

Le 20 avril 2023

Réponses aux observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), émises dans un courrier du 28/03/2023, dans le cadre de l'instruction préalable à l'ouverture de l'enquête publique.

Rappel des observations formulées :

« Dans le cadre des démarches ultérieures à la DUP, il sera nécessaire de veiller à :

- **La prolongation du renouvellement urbain vers le Blosne-Est** : le dossier ne fait pas vraiment état du quartier dans son ensemble. C'est pourquoi, il serait opportun que des justifications sur l'aménagement soient apportées permettant de comprendre l'ensemble du développement du quartier du Blosne ainsi que les interconnexions entre les deux quartiers ;
- **L'adaptation au changement climatique avec la prise en compte des îlots de chaleur** : le projet a pris en compte le volet paysager avec l'intégration de photos-montage et de plan 3D dans le dossier. Toutefois, le dossier laisse apparaître une forte minéralisation notamment de la place Jean Normand. C'est pourquoi, une réflexion ultérieure est préconisée sur la végétalisation globale du site afin de limiter les îlots de chaleur ;
- **La gestion des eaux pluviales** : le projet de revitalisation artisanale et commerciale, la création de logements, et le réaménagement des espaces publics vont potentiellement augmenter les surfaces imperméabilisées. C'est pourquoi, il conviendra de déposer ultérieurement un porté à connaissance actualisé, au titre de la police de l'eau, avec l'étude hydraulique et les plans et caractéristiques des différents ouvrages. »

1 – Prolongation du renouvellement urbain vers le Blosne-Ouest

La Ville de Rennes a contractualisé son premier Programme de Renouvellement Urbain pour la période 2006-2014. Elle a confié à cet effet une étude globale d'urbanisme et d'armature urbaine, à l'agence Antoine Grumbach. Cette étude a souligné le grand potentiel d'évolution du quartier, dans le cadre d'un projet vertueux d'intensification des fonctions urbaines, économe en ressources et sans démolition importante de bâtiments d'habitation à contre-courant des "doctrines" alors en vigueur.

Les grands principes supports de l'évolution et du renouvellement urbain du quartier ont ainsi été formalisés dans un plan guide ayant vocation à décliner, tout au long de la vie du projet, les évolutions du projet urbain à l'échelle du quartier. Son objectif a été de remettre constamment en perspective les enjeux et objectifs généraux du projet et de garantir la cohérence entre les échelles de proximités des différents secteurs opérationnels et l'échelle globale du quartier. Les différentes études qui ont contribué à l'alimenter : études hydrologiques, commerciales, etc. ont ainsi été abordées à l'échelle quartier avant d'être déclinées plus en détail.



Les réflexions ainsi menées ont permis de dissocier le quartier en deux aires géographiques distinctes mais complémentaires. Indépendantes sur le plan technique, fonctionnel et hydrologique et relevant de logiques chronologiques différentes :

- l'une à l'Est du quartier, au sein de laquelle prend place le secteur afférent à la présente DUP.
- l'autre à l'Ouest du quartier prenant appui sur les sites du centre commercial Italie et de l'ancien groupe scolaire Savary. Seul l'axe de la rue de Suisse étant situé en périmètre QPV, le passage en phase opérationnelle de ce secteur n'a pas été intégré à la convention NPNRU 2016-2026. Pour autant, les indicateurs socio-économiques et les enjeux de sécurité et salubrité autour du centre commercial Italie se sont rapidement dégradés depuis les dernières années. Les études pré-opérationnelles doivent donc être engagées dès à présent afin d'entrer en phase opérationnelle durant le prochain mandat 2026-2032.

2 – Adaptation au changement climatique

Le projet d'aménagement de la place Jean Normand doit répondre notamment aux enjeux suivants :

- Suppression du stationnement sur la place pour améliorer le cadre de vie des habitants et diversifier les ambiances et les usages
- Accueil des nouveaux usages de la centralité de quartier, y compris les usages techniques inhérents (livraisons commerces, réputation, défense incendie) : traitement des sols, avec une réflexion spécifique sur les matériaux, les couleurs et la circulation de l'eau pluviale (annexes n° 1 et 2)
- Maintien des 150 à 180 mètres linéaires disponibles pour le marché hebdomadaire, permettant également l'accueil d'autres manifestations pour animer le quartier

