

RENNES METROPOLE 35 000



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

Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation

**Zone d'Aménagement Concertée
« ATALANTE VIASILVA »**

Enquête publique du 10 mai au 12 juin 2023

Rapport du commissaire enquêteur

Destinataires : Préfecture d'Ille et Vilaine



Le commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1	PRESENTATION DE L'ENQUETE	5
1.1	Préambule.....	5
1.2	Historique de la ZAC	5
2	PROJET	7
2.1	Objet de l'enquête.....	7
2.2	La procédure	8
2.3	Contexte urbanistique	8
2.4	Maitrise d'ouvrage / Maitrise d'œuvre	9
2.5	Localisation et caractéristiques du projet.	10
2.5.1	Plan de situation du projet	10
2.5.2	Caractéristiques du projet	10
2.5.3	Espaces publics à réaliser par l'aménageur	11
2.5.4	Espaces à réaliser par les constructeurs privés	11
2.5.5	Infrastructures secondaires en dehors de la ZAC mais financées de la ZAC : Territoire de Cesson.	11
2.5.6	Infrastructures primaires non financées par la ZAC	12
2.6	Description du projet et objectifs	12
2.7	Choix du projet.....	14
2.8	Périmètre d'emprise de la DUP :	15
2.9	Coût des dépenses.....	16
2.10	Caractéristiques du projet d'enquête parcellaire	17
2.10.1	Plan parcellaire	17
2.10.2	Liste des propriétaires (Etat parcellaire) :	18
2.10.3	Tableau de suivi des courriers	21
3	ORGANISATION ET FORMALITES DE L'ENQUETE	23
3.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	23
3.2	Modalités de l'organisation de l'enquête publique	23
3.3	Information du Public	23
3.3.1	Publicité de l'enquête :.....	23
3.3.2	Autres actions d'information :.....	24
3.3.3	Visites des lieux et contacts préalables.	24

3.3.4	Réunion publique d'information et d'échange.....	24
3.3.5	Cotation et paraphe des documents constituant le dossier d'enquête.	25
4	DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	27
4.1	Réception du public	27
4.2	Consultation du dossier par le public et recueil des observations	27
4.3	Clôture et modalités de transfert des dossiers et registres	32
5	SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES	32
6	ANALYSE DES OBSERVATIONS	32
6.1	Synthèse et appréciations du commissaire enquêteur sur les observations du public. 32	
6.2	Questions du commissaire enquêteur :.....	33
6.3	Notification du procès-verbal de synthèse des observations.	33
6.4	Réponse du pétitionnaire aux observations et questions du commissaire enquêteur. 33	
6.5	Conclusion.....	34

Pièces jointes

(Destinées à l'Autorité Organisatrice de l'Enquête)

- J1 Désignation de Monsieur BESRET Gérard commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
- J2 Arrêté de Monsieur le préfet prescrivant l'ouverture d'une enquête publique
- J3 Constat d'huissier N° 1
- J4 Constat d'huissier N° 2
- J5 Extrait de l'avis d'enquête paru sur le site internet de la Préfecture
- J6 Plan d'implantation affichage
- J7 Attestation de parution Ouest France 1
- J8 Attestation de parution Ouest France 2
- J9 Attestation de parution Petites Affiches 1
- J10 Attestation de parution Petites Affiches 2
- J11 Procès-verbal de synthèse des observations du commissaire enquêteur
- J12 Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations
- J13 Attestation d'affichage de M. le Maire
- J14 Constat d'huissier n° 3
- J15 1^{er} avis d'enquête
- J16 2^{ème} avis d'enquête

Pièces annexes

(Eléments pour la bonne compréhension du rapport)

A1 et A2 Courriers adressés aux propriétaires, les informant de l'ouverture d'une enquête publique.

A3 Tableau du suivi des notifications

1 PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 PREAMBULE

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.

1.2 HISTORIQUE DE LA ZAC

La ZAC Les Champs Blancs a fait l'objet d'un dossier de création en 2001 et d'un dossier de réalisation en 2002. La surface de la ZAC est initialement d'environ 46 ha.

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 regroupe la majorité des structures de ce secteur : entreprises, centres de recherches, grandes écoles de communication, Université de Rennes I.

Le dossier de création de la ZAC Les Champs Blancs présente le programme global prévisionnel des constructions suivant : « *La ZAC, à vocation d'activités, est destinée à accueillir des constructions à vocation : tertiaires, services, établissements d'enseignements, des centres de formation, restauration et hôtellerie, équipements publics, habitat collectif en liaison avec les établissements d'enseignements.* »

Au 31/12/2015, 61 255 m² de surfaces cessibles ont été vendues soit 21% des 290 000 m² de surfaces cessibles prévues au dossier de réalisation.

Puis à partir de 2006, la réflexion sur le secteur de ViaSilva a commencé avec les trois communes concernées (Rennes, Cesson-Sévigné et Thorigné-Fouillard) et Rennes Métropole. En 2009, un programme est retenu puis labellisé EcoCité en novembre 2009 par le Ministère de l'Écologie du

Développement Durable, des Transports et du Logement. Le projet croise 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 est confiée en 2010 à l'agence Devillers associée à Transversal (programmiste), CVL (urbanisme commercial) et Saunier et associés (Énergie). De nouvelles orientations programmatiques et des principes d'aménagement sont alors définis et réinterrogent la programmation de la ZAC.

En 2012 puis en 2014, 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. Ces études 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).

Le secteur d'étude « ViaSilva Ouest » a été renommé « Atalante ViaSilva ». Le périmètre opérationnel représente 93 ha et son programme de construction adapté.

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 PROJET

2.1 OBJET DE L'ENQUETE

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.

2.2 LA PROCEDURE

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel, qui permet à une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (art. L311-1 CU).

Dans le cas présent, le projet a été soumis à autorisation « loi sur l'eau » et a donc fait l'objet d'une autorisation Préfectorale unique intégrée, regroupant également la demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés.

Ce dossier a été réalisé au moment du dossier de réalisation de la ZAC.

2.3 CONTEXTE URBANISTIQUE

Documents communaux et supra communaux liés à l'urbanisme

- Le SCoT du Pays de Rennes
- Les PLU de Cesson Sévigné et de Rennes
- Le Plan de Déplacement Urbain de Rennes Métropole
- Le Programme Local de l'Habitat de Rennes métropole

Les Plans et schémas liés à la ressource en eau

- Le SDAGE Loire-Bretagne
- Le SAGE Vilaine

Les Plans et démarches liés à la qualité de l'air

- Plan Régional Santé Environnement
- Plan Régional de la qualité de l'air en Bretagne
- Plan de Protection de l'Atmosphère à Rennes
- Plan et Contrat Locaux Santé à Rennes

Les Plans et Schémas liés aux déchets

- Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux
- Plan de Prévention et d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PPEDMA)
- Plan Départemental de Prévention

Les Plans et Schémas liés aux énergies

- Le Plan Electrique Breton
- Les Schéma Régional Climat Air Energie
- Le Plan Climat Energie Territorial

2.4 MAITRISE D'OUVRAGE / MAITRISE D'ŒUVRE

Autorité organisatrice de l'enquête :

Préfecture de Rennes
Direction de la Coordination Interministérielle de l'Appui Territorial
Bureau de l'Environnement et de l'Utilité Publique
Affaire suivie par : Ninon COLLIER
Tel 02 21 86 23 34
Courriel : ninon.collier@ille-et-vilaine.gouv.fr

La Maitrise d'Ouvrage est assurée par :

Rennes Métropole
Affaire suivie par Charline CAILLAUD

Aménageur, porteur du projet :

