la voiture, aux principes d'aménagement urbain (structuration des îlots avec un maillage viaire réduit, la mixité, la trame verte) ;
- Réduction des effets sur la qualité de l'air par le développement des modes alternatifs à la voiture particulière, la structuration des îlots avec un maillage viaire réduit, la mixité au sein des îlots, les « rues jardins » et les parcs, véritables poumons verts ;
- Réduction des impacts sur la santé par l'intégration de la ligne à très haute tension au sein d'un corridor paysager (distance de la ligne avec les futures habitations supérieures à 50 m – bande inconstructible) et par la réduction du trafic automobile qui affecte potentiellement la qualité de l'air ;
- Réduction des impacts sur les eaux pluviales en limitant les apports par la création d'espaces verts ou enherbés, l'aménagement des « rues-jardins » et la préservation de secteurs naturels.



Principes de réduction des impacts sur la santé par l'intégration de la ligne à très haute tension au sein d'un corridor paysager (distance de la ligne avec les futures habitations supérieures à 50 m – bande inconstructible)



- Analyse des effets positifs et négatifs, directs, indirects, temporaires et permanents du projet de ZAC sur l'environnement et la santé

Comme vu précédemment, le respect des enjeux environnement s'est traduit par des **effets positifs et des mesures d'évitement** qui ont été directement intégrées au projet et présentées dans le chapitre précédent.

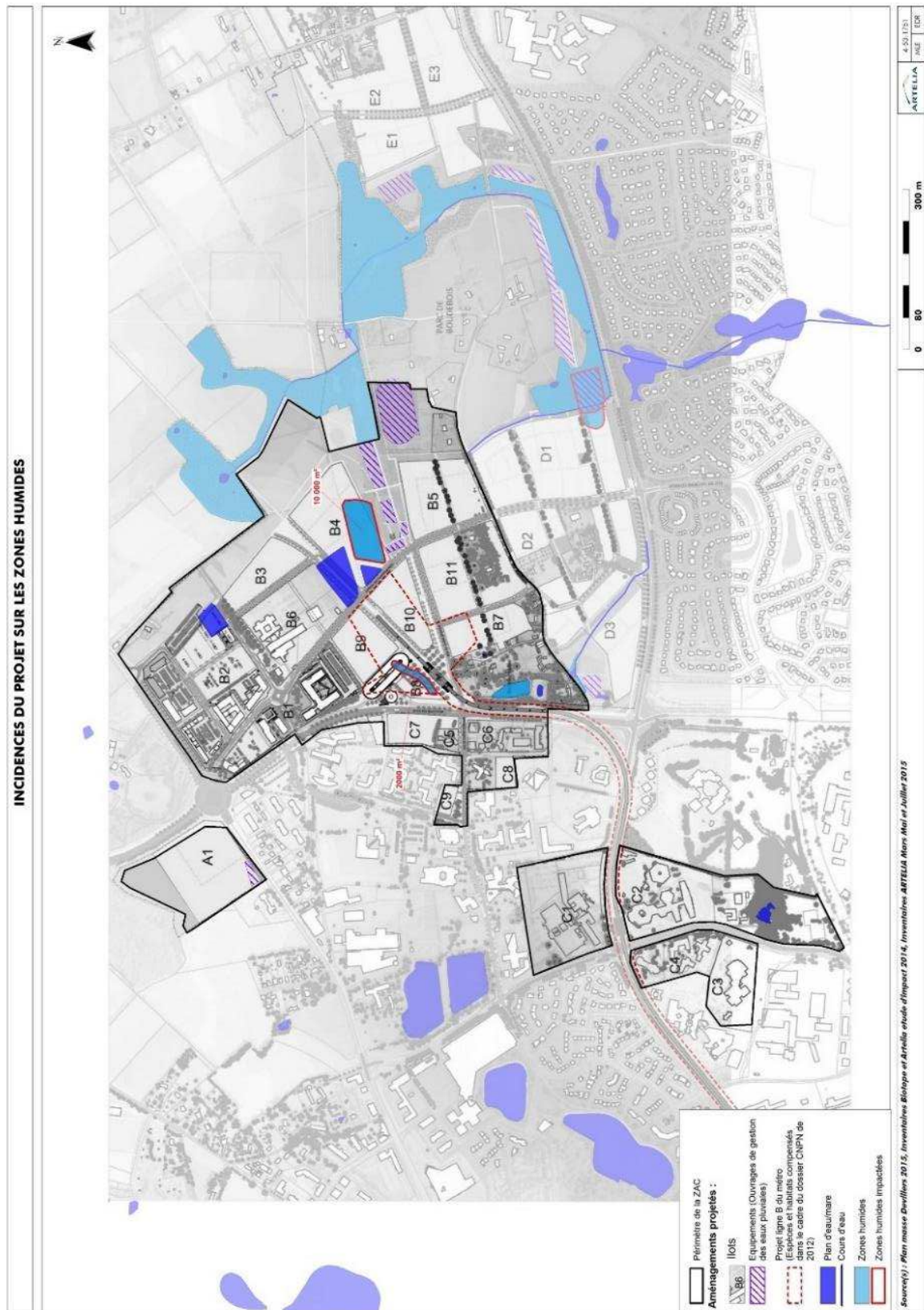
Les effets **négatifs** directs, indirects, temporaires et permanents sont détaillés **dans l'étude d'impact**, et dans le résumé non technique.

Les effets **résiduels et les mesures compensatoires** associées sont également précisées dans ces documents, mais il en ressort les éléments principaux suivants :

✓ *Gestion de l'eau :*

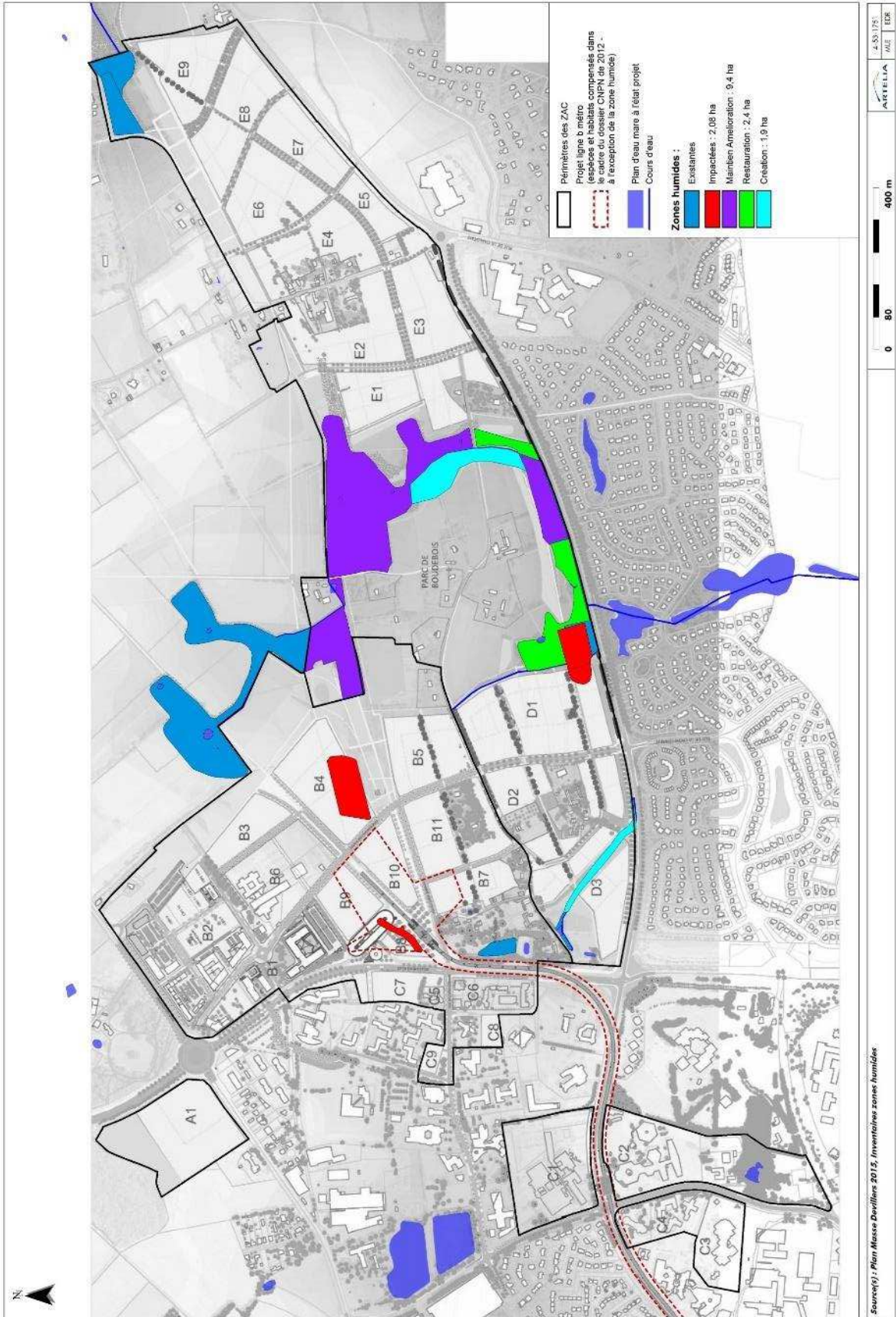
- Afin de limiter les volumes d'eaux pluviales et de réduire les vitesses d'apport, le projet a recherché à limiter l'imperméabilisation par la création d'espaces verts ou enherbés et des « rues jardins », au sein des secteurs à urbaniser. La gestion des eaux pluviales (via des ouvrages de rétention) s'associe à la gestion de l'alimentation hydraulique des zones humides préservées et restaurées au sein de la trame verte et bleue.
- L'aménagement de ZAC Atalante ViaSilva va conduire à la suppression de 1,2 ha de zones humides (de moindre intérêt). Elles sont compensées notamment dans le parc du Boudebois (ZAC Les Pierrins) et intègrent ainsi les mesures de restauration écologique de ce site. Pour mémoire, au total, sur les 15,4 ha de zones humides présentes au sein des secteurs opérationnels (ZAC Atalante ViaSilva et ZAC Les Pierrins), seulement 2,08 ha sont impactés, soit environ 13,5 % des zones humides existantes. De plus, les zones humides ayant les fonctionnalités les plus importantes (le long du ruisseau des Pierrins) ont été préservées.

