

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



1. Notice explicative

JUILLET 2022

INTRODUCTION - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le présent dossier d'enquête est établi en vue :

- D'apprécier l'utilité publique du projet de revitalisation artisanale et commerciale du Blosne-Est à Rennes ;
- De déterminer l'identité des propriétaires sur le périmètre du projet de revitalisation artisanale et commerciale du Blosne-Est concernés par la réalisation du projet.

L'opération de revitalisation artisanale et commerciale du Blosne-Est résulte de l'initiative de la Ville de Rennes et s'inscrit dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Blosne-Est.

Cette opération est mise en œuvre dans le cadre d'un Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC), dont les termes ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal de Rennes n°2019-0031 en date du 21 Janvier 2019.

Le Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale du Blosne-Est, concédé à la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) TERRITOIRES PUBLICS, a été signé le 25 février 2019.

Les missions concédées à TERRITOIRES PUBLICS couvrent l'ensemble des étapes nécessaires à la réalisation de l'opération, telles que les acquisitions foncières et la gestion des biens acquis, la conduite des études, la mise en état des sols, la démolition d'ouvrages existants, la réalisation d'équipements de superstructure, le suivi financier, administratif et opérationnel de l'opération.

1. L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE DU BLOSNE-EST

L'objet de cette enquête est d'assurer l'information et la participation du public sur ce projet, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

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 Ville de Rennes ou de son aménageur TERRITOIRES PUBLICS, concessionnaire du CRAC, afin de lui garantir la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération susmentionnée.

2. L'ENQUETE 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.

REALISATION DU PROJET DU CRAC DU BLOSNE-EST

LOCALISATION : Le projet de revitalisation artisanale et commerciale du Blosne-Est est mis en œuvre au sein du périmètre de la ZAC du Blosne-Est, quartier situé au Sud-Est de la ville de Rennes.

NOM DE LA CONCESSION : CRAC du Blosne-Est

SUPERFICIE / DENSITE : 2,6 hectares répartis sur 4 sites

PROGRAMME PREVISIONNEL :

Environ 500 logements pour environ 23 700 m² de surface de plancher, dont 315 logements étudiants sur la place Jean Normand
Environ 5 600 m² de surface de plancher de locaux commerciaux dont 2 000 m² pour l'installation d'un supermarché sur la place Jean Normand ;
Environ 2 100 m² de surface de plancher de tertiaire dont 1 000 m² à destination de la santé ;
Environ 1 200 m² de surface de plancher dédiée à l'artisanat.

BILAN PREVISIONNEL : 25 663 008 € HT

CONTACT :

SPLA TERRITOIRES PUBLICS
Opérateur concessionnaire du Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale Responsable du projet : Katell RUELLAN
Assistant du projet : Stéphanie GOUGEON
Immeuble Agora – 1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz CS 50726
35207 RENNES Cedex 2
Tél : 02 99 35 05 91

LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE EST COMPOSE DES ELEMENTS SUIVANTS :

1. Notice explicative
2. Plan de situation et du périmètre de l'opération
3. Plan général des travaux
4. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
5. Appréciation sommaire des dépenses
6. Une note de présentation non technique du projet
7. Etude d'impact et annexes
8. Mention des textes régissant la présente enquête
9. Avis émis sur le projet
10. Bilan des procédures participatives préalables
11. Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet

ABREVIATIONS

AE : Autorité Environnementale

CRAC : Contrat de revitalisation artisanale et commerciale

DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs

DPU : Droit de Préemption Urbain

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial

PDU : Plan de Déplacements Urbains

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SPLA : Société Publique Locale d'Aménagement

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13/12/2000)

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Table des matières

INTRODUCTION - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	2
1. L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE DU BLOSNE-EST	2
2. L'ENQUETE PARCELLAIRE	2
REALISATION DU PROJET DU CRAC DU BLOSNE-EST	3
LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE EST COMPOSE DES ELEMENTS SUIVANTS :	4
ABREVIATIONS	5
PREAMBULE	8
1. CONTEXTE DE L'INTERVENTION	10
1.1. CONTEXTE POLITIQUE	10
1.2. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE	11
1.2.1. LE QUARTIER DU BLOSNE	11
1.2.2. LES SECTEURS D'INTERVENTION DU CRAC, OBJET DE LA DUP	13
1.2.3. LA SITUATION FONCIERE	15
1.2.4. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES	17
1.3. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	18
1.4. CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE	20
1.5. CONTEXTE SOCIO - ECONOMIQUE	22
1.5.1. LA POPULATION ACTIVE	22
1.5.2. LE LOGEMENT	24
1.5.3. CONTEXTE ECONOMIQUE	24
1.6. CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	26
1.6.1. LA LOI SRU	26
1.6.2. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE TERRITORIAL (SRADDET)	26
1.6.3. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DE BRETAGNE	27
1.6.4. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX ET LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX	27
1.6.5. LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION	28
1.6.6. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DE RENNES	29
1.6.7. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIALE	33
1.6.8. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	34
1.6.9. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE RENNES METROPOLE	35
1.6.10. AUTRES LEGISLATIONS OU DOCUMENTS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE	46
2. PRESENTATION DE L'OPERATION	49

2.1. HISTORIQUE DU PROJET	49
2.1.1. LES RAISONS DU CHOIX DU SITE	53
2.1.2. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET	56
2.2. CONTEXTE ET ENJEUX DU PROJET D'AMENAGEMENT	56
2.3. PRESENTATION GENERALE DU PROJET ET SCENARIO RETENU	57
2.4. CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	59
2.4.1. LA PROGRAMME EN MATIERE D'HABITAT, DE COMMERCE, ET D'ACTIVITES TERTIAIRES	60
2.4.2. L'OFFRE DE STATIONNEMENT	64
2.4.3. LES ESPACES VERTS ET LE RESEAU VIAIRE ET PIETON	66
2.5. CALENDRIER ET PHASAGE PREVISIONNEL	66
2.5.1. SUR LA PLACE JEAN NORMAND	67
2.5.2. LES PROGRAMMES SUR LES EMPRISES DES CENTRES COMMERCIAUX DECONSTRUITS	67
2.6. ACTEURS DU PROJET URBAIN	67
 3. L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT	 68
 3.1. PROTECTION DE L'EAU	 68
3.2. FAUNE ET FLORE	68
3.3. PAYSAGES	69
3.4. POPULATION, LOGEMENTS, CADRE DE VIE	69
3.5. INFRASTRUCTURES ROUTIERES, ACCES ET STATIONNEMENT	69
3.6. ACTIVITES, EQUIPEMENTS, SERVICES	70
3.6.1. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	70
3.6.2. PROTECTION ET QUALITE DE L'AIR	71
3.6.3. SECURITE	71
3.6.4. SERVITUDES	71
3.6.5. DECHETS	71
3.6.6. ENERGIE	71
3.6.7. IMPACT CUMULE AVEC D'AUTRES PROJETS (ECHELLE METROPOLITAINE)	71
 4. L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT	 72
 4.1. LA FINALITE D'INTERET GENERAL – LES AVANTAGES DU PROJET	 72
4.1.1. LE PROJET PERMETTRA DE REpondre AUX BESOINS IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE ET DE RESPECTER LES OBJECTIFS FIXES PAR LES DOCUMENTS D'URBANISME EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'ORGANISATION COMMERCIALE OU DE LOGEMENTS.	72
4.1.2. LE PROJET S'INSERE DANS LA POURSUITE DE L'OBJECTIF ZERO ARTIFICIALISATION NETTE DES SOLS QUI NECESSITE UNE MOBILISATION QUALITATIVE DES ESPACES DISPONIBLES (EN LIMITANT LES OPERATIONS EN EXTENSION URBAINE).	73
4.2. LES INCONVENIENTS DU PROJET	74
4.3. L'ABSENCE D'ALTERNATIVE	75
4.4. LE BILAN COUTS-AVANTAGES	75
 ANNEXES :	 76

Le programme global prévisionnel du projet de revitalisation artisanale et commerciale de construction est essentiellement basé sur l'offre commerciale et économique mais il comprend également un nombre important de logements ciblant des publics diversifiés.

- **Des locaux commerciaux, d'activité artisanale et de tertiaire**

En réponse à l'objectif principal de requalifier et structurer l'offre commerciale du Blosne-Est, le programme des constructions envisagé est le suivant :

- 5 600 m² de surface de planchers de commerces / services ;
- 1 200 m² de surface de plancher d'ateliers artisanaux (sur le site Torigné) ;
- 2 100 m² de surface de plancher de tertiaire ;

- **D'une nouvelle offre de logements**

Le projet prévoit la construction d'environ 500 logements neufs répartis comme suit :

- Sur la place Jean Normand :
 - 315 logements étudiant à destination des élèves du Conservatoire et du Pont Supérieur, de l'Ecole Normale Supérieure et des Universités de Rennes ;
 - 65 logements de logements, soit environ 4 500 m² SdP répartis comme suit :
 - 20 logements en accessions libre
 - 23 logements en accession aidée
 - 22 logements en accession sociale
- Site Landrel : environ 40 logements soit environ 3 000 m² de surface de plancher ;
- Site Sainte-Elisabeth : environ 70 logements dont une partie réalisée par la Foncière Logements (20) pour des logements locatifs à destination des jeunes actifs, soit environ 5 400 m² de surface de plancher ;

Le présent dossier de Déclaration d'Utilité Publique porte sur le projet de mise en œuvre du Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale qui a vocation à restructurer l'offre commerciale sur le secteur du Blosne en intégrant également la réalisation de logements.

Le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est nécessaire à la réalisation du projet dès lors qu'elle aura pour effet de garantir la maîtrise foncière de l'ensemble des emprises constitutives du périmètre opérationnel. Pour autant les négociations seront privilégiées tout au long de la présente procédure.

La déclaration d'utilité publique est sollicitée au bénéfice de la Ville de Rennes ou de son aménageur TERRITOIRES PUBLICS en vue de procéder aux acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération de restructuration artisanale et commerciale sur le secteur Blosne Est.

Par ailleurs compte tenu de l'urgence à acquérir les parcelles, il est également sollicité que le projet soit déclaré urgent¹.

¹ Article L.232-1 et s. du Code de l'expropriation

1. CONTEXTE DE L'INTERVENTION

1.1. Contexte politique

La ville de Rennes et la Métropole sont investies depuis de nombreuses années dans la réalisation d'actions sur le secteur du Blosne.

Les études de requalification réalisées, à l'origine d'un plan guide, ont permis de décliner 6 orientations stratégiques d'aménagement du quartier sur le long terme :

- Valoriser l'image du quartier par des actions sur les espaces publics ;
- Fédérer les espaces verts du quartier dans un projet général de parc en réseaux favorisant ainsi les parcours piétonniers et les circulations douces ;
- Réorganiser un front bâti structuré sur les axes principaux du quartier ;
- Animer et renforcer les pôles de quartier autour des stations de métro par la mise en place de conditions favorisant l'accueil et le maintien de fonctions de centralités ;
- Favoriser la mixité sociale, en particulier en confortant et en diversifiant le parc de logements,
- Valoriser et réhabiliter les constructions existantes en mettant l'accent sur la qualité environnementale et énergétique.

La Ville de Rennes a défini comme secteur d'intervention prioritaire le secteur Blosne-Est.

Par délibération n°133 du 5 mars 2012 le Conseil municipal de Rennes a approuvé le dossier de création de la ZAC Blosne-Est après avoir pris acte du bilan de la concertation préalable à la création de cette ZAC.

Par délibération n°293 du 10 septembre 2018 le Conseil municipal de Rennes a approuvé le dossier de création modificatif de la ZAC Blosne-Est afin d'étendre son périmètre et d'y inclure notamment les trois centres commerciaux du Landrel, de Torigné et de Sainte Elisabeth inclus dans le périmètre du projet de revitalisation artisanale et commerciale.

Par ailleurs, le contrat de Ville de la Métropole rennaise, signé le 20 avril 2015 a été initialement prévu sur les années 2015-2020 et définit également un plan d'actions territoriales sur le secteur Blosne. Ce contrat de ville a été prorogé pour la période 2020/2022 en novembre 2019.

Le contrat de Ville est structuré autour de 3 piliers :

- Cohésion sociale ;
- Cadre de vie et renouvellement urbain ;
- Emploi, formations et développement économique.