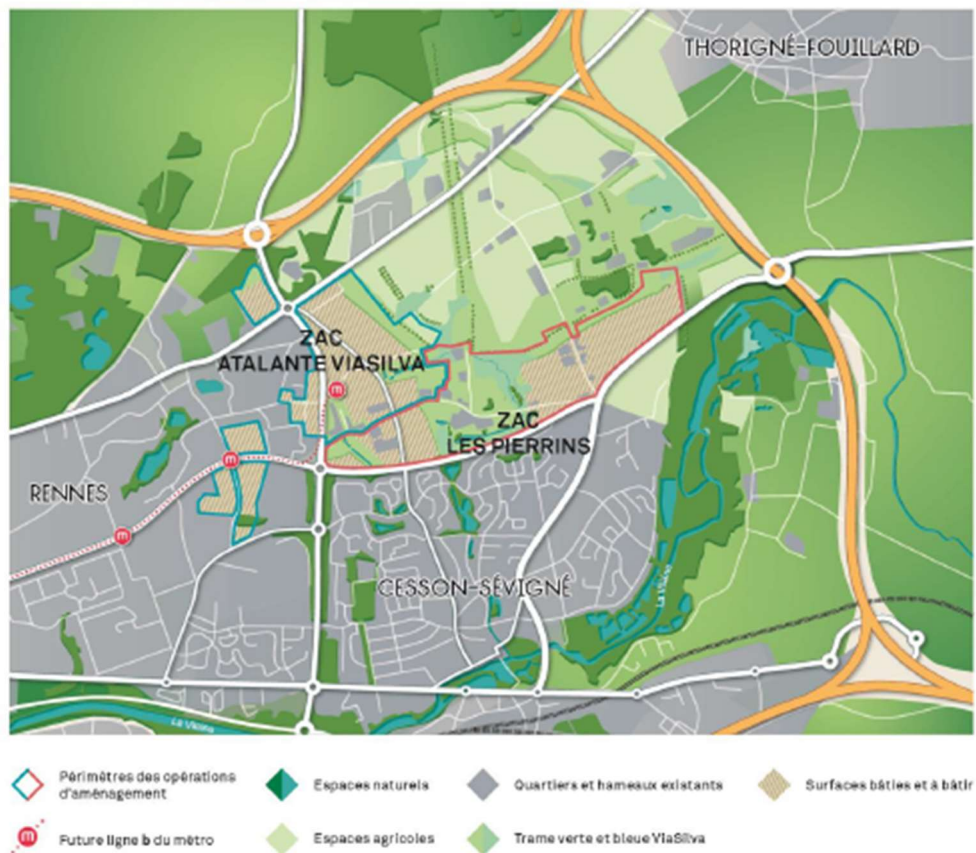
SPLA VIASILVA
1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 50726 -35207 Rennes cedex 2
Cheffe de projet : Soizic NUE
Tel 02 99 35 21 18

Siège de l'enquête

Mairie annexe Cesson Sévigné

2.5 LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DU PROJET.

2.5.1 Plan de situation du projet



2.5.2 Caractéristiques du projet

- **Les aménagements réalisés**

L'aménagement de la ZAC a démarré en partie nord et est à ce jour réalisé dans ce secteur. Les ouvrages remis en décembre 2015 correspondent à la zone nord :

- Les voiries nouvelles et réseaux réalisés des rues Clément Ader, Claude Chappe, Samuel Morse et Robert Keller.
- La voirie requalifiée avenue des Champs Blancs et les réseaux s'y trouvant, de la sortie du rond-point de Vaux au carrefour avec la rue Clément Ader.
- Les trottoirs définitifs et non définitifs (dernière couche d'enrobé à finir après la fin des chantiers de constructions) situés dans ces mêmes rues.
- Les aménagements réalisés rue de Fougères (rond-point, espaces verts).
- Les aménagements réalisés aux abords du boulevard des Alliés, le long des bâtiments de B Com et OTI (espaces verts).

2.5.3 Espaces publics à réaliser par l'aménageur

Les différents secteurs présentés ci-dessous vont faire l'objet de requalifications ou créations de voiries, requalifications des espaces verts, des réseaux et des espaces publics.

Secteur Champs Blancs nord-sud

Le secteur Champs Blancs est le premier secteur aménagé, il représente environ 60 ha dont 20 ha déjà aménagés. Ce secteur est essentiellement constitué de zones denses et des espaces publics proches de la future station terminus provisoire du métro (avec l'accueil d'un parking relais et d'un pôle d'échange multimodal bus/métro). L'avenue des Champs Blancs fera l'objet d'une requalification.

Secteur Patis Tatelin

Le secteur Patis Tatelin représente environ 6 ha entre la route de Fougères, la rocade Nord et la D97. Ce secteur est à dominante économique.

Secteur Atalante

Le secteur Atalante est une zone tertiaire existante en cours de mutation. Il s'agit ici d'un secteur en renouvellement qui devra proposer une mixité (habitat/activité). Ce secteur est desservi par la future station de métro Atalante. Il y a environ 29 ha de surfaces à renouveler.

Voirie :

- Requalification de la rue du Chêne Germain (est / ouest) sur environ 720 ml.
- Requalification de la rue du Chêne Germain (sud) sur environ 300 ml.
- Requalification d'une partie de la rue du Clos Courtel : requalification de la rue sur environ 880 ml. La requalification ne concerne que la partie linéaire de la voie, elle ne prend pas en compte le carrefour avec la rue du Chêne Germain ainsi que le carrefour avec l'avenue des Buttes de Coësmes.
- Requalification de la rue de la Touche Lambert nord sur environ 230 ml.

2.5.4 Espaces à réaliser par les constructeurs privés

Les autres voies, réseaux, espaces verts et espaces publics sont réalisés par les promoteurs privés. Ces espaces seront rétrocédés aux collectivités.

2.5.5 Infrastructures secondaires en dehors de la ZAC mais financées de la ZAC : Territoire de Cesson.

→ Assainissement eaux usées et raccordement à la station d'épuration

Les eaux usées seront dirigées vers le réseau réhabilité par Rennes Métropole **vers la station d'épuration de CESSON SEVIGNE** pour être ensuite acheminés vers la station d'épuration de Rennes Beaurade via un raccordement au réseau existant de Rennes Métropole dans le secteur de Baud Chardonnet.

2.5.6 Infrastructures primaires non financées par la ZAC

A terme, la réalisation des deux opérations d'aménagement sera accompagnée de travaux de requalification des voies primaires, avec adaptation des voies, des carrefours, et création de ligne de bus en site propre, afin de permettre d'accueillir l'ensemble des habitants et des emplois nouveaux. Une première étape de travaux a été réalisée pour accompagner l'arrivée de la ligne b du métro puisque le boulevard des Alliés a été requalifié.

Il est important de préciser que ces travaux sont nécessaires pour le développement des ZAC, mais ces dernières n'y participent pas financièrement.

2.6 DESCRIPTION DU PROJET ET OBJECTIFS

Lors de sa réunion du 25 octobre 2012, le Conseil Communautaire a fixé **quatre objectifs** à « **Atalante ViaSilva** » (dont le nom provisoire était ViaSilva Ouest) :

1. Poursuivre le développement économique du site technopolitain « Beaulieu – Saint Sulpice – Champs Blancs » ;
2. Inscrire la desserte à venir du secteur par la ligne b du métro dans un projet d'ensemble en terme de mobilité et déplacements ;
3. Mettre en œuvre le projet urbain de « ViaSilva » : une ville « mixte » et des proximités ;
4. Inscrire cette opération dans une démarche spécifique de développement durable.

Le dispositif envisagé est 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 « Atalante ViaSilva ».

Aujourd'hui, sur le plan procédural, l'avancement des études conduit à s'orienter vers une option différente qui est celle d'une modification de la ZAC « Les Champs Blancs », créée initialement sur le fondement de la compétence « Développement économique » de Rennes Métropole, en vue de faire évoluer son objet (ouverture à la mixité entre activités et habitat), son programme prévisionnel de construction et son périmètre et d'adopter, à l'occasion, une nouvelle dénomination : « Atalante ViaSilva » sur le fondement de la compétence « Aménagement de l'espace ».

Les principaux objectifs de la ZAC sont les suivants :

1. Poursuivre le développement économique du site technopolitain «Atalante Beaulieu – Saint Sulpice – 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 – Saint Sulpice – Champs Blancs», au vu des premières rencontres avec les acteurs de la Technopôle, d'une part, et des deux 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 cible et «territoire du développement» ; la deuxième a concerné notamment la question du devenir du parc immobilier existant 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**.