Zones humides affectées par le projet (source : ARTELIA, 2015)



Mesures compensatoires des zones humides (ARTELIA, 2015)

MESURES SUR LES ZONES HUMIDES

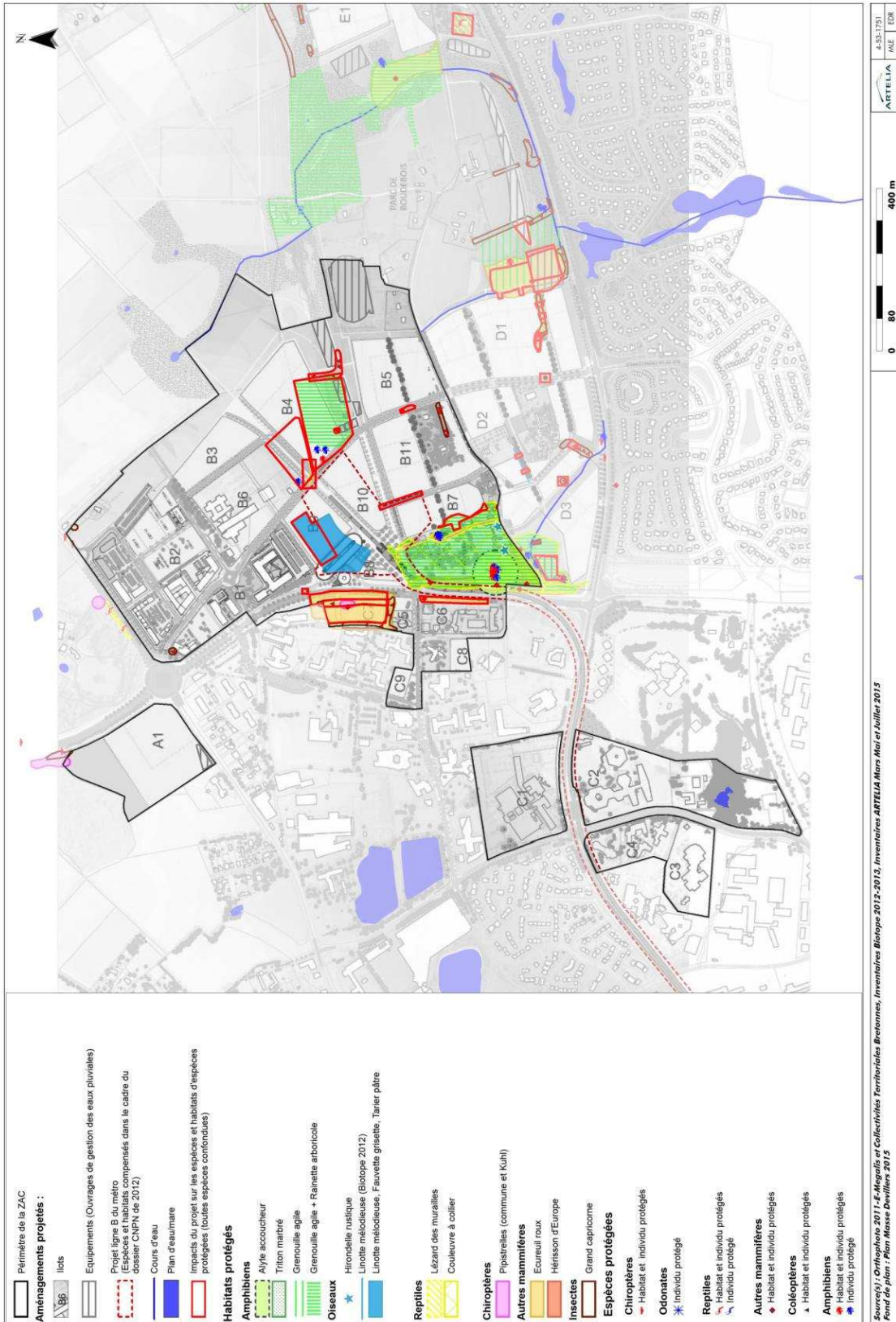


✓ *Zones d'habitat d'espèces protégées :*

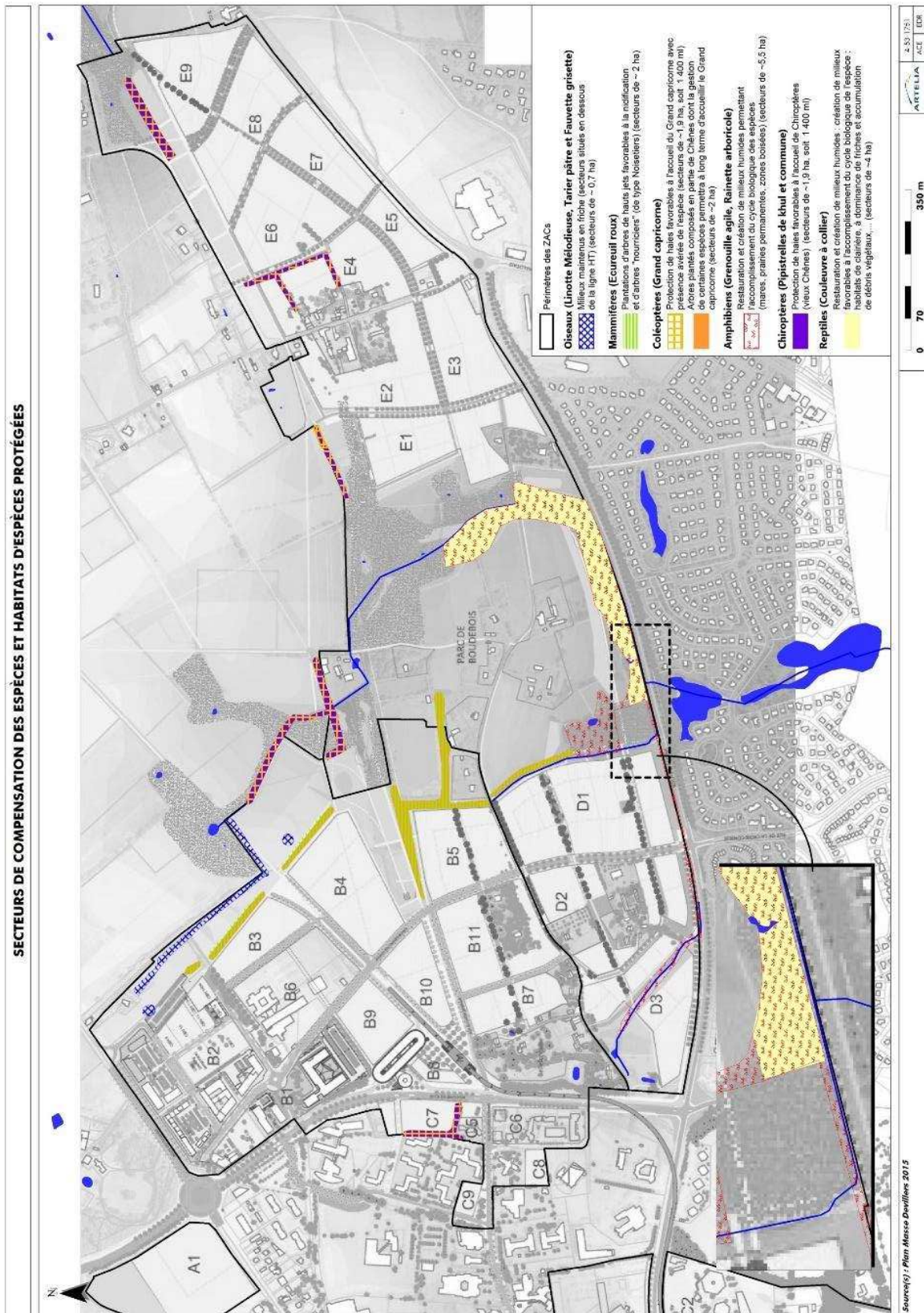
Les effets négatifs permanents et les mesures compensatoires associées sont présentés à l'échelle des secteurs opérationnels de ViaSilva (ZAC Atalante ViaSilva et Les Pierrins) car les mesures compensatoires de ces deux périmètres sont confondues et localisées dans la trame verte et bleue du projet et le Parc de Boudebois.

- La suppression de 4,2 ha d'habitats de Rainette arboricole et de Grenouille agile va être compensée par la restauration/création de milieux humides à hauteur de 5,5 ha environ, reliés entre eux.
- Les 320 ml de haies favorables au Grand capricorne détruits par le projet ViaSilva comprenant 16 arbres accueillant l'espèce seront compensés par la plantation de 50 arbres permettant l'accueil à long terme de l'espèce (chênes avec un entretien adapté des sujets ; vieillissement des arbres à anticiper).
- Les 2 arbres à gîtes et 600 m² d'habitats favorables aux Pipistrelles commune et de Khul vont être largement compensés par la préservation de haies favorables à ces espèces (haies également favorables au Grand capricorne). Ce linéaire représente 1 400 ml, soit 1,9 ha.
- Plus largement, la création des parcs et des corridors associés contribuera à favoriser le déplacement des espèces au sein de ces espaces conservés, recréer ou restaurés.
- Les 6 000 m² de friches accueillant la Linotte mélodieuse, la Fauvette grisette et le Tarier pâtre vont être compensés par le maintien de friches au niveau de la ligne à très haute tension et des pylônes.