- Protection de l'emprise de la tranchée couverte du métro
- Maintien et renforcement du végétal existant avec la plantation de 150 nouveaux arbres sur la place Jean Normand d'ici à fin 2024 (1 500 arbres et arbrisseaux à l'échelle du quartier, sur la durée de l'opération) (annexe n° 3)



Place Jean Normand – Photo aérienne *Invictus* octobre 2021



Place Jean Normand – aménagements de la place « ouest » – plantations en cours – mars 2023



Place Jean Normand – perspective du projet en 2026 – Buro/Origami mars 2023

3 – Gestion des eaux pluviales

La ZAC du Blosne -Est a fait l'objet d'une demande d'Autorisation effectuée au titre des articles L214-1 à 6 du Code de l'Environnement, amenant à la prise d'un arrêté d'autorisation délivrée par le Préfet d'Ille-et-Vilaine en date du 27 mai 2015 (courrier en annexe n° 4).

Compte tenu de l'évolution du dossier, et notamment de l'extension du périmètre de la ZAC validé par délibération du Conseil Municipal n° 545 du 23 novembre 2015, un porté à connaissance a été élaboré et transmis à la Préfecture le 27 juin 2016, dans le respect de l'article R214-18 du Code de l'Environnement. Un avis favorable a été émis par la DDTM le 9 novembre 2016 (courrier en annexe n° 5).

Les extraits du *Plan guide Paysage et diversité* de 2022, établi par Origami paysages (en annexe n° 6) illustrent l'état des lieux et perspectives en termes de désimperméabilisation des sols à l'échelle de la ZAC Blosne-Est.

Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du projet de revitalisation artisanale et commerciale du Blosne-Est, les éléments présentés dans le cadre du dossier de Demande d'Utilité Publique sont conformes aux éléments du dossier loi sur l'eau initial et à son porté à connaissance.

A ce stade, les emprises de Ste Elisabeth, le Landrel et Torigné sont toujours à l'étude, sur les bases programmatiques et urbaines présentées dans le dossier loi sur l'eau et le porter à connaissance, avec différents stades d'avancement :

- Sur le site de Torigné viendra s'implanter une Cité artisanale pour laquelle les études de conceptions sont en démarrage sur l'emprise aujourd'hui totalement imperméabilisée du parking public et du centre commercial. Une attention particulière sera portée au traitement des espaces extérieurs (perméabilité des sols) et à la récupération des eaux de pluies de toiture pour l'usage du site. Le dépôt du permis de construire est envisagé fin 2023.
- Sur le site de Ste Elisabeth, les études de faisabilité seront reprises au 2^{ème} semestre 2023 en prévision d'une libération partielle du site au début de l'année 2025. Une attention particulière sera portée à la végétalisation du site (avec notamment la préservation d'une partie de la végétation présente). Un premier permis de construire pourrait-être envisagé au troisième trimestre 2024.
- Sur le site du Landrel, les études de faisabilité seront reprises en 2024.

Concernant les premières constructions réalisées autour de la place Jean Normand, les précisions suivantes peuvent être apportées :

- Construction du Maxi-Lot A en cours, composé de 3 bâtiments dont deux seront livrés au troisième trimestre 2023. Le projet paysagé, qui est appliqué sur les 3 programmes, développe un principe de terrasses végétalisées (annexes n° 7, 8 et 9).

Annexes :

1 - Extraits du plan guide Paysage et diversité de 2022, établi par Origami paysages : accompagnement des nouveaux usages de la place Jean Normand

2 - Extraits du plan guide Paysage et diversité de 2022, établi par Origami paysages : trame verte et bleue sur la place Jean Normand

3 - Extraits du plan guide Paysage et diversité de 2022, établi par Origami paysages : Plantations envisagées sur le secteur Jean Normand – 1 500 arbres et arbrisseaux à l'échelle de la ZAC

4 – Arrêté d'autorisation au titre du code de l'environnement – ZAC Blosne Est – impact du projet sur l'eau et le milieu aquatique du 27 mai 2015

5 – Avis favorable de la DDTM concernant le porter à connaissance à la suite de la modification du périmètre de la ZAC Blosne Est, du 9 novembre 2016

6 – Extraits du plan guide Paysage et diversité de 2022, établi par Origami paysages : état des lieux et perspectives en termes de désimpermeabilisation des sols à l'échelle de la ZAC Blosne-Est

7 – Notice paysagère et environnementale du programme E 16

8 – Notice paysagère et environnementale du programme E 20

9 – Notice paysagère et environnementale du programme E 21