L'objectif de Rennes Métropole est de permettre une **réduction de la part des déplacements automobiles**, l'essor des nouveaux usages (covoiturage, autopartage...) 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 cessonnaise «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

La co-élaboration du projet avec l'ensemble des acteurs concernés est une donnée essentielle, pour une meilleure maîtrise de l'impact environnemental et énergétique du projet.

Les dispositions découlant de l'actualisation des documents de planification territoriale seront 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 en cours d'élaboration à l'échelle de Rennes Métropole, en constituant, selon des axes à définir, un champ d'application, voire d'expérimentation privilégié.

2.7 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.

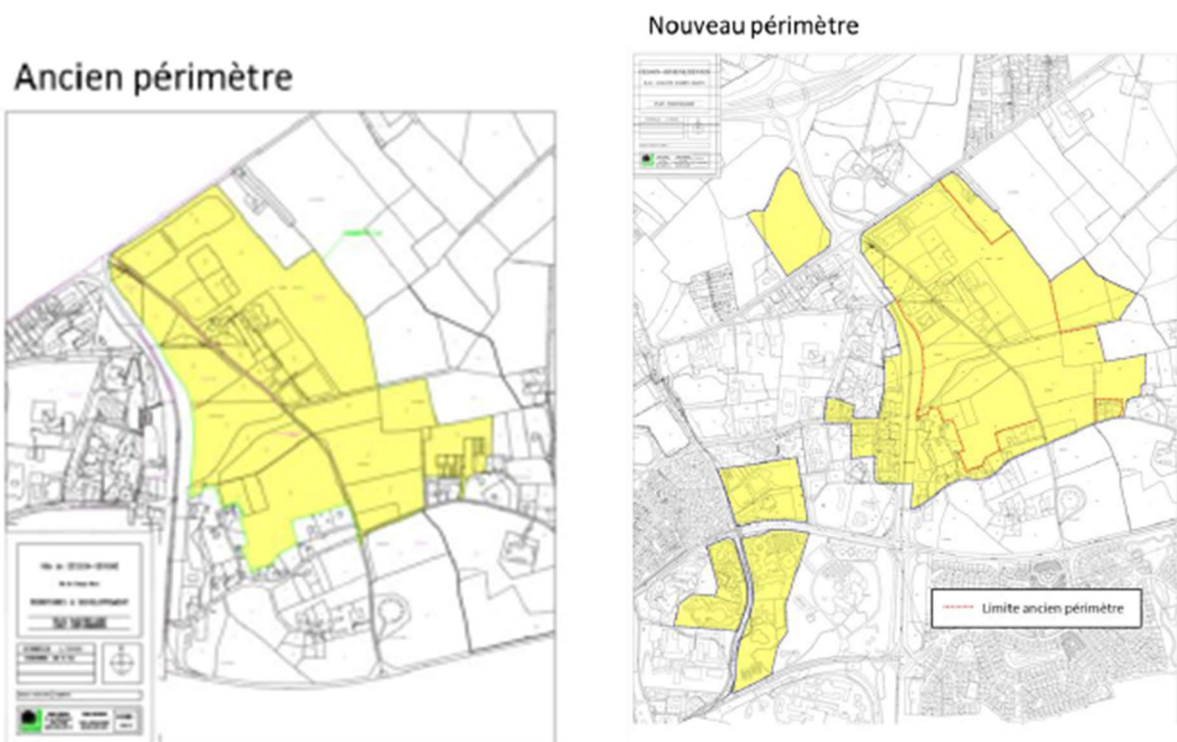
Dès le début des études environnementales en 2012, il a été fait le choix d'appliquer, la doctrine relative à la **séquence « éviter, réduire et compenser les impacts »**, définie par le Ministère de l'Ecologie en mars 2012. L'équipe de maîtrise d'œuvre **s'est donc appuyée sur les résultats des diagnostics et de l'avis expérimentés 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 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 (présentée dans le chapitre 2) et des fondements de ViaSilva (présentés dans le chapitre 1), 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.

2.8 PERIMETRE D'EMPRISE DE LA DUP :



Le périmètre, d'une surface initiale de 43 ha, **s'agrandit à hauteur de 93 ha**, incluant plusieurs sites (et donc plusieurs périmètres).

Il comprend 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,
- A l'Ouest : une partie du secteur Atalante, autour des stations de métro Atalante et Cesson-ViaSilva,
- Au Nord : le secteur «Les Champs Blancs » jusqu'à la station de métro,
- Au Sud : le secteur des hameaux de Bourianne et de Belle Fontaine, jusqu'en limite de la ZAC Les Pierrins.

Le boulevard des Alliés est inclus en partie dans le périmètre de la ZAC, pour pouvoir adapter 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.

2.9 COUT DES DEPENSES

Le bilan prévisionnel de la ZAC, présenté dans le Compte rendu annuel à la collectivité de 2021, est de 90 996 001 euros HT. Il est équilibré entre les dépenses et les recettes.

Les dépenses générées par l'aménagement et l'équipement de la ZAC ATALANTE VIASILVA peuvent être sommairement appréciées comme suit :

➤ **Etudes : 5 728 890 euros HT**

Ce poste correspond aux études de tiers pour les dossiers de création et de réalisation de la ZAC, études de société pour la rémunération forfaitaire de la SPLA ViaSilva, études urbaines et autres.

➤ **Foncier : 7 106 178 euros HT**

Le budget inclut les acquisitions réalisées, celles restantes à réaliser, les indemnités dues aux occupants - indemnités des exploitants agricoles.

➤ **Travaux : 47 031 842 euros HT**

Ce poste de dépense comprend les travaux réalisés et à réaliser d'espaces publics : voiries, réseaux, espaces verts ; des équipements particuliers peuvent être prévus (équivalents d'équipements de quartier), ainsi que les travaux de gestion, mise en état des sols, archéologie préventive etc.

➤ **Honoraires : 5 942 615 euros HT**

Les honoraires techniques correspondent aux honoraires des maîtrises d'oeuvre VRD et paysage, des OPC et CSPS et autres techniciens nécessaires à la réalisation du projet.

➤ **Rémunérations : 8 108 023 euros HT**

Les rémunérations correspondent à celles conclues dans la concession d'aménagement de la SPLA ViaSilva.

Elles correspondent à des rémunérations proportionnelles de dépenses et de recettes, mais également à des rémunérations forfaitaires.

➤ **Frais divers : 2 343 115 euros HT**

Les frais divers inclus :

- Les impôts fonciers
- Les frais divers de tirage, reproduction, mais aussi expertises juridiques
- Les frais de communication liés à la production de supports de communication et à l'animation d'événements favorisant l'appropriation des quartiers par les usagers et nouveaux habitants.

➤ **Fonds de concours : 6 468 201 euros HT**

Les fonds de concours prévisionnels correspondent à une participation de la ZAC à des budgets de fonctionnement d'équipements particuliers (comme des équipements de quartier), ou à des travaux qui sont réalisés en dehors de son périmètre, mais qui sont nécessaires à sa réalisation.