SYNTHÈSE DES INCIDENCES SUR LES ESPÈCES PROTÉGÉES ET LES HABITATS PROTÉGÉS D'ESPÈCES PROTÉGÉES



Secteurs de compensation des espèces et habitats d'espèces protégées



En conclusion :

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 très cohérente et coordonnée entre les 2 ZAC voisines (ZAC Atalante ViaSilva et ZAC Les Pierrins), pour le bénéfice du projet.

Pour toutes ces raisons, le projet a été retenu pour son intégration dans son environnement.

5 Compatibilité du projet avec les dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de Cesson – Sévigné et Rennes

Les dispositions découlant de l'actualisation des documents de planification territoriale sont prises en compte, notamment celles :

- Du Schéma de Cohérence Territoriale, dont la révision a été approuvée le 29 mai 2015,
- Du Programme Local de l'Habitat, approuvé en décembre 2015, pour une durée de 6 ans (2015-2020)
- Du Plan de Déplacement Urbain, en cours d'élaboration,
- Du Plan Climat Air Energie Territorial validé le 5 Avril 2018 à l'échelle de Rennes Métropole, en constituant, selon des axes à définir, un champ d'application, voire d'expérimentation privilégié.

Quelques dispositions sont rappelées ci-après.

- **Le SCOT**

Le SCoT identifie ViaSilva parmi les sites stratégiques du territoire métropolitain.

Ce projet apporte une contribution majeure 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. Il comprend une extension urbaine contenue à l'intérieur de la rocade ainsi qu'un secteur de renouvellement urbain. Il s'appuie sur deux fondamentaux : le tracé de seconde ligne automatique du métro, avec une offre complémentaire de transports en commun structurante, et la valorisation de la trame verte et bleue.

L'enjeu est de développer une ville mixte (logements, commerces, services, activités), intense, diverse et irriguée par la nature et les mobilités douces. A ce titre, l'ensemble du secteur est amené à créer et à aménager plusieurs centralités urbaines telles que définies dans le SCoT révisé. Il s'agit aussi de proposer des espaces naturels, adaptés aux besoins des habitants et de contribuer à impulser de nouvelles pratiques écologiques.

La trame verte et bleue définie à partir du réseau hydrographique, des lieux de biodiversité et de corridors paysagers en relation avec les grands espaces naturels environnants (vallée de la Vilaine, parc des Gayeulles et forêt de Rennes) fait ainsi partie intégrante du projet global.

Afin d'assurer le développement urbain en économisant de l'espace, le SCoT révisé fixe des densités minimales pour les extensions urbaines. Ces extensions à vocation résidentielle devront d'autre part présenter des formes urbaines qui concourent à une économie d'espace.

DENSITE MINIMALE POUR LES EXTENSIONS URBAINES

	Nombre de logements à produire
Cœur de métropole ³	45 logements/ha
Pôles structurants de bassin de vie	30 logements/ha
Pôles d'appui du Cœur de métropole	30 logements/ha
Pôles de proximité dont pôles d'appui de secteur	20 logements/ha 25 logements/ha

A proximité des pôles d'échanges existants ou à créer, une densité d'occupation plus élevée que sur le reste du territoire communal est demandée telle que :

DENSITE MINIMALE A PROXIMITE DES POLES D'ECHANGES

Pôles d'échange du Cœur de métropole	60 logements/ha
Pôles d'échange de l'armature urbaine	45 logements/ha

Pour mémoire, le SCOT précise que dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part significative de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent logement (fixé à 70m² SP).

- Le Programme Local de l'Habitat
- Le conseil de Rennes Métropole a lancé en avril 2021 la révision du Programme Local de l'Habitat. Elle sera finalisée d'ici à 2023.
- La programmation de logements pour la ville de Rennes a été fixée de la manière suivante :

³ La commune de Cesson Sévigné est intégrée dans le cœur de métropole.



Le PLH 2015-2020 définit 6 orientations stratégiques :

- garder le cap quantitatif et qualitatif en faisant preuve de souplesse et de réactivité,
- différencier les objectifs et la programmation selon les territoires,
- compléter les produits aidés par le développement des produits régulés,
- veiller aux conditions de l'attractivité des parcs existants,
- maintenir une obligation de résultats pour les publics en situation de précarité,
- évaluer le retour sur investissement des aides publiques à l'habitat.

Les 43 communes de Rennes Métropole devront livrer 24 000 logements sur la durée du PLH, soit une moyenne de 4 000 logements par an entre 2015 et 2020.

Conformément à l'armature urbaine, les objectifs définis assureront une production de logements à hauteur de :

- 50 % sur le Cœur de Métropole (Rennes, Cesson-Sévigné, Chantepie, Saint-Grégoire, Saint-Jacques-de-la-Lande) ;
- 20 % sur les 7 communes Pôles (Betton, Bruz, Chartes de Bretagne, Le Rheu, Mordelles, Pacé, Vern-sur-Seiche) ;
- 30 % sur les 31 communes Pôles de proximité (SRU : 15 communes ; et non SRU : 16 communes).
- Le flux de production annuel de logements locatifs sociaux représentera 25 % des nouvelles constructions.

A l'échelle des communes, la mise en œuvre de ces objectifs sur le cœur de Métropole est :

A Rennes, au sein des secteurs d'opérations d'aménagements :

- 25 % de logements locatifs sociaux,
- 15 % de logements en accession aidée,
- 20 % de logements « régulés »,
- Le reste : tout autre produit logement ;

A Cesson-Sévigné :

- 25 % de logements locatifs sociaux,
- 15 % de logements en accession aidée,
- 15 % de logements « régulés »,
- Le reste : tout autre produit logement.

- **Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

Le PLUi de Rennes Métropole a été approuvé le 19 décembre 2019.

Par arrêté de la Présidente de Rennes Métropole n°22.607 du 14 avril 2022, une enquête publique unique est prescrite pour la modification °1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole et sur la proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de deux monuments historiques à Chavagne et Noyal-Châtillon-Sur-Seiche.

L'enquête publique unique s'est déroulée pendant 30 jours du mercredi 25 mai 2022 au jeudi 23 juin 2022 inclus.

- ✓ **Orientations d'aménagement et de programmation**

L'orientation d'aménagement programmée ViaSilva est détaillée page 79 comme suit :

Extrait du PLUi – document C - Orientations d'aménagement et de programmation C1 Echelle intercommunale et métropolitaine

Partie 4.2. OAP ViaSilva

Introduction

ViaSilva, un laboratoire urbain pour la ville de demain

ViaSilva est une opération d'aménagement menée sur les communes de Cesson-Sévigné, Rennes et Thorigné-Fouillard, dans le cœur de la métropole rennaise. Elle a reçu du Ministère de l'Écologie le label Écocité en novembre 2009. Dans le cadre de ce projet, la réflexion urbaine est innovante, croisant l'urbanisme avec les transports et la mobilité durable, la trame verte et bleue avec la gestion des eaux, et prend en compte les enjeux énergétiques de manière optimale (performance énergétique des bâtiments, par exemple).

650 ha entre technopole et forêt

Le projet porte sur les 600 hectares du dernier grand site non urbanisé à l'intérieur de la rocade. Il est constitué de surfaces agricoles et d'habitat diffus, situés tout près de la forêt de Rennes. Il couvre également la technopole Rennes Atalante sur Beaulieu et Saint-Sulpice, un site d'intérêt stratégique pour la Métropole. Trois secteurs de loisirs naturels encadrent le site : à l'ouest, la base de loisirs des Gayeulles, au sud-est la vallée de la Vilaine, au nord la forêt de Rennes sur la commune de Liffré.

Des éco-quartiers pour l'Écocité

ViaSilva, toponymie d'inspiration latine (via : la voie, silva : la forêt), reprend les idées forces du projet de l'urbaniste Christian Devillers, retenu en 2010. Les éco-quartiers qui seront construits s'appuieront sur les paysages et les réseaux existants (chemins ruraux, vallée de la Vilaine...) ; les grandes centralités du futur quartier suivront le tracé de la ligne b du métro (inscrite elle-même sur l'axe de l'ancienne voie romaine qui quittait la ville en direction de la forêt de Rennes) dont le prolongement est envisagé vers Thorigné-Fouillard au fur et à mesure de l'avancement de ViaSilva.

Une démarche prospective et évolutive

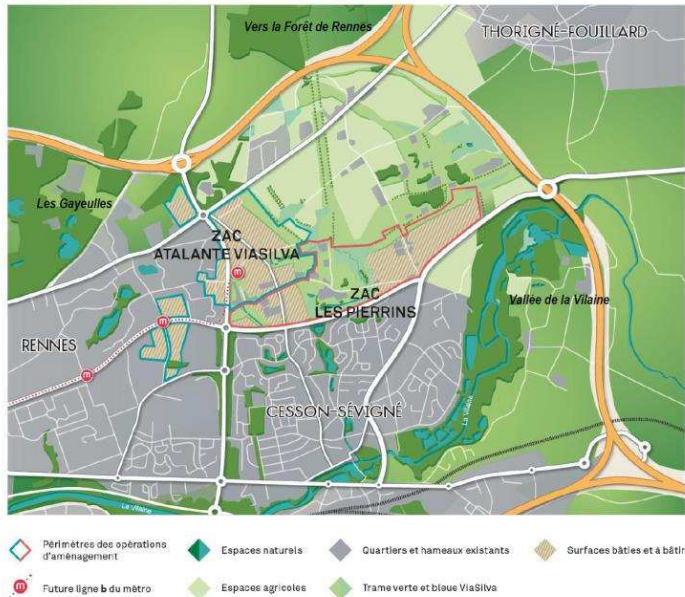
ViaSilva se décline sous la forme d'une démarche prospective menée sur plusieurs décennies: il s'agit d'élaborer un plan directeur et un schéma de mobilité en tenant compte des opérations d'aménagement en cours et des actions transversales menées à l'échelle de la Métropole. L'ambition commune est importante et vise à faire de ViaSilva un site stratégique pour l'accueil de populations et d'emplois sur la Métropole.