La déclinaison des orientations stratégiques du contrat de ville au niveau des territoires prioritaires se traduit dans l'élaboration de Plans d'Actions Territoriaux (PAT) à l'échelle de chacun des 5 territoires prioritaires rennais dont le quartier du Blosne.

Enfin, le nouveau programme de renouvellement urbain a permis de marquer la volonté des collectivités de renforcer les volets socio-économiques des projets de renouvellement urbain des quartiers prioritaires à intérêt national. La déclinaison de cette volonté à l'échelle du projet urbain du Blosne s'est traduite par la mise en place des actions suivantes, en complément des actes déjà engagés dans le cadre de la ZAC initiale :

- La mutation des centres commerciaux de proximité et le regroupement de l'offre commerciale autour de la place Jan Normand (ex place de Zagreb) ;
- L'affirmation de l'axe tertiaire des Pays-Bas ;
- La création d'un lieu d'accueil dédié aux activités artisanales.

La mise en place du CRAC permet d'engager une réelle réflexion sur la restructuration commerciale du quartier et l'accueil de nouvelles activités économiques.

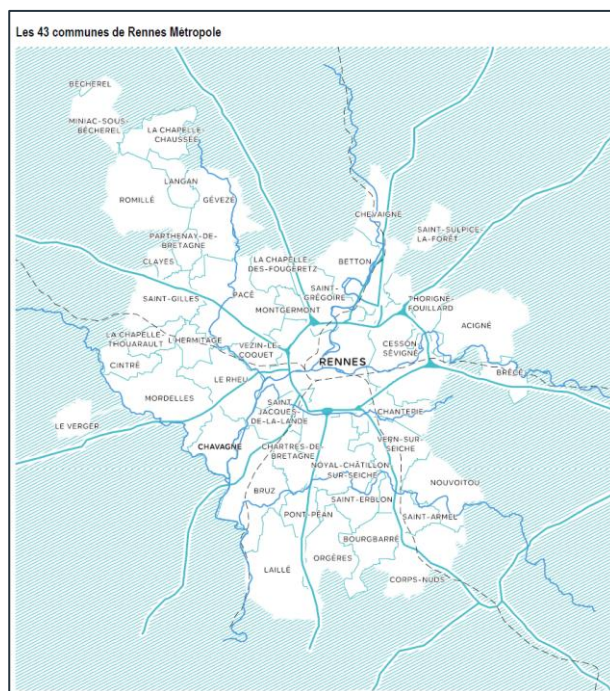
Le projet de revitalisation artisanale et commerciale Blosne-Est s'inscrit dans une volonté de requalifier et restructurer l'offre commerciale sur le quartier, en proposant une nouvelle polarité commerciale s'appuyant notamment sur le transfert d'une partie des commerces présents dans les polarités existantes, vers la place Jean Normand.

Par ailleurs la mise en œuvre du projet permettra de réaliser de nouveaux logements permettant l'accueil d'étudiants et de familles.

Par conséquent, ces éléments démontrent une volonté de la part de la ville de Rennes de mettre en œuvre une politique publique engagée dans le cadre du renouvellement urbain du quartier du Blosne dont le CRAC et *in fine* la DUP sont des outils d'intervention.

1.2. Contexte géographique

La Ville de Rennes, chef-lieu de la région Bretagne et du département d'Ille-et-Vilaine, fait partie de Rennes Métropole. Rennes Métropole est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) regroupant 43 communes.



Extrait Rapport de présentation PLUI

La Ville de Rennes, par son rayonnement, dispose d'un dynamisme important. L'emploi progresse plus vite à Rennes Métropole qu'ailleurs en Bretagne. Alors que l'aire urbaine de Rennes représente un peu moins d'un quart de l'emploi breton, elle a concentré 45 % de la croissance régionale de l'emploi durant la période 2006- 2011.

1.2.1. Le quartier du Blosne

Le secteur du Blosne bénéficie d'une situation stratégique car il est localisé intra rocade et relié par un réseau de transports en commun important avec les lignes de bus et de métro. Ce quartier est délimité

au nord par les boulevards Oscar Leroux et Léon Grimault, au Sud par la rocade, à l'Est par la rue de Vern et à l'Ouest par l'avenue Henri Fréville.

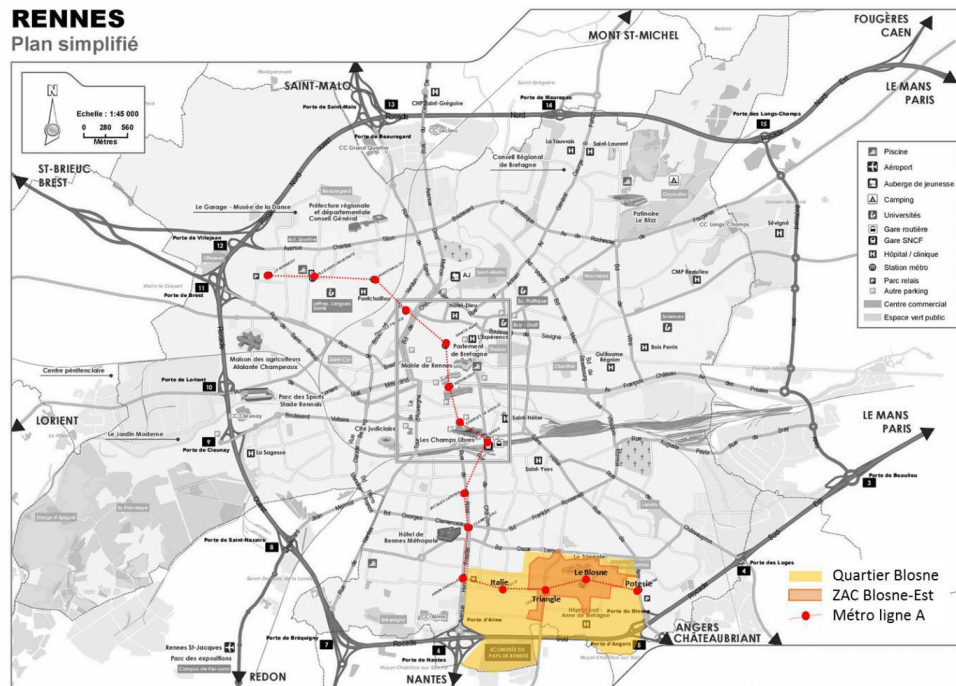


Figure 1 : Localisation du secteur du Blosne

Le Blosne est un quartier qui s'étend sur plus de 260 hectares, compte environ 8 200 logements et se divise en quatre sous-quartiers, chacun doté d'un pôle commercial :

- Le Landrel ;
- Italie ;
- Torigné ;
- Sainte-Elisabeth.

Le Blosne apparaît comme un quartier d'urbanisation dense. Il correspond aux formes urbaines établies durant la période 1966-1982 :

- Une structure viaire géométrique offrant de la place à la végétation ;
- Un secteur composé d'immeubles groupés en sous-ensembles de même style ;
- Des stationnements situés en périphérie des îlots, avec des parkings en ouvrage ;
- De vastes espaces libres au pied des immeubles ;
- Une quasi-absence de patrimoine bâti ou naturel historique ;
- Une faible mixité urbaine, le site accueillant très majoritairement des immeubles à vocation résidentielle ou de logement social de type H.L.M. (Habitat à Loyer Modéré).

La première phase du projet urbain de la ZAC concerne le secteur Blosne-Est qui s'étend sur 51 hectares.

Le quartier Blosne-Est comprend 4 256 logements existants et accueille environ 9 400 habitants. Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé et dont l'essentiel de l'occupation des sols est réalisé par des immeubles, des centres commerciaux et des espaces verts.

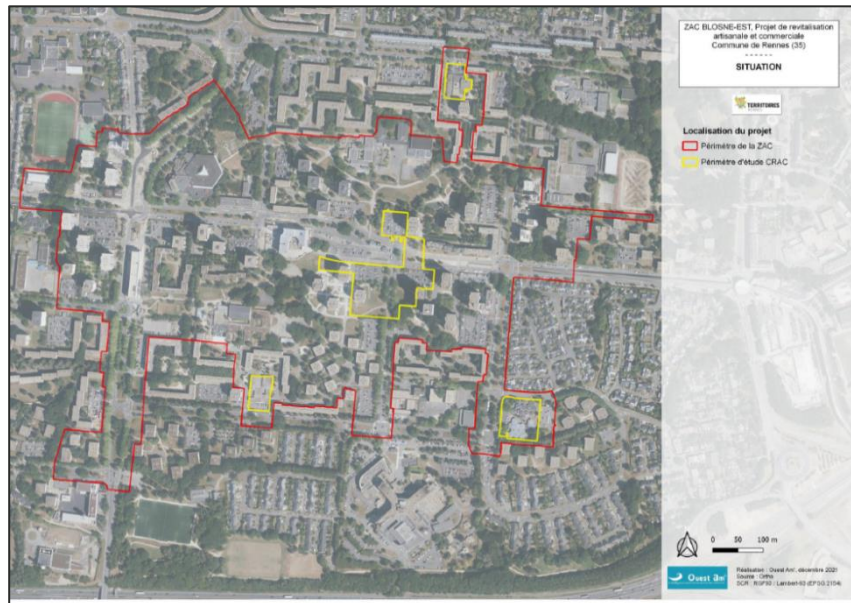


Figure 2 : Plan de situation - Extrait étude d'impact

1.2.2. Les secteurs d'intervention du CRAC, objet de la DUP

Le périmètre d'intervention du CRAC s'étend sur environ 2,6 ha répartis sur quatre sites.

- **Le Site LANDREL**

Il accueille un centre commercial et son parking public ainsi que de nombreuses barres d'immeubles et des espaces verts dans la partie Sud-Ouest du secteur.

Le centre commercial abrite plusieurs cellules disposées dans un ensemble desservi par une allée centrale couverte interne



Centre commercial Landrel - Extrait google Maps

- **Le Site Sainte Elisabeth**

Il dispose d'un centre médical et son parking privé et d'un petit centre commercial et son parking public.

Les cellules commerciales sont vieillissantes voire en partie dégradées.

Par ailleurs un incendie est survenu en avril 2018 : 5 cellules commerciales ont notamment été touchées et n'ont fait l'objet d'aucun travaux de restauration depuis.



Centre commercial et pôle santé Sainte Elisabeth – Extrait Google maps

- **Le Site Torigné**

Il présente un centre commercial et son parking public. Le secteur a fait l'objet d'aménagement paysager en 2011-2012 avec la réalisation d'un petit square derrière le centre commercial. Néanmoins le centre commercial vieillissant doit être repensé dans une nouvelle approche urbaine.



Centre commercial Torigné – Extrait google maps

- **Le secteur Jean Normand**

Il correspond à l'ancienne place de Zagreb. Il s'agit d'un espace urbanisé, avec la présence de voiries et de stationnements au milieu des tours urbaines. Elle a vocation à devenir la place centrale pour l'Est du Blosne. Fin 2020, de premiers travaux pour aménager la place ont démarré autour du futur conservatoire (livré en septembre 2021).



Place Jean Normand – Extrait google maps

La future place a vocation à centraliser l'offre commerciale en transférant une partie des commerces des secteurs Landrel, Sainte Elisabeth, Torigné.