➤ **Frais financiers : 2 826 010 euros HT**

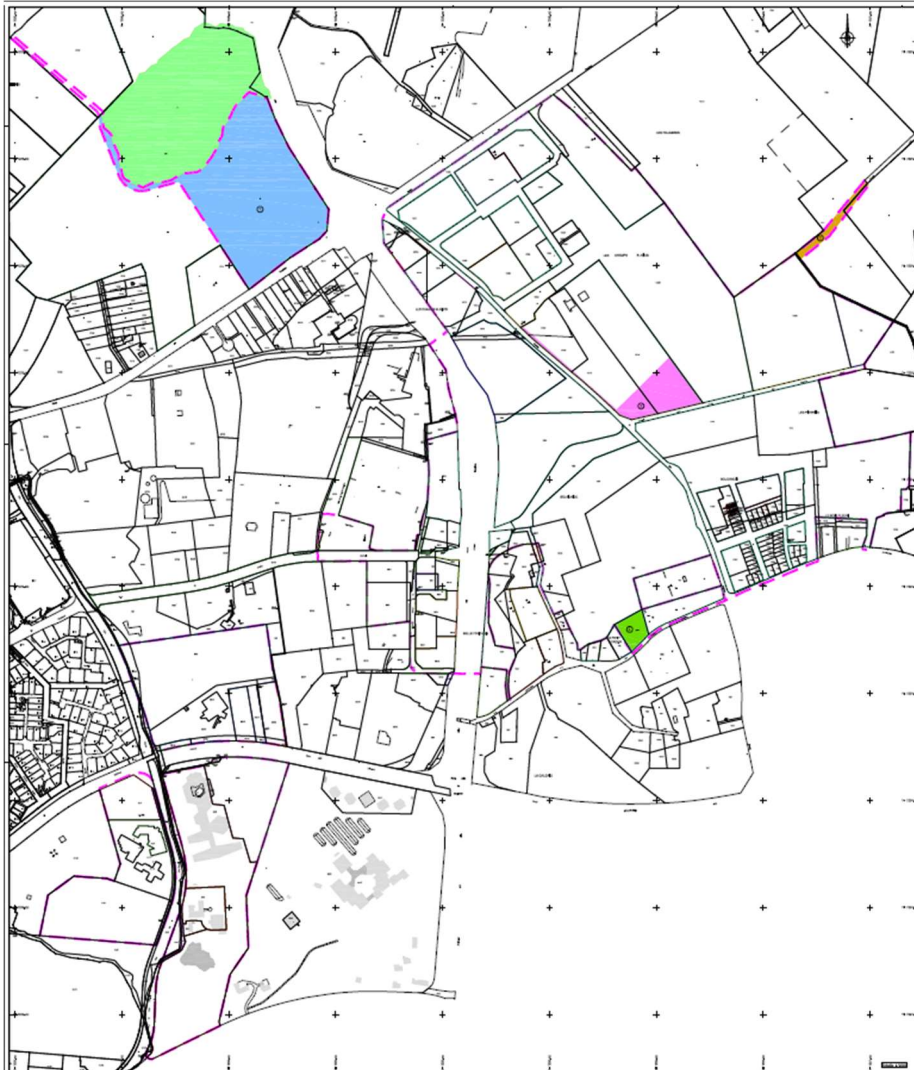
Les frais financiers sont budgétés pour absorber les frais financiers courts termes et ceux d'emprunts qui seraient nécessaires.

➤ **Aléas : 5 441 128 euros HT**

Compte tenu de la complexité et de l'ampleur du projet, ainsi que de sa durée de réalisation, un budget d'aléas calculé sur la base de 6% des dépenses.

2.10 CARACTERISTIQUES DU PROJET D'ENQUETE PARCELLAIRE

2.10.1 Plan parcellaire



2.10.2 Liste des propriétaires (Etat parcellaire) :

COMMUNE DE CESSON SEVIGNE

Propriété n°1	PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)
1/ BOTHOREL Jean François Gaëtan Yves Marie Profession : inconnue Situation maritale : Marié à Madame Geneviève CLEUZIQU Né le 5 septembre 1954 à QUINTIN (22800) Demeurant 57 Rue de quere 22950 TREGUEUX	
2/BOTHOREL Jean Pierre Profession : inconnue Situation maritale : inconnue Né le 18 janvier 1949 à QUINTIN (22800) Demeurant : ROSSULIET 22530 GUERLEDAN	
3/BOTHOREL Jean Profession : inconnue Situation maritale : inconnue Né le 18 août 1921 Demeurant : ROSSULIET 22530 GUERLEDAN	

Références cadastrales					Num. du plan	Num. de compte de propriété	Contenance totale		Surface cessible	
Sect.	N°	Nature	Adresse	Surface			N°	Surface	N°	Surface
YD	298	Non bâtie	Route de Fougères	20ha89a52ca	1 (bleu)	1	298	20ha89a52ca	298pA	22a32ca
									298pD	5ha48a21ca
									Total	5ha70a53ca

COMMUNE DE CESSON SEVIGNE

Propriété n°2	PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)
1/ Madame MASSOT Armelle Marie Etienne Joséphine Profession : retraitée Situation maritale : célibataire Née le 18 septembre 1947 à CESSON-SEVIGNE (35510) Demeurant 27 rue des tilleuls 35510 CESSON-SEVIGNE	
2/ Madame MASSOT Marie Thérèse Aline Profession : retraitée Situation maritale : veuve de Monsieur MOUQUOUCHE Mohammed Née le 17 décembre 1948 à CESSON-SEVIGNE (35510) Demeurant 16 rue de la calioime 35000 RENNES	
3/ Monsieur MASSOT Etienne Pierre Marie Gérard Profession : retraité Situation maritale : époux de Madame AMOSSE Sylvette Pierrette Maire André Né le 3 décembre 1950 à CESSON-SEVIGNE (35510) Demeurant 1 La Besnarde 35510 CESSON-SEVIGNE	
4/ Madame MASSOT Odile Jeanne Marie Profession : retraitée Situation maritale : divorcée de Monsieur GRANDJEAN Etienne René Marie Née le 7 septembre 1954 à CESSON-SEVIGNE (35510) Demeurant 41 rue Baudri de Bourgueil 35200 RENNES	
5/ Monsieur MASSOT Jean-Pierre Gérard Joseph Profession : agriculteur Situation maritale : célibataire Né le 4 décembre 1960 à RENNES (35000) Demeurant 9 rue de la serpette 35000 RENNES	
6/ Monsieur TOINEL Ange Pierre Armel Profession : infirmier	

Situation maritale : célibataire
 Né le 7 février 1958 à HORIGNE-FOUILLARD (35235)
 Demeurant 22 rue Guy Moquet 94130 NOGENT SUR MARNE

7/ Monsieur TOINEL Alain Florent Pierre
 Profession : agriculteur
 Situation maritale : époux de Madame JOLIVEL Maryline Thérèse Jeannette
 Né le 28 février 1962 à RENNES (35000)
 Demeurant 21 rue des Pins Le Bois Oger 35320 TRESBOEUF

8/ Madame TOINEL Sylvie Monique Armelle
 Profession : assistante maternelle
 Situation maritale : épouse de Monsieur BAUDOIN Franck Georges Patrick
 Née le 13 décembre 1970 à RENNES (35000)
 Demeurant 3 rue Jean Delourmel 35200 RENNES

9/ Madame TULOU Marie Thérèse Jeanne
 Profession : retraitée
 Situation maritale : veuve de Monsieur VILLENEUVE Jules Louis Marie
 Née le 5 avril 1931 à VEZIN-LE-COQUET (35132)
 Demeurant EHPAD RES ADAGIO 2 rue germaine Tillion 35690 ACIGNE

10/ Monsieur TULOU Joseph Marie Pierre Gabriel
 Profession : ingénieur
 Situation maritale : célibataire
 Né le 16 décembre 1962 à RENNES (35000)
 Demeurant 2 square Marcel Bouget (35700)

11/ Monsieur TULOU Jean-Pierre Arnel Roger
 Profession : ingénieur
 Situation maritale : époux de Madame FOLLAIN Christèle
 Né le 21 juin 1964 à Rennes
 Demeurant 3 rue tournières SAINT MARTIN DES CHAMPS AVRANCHES (50300)

12/ Monsieur TULOUP Bruno Pierre Marie
 Profession : Commerciale
 Situation maritale : époux de Madame HORN Emilie Sylvie Claire

Né le 5 avril 1971 à RENNES (35000)
 Demeurant 38 rue de Rennes 35410 CHATEAUGIRON

13/ Monsieur TULOUP Jean-François Marie Elie
 Profession : Directeur général adjoint
 Situation maritale : célibataire
 Né le 9 avril 1968 à RENNES (35000)
 Demeurant 11 rue de la Rouvraie 49080 BOUCHEMAINE

14/ Madame HUET Marie-France Victorine Théodorine
 Profession : retraitée
 Situation maritale : veuve de Monsieur TULOU Jean Pierre Joseph
 Née le 11 juillet 1943 à ACIGNE (35690)
 Demeurant « Champoury » 35510 CESSON-SEVIGNE