Les axes fondateurs du projet

- **Travailler la synergie transports-urbanisme et développer de nouvelles pratiques en matière de mobilité.** La position de ViaSilva en interface de grandes infrastructures de transport (Rocade, boulevards pénétrants, terminus de la seconde ligne du métro,...) est en effet l'occasion de mettre en place deux échelles de la mobilité au

sein d'un même ensemble : **une logique de proximité à l'échelle d'un quartier habité et travaillé** d'une part (ville apaisée, passante et des courtes distances) et **une logique d'intermodalité à l'échelle de tout le secteur Est de la Métropole** d'autre part (échangeurs rocade, axe bus prioritaire, réseau express vélo, métro et parking relais). Le tracé prévu de la ligne b du métro est quant à lui la colonne vertébrale de l'urbanisation à terme de ViaSilva.

- **S'appuyer sur des invariants en matière d'aménagement** (Trame verte et Bleue, armature des principales infrastructures de transports,...), **tout en adoptant une démarche résiliente.** La temporalité de l'aménagement de ViaSilva conduit à concevoir un plan adaptable aux évolutions environnementales, urbaines, sociétales, réglementaires et économiques.
- Adapter le projet aux zones écologiques et naturelles existantes et s'appuyer sur la géographie des lieux pour définir le plan directeur (topographie, hydrographie, zones humides, corridors écologiques, liens avec la forêt...). Il s'agit de combiner haute densité urbaine et accessibilité des grands espaces naturels. La création d'un système de grands parcs agro-naturels (Boudebois et Les Conillaux) reliés par des corridors qui s'appuient sur réseau hydrographique du site (sources de Bellefontaine, de la Gravelle, des Pierrins et ruisseaux associés) illustrent cette ambition. La trame verte et bleue déployée à l'échelle des 600 ha du projet vise également à améliorer les connexions entre d'importants sites naturels et réservoirs de biodiversité que sont la Forêt de Rennes, la vallée de la Vilaine, la base de loisirs des Gayeulles et le canal Ille et Rance, donnant à ViaSilva toute sa dimension métropolitaine.
- **Accompagner le développement de la technopole Atalante et contribuer au rayonnement économique métropolitain.** Terreau de l'économie numérique et des nouvelles technologies rennaise, la technopole Atalante Beaulieu est renforcée dans le projet ViaSilva, à la fois en renouvellement urbain sur sa partie historique et en extension sur le secteur des Champs Blancs.



Périmètre de l'OAP ViaSilva

Description du site

Situé entre la route d'Acigné au Sud (Boulevards Saint-Roch et d'Argentré), la rue du clos Courtel à l'Ouest et la Rocade de Rennes au Nord-Est, le secteur ViaSilva est bordé au Sud par les tissus pavillonnaires cessonais, à l'Ouest par la technopole Atalante-Beaulieu – pour partie intégrée au projet d'aménagement – et le quartier des Longs Champs sur Rennes, au Nord par les espaces agro-naturels extra rocade et le Forêt de Rennes et enfin à l'Est, au-delà de la rocade, par la ville de Thorigné-Fouillard.

Les premières tranches de l'aménagement du site sont la ZAC Atalante-ViaSilva et la ZAC des Pierrins, tous les deux objets de la présente OAP.

Superficie

Les secteurs opérationnels de la présente OAP couvrent respectivement 93 ha (ZAC Atalante ViaSilva), 107 ha (ZAC Les Pierrins).

Orientations d'aménagement particulières par secteur

8 secteurs sont identifiés, chacun ayant des orientations d'aménagement particulières en matière de volumétrie, de programmation, de morfo-typologie du bâti, de traitement environnemental et paysagé :

- 1) Le **secteur "Centralité"**, autour de la station de métro Cesson-ViaSilva et qui s'ouvre vers le parc.
- 2) Le **secteur "Grands Boulevards"**, le long des axes structurants de desserte interne des quartiers Pierrins, Bellefontaine et Champs Blancs.
- 3) Le **secteur "Lisières"**, qui met en relation les quartiers avec les parcs de ViaSilva.
- 4) Le **secteur "Cœur de Village"**, reproduisant l'ambiance des villages autour des hameaux historiques de ViaSilva.

5) Le **secteur "Hameau du parc"**, au cœur du parc de Boudebois.

6) Le **secteur "Champs-Blancs / Pâtis-Tatelin"**, à vocation tertiaire.

7) Le **secteur "Atalante"**, en renouvellement de la Technopôle.

8) Le **secteur "OET"**, en renouvellement urbain mixte logement/activité au cœur des Champs Blancs.



Carte illustrative des différents secteurs de l'OAP ViaSilva

✓ Zonage

Le périmètre destiné à accueillir la ZAC Atalante ViaSilva est majoritairement classé en zone urbanisée (UO1 et UE2h pour les hameaux) et en zone à urbaniser (1AUO1), avec un zonage Ne correspondant aux zones de parcs, habités ou non.

La zone UO (urbanisée)

Ce zonage correspond aux secteurs opérationnels dont les ambitions sont exposées dans l'Orientation d'aménagement. Logements et activités, commerces et équipements, sont possibles, dès lors qu'ils correspondent à l'OAP et au programme de l'opération. Les hauteurs / implantations et principes d'organisation sont décrits dans l'OAP et le reste des règles thématiques du PLUi s'appliquent.

Extrait du PLUi – Rapport de présentation – tome 5



Zones UO

Les secteurs de projets opérationnels correspondent à des sites sur lesquels un aménagement global est prévu à l'échelle d'un ensemble (îlot, d'un morceau de ville ...) pour la mise en œuvre d'un projet cohérent (en termes de programmation, de composition urbaine, ...).

Ils peuvent correspondre à différentes situations :

- Mutation d'espaces déjà urbanisés (renouvellement urbain) ou urbanisation nouvelle (extension urbaine).
- Projet d'initiative publique (communale en général) ou privée (promoteur, ...).
- Mise en place d'une procédure d'aménagement (ZAC, lotissement ...) ou pas (mais possibilité d'instaurer des outils de financement des équipements publics si nécessaire : Projet Urbain Partenarial ou Taxe d'Aménagement Majorée).

Le PLUi met en place des règles adaptées pour la mise en œuvre de ces projets : Zonages opérationnels, orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ils concernent 6 % des zones urbaines quasiment exclusivement pour des secteurs opérationnels mixtes (UO1 et UO3).

Les objectifs principaux

Ce dispositif résulte de la nécessité de définir un corpus réglementaire souple sur la structuration viaire et flôtière précise de l'aménagement d'ensemble comme par exemples le positionnement des voiries, celui des espaces publics ou les volumétries détaillées sont encore insuffisamment définis au stade d'avancement actuel des études opérationnelles de ces secteurs.

Le zonage UO est appliqué sur les secteurs qui nécessitent un remembrement de la structure foncière ou des sites de renouvellement urbain avec regroupement parcellaire en vue de réaliser un aménagement d'ensemble nécessitant une certaine souplesse sur la structuration viaire et des îlots.

Cette zone comprend 4 secteurs distincts par les destinations de constructions qui y sont possibles :

UO1 : Secteur dédié aux secteurs opérationnels en vue de permettre la réalisation de programmes mixtes (habitat, commerces, activités, équipements). La mixité fonctionnelle est plus ou moins forte selon les cas.

UO2 : Secteur dédié aux zones opérationnelles dédiés aux activités commerciales

UO3 : Secteur dédié aux zones opérationnelles mixtes habitat/commerce

UO4 : Secteur dédié aux zones d'activités productives futures ou en cours d'aménagement.

Pour ces 4 secteurs, les règles d'implantation sont souples afin de favoriser l'urbanisme de projet et l'optimisation du foncier. Elles sont souvent utilement complétées par des orientations d'aménagement et de programmation qui déterminent des objectifs de composition urbaine.

La zone UE2h (urbanisée)

Ce zonage correspond notamment aux lotissements pavillonnaires et aux opérations d'habitat groupé.



Zones UE

Les zones UE correspondent aux secteurs à dominante résidentielle des communes développés sous la forme urbaine d'habitat pavillonnaire et maisons de ville. Ces quartiers comportent peu de mixité fonctionnelle.

Elles sont délimitées sur 36 % des zones urbaines.



Les objectifs principaux :

- Assurer l'adaptation de ce bâti (extensions et surélévations) aux exigences de confort et aux besoins nouveaux dans le respect de la forme bâtie.
- Préserver le caractère végétal afin qu'un potentiel végétal complémentaire aux espaces verts publics soit préservé.
- Favoriser une architecture aussi bien conforme à l'histoire du quartier que contemporaine, en assurant le respect à la fois de l'identité et de la conception originale.
- Adapter les évolutions du bâti au contexte morphologique et paysager du site (prise en compte des spécificités du parcellaire, de la hauteur, de la forme du bâti).

Les zones UE sont découpées en 4 zones qui se distinguent par les formes urbaines ou le niveau d'équipement :

- UE1 : Maisons de ville implantées majoritairement en bordure de rue.
- UE2 : Habitat groupé et lotissements pavillonnaires implantés en recul ou dans le respect d'un ordonnancement.
- UE3 : Maisons isolées sur de grands terrains implantées en recul et offrant la possibilité de divisions foncières.
- UE4 : Secteur majoritairement individuel à restructurer.