1.2.3. La situation foncière

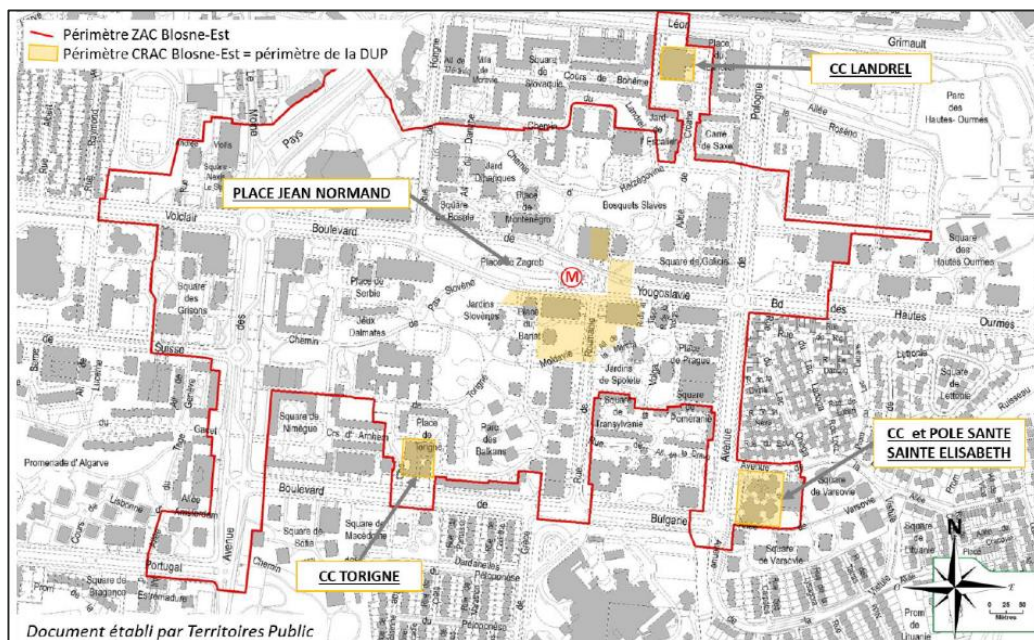


Figure 3 : Périmètre de l'opération

Le périmètre initial de la ZAC Blosne-Est a été étendu dans la perspective de la mise en œuvre du CRAC Blosne-Est.

En effet, le Programme de Renouvellement Urbain de Rennes pour la période 2016-2026 a mis en évidence la nécessité de conforter le volet socio-économique du projet urbain du Blosne et a permis à la Collectivité de s'engager dans une démarche de restructuration de l'offre commerciale et de développement des activités tertiaires et artisanales.

Le périmètre du CRAC fait partie intégrante de la ZAC Blosne Est et a été délimité au regard de la nécessité de restructurer l'offre commerciale présente sur la place Jean Normand, et les sites des centres commerciaux du Landrel, de Torigné et de Sainte Elisabeth.

Le périmètre du CRAC se découpe en quatre sites non jointifs :

- Le centre commercial Landrel qui couvre une superficie d'environ 3 000 m² ;
- Le centre commercial Sainte Elisabeth qui occupe environ 6 000 m² ;
- Le centre commercial Torigné qui couvre une superficie d'environ 2 900 m² ;
- La nouvelle polarité Jean Normand (ex. place de Zagreb) qui couvre une superficie d'environ 13 700 m².

Une partie importante du foncier inclus dans le périmètre du CRAC appartient à la SPLA TERRITOIRES PUBLICS et à la ville de Rennes (pour les fonciers issus du domaine public situés sur la place Jean Normand et les parkings des centres commerciaux existants).

Néanmoins, pour les fonciers restant à acquérir, des parcelles et lots de copropriété doivent être acquises à différents propriétaires privés.

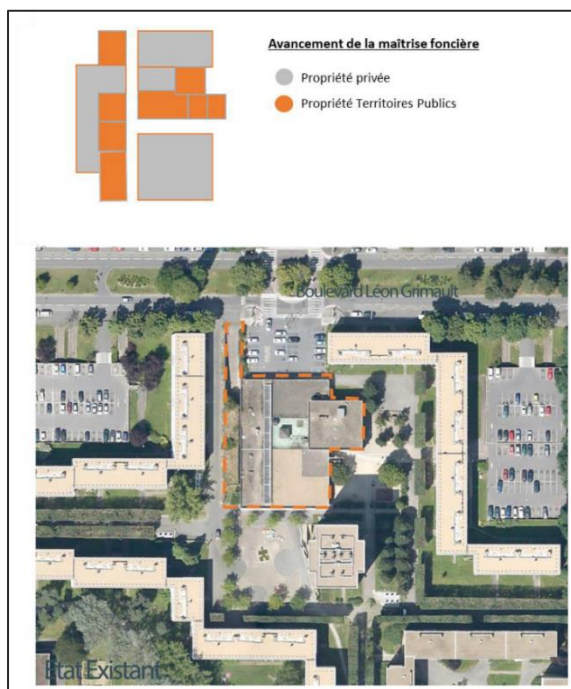


Figure 4 : Mosaïque foncière site du Landrel

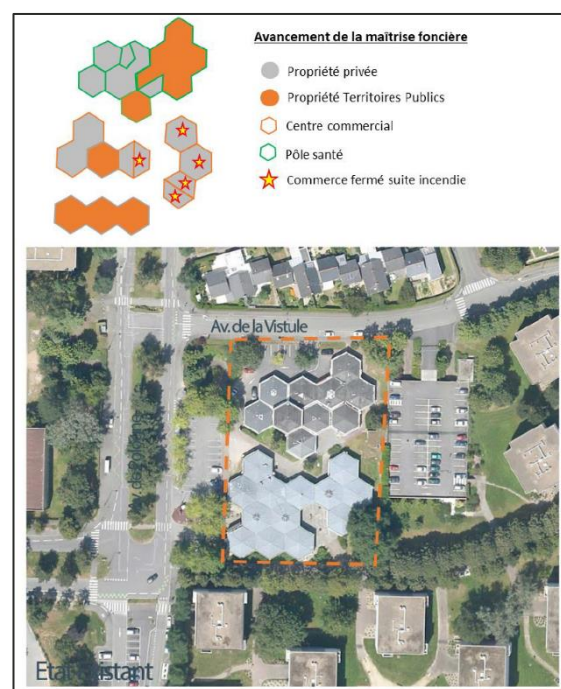


Figure 5 : Mosaïque foncière Sainte Elisabeth

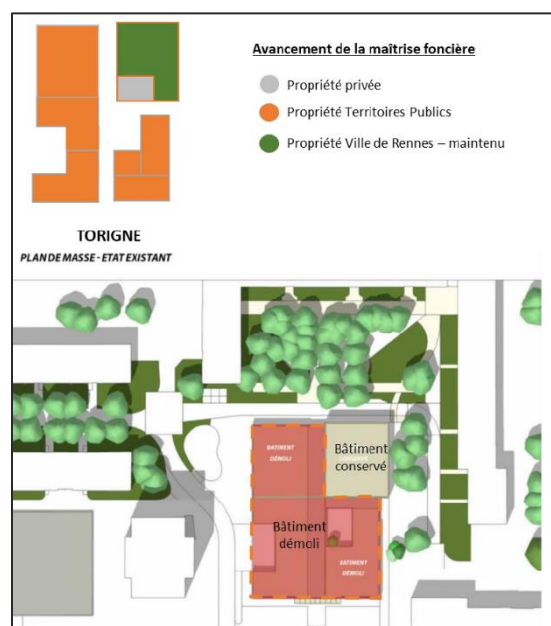


Figure 6 : Mosaïque foncière – site du centre commercial de Torigné

1.2.4. Les équipements et services

Le Secteur Blosne-Est rassemble des équipements sanitaires et socioculturels :

- Le Cercle Paul Bert Landrel ;
- Le pôle associatif du Landrel ;
- Le CHR « Hôpital Sud » ;
- Le centre d'accueil et de soins (Hôpital de jour Guillaume Régnier) spécialisé pour les adolescents et les jeunes adultes (8 places) ;
- Le pôle social du Blosne ;
- Le centre social Carrefour 18 et la bibliothèque associée ;
- Le centre culturel du Triangle et l'Écomusée de la Bintinais (les deux équipements ayant un rayonnement métropolitain) ;
- Le centre culturel Islamique ;
- La maison des squares ;
- Le cercle Paul Bert Blosne / Italie (Savary à l'ouest et Landrel à l'est) ;

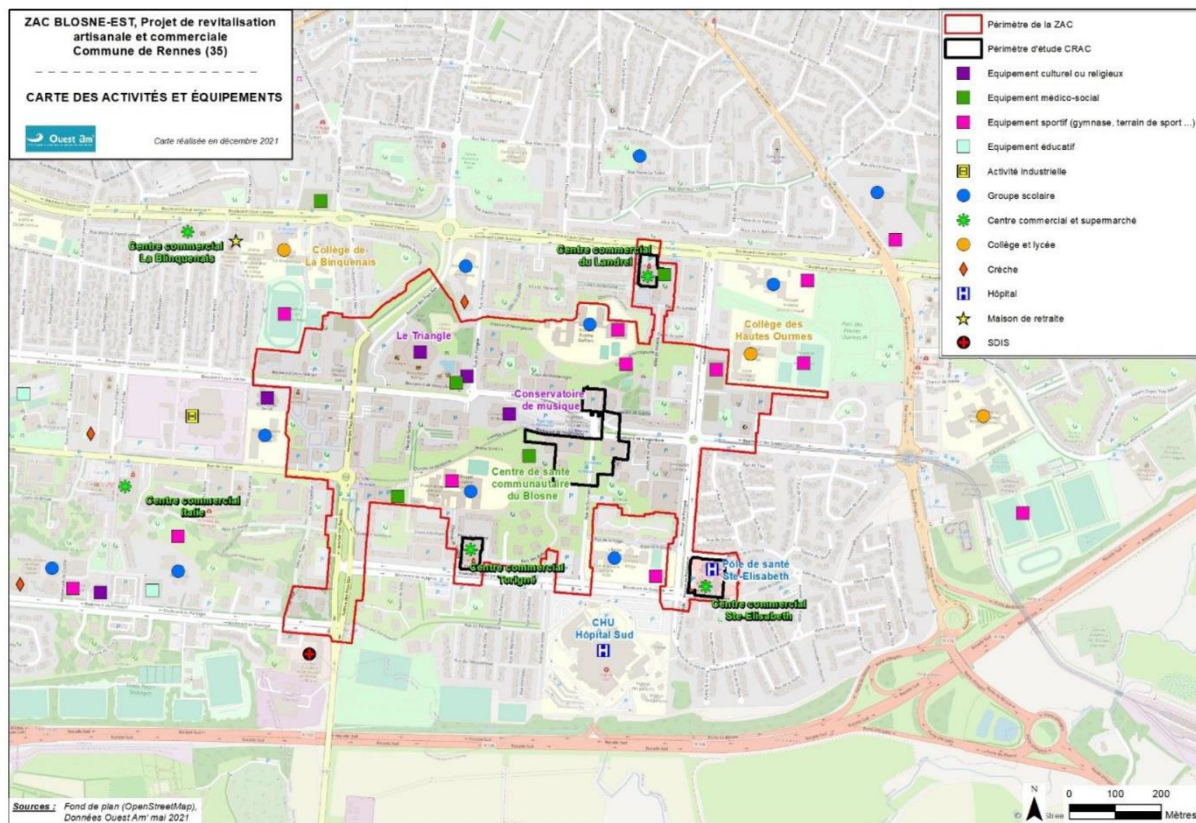


Figure 7 : Mosaïque des équipements et services – extrait étude d'impact

Le Secteur du Blosne Est a également accueilli le conservatoire à rayonnement régional sur la place Jean Normand, ouvert en septembre 2021.

Le projet permettra de restructurer l'offre de commerces et d'équipements autour de la place Jean Normand, pour offrir une meilleure lisibilité.

A noter, le site du CHU / Hôpital sud, qui se situe en dehors du périmètre de la ZAC, en limite sud, va être restructuré à la suite du regroupement des activités du CHU sur son site de Pontchaillou.

Les hypothèses de programmation prévisionnelle envisagées sur l'emprise de l'hôpital, après la libération du site, pourraient représenter une surface de plancher d'environ 80 000 m² à construire et dédiés :

- à l'enseignement supérieur et à la formation
- à l'artisanat
- au logement

1.3. Contexte environnemental

Les articles L. 122-1 et suivants et R. 122-1 et suivants du code de l'environnement définissent les projets susceptibles d'avoir des impacts notables sur l'environnement et, donc, de relever d'une étude d'impact ou d'un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale (AE).