15/ Monsieur TOINEL Roger Pierre Eugène
 Profession : Retraité
 Situation maritale : veuf de Madame TULOU Angèle Mélanie Marie Jeanne
 Né le 29 décembre 1928 à THORIGNE-FOUILLARD (35235)
 Demeurant 4 rue des Moulins à THORIGNE-FOUILLARD (35235)

16/ Monsieur TOINEL Roger Florent Pierre
 Profession : retraité
 Situation maritale : époux de Madame LOURY Nicolle Marie Joseph
 Né le 18 mars 1956 à RENNES (35000)
 Demeurant 28 A ruelle du Tertre Rouge à THORIGNE-FOUILLARD (35235)

17/Madame GEFFRAULT Marie-Louise
 Profession : retraitée
 Situation maritale : veuve de Monsieur TULOU Allain Albert Marie Jean
 Née le 21 septembre 1933 à SAINT-GREGOIRE
 Demeurant 38 rue du Champ Seigné, SAINT-GREGOIRE (35760)

Références cadastrales					Num. du plan	Num. de	Contenance totale		Surface cessible	
Sect.	N°	Nature	Adresse	Surface		compte de propriété	N°	Surface	N°	Surface
YC	33	Non bâtie	Le Grand Champ	5ha19a50ca	2 (marron)	2	YC n°33	5ha19a50ca	YC 33pA	4a00ca
YC	36	Non bâtie	Les fougères	6ha53a10ca	2 (marron)	2	YC n°36	6ha53a10ca	YC 36pA	22a16ca

COMMUNE DE CESSON SEVIGNE

Propriété n°3	PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)
1/ SAS COETIVY Forme juridique : société par actions simplifiée Président : Monsieur Jean-Marc TRIHAN Directeur Général Monsieur Arnaud JEULIN N° SIRET : 83994718100013 RCS : Rennes n° B 839 947 181 Siège social : 5 BD MAGENTA 35000 RENNES	

Références cadastrales					Num. du plan	Num. de compte de propriété	Contenance totale		Surface cessible	
Sect.	N°	Nature	Adresse (Cesson-Sévigné)	Surface			N°	Surface	N°	Surface
YC	102	bâtie	Les Blancs Champs	37a59ca	3 (rose)	3	YC n°102	37a59ca	102pA	92ca
YC	109	bâtie	Les Blancs Champs	38a50ca	3 (rose)	3	YC n°109	38a50ca	109pA	4a11ca
YC	118	bâtie	Les Blancs Champs	1ha50a00ca	3 (rose)	3	YC n°118	1ha50a00ca	118pA	27a25ca
YC	175	bâtie	Les Blancs Champs	2ha58a84ca	3 (rose)	3	YC n°175	2ha58a84ca	175pA	67a23ca

COMMUNE DE CESSON SEVIGNE

Propriété n°4	PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)
1/ Madame DE CASTELLAN Elisabeth Marie Marguerite Simone Profession : Magistrat Situation maritale : célibataire Née le 12 mai 1956 à NIORT (79000) Demeurant BP101 RES CARLTON HILLS PK 1, 5 COTE MONTAGNE 98714 PAPEETE	
2/ Madame DE CASTELLAN Monique Marie Colette Profession : professeure Situation maritale : épouse Monsieur de FARISY François-Xavier FARISY Née le 18 septembre 1957 à NIORT (79000) Demeurant 16bis boulevard de Verdun 86000 POITIERS	
3/ Madame DE CASTELLAN Anne Marie Yvonne Profession : psychiatre Situation maritale : épouse de Monsieur COUDE du FORESTO Marc Henri Marie Jacques Née le 30 août 1958 à SAINT-BRIEUC (22000) Demeurant 1ER ETAGE 16 rue Georges Clemenceau 44000 NANTES	
4/ Monsieur DE CASTELLAN Jean-Marie Bernard Charles Profession : cadre financier Situation maritale : époux de Madame FERRUTA Elisabetta Maria Né le 24 octobre 1959 à NIORT (79000) Demeurant 160 rue de l'université 75007 PARIS	
5/ Madame DE CASTELLAN Simone Marie-Noëlle Marguerite Profession : sans profession Situation maritale : épouse de Monsieur BEAUSSANT Eric Roger Marie Née le 9 décembre 1960 à NIORT (79000) Demeurant 79 Avenue Mozart 75016 PARIS	
6/ Monsieur DE CASTELLAN Gilles Marie Alain	

Profession : chef d'entreprise élagueur
 Situation maritale : époux de Madame PINEAU Marie-Cécile Alix Françoise Éveline
 Né le 29 décembre 1961 à NIORT (79000)
 Demeurant 80 chemin de Soulouge LA ROCHE SUR YON (85000)

7/ Madame DE CASTELLAN Cécile Marguerite Marie Joseph
 Profession : Informaticienne
 Situation maritale : épouse de Monsieur CHAILLOU de FOUGEROLLE Stanislas Jacques André Joseph
 Née le 19 mars 1964 à NIORT (79000)
 Demeurant 22 rue de l'Abbé Marceau LES SABLES D'OLONNE (85100)

8/ Monsieur DE CASTELLAN Michel Marie Joseph
 Profession : notaire
 Situation maritale : époux de Madame VIDAL Marie-Astrid Christine Simone
 Né le 9 mars 1968 à NIORT (79000)
 Demeurant 9 place Saint Nicolas LA CHAIZE LE VICOMTE (85310)

9/ Monsieur GARDIN du BOISDULIER de CHASTEIGNER Alain Marie Charles Pierre
 Profession : ingénieur
 Situation maritale : Divorcé de Madame MARCETTEAU DE BREM Laure Céline
 Né le 24 janvier 1958 à MARMANDE (47200)
 Demeurant 33 avenue du Commandant Passicot CIBOURE (64500)

10/ Madame GARDIN du BOISDULIER de CHASTEIGNER Chantal Marie Geneviève
 Profession : docteur en médecine
 Situation maritale : épouse de Monsieur DELMAS SAINT HILAIRE Dominique Henri Marie
 Née le 4 mai 1959 à MARMANDE (47200)
 Demeurant 5 rue du Cap Horn MERIGNAC (33700)

11/ Madame GARDIN du BOISDULIER de CHASTEIGNER Agnès Marie
 Profession : cadre
 Situation maritale : épouse de Monsieur de MONTBRUN Pierre Marie Henri Jean
 Née le 27 janvier 1961 à MARMANDE (47200)
 Demeurant 1 avenue des Cotes de Buzet BUZET SUR BAISE (47160)

12/ Monsieur GARDIN du BOISDULIER de CHASTEIGNER Olivier Antoine Marie
 Profession : ingénieur en agriculture

Situation maritale : époux de Madame BARTHE Laure Marie
 Né le 9 novembre 1962 à MARMANDE (47200)
 Demeurant lieudit Bonneau ROMESTAING (47250)

13/ Madame GARDIN du BOISDULIER de CHASTEIGNER Sylvie Marie
 Profession : biologiste
 Situation maritale : épouse de Monsieur LATRILLE Philippe Jacques Michel
 Née le 14 novembre 1963 à MARMANDE (47200)
 Demeurant 40 rue du Littoral Piraillan LEGE CAP FERRET (33950)

Références cadastrales					Num. du plan	Num. de compte de propriété	Contenance totale		Surface cessible	
Sect.	N°	Nature	Adresse (Cesson-Sévigné)	Surface			N°	Surface	N°	Surface
YB	84	Non bâtie	Bouriande	27a19ca	4 (vert)	4	YB n°84	27a19ca	YB n°84	27a19ca (totale)

Justificatifs des courriers adressés aux propriétaires :

Les modèles des courriers adressés aux propriétaires sont joints (A1 et A2) au présent rapport