Pour le zonage UE2h, l'implantation doit respecter la composition historique.

Extrait du PLU – document D – règlement – D1 Règlement littéral

UE2h : L'implantation du bâti respecte la composition historique ou d'origine (ex: fermes historiques ou opérations récentes). L'implantation sur voie est variable et s'adapte à l'organisation bâtie existante du secteur. Les constructions perpendiculaire ou parallèle à la voie ainsi que des constructions en recul important sont autorisées.

La zone 1AUO (à urbaniser)

Cette zone couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et 1AUO renvoie au règlement de la zone UO (et à l'OAP).

Extrait du PLUi – document D – règlement – D1 Règlement littéral

La zone 1AU couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies et réseaux existent à la périphérie immédiate de cette zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone dans les conditions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation concernée et le cas échéant par le règlement.

Elle comprend deux secteurs :

Secteur 1AU : sans règlement, il renvoie aux conditions d'aménagement et d'équipement prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation concernée.

Secteur 1AU auquel est ajouté le nom de la zone souhaitée (1AUO, 1AUE3a, 1AU1a,...) qui renvoi aux dispositions réglementaires de la zone U correspondante en complément des conditions d'aménagement et d'équipement prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation concernée.

La zone Ne (naturelle)

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger, et la zone Ne correspond aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité.

Extrait du PLUi – document D – règlement – D1 Règlement littéral

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison du paysage ou de la qualité d'espace naturel, de ressources du sous-sol,...

Elle comprend trois secteurs dont les vocations sont différenciées (voir Titre II Destinations des constructions) :

Ne dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité

Nc dédié aux activités de carrières et autres activités compatibles.

Nci dédié aux activités de carrières et autres activités compatibles notamment le traitement et le stockage de déchets.

Elle comporte également 6 secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limitée :

Nh pour les hameaux d'habitat

Ni pour les extensions (*) d'activités non agricoles

Nl pour les activités de loisirs et d'hébergement de loisirs

Ng pour les aires d'accueil des gens du voyage

Ness pour des projets liés à l'économie sociale et solidaire.

Ny pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Extrait règlement graphique PLUi

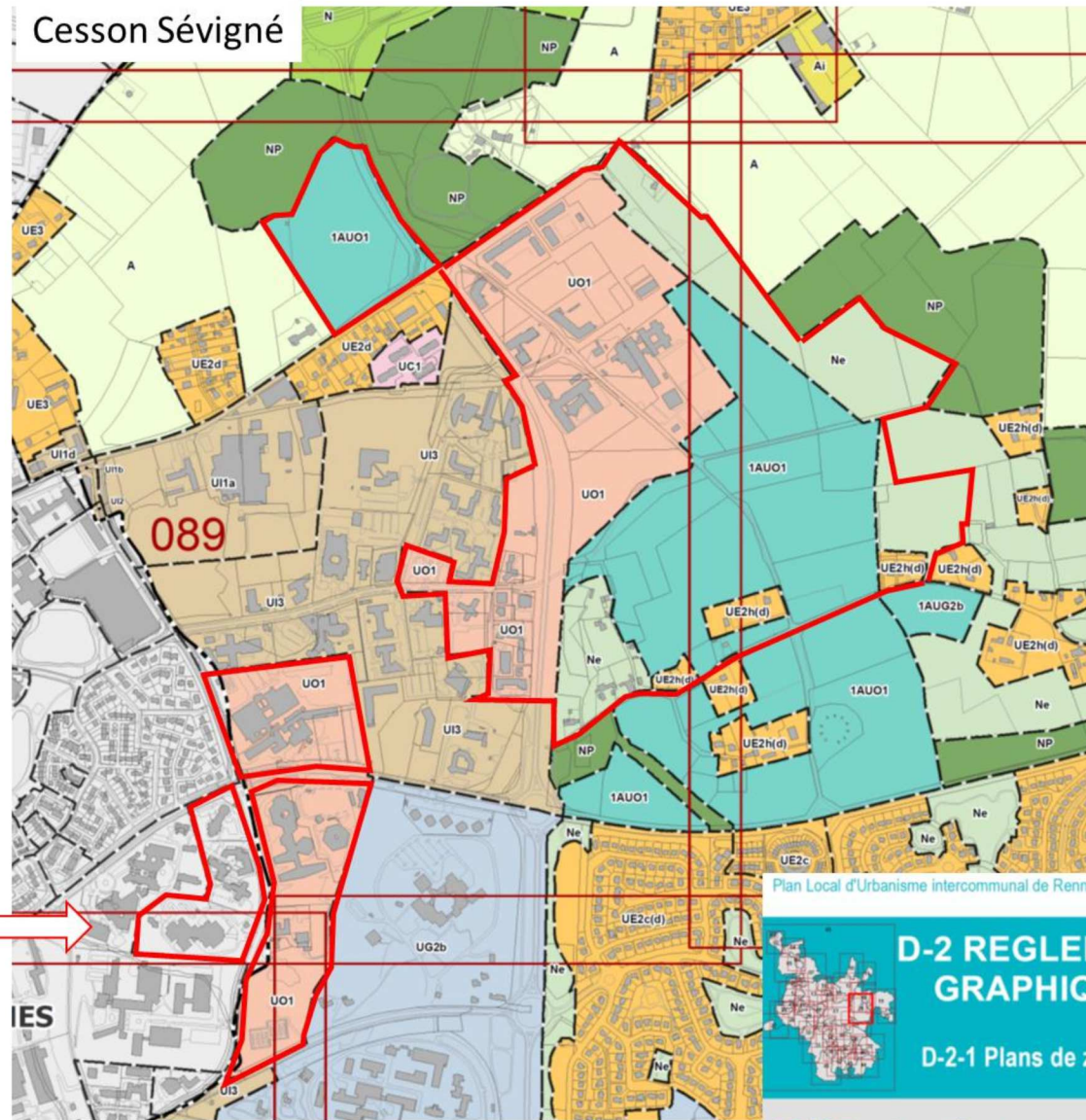
- Zones urbaines**
- UO
 - UE
- Zones à urbaniser**
- 1AU
- Zones naturelles et forestières**
- N
 - NP
 - Nc
 - Ne

— Périimètre
ZAC Atalante ViaSilva

Rennes



Cesson Sévigné



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

D-2 REGLEMENT GRAPHIQUE

D-2-1 Plans de zonage

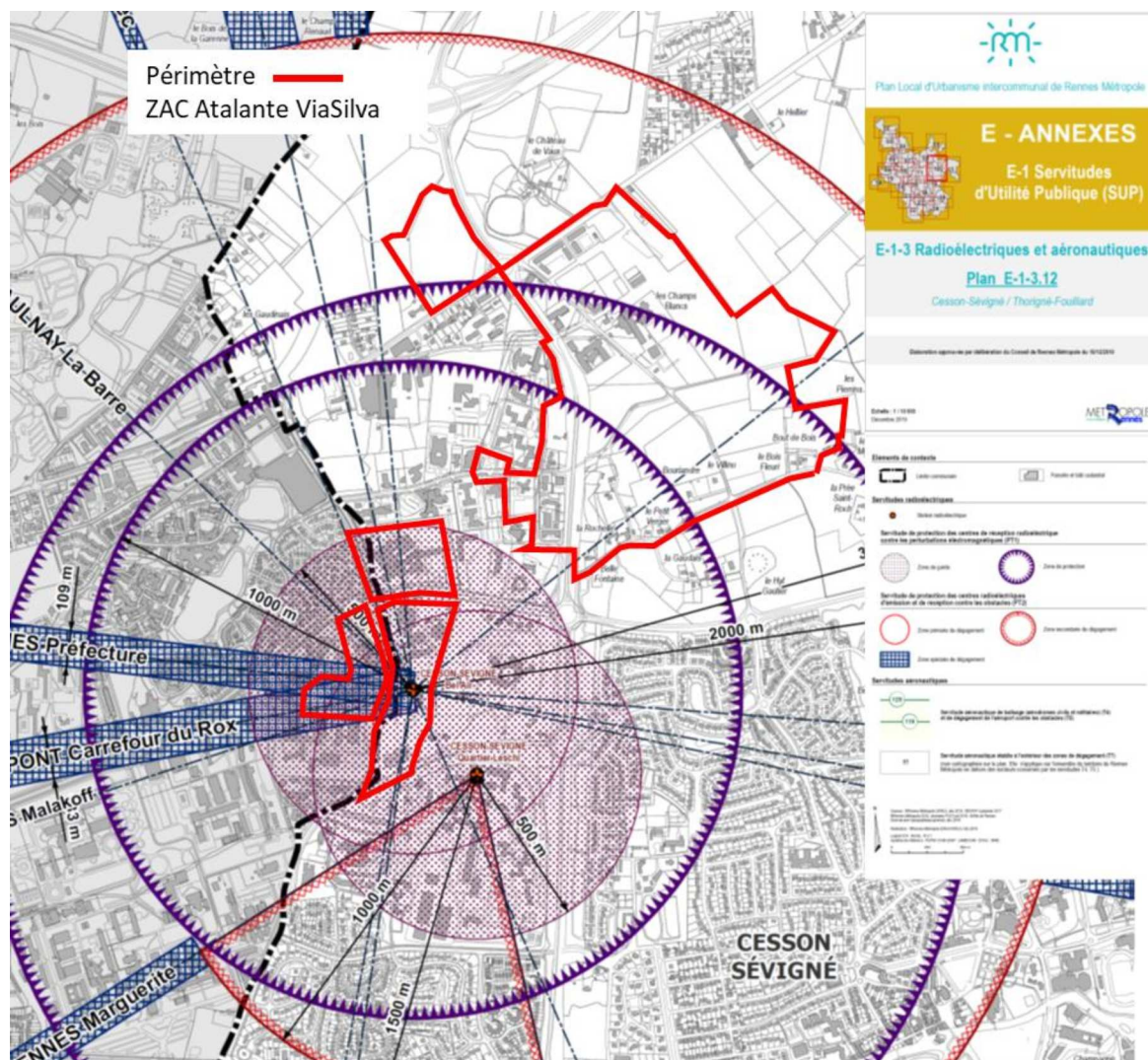
D-2-1-2 Plans de synthèse du zonage simplifié