L'opération d'aménagement urbain dans le cadre de la mise en œuvre du CRAC représente environ 32 600 m² de surface de plancher répartie de la manière suivante :

Secteur	Activité	Nbre lgts	Surfaces de Plancher (m ²)
Future centralité Jean-Normand	Maxi-Lot A (E16, E20 et E21)	Commerces Logements (résidence étudiante)	315 logements (360 lits)
	Maxi-Lot B (E17, E18, E24 et E25)	Commerces Logements	2 190 (commerces) 9 900 (logement)
	E19a	Commerces Centre de Santé Communautaire Locaux associatifs Bureaux	65 logements 420 (commerces) 400 (centre santé) 300 (locaux associatifs) 350 (bureaux)
CC du Landrel	Logements Locaux associatifs/activités Commerces (?)	40 logements	Capacité constructive de 4 000 à 4 500 au global dont 350 en équipements publics inclus dans un RdC « actif »
CC de Torgné	Artisanat Tertiaire (maintien de l'existant)	/	1 200 (artisanat) Environ 700 (tertiaire existant)
CC Sainte-Elisabeth	Logements Activités (dont commerce ?)	70 logements	250 (activités) 5 200 (logements)

Figure 8 : Synthèse de la répartition des surfaces de plancher

Le périmètre du CRAC s'intègre dans le périmètre de la ZAC Blosne-Est. L'étude d'impact jointe au présent dossier actualise et complète plusieurs précédentes versions de l'étude d'impact du projet de ZAC, dont l'étude réalisée en juin 2018 relative à une extension du périmètre de la ZAC Blosne-Est par l'ajout des trois secteurs commerciaux en limite de ZAC.

Le projet de revitalisation artisanale et commerciale a fait l'objet, en janvier 2020, d'un examen au cas par cas pour les rubriques suivantes (d'après le tableau annexé à l'article R. 122-2 du code l'environnement) au regard de la rubrique n°39 selon laquelle sont concernés par une étude d'impact :

« Travaux, constructions et opérations d'aménagement » : b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m².

Par décision en date du 14 février 2020, l'Autorité Environnementale indique que :

« Les aménagements prévus s'inscrivent dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2018. Il apparaît à l'étude du dossier, du point de vue des enjeux environnementaux et au sens de l'article L122-1 du code de l'environnement, que le projet devant faire l'objet d'une évaluation consiste en l'aménagement d'ensemble à l'échelle de la ZAC.

Les aménagements de revitalisation commerciale objet de la présente demande d'examen au cas par cas relèvent donc du paragraphe III de l'article L122-1-1 du code de l'environnement, qui prévoit :

« 111.-Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation.

Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet.

Ainsi le projet pour lequel vous avez saisi la DREAL ne doit pas faire l'objet d'un examen au cas par cas. En revanche, si les aménagements prévus constituent une modification notable de la nature ou de l'importance des incidences sur l'environnement évaluées dans le cadre de la ZAC, ils doivent donner lieu à une actualisation de l'étude d'impact, en accord avec le porteur de projet de ZAC. »

L'étude d'impact, en pièce n°6 du présent dossier de DUP, recense l'ensemble des données de l'état initial du site et des milieux, celles relatives à l'environnement physique, humain, économique, et des milieux naturels, ainsi que dans ses composantes urbanistiques, paysagères et architecturales.

Il ressort de l'étude d'impact que la majorité de la zone est recouverte par des formations superficielles d'altérites, substrat briovérien plus ou moins profondément altérés. Cette roche est généralement complètement argilisée (allotérites) sur 15 m et plus. Les roches argileuses, malgré leur gonflement en présence d'eau, restent quasiment imperméables.

On ne recense pas de zones humides ni de périmètre de protection de patrimoine naturel.

Par ailleurs, la ZAC a fait l'objet d'un dossier de demande d'« Autorisation » au titre de la Loi sur l'Eau en décembre 2013. L'extension du périmètre de la ZAC, permettant d'inclure le périmètre du CRAC, a fait l'objet d'un dossier de « porté à connaissance » loi sur l'eau réalisé en avril 2016.

D'après le dernier bilan de fonctionnement annuel de 2020, la station d'épuration possède actuellement une capacité d'accueil suffisante pour traiter cet apport supplémentaire sans impact significatif sur le fonctionnement de la station.

Des tamponnements EP supplémentaires ne sont donc pas prévus, car la construction des programmes immobiliers dans le cadre du CRAC est incluse dans le dossier Loi sur l'eau de la ZAC élaboré en 2013 ou le porter à connaissance de 2016.

Concernant l'impact sur les zones humides, flore et habitats, pour l'ensemble des zones concernées par le projet, les impacts sont considérés comme faibles à très faibles.

Enfin, la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne indique qu'aucun site archéologique n'est recensé dans l'emprise de l'aire d'étude ou à proximité immédiate. Ainsi, aucun diagnostic archéologique préalable aux travaux ne sera exigé.

1.4. Contexte démographique

Rennes Métropole

Le recensement de l'INSEE 2019 révèle que la population totale de Rennes Métropole est de 457 416 habitants en 2019, soit une densité moyenne de 648,8 hab/km². Le cœur de Métropole est constitué de la Ville de Rennes et des quatre communes limitrophes à savoir : Chantepie, Cesson-seigné, Saint-Grégoire et Saint-Jacques de la Lande. Il fournit l'offre principale en équipements et services et assure une fonction de rayonnement grâce à de grands équipements, majeurs et accessibles, dont il dispose.

Rennes Métropole est une des métropoles les plus dynamiques de France qui connaît une croissance régulière depuis les années 60.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	243 257	284 058	306 622	334 531	373 833	402 038	426 502	457 416
Densité moyenne (hab/km ²)	345,0	402,9	434,9	474,5	530,2	570,2	604,9	648,8

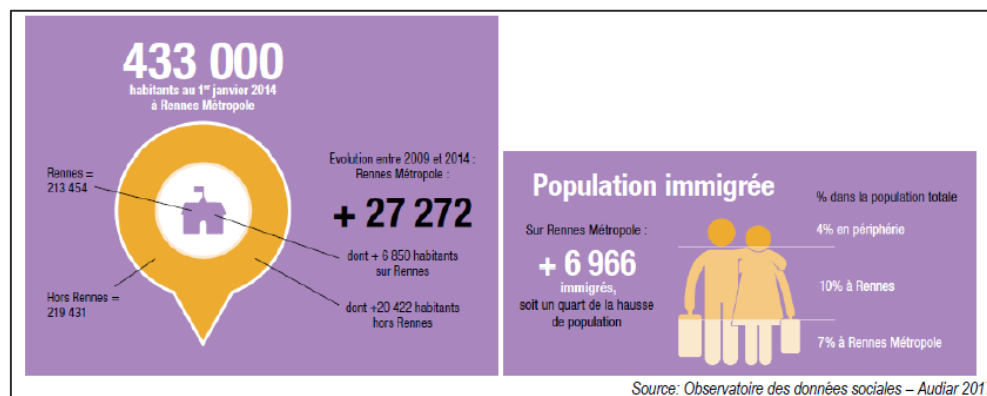
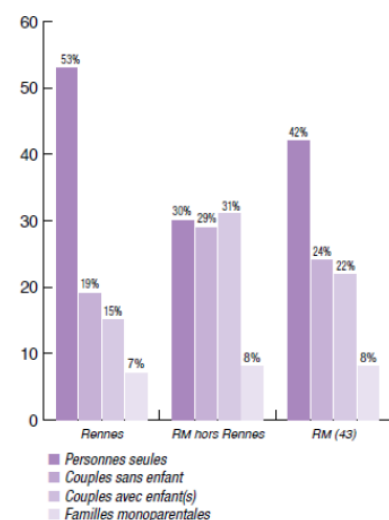
(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

Composition des ménages en 2014 (en %)

source : INSEE, APFAS

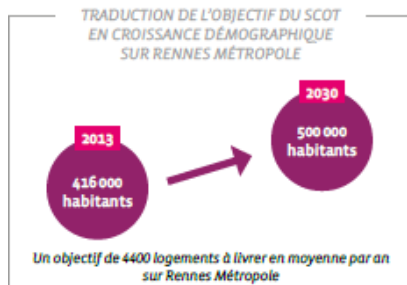
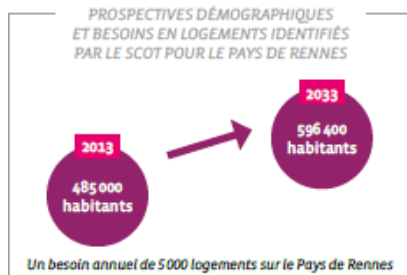


Extrait rapport de présentation Tome II – PLUi Rennes

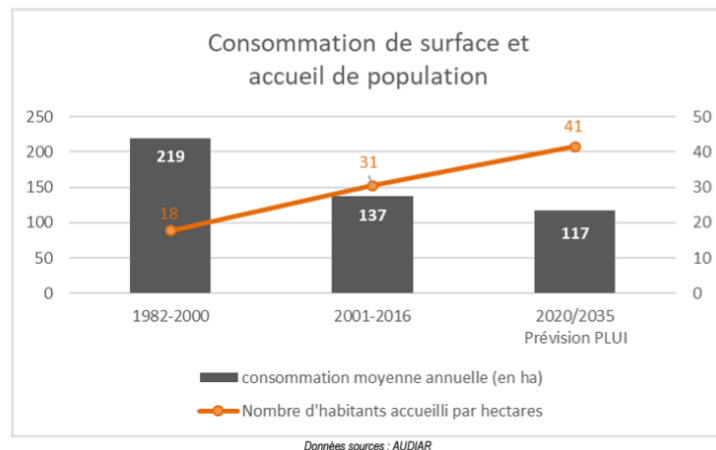
Il est possible d'évaluer la population de Rennes Métropole à 533 500 habitants en 2035, soit 90 000 de plus que la population en 2016.

Le PLUi de Rennes Métropole se projette à 2035 pour répondre aux besoins de logements qui en découlent : il s'agit notamment de construire 65 000 nouveaux logements et principalement pour répondre aux besoins d'une croissance démographique portée par un solde naturellement élevé qui se maintiendrait dans les 20 prochaines années.

Rennes métropole subit, comme partout ailleurs, le constat d'une diminution de la taille moyenne des ménages. Le profil des ménages de Rennes Métropole est donc de moins en moins familial et de se diversifie de plus en plus.



Extrait PLH

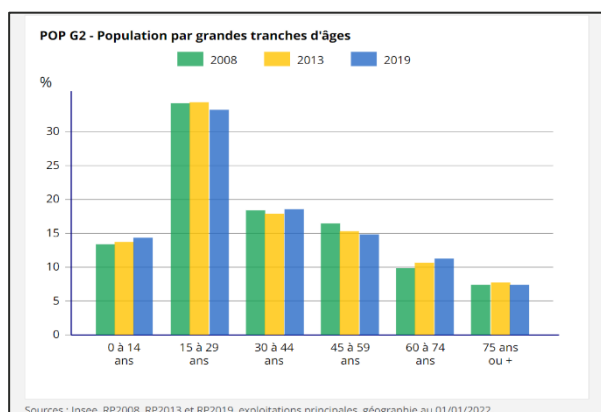


La ville de Rennes et le quartier du Blosne.

Selon l'INSEE, la commune de Rennes comptait 220 448 habitants en 2019, soit une densité de 4 375,6 hab/km², contre 211 373 en 2013. La variation annuelle de la population entre 2013 et 2019 a suivi un taux annuel moyen de + 0,7 %. À noter qu'à l'échelle de Rennes Métropole, cette variation annuelle est de + 1,2 %.

Connu comme la plus grande zone à urbaniser par priorité ("ZUP") de Bretagne, le Blosne compte plus de 17 000 habitants, il est le 7^{ème} quartier de la ville en termes de peuplement (sur 12 quartiers) et concentre 13 % du parc social de la Ville de Rennes.

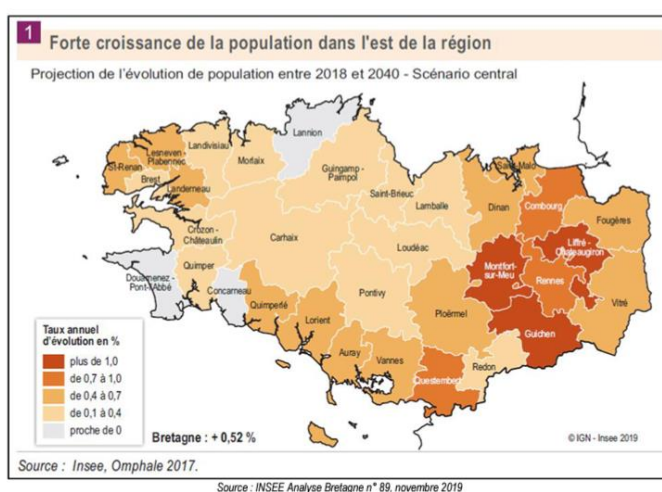
On constate dans ces chiffres que la proportion des jeunes (15-29 ans) est en augmentation sur la Ville de Rennes et représente la tranche d'âge la plus importante.



POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	402 038	100,0	426 502	100,0	457 416	100,0
0 à 14 ans	68 233	17,0	72 185	16,9	77 366	16,9
15 à 29 ans	108 373	27,0	114 153	26,8	117 817	25,8
30 à 44 ans	79 820	19,9	81 885	19,2	86 881	19,0
45 à 59 ans	77 078	19,2	77 626	18,2	82 480	18,0
60 à 74 ans	43 219	10,7	51 071	12,0	59 270	13,0
75 ans ou plus	25 314	6,3	29 583	6,9	33 602	7,3

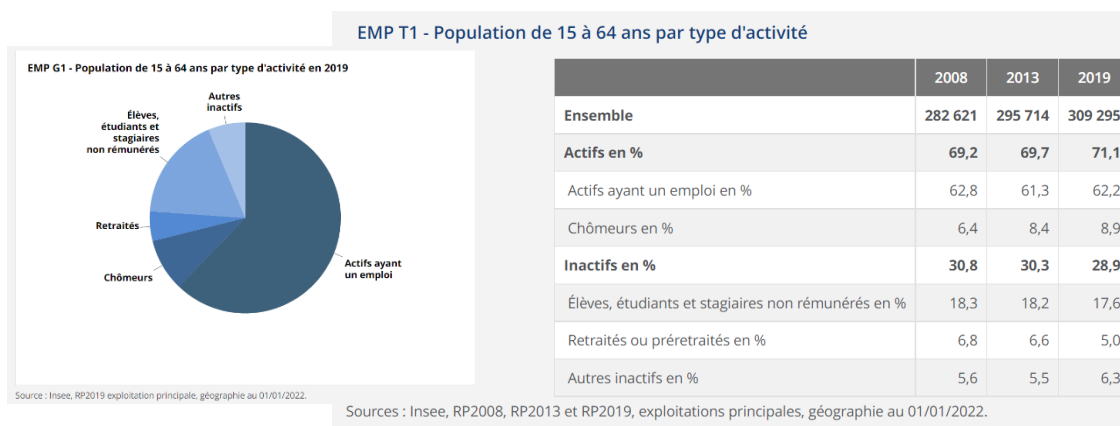
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.



1.5. Contexte socio - économique

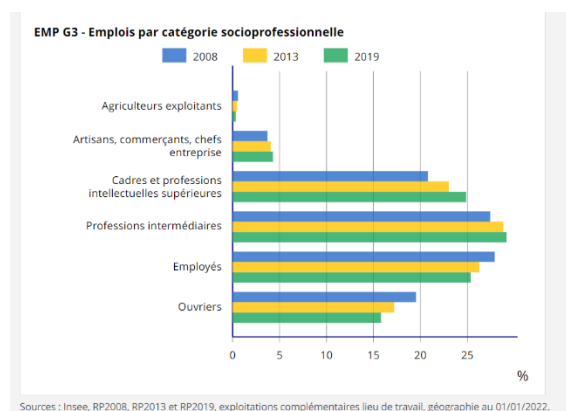
1.5.1. La population active

La ville de Rennes présente une population active dominée par les actifs ayant un emploi qui représentent 71,1% de la population en 2019. Par ailleurs les étudiants représentent 17,6% sur une population totale d'inactif de 28,9%.



D'une part, les catégories socioprofessionnelles les plus représentées à Rennes sont les suivantes :

- Les cadres et professions intellectuelles supérieures ;
- Les professions intermédiaires ;
- Les employés.



EMP T3 - Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	2008	dont actifs ayant un emploi	2013	dont actifs ayant un emploi	2019	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	195 562	177 529	206 164	181 069	219 776	192 198
dont						
Agriculteurs exploitants	1 147	1 140	948	926	977	948
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	7 713	7 214	8 663	8 076	9 657	9 046
Cadres et professions intellectuelles supérieures	42 220	40 832	48 012	46 024	54 874	52 545
Professions intermédiaires	53 301	48 951	57 583	51 863	60 964	54 834
Employés	54 605	49 038	54 403	46 693	55 786	47 135
Ouvriers	35 298	30 355	34 310	27 486	34 326	27 690

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022.

D'autre, part, en 2019, la ville de Rennes affichait un taux de chômage de 12,5%. Ce taux a augmenté faiblement dès lors qu'il était de 12,1% en 2013.

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2008	2013	2019
Nombre de chômeurs	18 022	24 880	27 515
Taux de chômage en %	9,2	12,1	12,5
Taux de chômage des 15 à 24 ans	17,8	24,4	23,3
Taux de chômage des 25 à 54 ans	8,3	10,5	11,5
Taux de chômage des 55 à 64 ans	4,8	7,4	7,6

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Enfin, d'après les données de l'INSEE, plus de la moitié des actifs de 15 ans ou plus travaillent dans une autre commune.

En effet, en 2019, sur un ensemble d'actifs de 193 971 personnes ayant un emploi, 60,7% travaillaient dans une autre commune.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	178 381	100	182 446	100	193 971	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	73 105	41,0	73 387	40,2	76 326	39,3
dans une commune autre que la commune de résidence	105 275	59,0	109 059	59,8	117 645	60,7

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

L'indicateur de concentration d'emploi, qui correspond au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone, est quant à lui de 131,8, chiffre en légère augmentation depuis 2008.

EMP T5 - Emploi et activité

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	233 531	239 389	255 757
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	178 447	182 504	193 997
Indicateur de concentration d'emploi	130,9	131,2	131,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	58,9	58,5	58,3

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

1.5.2. Le logement

L'augmentation du nombre de logements sur la ville de Rennes a été continue depuis 2008. Cette évolution peut être expliquée par l'augmentation du nombre de résidences principales sur la commune. La part de résidences principale représente 91,4% du nombre total de logements.

S'agissant des logements vacants, leur représentation reste très faible (6,8 % en 2017). Ce faible taux de vacance dans la commune traduit une pression assez forte sur le marché foncier.

Enfin, soulignons que la part des appartements est largement dominante vis-à-vis de celle des maisons : 85,6 % contre 13,5 %.

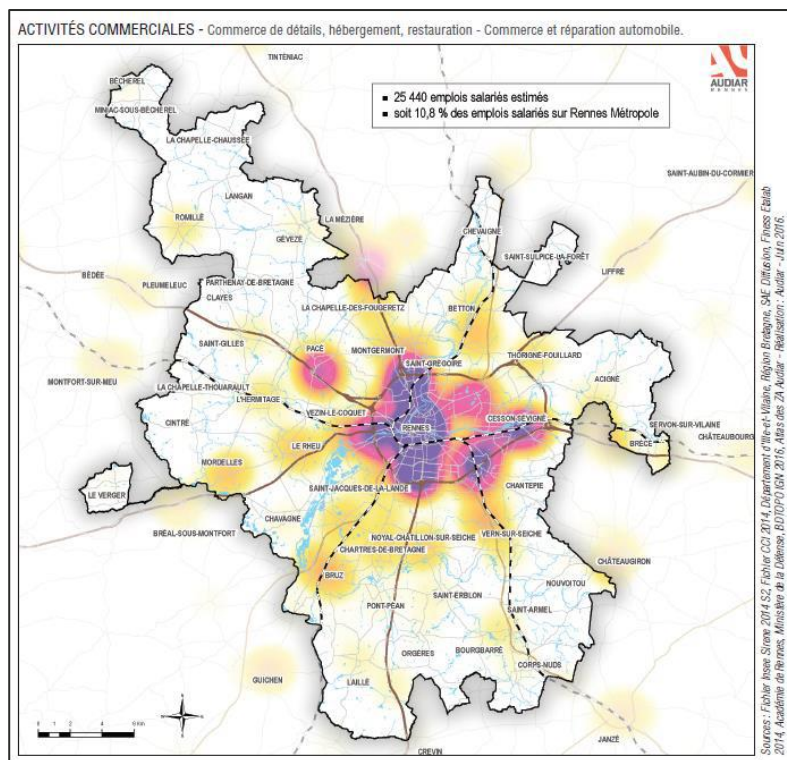
LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	195 894	100,0	214 473	100,0	238 997	100,0
Résidences principales	182 552	93,2	199 353	93,0	218 528	91,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	3 056	1,6	3 167	1,5	6 524	2,7
Logements vacants	10 286	5,3	11 953	5,6	13 945	5,8
Maisons	73 248	37,4	76 672	35,7	82 546	34,5
Appartements	120 782	61,7	136 125	63,5	154 379	64,6

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022 .

1.5.3. Contexte économique

L'intensité du commerce se structure autour des sites commerciaux majeurs de rayonnement dans le Cœur de métropole (Centre-ville, Alma, Rocade nord, Cleunay, Rigourdière Cesson), des sites commerciaux spécifiques du Cœur de métropole (Rocade Sud, Route de Lorient, Gaité), des sites commerciaux de rayonnement situés sur un pôle de bassin de vie (Rive Ouest) et sur des sites commerciaux de rayonnement spécifique situés en dehors des pôles de l'armature urbaine (Route du meuble, Betton Village la Forme).



Extrait rapport de présentation PLUi Tome 2

Au cours de la période 2006-2014, l'offre commerciale sur le Pays de Rennes a progressé de 215 locaux actifs, soit une croissance modeste de 3,5 %. La croissance démographique ne s'est pas accompagnée d'un développement du nombre de locaux commerciaux mais davantage de celui du plancher commercial : +13,6 % de surfaces de vente supplémentaires dans les commerces de plus de 300 m² sur la période, soit +79 000 m².

L'un des enjeux identifiés en matière de commerce est de conforter et développer préférentiellement le commerce dans les centralités urbaines, pour en faire un lieu de vie et d'animation.

L'artisanat quant à lui, selon le rapport de présentation du PLUi, représente dans la Métropole 4 900 unités artisanales dont la moitié en cœur de Métropole.

La place de l'artisanat est marquée par trois grandes caractéristiques :

- Un secteur en croissance : avec 4 889 unités artisanales, Rennes Métropole regroupe en 2016 un tiers des entreprises artisanales du département. Un secteur qui est d'ailleurs en croissance avec une hausse du nombre d'entreprises de 23 % en 5 ans (2011-2016) contre 14 % à l'échelle du département d'Ille-et-Vilaine ;
- Une activité concentrée : l'artisanat se polarise dans le Cœur de Métropole avec près de 2 616 entreprises artisanales soit 53 % du total de la Métropole ;
- Dans le Cœur de métropole, une prédominance des services (38 %) et du bâtiment (30 %) avec une surreprésentation relative de l'alimentaire et des services par rapport aux moyennes de la France entière.

L'analyse sur le Cœur de métropole indique que le tissu artisanal est plutôt fragile sur la Ville de Rennes. Si l'artisanat est en croissance dans le Cœur de métropole, la densité d'entreprises de ce type se révèle dans la Ville de Rennes nettement moins élevée par rapport à ses communes environnantes.

Rennes accueille 9,9 entreprises artisanales pour 1 000 habitants contre 13/1 000 à Lyon, 16/1 000 à Toulouse ou 17/1 000 à Bordeaux. L'enjeu est donc de développer l'offre en ateliers artisanaux dans le tissu urbain pour accompagner le développement de l'artisanat sur Rennes.

1.6. Contexte législatif et réglementaire

1.6.1. La loi SRU

L'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), approuvée le 13 décembre 2000, imposait aux communes de plus de 3 500 habitants, situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant une ou plusieurs communes de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

La loi n°2013-61 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, publiée au journal officiel le 19 janvier 2013, a élevé ce seuil à 25%.

1.6.2. Le Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité territoriale (SRADDET)

La région Bretagne a définitivement adopté son SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité Territoriale) par délibération du Conseil Régional des 17 et 18 décembre 2020.

Ce document décline à l'échelle régionale des axes et objectifs d'aménagement pour l'horizon 2040.

Le SRADDET est la synthèse de plusieurs schémas régionaux :

- Schéma Régional de Cohérence Écologique (trame verte et bleue) ;
- Schéma Régional Climat Air Énergie ;
- Schéma Régional de l'Intermodalité ;
- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;
- Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets.

Composé d'un diagnostic et d'orientations, le SRADDET de Bretagne se concrétise au travers de 38 objectifs et 26 règles sur des thématiques transversales liées aux compétences de la région Bretagne parmi lesquelles : le développement économique et la recherche, la formation et les orientations, l'aménagement du territoire, les transports, l'environnement et l'énergie, le patrimoine et le tourisme.