2.10.3 Tableau de suivi des courriers

Tableau au format A3 en pièce jointe

TABLEAU DE BORD DES NOTIFICATIONS INDIVIDUELLES ENQUÊTE PARCELLAIRE

Adresse Propriété /	Nom / prénom	1ère notification			Pli non récupéré		2ème notification			Huissier	Affichage Mairie	Retour fiche renseignements	Vérifié par le commissaire enquêteur
		Envoi le	N° LRAR	Distribution le	Retour le	Motif	Envoi le	N° LRAR	Distribution le				
57 Rue de quere 22950 TREGUEUX	M. BOTHOREL Jean François	14/04/23	1A20225533626	18/04/23							X	X	
18 rue des Trois Frères Le Goff	M. BOTHOREL Jean Pierre	14/04/23	1A20225533633	18/04/23							X	X	
	M. BOTHOREL Jean	14/04/23	1A20225533640	18/04/23									
27 rue des tilleuls 35510 CESSON-SEVIGNE	Mme MASSOT Armelle	14/04/23	1A20225533824	18/04/23									
16 rue de la callorne 35000 RENNES	Mme MASSOT Marie	14/04/23	1A20225533855	18/04/23									
1 La Besnarde 35510 CESSON-SEVIGNE	M. MASSOT Etienne	14/04/23	1A20225533831	15/04/23									
41 rue Baudri de Bourguell 35200 RENNES	Mme MASSOT Odile	14/04/23	1A20225533862	19/04/23							X	X	
9 rue de la serpette 35000 RENNES	M. MASSOT Jean-Pierre	14/04/23	1A20225533848	17/04/23									
22 rue Guy Moquet 94130 NOGENT SUR MARNE	M. TOINEL Ange	14/04/23	1A20225533909	17/04/23									
21 rue des Pins Le Bois Oger 35320 TRESBOEUF	M. TOINEL Alain	14/04/23	1A20225533893	18/04/23									
3 rue Jean Delourmel 35200 RENNES	M. TOINEL Sylvie	14/04/23	1A20225533930	non retirée dans les délais impartis (info suivi)		Pli non récupéré Notifié en mairie	1 juin 2023	1A20225534104	2 juin 2023		2 juin 2023	Notification en mairie	
EHPAD RES ADAGIO 2 rue germaine Yllion 35690 ACIGNE	Mme TULOUP Marie	14/04/23	1A20225533978	19/04/23	19/04/23	Décédée Notifié en mairie	4 mai 2023	1A20225534081	5 mai 2023		9 mai 2023	Notification en mairie	
2 square Marcel Bouget RENNES (35700)	M TULOUP Joseph	14/04/23	1A20225533954	15/04/23							X	X	
3 rue tournières SAINT MARTIN DES CHAMPS AVRANCHES (50300)	M TULOUP Jean-Pierre	14/04/23	1A20225533947	19/04/23							X	X	
38 rue de Rennes 35410 CHATEAUGIRON	M. TULOUP Bruno	14/04/23	1A20225533992		25/04/23	Inconnu à cette adresse Notifié en mairie	4 mai 2023	1A20225534074	5 mai 2023		9 mai 2023	Notification en mairie	
11 rue de la Rouvraie 49080 BOUCHEMAINE	M. TULOUP Jean-François	14/04/23	1A20225533985	18/04/23									
« Champoury » 35510 CESSON-SEVIGNE	Mme HUET Marie-France	14/04/23	1A20225533817	A disposition en point de retait		Décédée Notifié en mairie	1 juin 2023	1A20225534098	2 juin 2023		2 juin 2023	Notification en mairie	
4 rue des Moulins THORIGNE-FOUILLARD (35235)	M. TOINEL Roger	14/04/23	1A20225533916	non retirée dans les délais impartis (info suivi)		Pli non récupéré Notifié en mairie	1 juin 2023	1A20225534111	2 juin 2023		2 juin 2023	Notification en mairie	
28 À rielle du Tertre Rouge à THORIGNE-FOUILLARD (35235)	M. TOINEL Roger	14/04/23	1A20225533923	21/04/23									
6 allée Cahteaubriand, SAINT-GREGOIRE (35760)	Mme GEFFRAULT Marie-Louise veuve de M. TULOUP	14/04/23	1A20225533800	20/04/23		Nouvelle adresse	15 mai 2023	1A20225534050	inconnu à cette adresse Notifié en mairie		22 mai 2023	Notification en mairie	
5 bd magenta 35000 rennes	SAS COETIVY	14/04/23	1A20225533879	20/04/23							X	X	
BP101 RES CARLTON HILLS PK 1, 5 COTE MONTAGNE 98714 PAPEETE	Mme DE CASTELLAN Elisabeth	14/04/23	1A20225533688	non distribué		Défaut d'accès ou d'adressage Notifié en mairie le 30/5/2023 Après recherche : n'habite pas à l'adresse indiquée	30 mai 2023	1A20225534135	2 juin 2023		2 juin 2023	Notification en mairie	
16bis boulevard de Verdun 86000 POITIERS	Mme DE CASTELLAN Monique	14/04/23	1A20225533725	18/04/23							X	X	
1ER ETAGE 16 rue Georges Clemenceau 44000 NANTES	Mme DE CASTELLAN Anne	14/04/23	1A20225533664	19/04/23							X	X	
160 rue de l'université 75007 PARIS	M. DE CASTELLAN Jean-Marie	14/04/23	1A20225533701	17/04/23									
79 Avenue Mozart 75016 PARIS	Mme DE CASTELLAN Simone	14/04/23	1A20225533657	18/04/23									
80 chemin de Soutouge LA ROCHE SUR YON (85000)	M. DE CASTELLAN Gilles	14/04/23	1A20225533695	17/04/23							X	X	
22 rue de l'Abbé Marceau LES SABLES D'OLONNE (85100)	Mme DE CASTELLAN Cécile	14/04/23	1A20225533671	18/04/23									
9 place Saint Nicols LA CHAIZE LE VICOMTE (85310)	M. DE CASTELLAN Michel	14/04/23	1A20225533718	17/04/23									
33 avenue du Commandant Passicot CIBOURE (64500)	M. GARDIN du BOISDULIER de CHASTEIGNER Alain	14/04/23	1A20225533756		25/04/23	Inconnu à cette adresse Notifié en mairie	4 mai 2023	1A20225534067	5 mai 2023		9 mai 2023	Notification en mairie	
5 rue du Cap Horn MERIGNAC (33700)	Mme GARDIN du BOISDULIER de CHASTEIGNER Chantal	14/04/23	1A20225533763	22/04/23									
1 avenue des Cotes de Buzet BUZET SUR SAISE (47160)	Mme GARDIN du BOISDULIER de CHASTEIGNER Agnès	14/04/23	1A20225533732	19/04/23									
lieudit Bonneau ROMESTAING (47250)	M. GARDIN du BOISDULIER de CHASTEIGNER Olivier	14/04/23	1A20225533770	19/04/23									
40 rue du Littoral Pirailan LEGE CAP FERRET (33950)	Mme GARDIN du BOISDULIER de CHASTEIGNER Sylvie	14/04/23	1A20225533770	17/04/23									

3 ORGANISATION ET FORMALITES DE L'ENQUETE

3.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A la demande des services de la Préfecture d'Ille et Vilaine, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné :

→ Monsieur **BESRET Gérard**, Commissaire Enquêteur.

3.2 MODALITES DE L'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE) :

Préfecture d'Ille et Vilaine
Dossier suivi par Madame COLLIER Ninon

Par arrêté en date du 29 mars 2023 Monsieur le préfet d'Ille et Vilaine a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable du **Mercredi 10 mai au lundi 12 juin 2023-12h00** pour :

- La Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC « Atalante VIASILVA »
- La Cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce projet.

3.3 INFORMATION DU PUBLIC

3.3.1 Publicité de l'enquête :

Le commissaire Enquêteur a constaté que l'article 7 de l'arrêté de Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine avait été appliqué de la manière suivante :

Insertion de l'avis d'enquête publique dans les éditions des journaux suivants :

- **Ouest France (35) :**
 - 1^{ère} insertion le 8 et 9 avril 2023
 - 2^{ème} insertion le 12 mai 2023
- **7 jours les Petites Affiches**
 - 1^{ère} insertion le 8 avril 2023
 - 2^{ème} insertion le 13 mai 2023

3.3.2 Autres actions d'information :

L'avis d'enquête (Format A2 fond jaune) a été placé par le pétitionnaire sur le lieu prévu pour la réalisation du projet et visible de la voie publique aux abords du projet comme le confirme le procès-verbal de constat de l'huissier.