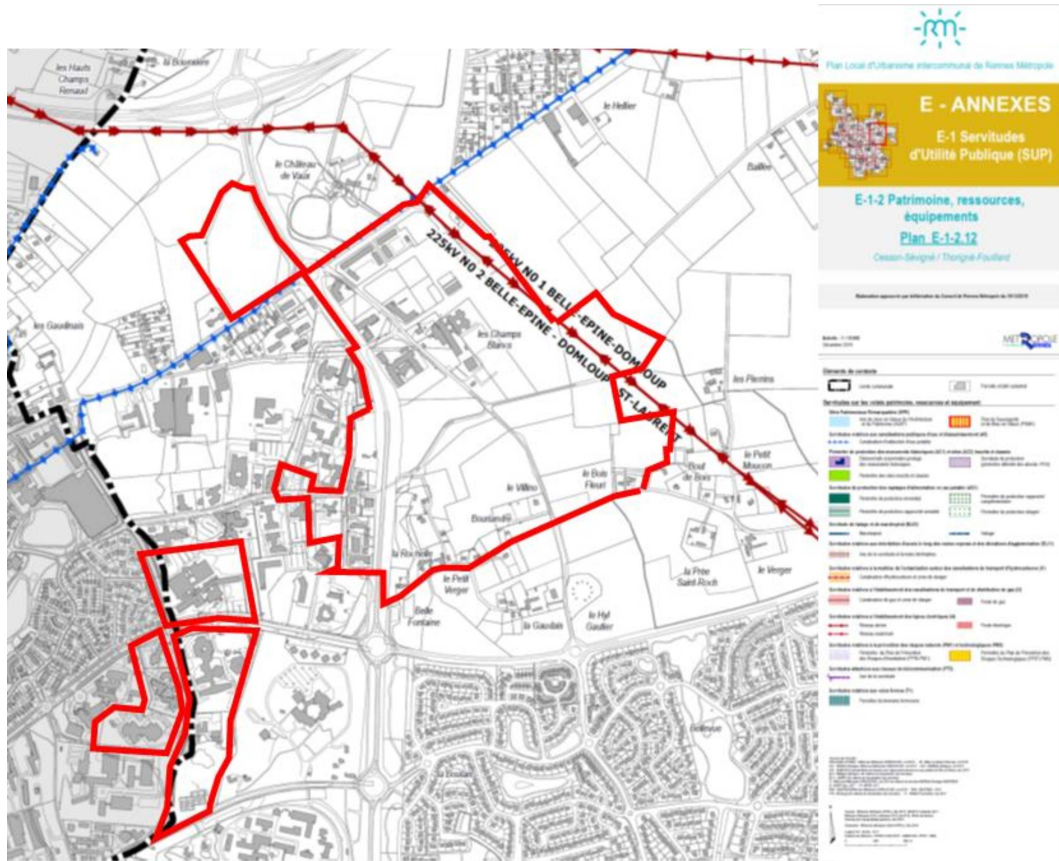
✓ *Servitudes d'Utilité Publique*

Plusieurs servitudes s'étendent sur le périmètre de ZAC relative aux :

- Transmissions radioélectriques
- Servitudes électriques

Extrait du PLUi – document E01 – liste des servitudes





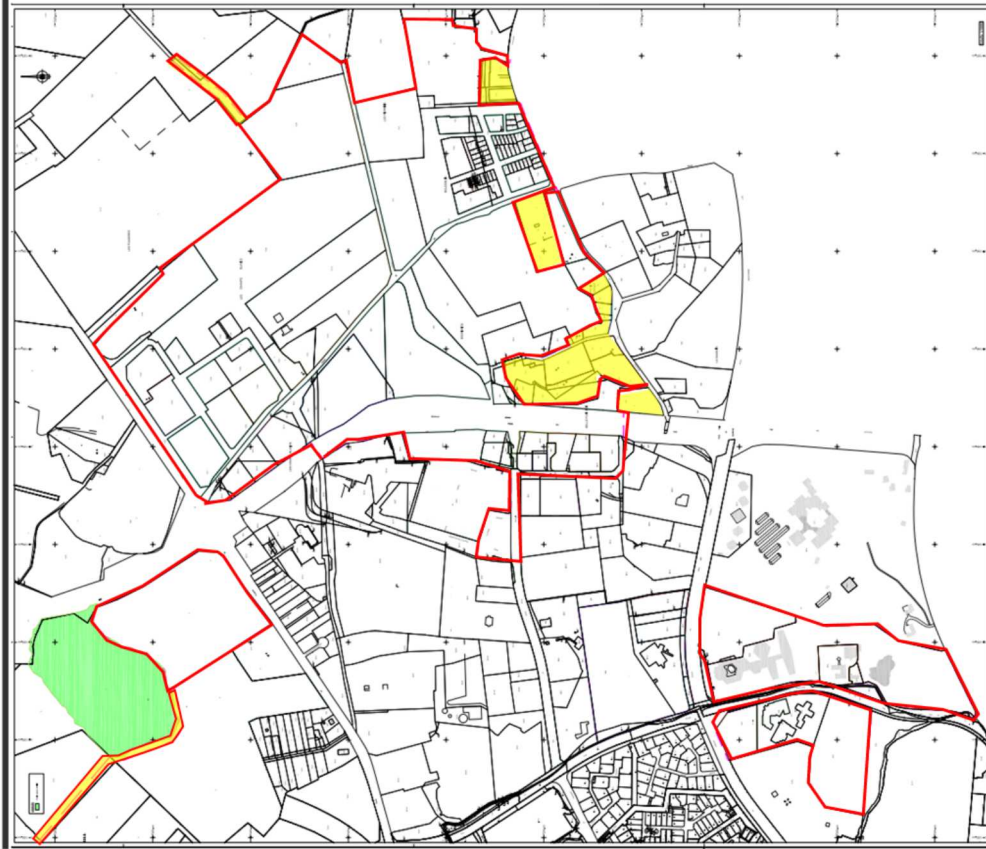
5.1 Maîtrise foncière et périmètre de DUP

Dans le prolongement de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et de son programme des équipements publics, Rennes Métropole a, par voie de concession d'aménagement, chargé la Société Publique Locale d'Aménagement VIASILVA d'assurer la réalisation de l'opération.

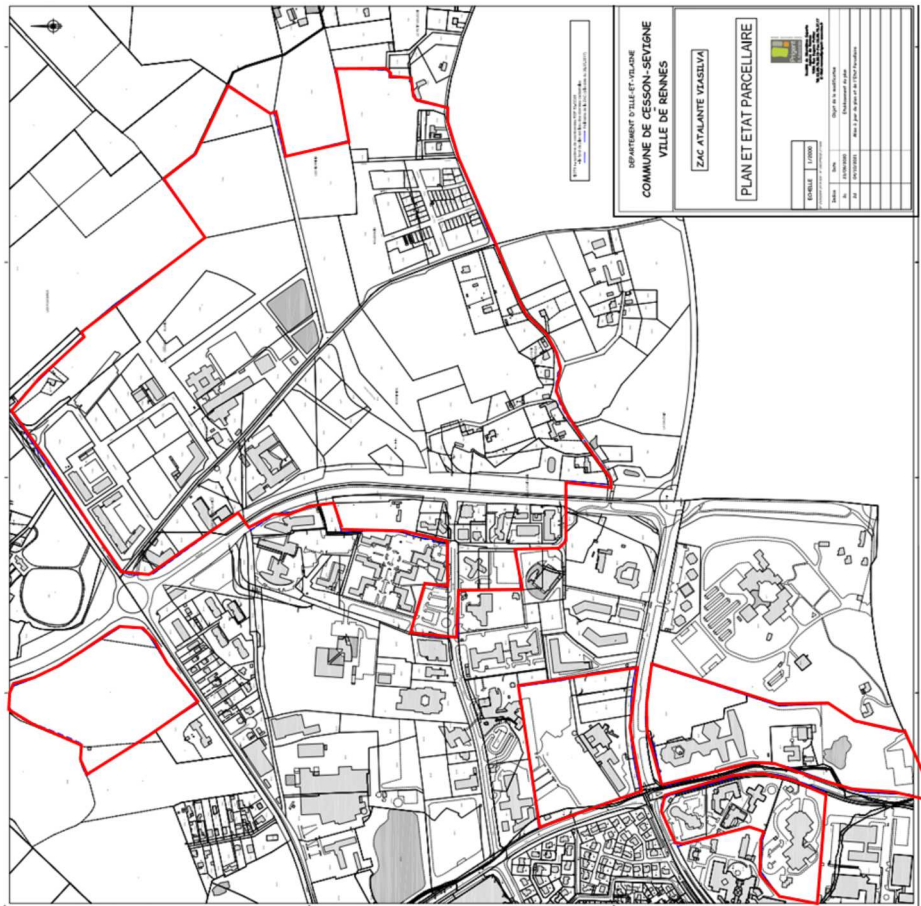
Le périmètre de la DUP et le périmètre de la ZAC intègrent le programme des équipements et les îlots de constructions tels que définis dans le dossier de réalisation, **mais divergent sur deux points** :

- Les **hameaux qui sont à conserver ne sont pas inclus dans le périmètre de la DUP**, car le projet ne prévoit pas d'acquisition et le PLUi prévoit très peu de constructibilité sur ce secteur UE2h.
- Les **chemins vélos** qui relient la ZAC en deux endroits, à des voies communales existantes, sont ajoutées au périmètre de DUP.