Concernant le renouvellement urbain et la volonté d'intervenir en matière d'attractivité commerciale, offres de logements et de services le SRADDET définit les objectifs suivants :

- Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales (Objectif 18)
- Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence (Objectif 19)
- Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels (Objectif 31)
- Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement (Objectif 33)

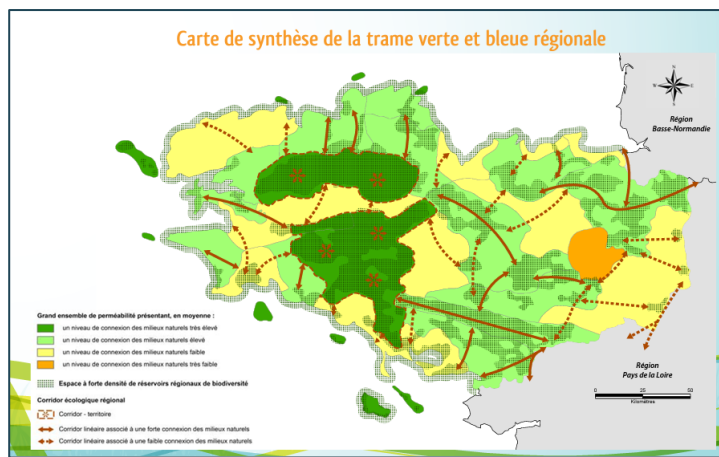
Le projet développé dans le cadre du CRAC prévoit de redynamiser le secteur du Blosne-Est en restructurant l'offre commerciale, de logements et de services dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. Le projet de DUP s'inscrit par conséquent dans les objectifs du SRADDET.

1.6.3. Le Schéma régional de cohérence écologique de Bretagne

Le Schéma régional de cohérence écologique de Bretagne a été créé le 19 janvier 2016. Il permet de mettre en œuvre à l'échelle régionale une trame verte et bleue.

Il a notamment cartographié les éléments suivants :

- Les réservoirs régionaux de biodiversité et des corridors écologiques et régionaux ;
- Les grands ensembles de perméabilité ;
- Les objectifs de préservation ou de remise en bon état de la trame verte et bleue régionale ;
- Les actions prioritaires par grand ensemble de perméabilité.



Extrait Plaquette SRCE de Bretagne – un outil au service de la biodiversité

Il en résulte que pour le bassin rennais, le niveau de connexion entre les milieux naturels est très faible.

1.6.4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

Le comité de bassin a adopté le 3 mars 2022 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) pour les années 2022 à 2027. Il a émis un avis favorable sur le programme de mesures associées. L'arrêté de la préfète coordonnatrice en date du 18 mars 2022 approuve le SDAGE et arrête le programme de mesures. Il contient également la déclaration environnementale qui précise notamment la manière dont il a été tenu compte des avis exprimés par l'autorité environnementale et par le public et les assemblées.

Il est entré en vigueur le 4 avril 2022.

Ce document pose différents objectifs en matière de gestion des eaux qui visent notamment à :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant ;
- Réduire la pollution par les nitrates ;
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique ;
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants ;
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable ;
- Préserver et restaurer les zones humides ;
- Préserver la biodiversité aquatique ;
- Préserver le littoral ;
- Préserve les têtes de bassin versant ;

- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) a développé les objectifs portant sur les zones humides, les cours d'eau, les peuplements piscicoles, la baie de Vilaine l'altération de la qualité par les nitrates, l'altération de la qualité par le phosphore, l'altération de la qualité par les pesticides, l'altération de la qualité par les rejets de l'assainissement, l'altération des milieux par les espèces invasives ; la prévention des risques d'inondations, la gestion des étiages, l'alimentation en eau potable, la formation et la sensibilisation, l'organisation des maitrises d'ouvrage et territoires.

Au cas présent le présent dossier n'est pas concerné par la présence de zone humides ou un risque inondation. Il ressort par ailleurs de l'étude d'impact jointe au dossier qu'une attention particulière est prêtée concernant les mesures d'évitement, de réduction, de compensation d'accompagnement et de suivi en matière de gestion des eaux et de leurs qualités.

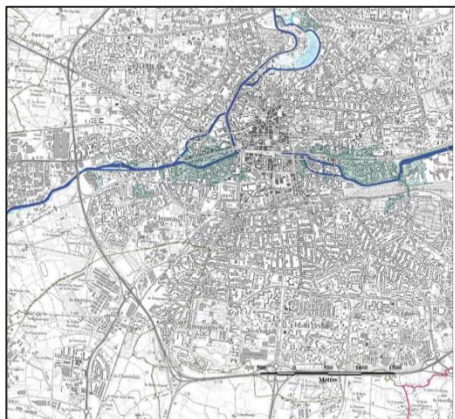
1.6.5. Le plan de gestion du risque inondation

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation. Il comprend des dispositions spécifiques applicables aux 22 territoires à risque important d'inondation.

Il a été arrêté le 15 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin Loire-Bretagne, après avoir été soumis à une consultation publique du 1er mars 2021 au 1er septembre 2021. L'arrêté préfectoral a été publié au Journal officiel de la République française du 7 avril 2022.

Il décline les objectifs suivants par application des dispositions du code de l'environnement :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque inondation ;
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation ;
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale dans le cadre des mesures relatives à la surveillance, la prévisions et l'information sur les inondations ;
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;



Cartographie des surfaces inondables – Planche n°5 – Scénario aléa fréquent

Il résulte de ces éléments que le projet n'est pas concerné par le PGRI.

1.6.6. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes

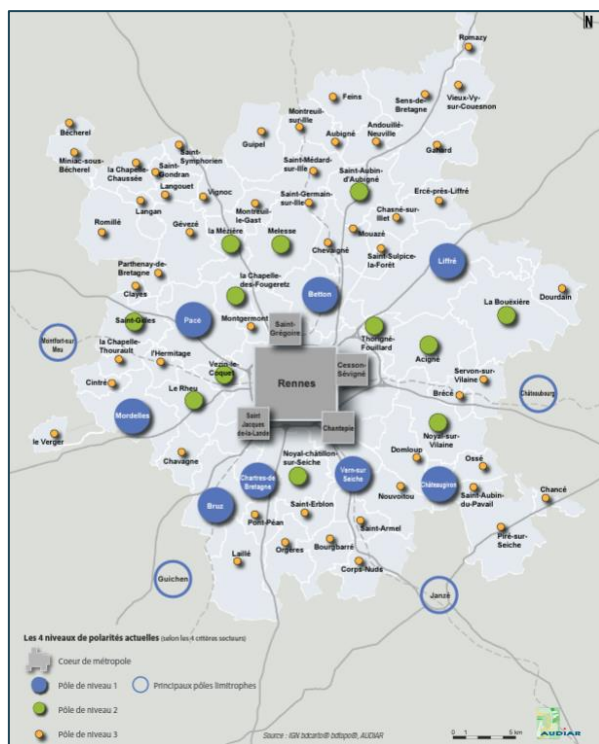
Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes (SCoT) a été approuvé en 2015 et modifié en 2019.



Extrait notice explicative SCoT du Pays de Rennes

Le projet d'armature du SCoT propose une organisation fondée sur quatre niveaux.

Le cœur de Métropole est constitué de Rennes et de quatre communes limitrophes : Saint-Grégoire, Cesson-Sévigné, Saint-Jacques de la Lande, Chantepie. Il fournit l'offre principale en logements, services, emplois du Pays de Rennes et assure la fonction spécifique de rayonnement grâce aux grands équipements, aux fonctions métropolitaines et aux commerces.



Extrait SCOT Pays de Rennes – diagnostic socio-économique

1.6.6.1 Il résulte du document relatif au résumé du diagnostic socioéconomique et de l'état initial de l'environnement que :

- L'agriculture est une composante majeure de la ville Archipel, et qu'à ce titre l'enjeu est de limiter la diminution des surfaces agricoles sous la pression urbaine et maintenir la fonctionnalité de l'agriculture périurbaine avec notamment l'économie du foncier dans les opérations d'aménagement (en fixant des densités minimums et en favorisant le renouvellement urbain) ;
- L'évolution de la tâche urbaine doit se faire par une consommation de l'espace plus sobre, il s'agit de favoriser des opérations urbaines plus denses et de mobiliser les fonciers en renouvellement urbain ;
- L'armature commerciale s'oriente vers un nouveau consommateur, une nouvelle consommation et un nouveau commerce : pour s'adapter à ces mutations, garantir l'emploi et conforter l'offre commerciale de rayonnement, il s'agit de favoriser la modernisation des sites commerciaux majeurs et d'harmoniser l'organisation commerciale.

1.6.6.2 De plus il est à noter au sein du diagnostic socioéconomique que :

- Afin de se mettre en capacité d'accueillir la population attendue, un haut niveau de production de logements doit être maintenu ;
- Le commerce remplit plusieurs fonctions, il est une composante essentielle de l'économie du Pays de Rennes, source d'emploi et d'activité, mais il concourt également activement à la qualité de vie, à la dynamique du lien sociale et à l'animation des centres villes et centre bourg ;
- Quatre tendances lourdes affectent les lieux et les formes de commerces :
 - La mutation des comportements des consommateurs ;
 - Les évolutions socio-démographiques de la société : vieillissement de la population, diminution de la taille des ménages, parts croissantes des familles monoparentales ;
 - La révolution technologique qui bouscule les schémas traditionnels par le développement du e-commerce ;
 - Les facteurs macro-économiques.

Le DOO détermine trois types de localisation : les centralités, les zones d'aménagement commercial (ZACom) et le reste de la tache urbaine.

En ce qui concerne les centralités, l'ambition du SCoT est de limiter les déplacements automobiles liés aux actes d'achat, de favoriser la mixité des fonctions urbaines, de faire du commerce un acteur économique et social de la ville. À cette fin, le DOO introduit le principe de localisation préférentielle de tous les types de commerces dans les lieux les plus opportuns que sont les centralités de toutes les communes du Pays de Rennes au plus proche des habitants.

Compte tenu de leur poids démographique et de l'étendue du tissu urbain, des centralités de quartier peuvent être définies dans les pôles les plus structurants de l'armature urbaine, c'est-à-dire les communes du Cœur de Métropole, les pôles structurants de bassin de vie et les pôles d'appui du Cœur de Métropole.

Polarités de l'armature urbaine	Centralité délimitée dans le PLU		ZACom délimitée dans le SCoT		Diffus dans la tache urbaine (en dehors des centralités et des ZACom)
	Centre-bourg, Centre-ville	Quartier	Site commercial majeur	Zone commerciale	
Ville de Rennes	Développement libre sans contrainte				Un développement commercial très restreint
Cœur de métropole					Pour les besoins courants, dans une logique de proximité et afin de répondre aux seuls besoins de la population de la commune, des créations exceptionnelles de surfaces commerciales, en cohérence avec le parti d'aménagement poursuivi par les documents d'urbanisme et formalisé soit dans le PADD soit dans les orientations d'aménagement du PLU, pourront avoir lieu en dehors des centralités et des ZACom, si tous les critères suivants sont satisfaits : - s'inscrire en complémentarité avec la ou les centralités ; - être déconnectées des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ; - s'inscrire dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ; - en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial. Les mêmes orientations s'appliquent aux extensions limitées des commerces existants.
Pôle structurant de bassin de vie	Développement libre sans contrainte	Développement essentiellement sur les besoins courants en cohérence avec l'évolution de la population communale ou de l'urbanisation et notamment celle vivant à proximité des commerces. Le développement commercial de ces centralités de quartier ne doit pas avoir pour conséquence d'affaiblir les centres-villes et les autres centralités de quartier	Développement sur les besoins occasionnels et/ou exceptionnels dans le respect des conditions d'implantation et des droits à construire définis dans le DAC	Développement sur les besoins occasionnels dans le respect des conditions d'implantation et des droits à construire définis dans le DAC	
Pôle d'appui au cœur de métropole	Développement libre sans contrainte en accompagnement du développement démographique de la commune			Développement limité sur les besoins occasionnels dans le respect des conditions d'implantation et des droits à construire définis dans le DAC	S'agissant des besoins occasionnels et exceptionnels , des créations de petites surfaces commerciales et des extensions limitées des commerces existants pourront avoir lieu, à titre exceptionnel, en dehors des centralités et des ZACom, si toutes les conditions suivantes sont satisfaites : - répondre à leur modernisation, - s'inscrire en complémentarité avec la ou les centralités et pour les pôles les plus structurants de l'armature urbaine avec la ou les ZACom ; - en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial. - améliorer la qualité architecturale et l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings, - limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux (ressource en eau, énergie, déchets, économie de l'espace...).
Pôle de proximité dont pôle d'appui de secteur	Développement libre en lien avec les besoins courants de la population et les besoins occasionnels limités				Dans tous les cas, ces créations et extensions devront respecter les dispositions sur l'amélioration qualitative des sites et des équipements commerciaux précisées notamment dans le DOO (point 2.1.3).