L'avis d'enquête a été affiché :

→ En extérieur de la Mairie de Cesson Sévigné et dans les lieux fréquentés par le public.

L'avis d'enquête a été mis en ligne sur :

→ Le site internet de la Préfecture d'Ille et Vilaine www.ille-et-vilaine.gouv.fr/ep-expro.

Le dossier pouvait être consulté :

→ Sur support papier en Mairie de Cesson Sévigné pendant toute la durée de l'enquête.

3.3.3 Visites des lieux et contacts préalables.

1- Dès réception du courrier de Monsieur le Président du Tribunal Administratif me désignant en qualité de Commissaire Enquêteur :

→ Un contact téléphonique a été pris avec les services de la Préfecture Autorité Organisatrice de l'Enquête pour une présentation sommaire du dossier et l'organisation de l'enquête.

2- Un deuxième rendez-vous a été organisé le 29 mars 2023 sur site en présence de :

→ Du porteur du projet **Mme NUE Soizic Cheffe** de projet pour la Société Locale d'Aménagement SPLA VIASILVA.

Ce rendez-vous a permis :

- De mettre au point les conditions matérielles de l'enquête.
- De vérifier le contenu du dossier d'enquête.
- D'être renseigné sur les objectifs du projet.

3.3.4 Réunion publique d'information et d'échange

Aucune réunion publique n'a été envisagée **pendant l'enquête**

3.3.5 Cotation et paraphe des documents constituant le dossier d'enquête.

Les services de la préfecture de Rennes ont remis le dossier complet à monsieur le commissaire enquêteur le 29 mars 2023 pour paraphage et dépôt en Mairie de Cesson Sévigné.

Composition du dossier d'enquête :

Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Rennes en date 08/03/2023.

L'arrêté de Monsieur le préfet d'Ille et Vilaine en date du 29/03/2023.

L'avis d'enquête.

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

- Registre d'enquête
- Dossiers 1/2 et 2/2
 1. Préambule de l'opération
 2. Déclaration d'utilité publique
 1. Notice explicative
 2. Plan de situation et plan périmétral
 3. Plan général des travaux
 4. Caractéristiques des ouvrages
 5. Appréciation sommaire des dépenses
 6. Etude d'impact
 - Résumé non technique juin 2016
 - Dossier de création modificatif de la ZAC des Champs blancs juin 2016
 - Annexes février 2016 (Eolien / Solaire photovoltaïque / Bois /Géothermie / Solution récupération chaleur eaux grises /PAC a absorption gaz /Cogénération / Ventilation / Energies renouvelables)
 7. Mention des textes
 8. Avis sur le projet
 - Rapport conseil Rennes Métropole du 12/07/2001
 - Arrêté Préfectoral (Eaux pluviales) du 16/01/2033
 - Arrêté Préfectoral DUP prorogation 06/11/2009
 - Rapport conseil Rennes Métropole du 23/10/2014
 - Rapport conseil Rennes Métropole du 02/03/2017
 - Rapport conseil Rennes Métropole du 22/06/2017
 - PV S/Commission Départementale sûreté et Sécurité du 24/11/2017.
 - Rapport conseil Rennes Métropole du 13/12/2018
 - Arrêté Préfectoral portant autorisation environnementale ZAC Atalante Via SILVA du 18/01/2019.
 - PV sommaire conseil Rennes Métropole du 19/12/2019.
 9. Bilan des procédures participatives.
 10. Mémoire en réponse aux avis des institutions.
 11. Etude d'impact complément îlot C2B d'octobre 2019.

Dossier d'enquête parcellaire

- Registre d'enquête
- Extraits plan cadastral
- Etat parcellaire
- Plan d'emprise DUP

4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1 RECEPTION DU PUBLIC

En exécution de l'article 6 de l'arrêté de Monsieur le préfet d'Ille et Vilaine, le Commissaire Enquêteur a assuré

3 permanences en Mairie de Cesson Sévigné pour recevoir le public les :

- Mercredi 10 mai 2023 de 09h00 à 12h00 (Ouverture de l'enquête)
- Mardi 6 juin 2023 de 14h00 à 17h00
- Lundi 12 juin 2023 de 09h00 à 12h00 (clôture de l'enquête)

Climat de l'enquête

Aucun incident particulier n'est à relever dans le cadre de cette procédure.

Participation faible

4.2 CONSULTATION DU DOSSIER PAR LE PUBLIC ET RECUEIL DES OBSERVATIONS

Les permanences se sont tenues dans **les locaux de la Mairie de Cesson Sévigné**

- Bureau au rez-de-chaussée

Les dossiers d'enquête (DUP et Parcellaire) comportant les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public durant toute l'enquête à l'accueil aux heures d'ouverture de la Mairie.

Report des observations formulées pendant l'enquête.

R : Observations portées sur registre

C : Courrier / Mail / Courriel

Ouverture de l'enquête Mercredi 10 mai 2023 à 9h00

Clôture de l'enquête le lundi 12 juin 2023 à 12h00

Permanence du mercredi 10 mai 2023

Aucune visite

Permanence du mardi 6 juin 2023

EPC3-Visite de Monsieur TULOU Joseph YC 33 & 36

Permanence du lundi 12 juin 2023

EPR4-Visite de Monsieur GOVEN Florent du Groupe KERMAREC

DUPR3-Visite du collectif 650

DUPR4-Visite de Monsieur CORLAY (Cessonnais)

Reçu par courrier en Mairie de Cesson Sévigné :

EPC1-Fiche de renseignements YB 84
De CASTELLAN Anne-Marie
De CASTELLAN Monique épouse FARISY
De CASTELLAN Gilles

EPC2-Fiche de renseignements YC 33-36
MASSOT Odile
TULOU Joseph
TULOU Jean-Pierre

EPC5-Fiche de renseignement YD 298
BOTHOREL Jean-Pierre
BOTHOREL Jean-François
Acte de décès BOTHOREL Jean

EPC6-Fiche de renseignements YC 0175 / 0118 / 0109 /0102
SAS COETIVY

Observations portées sur le registre DUP

05/06/2023 TONDEUX Christine.

- Taille des plans très réduite.
- Equipements publics mentionnés p45 de la notice explicative non positionnés sur une carte.
- 2 pôles sportifs pour une emprise totale de 9 000 m² en contradiction avec le Zéro artificialisation et d'un coût de fonctionnement important.

06/06/2023 TULOU Joseph

- En son nom et sur les recommandations de l'exploitant des terres agricoles , précise qu'il serait plus judicieux de créer une piste cyclable indépendante du chemin agricole.

12/06/2023 Visite de Monsieur GOVEN Florent du Groupe KERMAREC

- Intervient pour les consorts BOTHOREL propriété YD 298
- Prise de connaissance du dossier
- Rappelle la pertinence qu'il y aurait pour que SPLA VIA SILVA achète l'intégralité du foncier

12/06/2023 DUPR3-Visite du collectif 650

- Quel bilan carbone sur la nouvelle assiette foncière de 93 ha ?
- Projet écocide
- Quels sont les types d'entreprises et d'activités ?
- A quand la concertation ?
- Manque de transparence sur la réalité spéculative et sur la surface réelle de la ZAC.
- Quelles sont les nouvelles mesures compensatoires prévues ?
- Quelles garanties quant à la préservation en l'état du hameau dit de Bouriandre- Belle Fontaine ?
- Quels sont les équipements publics de prévus dans le cadre de l'extension de la ZAC ?
- Effet de Métropolisation
- Demande un état transparent de la consommation foncière sur Cesson Sévigné
- Quel est la prise en compte de l'avis négatif de la Chambre d'Agriculture et de la SAFER ?
- Quel est le bilan chiffré de la ZAC ?
- Si la DUP est acceptée quel engagement prenez-vous sur le cahier des charges de construction de bâtiments ?