Périmètre de DUP et éléments différents



Périmètre de ZAC



En août 2022, le bilan foncier de la ZAC est le suivant :

La totalité des parcelles à acquérir est de 574 899 m²,

- dont 491 422 m² ont été acquis par la SPLA,
- dont 10 938 m² restent à acquérir auprès des collectivités,
- dont 72 539 m² restent à acquérir auprès de propriétaires privés.

TOTAL SPLA		491 422	
TOTAL PUBLIQUES		10 938	
TOTAL PRIVES		72 539	
		574 899	

La somme des acquisitions SPLA et propriétés publiques permettent de dire que le foncier est maîtrisé à 87%.

Sur les 7,25 ha restant à acquérir auprès des privés, **5,97 ha concernent 2 exploitants agricoles** :

MAITRISE FONCIERE - MISE A JOUR AOUT 2022							
FONCIER A ACQUERIR AVEC EXPLOITANT AGRICOLE							
parcelle		Contenance cadastrale	Contenance incluse dans le périmètre de la DUP	Adresse de la parcelle	Comptes de propriété	Exploitant agricole	Observations
section	numéro						
YD	298 (ex 273)p	208 952	57 053	rte de fougères	Indivision BOTHEREL	MR JOUALT	acquisition à faire
YC	36	65 310	2 216	le hellier	Indivision MASSOT/TOINEL/TULOUP	Mr LE TORT	acquisition à faire
YC	33	51 950	400	le hellier	Indivision MASSOT	Mr LE TORT	acquisition à faire
SOUS TOTAL A ACQUERIR			59 669				
FONCIER A ACQUERIR SANS EXPLOITANT AGRICOLE							
parcelle		Contenance cadastrale	Contenance incluse dans le périmètre de la DUP	Adresse de la parcelle	Comptes de propriété	Observations	
section	numéro						
YC	102	3 759	10 151	1002 av des champs blancs	Société COETIVY	acquisition à faire	
	109	3 850					
	118	15 000					
	175	25 884					
YB	84	2 719	2 719	Bouriande	Indivision DE CASTELLAN - DU BOISDULLIER	acquisition à faire	
SOUS TOTAL A ACQUERIR			12 870				
TOTAL A ACQUERIR			72 539				

A noter toutefois que l'acquisition en 2022 des parcelles YC206 et YC204 est compté dans les surfaces acquises, mais la parcelle YC206 est concernée par un bail rural avec l'exploitant Mr Sarrazin dont l'indemnisation doit être réalisée.

POUR MÉMOIRE FONCIER ACQUIS AVEC EXPLOITANT AGRICOLE IMPACTE							
parcelle		Contenance cadastrale	Contenance incluse dans le périmètre de la DUP	Adresse de la parcelle	Comptes de propriété	Exploitant agricole	Observations
section	numéro						
YC	206	36 485	36 485	les champs blancs	SPLA VIASILVA (ancien propriétaire ALLAIRE HERVIAULT)	GAEC MONTOUL (Mr Sarrazin)	acquisition faite par la SPLA en 2022

On peut donc considérer que 3 exploitants sont encore concernés par les acquisitions foncières, sur une surface de 59 669 + 36 485 = 96 154 m² soit 10% de la surface de la ZAC.

Le budget financier des acquisitions foncières présenté dans le Compte rendu annuel à la collectivité de 2021, est de 7 106 178 euros.

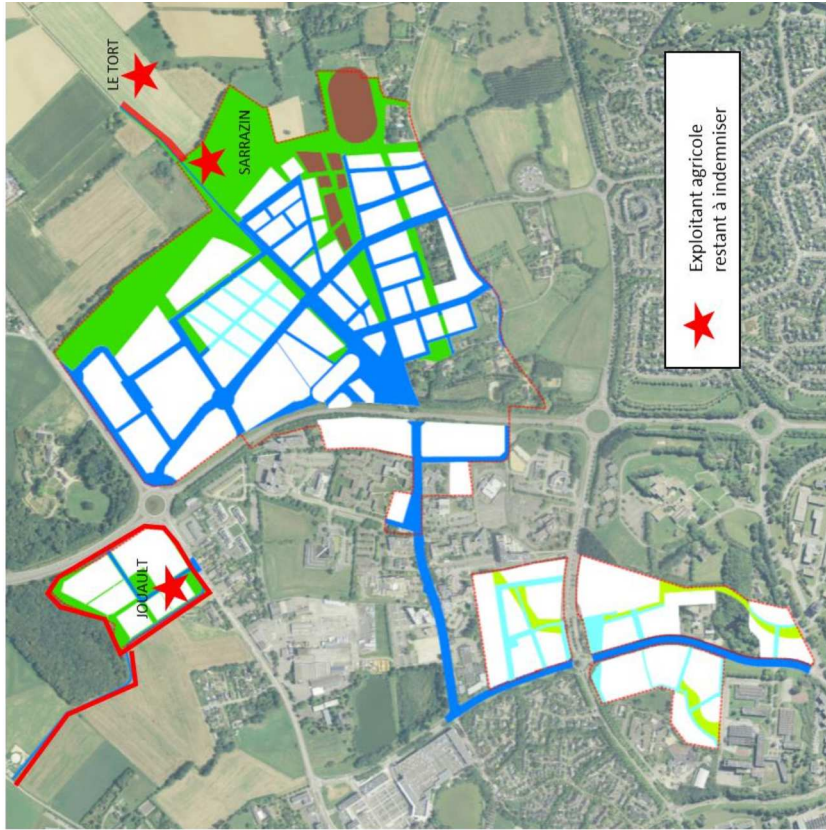
Au 31 décembre 2021 ont été dépensé 4 108 711 euros d'acquisitions, frais et indemnités des occupants. L'arrêté comptable de 2022 n'ayant pas été réalisé, on peut toutefois ajouter les 480 625 euros d'acquisitions des parcelles YC204 et YC206 Allaire-Hervault réalisés en 2022 (hors frais et indemnités des occupants).

Ainsi, **en août 2022**, on peut estimer les dépenses réalisées à environ **4 589 336 euros (sous réserve de l'arrêté comptable)**.

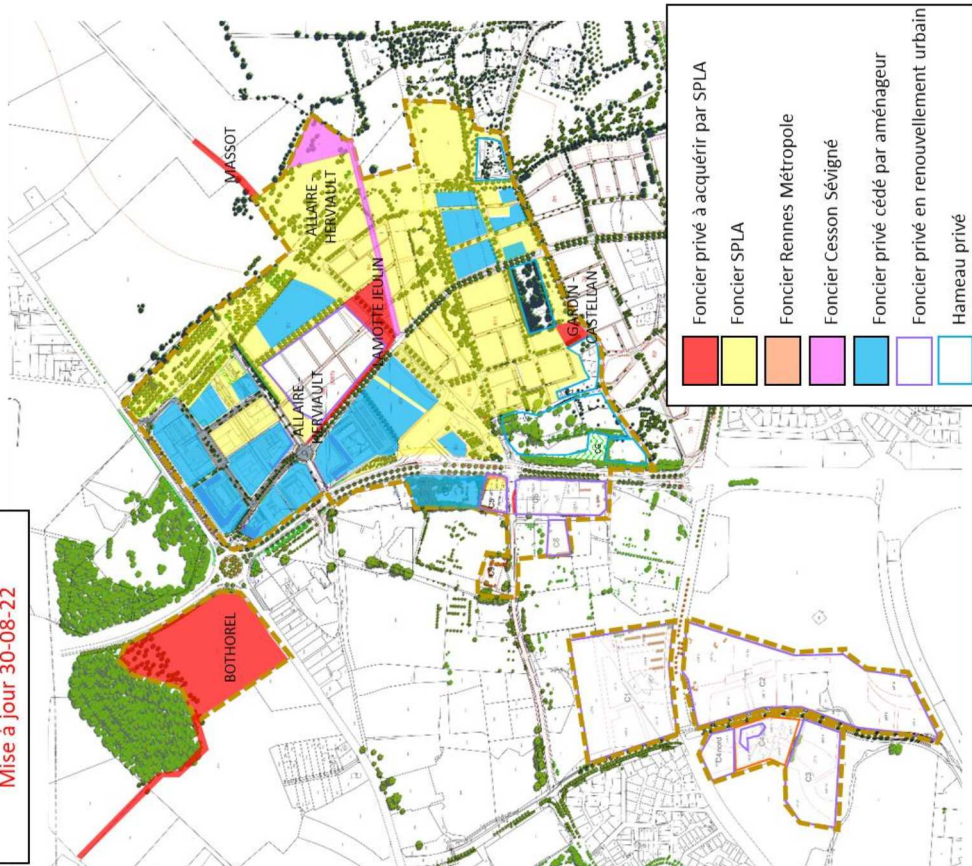
On peut donc dire que le **budget restant pour les acquisitions, frais et indemnités des occupants**, est **d'environ 2 516 842 euros**, pour :

- les frais des acquisitions YC204 et YC206 Allaire-Hervault et l'indemnité de l'exploitant agricole
- les dépenses d'acquisitions, frais et indemnités des occupants quand il y en a (exploitants agricoles), pour les surfaces restantes.

EXPLOITANTS AGRICOLES CONCERNES ZAC ATALANTE VIASILVA
 Mise à jour 30-08-22



FONCIER ZAC ATALANTE VIASILVA
 Mise à jour 30-08-22



6 Bilan coûts avantages

L'opération d'aménagement dans le cadre de la réalisation de la ZAC Atalante ViaSilva permettra de répondre à un certain nombre d'enjeux soulevés par les dynamiques démographiques, commerciales et sociales sur ces secteurs.