Extrait DOO – SCoT du pays de Rennes

Thème n°7 : Limiter la consommation des espaces agro-naturels

Le développement de l'habitat et des activités est soumis à une exigence d'utilisation plus intensive des espaces urbanisés. Le développement de l'urbanisation doit favoriser, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers le nécessitant, la reconquête des friches urbaines, y compris commerciales et industrielles, la densification dans les lotissements pavillonnaires et la construction dans les espaces disponibles.

Thème n°11 : L'organisation de l'offre en logements

L'objectif du SCoT est d'assurer une production de logements suffisante sur le territoire et diversifier la production de logements sur le territoire.

Le projet de SCoT affiche des objectifs importants d'accueil de populations nouvelles dans le prolongement de la dynamique démographique des dernières décennies. Le scénario retenu pour le Pays de Rennes est le suivant

	Croissance dans l'aire urbaine	Croissance dans le Pays de Rennes	Production logements nécessaire
2013/2023	8 600 hab/an	6 020 hab/an	5 050
2023/2033	7 460 hab/an	5 222 hab/an	<i>Non déterminé</i>

Extrait rapport de présentation SCoT du Pays de Rennes explication des choix retenus

L'accueil d'une nouvelle population d'environ 86 000 habitants à l'horizon 2030 induit un rythme annuel de production de logements minimal d'environ 5 000 logements sur l'ensemble du Pays de Rennes.

A ce titre l'objectif est de développer un habitat diversifié, répondant aux besoins de la population et rechercher et favoriser la mixité sociale dans les opérations d'urbanisme en favorisant la production de logements aidés.

Au cas présent, le projet s'inscrit dans le cadre d'un processus de renouvellement urbain du quartier du Blosne, avec le développement d'une offre commerciale et artisanale ainsi que la construction de logements majoritairement en accession à la propriété. Il respecte donc les dispositions du SCoT.

1.6.7. Le plan climat air énergie territoriale

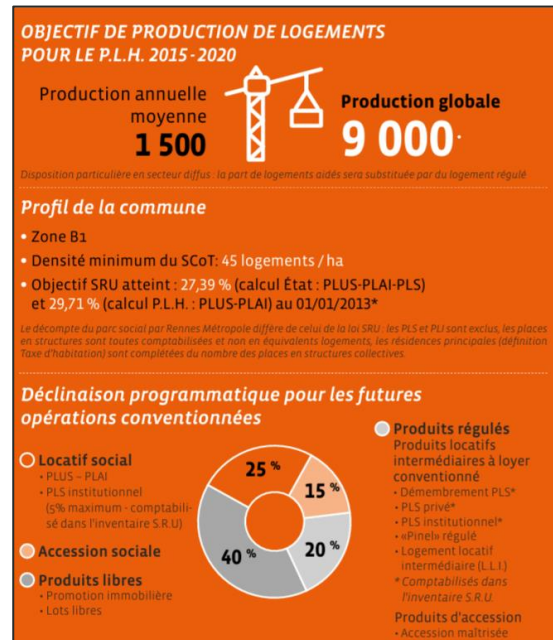
Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Rennes Métropole a été adopté le 4 avril 2019.

Il fixe des objectifs quantitatifs en termes de baisse des émissions de GES, de consommation d'énergie et de production d'énergie renouvelable par secteur d'activité. Les réflexions menées sur la métropole devront intégrer une approche "bas carbone", visant une réduction des émissions de GES constatées. Les réflexions sur la décarbonation des mobilités et sur la rénovation énergétique des logements devront donc être fortement intégrées aux réflexions sur les développements urbains à venir.

1.6.8. Le Programme local de l'habitat

L'actuel Programme de l'habitat (PLH) porte sur la période 2015-2020. 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 :



Extrait PLH

Le PLH définissait 4 orientations avec pour chacune des actions à mener dont notamment et pour exemple :

- Orientation n°1 : Garder le cap quantitatif et qualitatif en faisant preuve de souplesse et de réactivité :
 - Action n°1 : 24 000 logements pour accompagner les besoins démographiques ;
 - Action n°2 : assurer la production de foncier aménagé ;
 - Action n°5.2 : répondre aux besoins spécifiques du public étudiant :
 - Hypothèse d'une augmentation moyenne de 7 000 étudiants supplémentaires d'ici 2020/2025 ;
 - Une augmentation plus importante du nombre d'étudiants en situation de précarité et du nombre d'étudiants étrangers (11%) ;
 - Anticiper sur les besoins à venir en logements, induits par l'augmentation des effectifs étudiants et à venir.
- Orientation n°2 : Différencier les objectifs et la programmation selon les territoires :
 - Objectifs de livraisons 2015/2020 pour les communes « Cœur de métropole » ;
 - L'objectif de livraison pour les 5 communes du Cœur de métropole est fixé à 12 000 logements sur les 6 années du P.L.H. soit 50 % de l'objectif global du PLH.
- Orientation n°3 : Compléter les produits aidés par le développement de produits régulés :
 - Maintenir une offre importante en logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI) : le PLH vise une production annuelle d'environ 1000 logements par an, dont 1/3 en PLAI et 2/3 en PLUS.

- Orientation n°4 : Veiller à l'attractivité des parcs existants :
 - o Accompagner les quartiers prioritaires en renouvellement urbain.
- Orientation n°5 : Se fixer une obligation de résultat pour le logement et l'hébergement des publics les plus en difficultés
- Orientation n°6 : Évaluer le retour sur investissement des aides publiques à l'habitat

En l'occurrence le projet va permettre la création de logements, notamment étudiants et familiaux en accession à la propriété permettant de rééquilibrer le parc existant, en renouvellement urbain. Il s'inscrit donc dans les prescriptions du PLH.

1.6.9. Le Plan local d'urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (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 n°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.

Ce document conforte TERRITOIRES PUBLICS dans son projet de renouvellement urbain visant à restructurer le commerce, offrir une nouvelle offre de logements et de services dans le cadre d'une urbanisation maîtrisée.

LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'articule autour de 6 grandes orientations :

- Orientation 1 : une métropole attractive et entraînante au bénéfice de tous

A ce titre le PADD définit notamment comme objectif :

- 1) Conforter le centre-ville de Rennes ;
- 2) Au-delà du centre-ville de Rennes, concentrer et réguler le commerce de besoins occasionnels et exceptionnels sur quelques sites d'envergure en permettant leur modernisation afin de s'adapter aux évolutions des comportements des consommateurs et aux attentes des habitants.

- Orientation 2 : une métropole entreprenante et innovante, au service de l'emploi

Le PADD prévoit notamment de :

- 1) Préserver les fonctions économiques de proximité (artisanat, commerces de proximités, services...) en planifiant la localisation et la temporalité des capacités d'accueil.
- 2) Pour l'ensemble des secteurs d'activités, favoriser une optimisation du foncier économique et rendre possible, si nécessaire et en fonction des projets, une mixité

fonctionnelle.

- Orientation 3 : Une métropole accueillante et solidaire au bénéfice de modes de vie variés

Dans cette perspective le PADD a notamment pour objet de :

- 1) Transformer et rendre attractifs les quartiers prioritaires : rénovation de l'existant, création de nouveaux logements et diversification, renouvellement des espaces publics, amélioration des transports en commun, développement d'activités économiques
- 2) Pour répondre à ces objectifs qualitatifs, et dans le respect des objectifs inter-EPCI définis dans le SCoT, construire 65 000 logements d'ici 2035, en les répartissant suivant l'armature urbaine.

- Orientation 4 : une armature urbaine, aux trajectoires multiples, pour structurer le développement et l'aménagement de la métropole en lien avec les sites stratégiques d'aménagement

Le PADD propose notamment de :

- 1) Renforcer et densifier le cœur de métropole et les communes pôles d'appui et pôles structurants de bassin de vie, en y regroupant davantage d'activités, d'emplois, de logements, de services... afin de faciliter le quotidien des habitants, contribuant ainsi à limiter les déplacements contraints ;
- 2) En complémentarité, accompagner le développement des pôles de proximité afin de maintenir ou renforcer leur offre de services et répondre ainsi aux besoins de leurs habitants ;
- 3) Structurer ainsi le développement du territoire par une intensification urbaine permettant de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces agricoles et naturels et les ressources du sous-sol qui constituent l'armature écologique du territoire.

- Orientation 5 : une offre de mobilité variée et performante, au service de tous
- Orientation 6 : des villes compactes/intenses pour favoriser la proximité, la mixité et la sobriété

Le PADD fixe notamment les objectifs suivants :

- 1) La ville "des courtes distances" : affirmer l'échelle de la proximité, en renforçant les centres-villes, les centres-bourgs, les centralités de quartiers, pour répondre aux enjeux d'animation urbaine et de cohésion sociale, de mobilité quotidienne et de temps d'accès aux services urbains, aux commerces et aux équipements ;
- 2) Des démarches de renouvellement urbain qui permettent une optimisation foncière ;
- 3) La limitation de l'éparpillement commercial dans les communes en rendant préférentielle la localisation des nouveaux commerces de proximité dans les centralités urbaines. Il s'agit d'éviter, hors de ces centralités, la localisation des commerces sur des axes de flux afin d'encourager l'usage des modes actifs pour les achats du quotidien ;
- 4) Promouvoir, en renouvellement et en extension, des formes urbaines variées, économes novatrices et désirables qui contribuent à la qualité du cadre de vie.

- Orientation 7 : Valoriser l'armature agro-naturelle pour structurer le développement du territoire
- Orientation 8 : Construire une métropole du bien être au service de ses habitants intégrant la santé et la gestion des risques dans les projets et limitant les nuisances

Dans ce cadre le PADD prévoit notamment de :

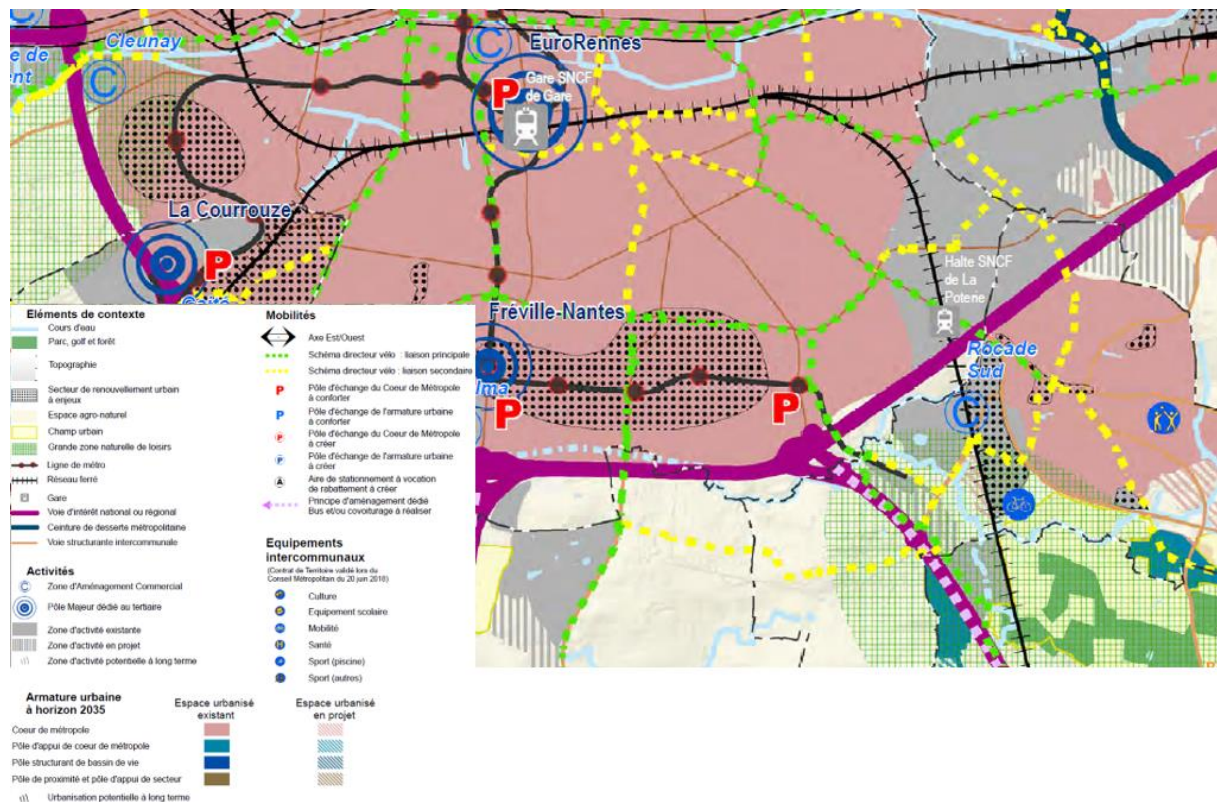
- 1) Garantir la cohésion sociale et l'équité ;
 - 2) Promouvoir un habitat sain.
- Orientation 9 : Engager le territoire dans une dynamique de transition pour relever les défis énergétiques et du changement climatique

Les orientations d'aménagements et de programmation (OAP)

Le PLUi de Rennes Métropole à délimiter sur le territoire à la fois des OAP métropolitaines et communales.