12/06/2023 DUPR4-Viste de Monsieur CORLAY (Cessonnais)

- Quel processus pour choisir la zone spécifique de Patis Tatelin
- Est-il prévu un marché ou une surface commerciale ?
- Quels aménagements sur la rue de Fougères ?
- Quel avenir pour les champs jouxtant Patis Tatelin

Observations portées sur le registre parcellaire

31/05/2023 EPR1-LAZAC'HMEUR R Consultation du dossier sans observation

05/06/2023 EPR2-TONDEUX Christine Observations relatives à la DUP

06/06/2023 EPR3-TULOU Joseph

- Attire l'attention du commissaire enquêteur sur quelques erreurs d'adresses dans le tableau parcellaire. A adressé un mail à VIASILVA pour corrections

12/06/2023 EPR4-GOVEN Florent groupe Kermarec propriété YD 298

- Monsieur GOVEN intervient dans le nom des consorts BOTHOREL propriété YD 298
- Prend connaissance du dossier
- Attire l'attention du commissaire enquêteur sur la pertinence qui consisterait à acquérir tout le bien foncier disponible , a savoir l'intégralité de la parcelle YD 298 (suite contre-proposition émise par les consorts à la SPLA

5 Observations déposées sur l'adresse dédiée en Préfecture de Rennes

DUPM1-Observation n° 1

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

De : Marine Hibon

Date : 07/06/2023 10:54

Avis défavorable :

- 50 ha de terres agricoles vivantes disparaissent
- Bilan carbone désastreux
- Que fait -on des logements vides ou vétustes ?
- Choquée de voir que cette enquête publique concerne des nouveaux immeubles de bureaux destinés à des entreprises du numérique,
- Ce projet n'est pas d'utilité publique

DUPM2-Observation n° 2

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

De : Vincent Ducot

Date : 10/06/2023 11:52

Questions :

- Zone trop dense en bureaux
- Routes saturées
- Manque de commerces
- Pistes cyclables ne désengorgent pas les rues
- Souhaite que la densification s'arrête au projet initial
- Souhaite l'installation de panneaux solaires

DUPM3-Observation N° 3

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

De : Ophélie Gautier

Date : 10/06/2023 15:48

Défavorable au projet d'extension :

- Il n'est pas responsable d'augmenter les îlots de chaleurs urbains en artificialisation et/ou minéralisant les sols d'avantage.
- Quid des enjeux environnementaux ?
- Le développement de la ZAC ViaSilva va à l'encontre du respect de mesures de protection de la biodiversité.

DUPM4-Observation n° 4**Sujet :** [INTERNET] DUP-parcellaire CESSON-SEVIGNE_ZAC ATALANTE**De :** Moreac Lucie**Date :** 12/06/2023 21:36

Questions :

- Faut-il continuer à densifier à l'heure du télétravail ?
- Zone saturée matin et soir
- Qu'en est-il de la biodiversité ?
- Serait-il envisageable de revoir le nombre de constructions à la baisse ?
- Très peu de place pour les commerces.
- ZAC facilement inondable.
- Aucun équipement autour des entrées de métro pour les vélos ?
- Principe de construction des bâtiments à revoir (Vitrage trop important)
- Qu'en est-il de la réalisation des espaces verts, du remplacement de certains arbres ?

DUPM5-Observation n° 5**Sujet :** [INTERNET] DUP-parcellaire CESSON-SÉVIGNE ZAC ATALANTE**De :** Delphine Diard**Date :** 12/06/2023 19:58

Défavorable au projet d'extension

- Incohérence du projet avec le zéro artificialisation
- Première partie de la ZAC à fait assez de dégâts

Tableau repères des contributions

Enquête parcellaire				
N°	Repère	NOM	Objet	N° Parcelles
1	EPC1	DE CASTELLAN	Fiche de renseignements	YB84
2	EPC2	MASSOT	Fiche de renseignements	YC33-36
3	EPC3	TULOU Joseph	Fiche de renseignements	YC33-36
4	EPC4	TULOU J Pierre	Fiche de renseignements	YC33-36
5	EPR1	LAZAC'HMEUR	Consultation dossier	
6	EPR2	TONDEUX	Observation reportée sur DUP	
7	EPR3	TULOU Joseph	Erreurs d'adresses	
8	EPR4	GOVEN	Pour onsorts BOTHOREL	YD 298
9	EPC5	BOTHOREL	Fiche de renseignements	YD298
10	EPC6	SAS COETIVY	Fiche de renseignements	YC 0175 / 0118 / 0109 /0102
Enquête DUP				
1	DUPR1	Tondeux	Observation portée sur parcellaire par erreur	
2	DUPR2	TULOU Joseph	Observation	
3	DUPR3	COLLECTIF 650	Observation	
4	DUPR4	CORLAY	Observation	
5	DUPM1	HIBON	Observation	
6	DUPM2	DUCOT	Observation	
7	DUPM3	GAUTIER	Observation	
8	DUPM4	MOREAC	Observation	
9	DUPM5	DIARD	Observation	

4.3 CLOTURE ET MODALITES DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES

Le Commissaire Enquêteur a clos cette enquête le **lundi 12 juin 2023 à 12h00** en Mairie de Cesson Sévigné .

A l'issue de cette clôture, un rdv avec VIASILVA le porteur du projet a été organisé afin de faire un point précis sur les observations et une préanalyse du procès-verbal de synthèse des observations.

5 SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES

Appréciations du commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte **des avis émis** par les services consultés.

Voir analyse détaillée dans l'avis du commissaire enquêteur

6 ANALYSE DES OBSERVATIONS

6.1 SYNTHESE ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.

Sur la Déclaration d'Utilité Publique :

Thématiques abordées

1. Zéro artificialisation
2. Densité trop importante de la ZAC
3. Equipements publics mal définis
4. Saturation des voies aux heures d'affluence
5. Bilan carbone de la ZAC
6. Absence de commerces
7. Absence de concertation avec la population
8. Quelles mesures compensatoires pour l'extension de la ZAC ?
9. Aménagement et entretien des espaces verts
10. Quel projet après cette extension ?
11. Devenir à long terme de la ZAC ?
12. Typologie des matériaux de construction des bâtiments ?

Sur l'enquête parcellaire :

- Quelques remarques d'adresses
- Un rappel d'une contre-proposition

6.2 QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

1. Le dossier n'aurait-il pas mérité une nouvelle procédure complète du fait :
 - a. De l'antériorité de la procédure initiale ?
 - b. Du décalage important entre les dates des avis et la procédure d'enquête ?
 - c. De l'importance de la modification du périmètre d'emprise qui passe de 46 ha à plus de 90 ha ?
2. Quelles sont les raisons pour lesquelles les surfaces agricoles existantes n'ont pas été conservées au regard du zéro artificialisation ?
3. Une étude a-t-elle été sollicitée sur les surfaces de bureaux disponibles à l'échelle de Rennes Métropole et de la ZAC actuelle ? , si oui quels en sont les résultats ?
4. Une étude de trafic a-t-elle sollicitée pour mesurer la saturation de la voirie à certaines heures de la journée ? Si oui quel sera l'impact sur le réseau après l'extension de la ZAC ?
5. Des précisions sur la typologie et quantité de commerces à inscrire dans le programme peut-elle être fournie ?
6. Une reprise de concertation avec la population est-elle envisagée ?
7. Le porteur du projet peut-il s'engager sur ses intentions après réalisation de l'extension de cette ZAC ?
8. Un ratio du nombre logements /ha peut-il être projeté après extension de la ZAC ?

6.3 NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS.

Le procès-verbal de synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur a été transmis par mail au Maître d'ouvrage le **15/06/2023**

6.4 REPONSE DU PETITIONNAIRE AUX OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le porteur du projet (VIASILVA) a transmis un mémoire en réponse détaillé joint au présent rapport (J12)

6.5 CONCLUSION

En conclusion du présent rapport, le Commissaire Enquêteur estime que les conditions de déroulement de cette enquête permettaient une bonne information du public.

L'avis et les conclusions du Commissaire Enquêteur sur :

- **La Déclaration d'Utilité Publique du projet**
- **La cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce projet**

Sont formulés dans **deux documents séparés** joints à ce rapport.

Etabli le 10/07/2023

Gérard BESRET
Commissaire Enquêteur
Saisissez du texte ici