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 ...)

D'une part, la ZAC Atalante ViaSilva permettra d'accueillir une nouvelle population grâce au renouvellement de l'offre de logements en proposant une diversité de type d'habitat.

D'autre part, cet aménagement s'inscrit dans la démarche de la « ville nature » notamment puisque la trame verte et bleue est la structure du projet car la protection et la mise en valeur des zones écologiques est un principe fondateur.

Afin de répondre aux besoins actuels et futurs des habitants, le développement de commerces, d'équipements et de services sont indispensables aux cœurs des quartiers : une programmation commerciale et d'équipements est ainsi prévue afin d'offrir une offre variée à la population actuelle et future.

En outre, le périmètre identifié est cohérent dès lors que la ZAC Atalante ViaSilva s'inscrit dans la poursuite de l'ex ZAC Champs Blancs. La SPLA est propriétaire d'une partie de l'emprise de la ZAC et continue les acquisitions. Il en résulte qu'il n'existait pas d'autres alternatives que d'intervenir sur les emprises identifiées.

Par ailleurs, s'agissant de l'identification des inconvénients du projet dans le cadre du bilan coûts avantages, une procédure d'expropriation porte atteinte à la propriété privée. En effet si la SPLA est déjà propriétaire de parcelles, des emprises privées doivent être acquises afin de mener son projet.

Or, le recours à la présente procédure de déclaration d'utilité publique se justifie compte tenu :

- Du temps nécessaire à l'acquisition des terrains (la procédure de fixation des indemnités devant la juridiction spécialisée étant d'environ deux ans sur le département 35) ;
- De la nécessité de poursuivre la maîtrise du foncier qui permettra de réaliser les travaux d'aménagement sur un secteur identifié comme subissant une pression foncière (au regard de son zonage et de sa localisation stratégique).

Compte tenu de l'intérêt général du projet d'aménagement de la ZAC Atalante ViaSilva, il est nécessaire de recourir à la présente procédure qui permettra, *in fine*, au bénéficiaire de la DUP, en cas de refus des propriétaires et occupants de conclure un accord amiable, de poursuivre l'acquisition des emprises par voie d'expropriation.

Il est précisé que :

- La procédure ne fait pas obstacle à la poursuite des négociations amiables avec les propriétaires ;
- L'atteinte à la propriété privée, par la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation, fera l'objet d'une juste et préalable indemnisation des propriétaires, déterminée par voie amiable ou par voie judiciaire, conformément aux modalités résultant du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Aussi, si le projet initialement peut avoir des effets négatifs sur l'environnement, des mesures d'évitement et de compensation sont mises en œuvre pour limiter ces impacts.

Compte tenu de ces objectifs et de l'intérêt qu'il présente pour la collectivité dans son ensemble (commune, résidents, futurs résidents, locataire à venir, commerçants, artisans...), l'opération d'aménagement répond bien à un objectif d'intérêt général et doit être déclarée d'utilité publique.

Annexe 1 : Récapitulatif administratif

ZAC ATALANTE VIASILVA

Dossiers ZAC Atalante ViaSilva

- ⊕ Approbation du bilan de la concertation préalable, du bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact, de la modification n°1 du dossier de création et de la nouvelle dénomination de la ZAC par Rennes Métropole (nouveau nom : ZAC Atalante ViaSilva) *2 mars 2017*
- ⊕ Approbation du dossier de réalisation modificatif par Rennes Métropole *22 juin 2017*
- ⊕ Approbation de la Mise en compatibilité du PLU de Cesson Sévigné par Rennes Métropole *25 janvier 2018*
- ⊕ Approbation du PLU intercommunal par Rennes Métropole *19 décembre 2019*

Dossier Autorisation Unique ZAC Atalante ViaSilva :

- ⊕ Déclaration de projet pour l'autorisation environnementale unique *13 décembre 2018*
- ⊕ Arrêté d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau *18 janvier 2019*

Convention publique ZAC les Champs Blancs :

- ⊕ Approbation de concession d'aménagement par délibération du District au profit de la SEMAEB pour une durée de 10 ans *18 décembre 1998*
- ⊕ Approbation de l'avenant n°1 par Rennes Métropole, donnant au contrat la forme d'une convention publique d'aménagement (CPA) et stipulant qu'aucune participation d'équilibre ne sera apportée au bilan de l'opération *21 octobre 2004*
- ⊕ Approbation de l'avenant n°2 par Rennes Métropole, autorisant la cession de la concession d'aménagement de la ZAC des Champs Blancs de la SEMAEB à la SEM « Territoires ». Cette cession est effective depuis le 1er avril 2006. Quitus a été donné à la SEMAEB, concernant son compte-rendu d'activité pour la période du 1^{er} janvier 2006 au 31 mars 2006, par délibération en date du 6 juillet 2006 *19 janvier 2006*
- ⊕ Approbation de l'avenant n°3 par Rennes Métropole, prorogeant la durée de la concession *20 novembre 2008*
- ⊕ Approbation de l'avenant n°4 par Rennes Métropole, prorogeant la durée de la concession de 2 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2014 *22 septembre 2011*

- ⊕ Approbation de l'avenant n°5 par Rennes Métropole, substituant le cocontractant Territoires & Développement au profit de la SPLA ViaSilva. *11 juillet 2013*
- ⊕ Approbation de l'avenant n°6 par Rennes Métropole, prorogeant la durée de la concession de 2 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2016. *23 octobre 2014*
- ⊕ Approbation de l'avenant n°7 par Rennes Métropole, modifiant les modalités de versement de la rémunération de commercialisation. *8 septembre 2016*
- ⊕ Approbation de l'avenant n°8 par Rennes Métropole, prolongeant la durée de la concession jusqu'à la signature d'une nouvelle concession et au plus tard le 30 juin 2017 *15 décembre 2016*
- ⊕ Approbation du protocole de clôture de la convention publique d'aménagement Les Champs Blancs par Rennes Métropole et de l'arrêté des comptes provisoires *30 mars 2017*
- ⊕ Approbation de l'arrêté des comptes définitif au 30 avril 2017 par Rennes Métropole *25 janvier 2018*

Concession ZAC Atalante ViaSilva :

- ⊕ Approbation de la concession Atalante ViaSilva par Rennes Métropole *30 mars 2017*
- ⊕ Signature de la concession Atalante ViaSilva par Rennes Métropole *06 avril 2017*
- ⊕ Notification de la concession Atalante ViaSilva par Rennes Métropole *30 avril 2017*

ZONE

D'AMÉNAGEMENT

CONCERTÉ

ATALANTE VIASILVA



VIASILVA

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

de la Zone d'Aménagement Concertée
« ATALANTE VIASILVA »



1. PREAMBULE OBJET DE L'OPERATION

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

INTRODUCTION

Objet de l'enquête publique

Le présent dossier est dressé en vue d'apprécier l'utilité publique du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « ATALANTE VIASILVA » à Rennes et Cesson - Sévigné.

L'utilité publique du projet

L'objet de cette enquête est d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration de la décision qui pourra être adoptée à son issue par le Préfet, à savoir une déclaration d'utilité publique de cette opération d'aménagement et un arrêté de cessibilité.

Les observations et propositions recueillies au cours de cette enquête seront prises en considération par les porteurs du projet et par le Préfet pour la déclaration d'utilité publique.

La déclaration d'utilité publique est sollicitée au profit de la SPLA ViaSilva, concessionnaire, et de Rennes Métropole, le concédant, afin de leur garantir la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération susmentionnée.

L'enquête parcellaire

Concomitamment, cette enquête va aussi permettre aux intéressés propriétaires de faire valoir leurs droits sur les terrains nécessaires à l'exécution de l'opération, qui pourraient être acquis par voie d'expropriation.

Les documents présentés dans les dossiers soumis à enquête permettront d'apprécier tous les détails du projet, dont notamment la notice de présentation relevant des articles L 11.1 du code de l'expropriation et L. 123-6 du code de l'environnement, ainsi que l'étude d'impact et son résumé non technique.

En parallèle de cette procédure, des négociations seront menées et poursuivies sur le périmètre de la DUP afin de procéder au maximum à des acquisitions amiables. Ce n'est qu'à défaut d'accord amiable que le juge de l'expropriation sera effectivement saisi pour prononcer le transfert de propriété et la fixation des indemnités.

Réalisation du projet d'aménagement VIASILVA

Le projet d'aménagement ATALANTE VIASILVA :

- résulte de l'initiative de RENNES METROPOLE, qui a fait le choix opérationnel de l'inscrire dans le cadre juridique d'une Zone d'Aménagement Concerté, créée par délibération en date du 12 juillet 2001 sous le nom de la ZAC Les Champs Blancs et modifiée le 2 mars 2017 dans son programme, son périmètre et sa nouvelle dénomination ZAC Atalante ViaSilva ;
- a donné lieu à l'approbation, en 2002, d'un dossier de réalisation décrivant avec précision le contenu de l'opération d'aménagement et les conditions opérationnelles et financières de sa

réalisation, et 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.

- est confié, dans son exécution, à la Société Publique Locale d'Aménagement, VIASILVA, dans le cadre d'une concession d'aménagement dont l'échéance est prévue le 31 décembre 2037.

Les missions confiées à la SPLA VIASILVA couvrent l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation de l'opération, telles que les acquisitions foncières, la conduite des études, la mise en état des sols, la réalisation d'équipements d'infrastructures et, éventuellement, de surfaces aménagées, le suivi financier, administratif et opérationnel de l'opération.

Contact :

SPLA VIASILVA

Aménageur de la Zone d'Aménagement Concerté

Chef de projet : Soizic NUÉ

Immeuble Agora – 1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz CS 50726 35207 RENNES Cedex 2

Tél : 02 99 35 21 18

soizic.nue@territoires-rennes.fr