- Les OAP Métropolitaines

L'OAP relative aux axes et développement à identifier le Secteur du Blosne comme un secteur à enjeux en matière de renouvellement urbain.



Extrait OAP à l'échelle métropolitaine – les axes de développement de la Ville-Archipel



Les OAP relative à la Commune de Rennes prévoient qu'une attention particulière soit donnée aux quartiers populaires.

« Les efforts seront notamment portés sur Maurepas-Gayeulles et sur le Blosne au travers de deux opérations importantes de renouvellement urbain, qui leur redonneront une plus grande attractivité en travaillant sur la dynamique résidentielle et économique, la qualité des espaces, la présence d'équipements publics. Les mobilités résidentielles seront rendues possibles, avec la capacité de parcours résidentiels au sein de chaque quartier ou à l'échelle de la ville et de la métropole. Une attention toute particulière sera apportée à la pérennité et au développement des activités économiques dans ces secteurs »

Par ailleurs, les OAP incitent à préserver les lieux d'histoire de la ville dans le cadre d'une valorisation du patrimoine.

« À terme, il s'agira de perpétuer ces lieux d'animations continues qui favorisent et participent de l'ancrage de l'histoire rennaise. Révéler et faire vivre les futures places de projets tels que la place de Zagreb dans l'opération du Blosne ou bien l'espace public du Mail qui a permis au quartier de changer de visage. Continuer à aménager ce type d'espaces publics permettra de créer du lien culturel et social dans les quartiers et ainsi d'entretenir une animation des lieux et par la même occasion de créer de nouveaux usages »

Le vallon du Blossne s'inscrit dans le sud du territoire rennais, à la limite de la rocade sud de Rennes. Le Blossne façonne le territoire par son fond de vallée et par le paysage qu'il produit. Un réseau vert constitué irrigue le vallon et le caractérise ainsi en paysage bocager structurant. La vallée du Blossne a cependant perdu ses connexions avec les espaces agro-naturels. Le projet urbain Rennes 2030 s'attachera donc à révéler sa présence dans la ville.

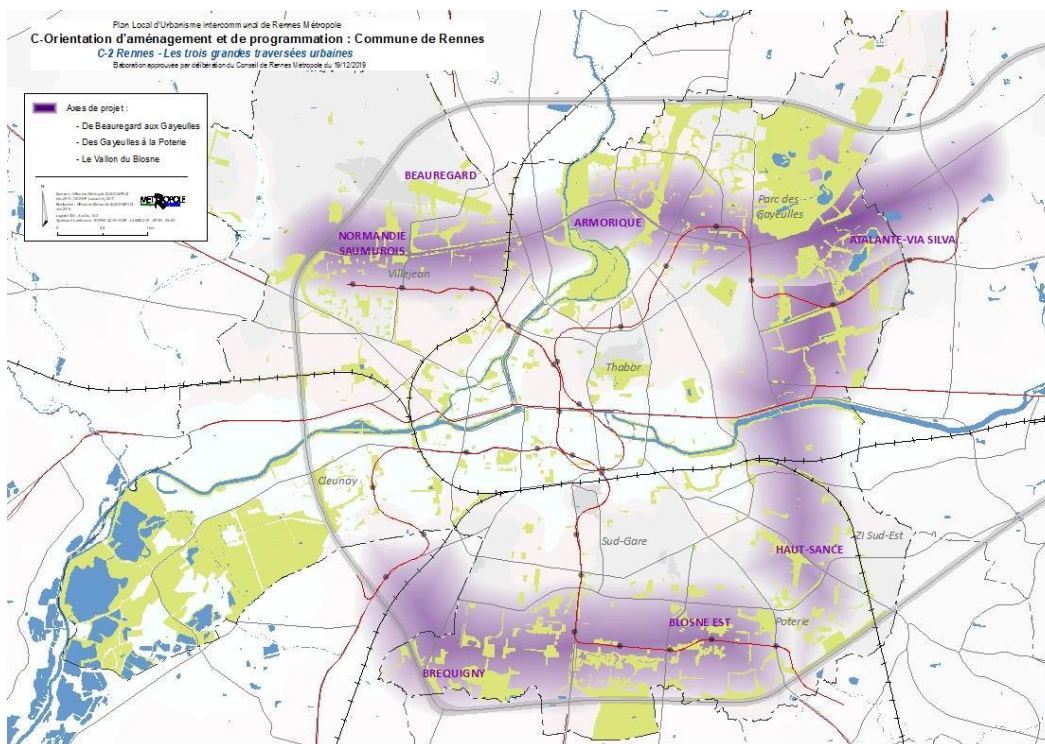
Le réseau de parcs du vallon du Blosne constitue également une traversée est-ouest essentielle entre les quartiers du Blosne et de Bréquigny. Au centre de ce vallon, le mail de l'avenue Henri Fréville constitue à la fois une armature viaire très présente mais aussi une coulée verte qui offre une perspective vers le centre-ville. Son rôle majeur d'entrée de ville en fait également un lieu d'intensification urbaine pour la ville de demain.

Ce processus s'engagera à l'Est avec la mise en œuvre de la ZAC Blosne Est puis Blosne Ouest. L'aménagement du quartier qui vise la création de nouveaux logements, le renouvellement du parc existant et l'accueil de nouvelles fonctions, **viendra également renforcer les potentiels naturels du site en mettant en réseau les espaces verts de proximité, tel un grand parc linéaire traversant.**

À l'ouest, les restructurations autour de l'emprise du lycée Bréquigny viseront à connecter le secteur des Clôteaux à l'avenue Henri Fréville via le quartier Bréquigny en facilitant les perméabilités, l'aménagement de nouvelles liaisons piétonnes et l'organisation des liens vers les stations de métro. L'armature verte très présente sera le vecteur de ces nouveaux usages favorisant un rapprochement des différents quartiers.

Au niveau supra-communal, le projet urbain portera une réflexion sur les connexions naturelles à assurer depuis la Vallée de la Vilaine jusqu'au Bois de Soevres de manière à garder une cohérence d'ensemble des espaces naturels et des continuités paysagères.

Extrait OAP – Commune de Rennes



Extrait OAP – Commune de Rennes – les trois grandes traversées urbaines

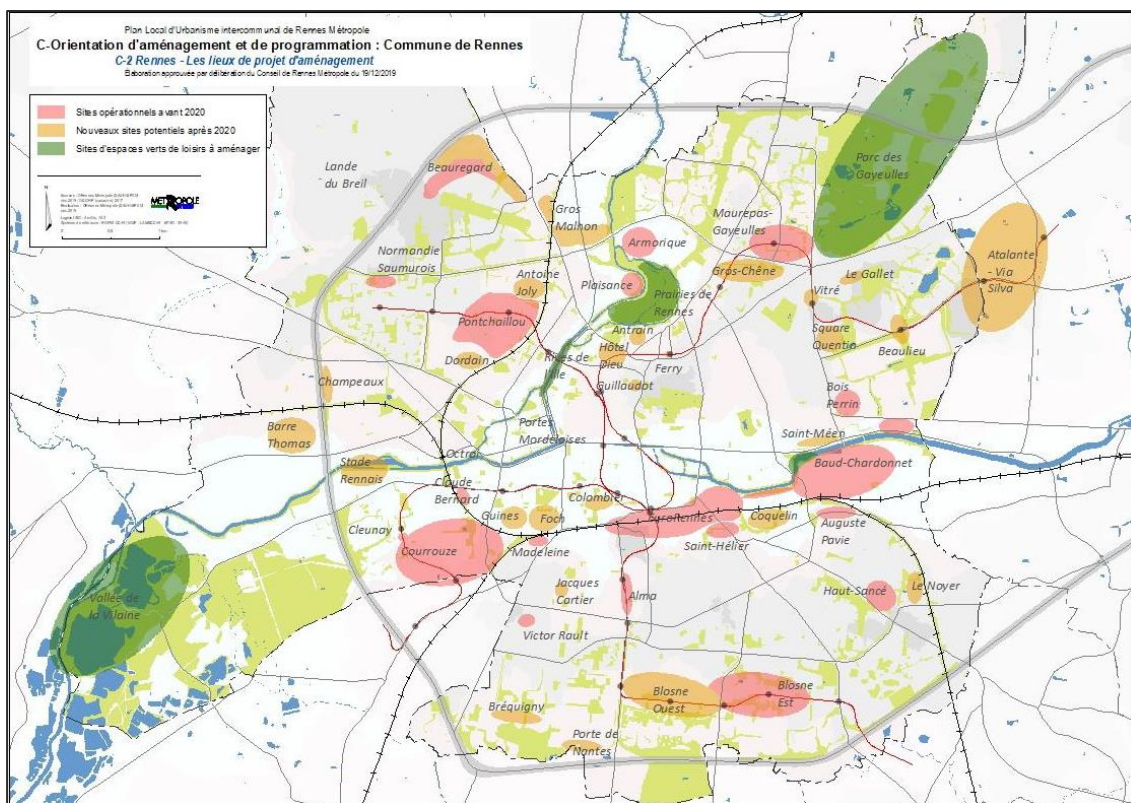
En outre, les OAP permettent d'identifier les futurs projets urbains à mettre en œuvre :

Le renouvellement urbain des quartiers: Blosne Est et Blosne Ouest, Normandie-Saumurois, Maurepas-Gayeulles – Gros Chêne

Depuis les années 80, la Ville de Rennes mène une politique de renouvellement urbain afin de mener de front les problématiques urbaines, économiques et sociales des quartiers prioritaires de la ville. Ils sont situés dans des tissus de grands ensembles sur les coteaux de la rive Est de l'Ille pour **Gros Chêne** et **Maurepas Gayeulles**, sur le plateau de Villejean-Beauregard pour **Normandie-Saumurois** et du bas du coteau du Vallon du Blosne pour le quartier du Blosne. Chaque quartier a ses propres enjeux urbains mais il s'agit pour tous de créer des liens avec les autres quartiers de la ville, en s'appuyant notamment sur les lignes de métro a et b.

La poursuite du renouvellement urbain des quartiers : Gros-Chêne, Maurepas-Gayeulles et Blosne Ouest

La diversification de ces secteurs devrait se poursuivre avec la production de nouveaux logements pour compléter et renouveler le parc existant, au maintien et à la mise à niveau des équipements de quartier, à une mise en valeur de l'espace public et des potentialités de ces secteurs. La poursuite des opérations de Gros-chêne et de Maurepas-Gayeulles permettront de tisser des liens plus importants entre le centre-ville et le nord de la ville. Dans la continuité du renouvellement urbain Blosne Est, l'opération Blosne Ouest poursuivra des objectifs communs de valorisation des espaces extérieurs, de structuration des mobilités et d'apport de nouvelles populations en lien avec les enjeux de mixité.



Extrait OAP Commune de Rennes – les lieux de projet d'aménagement

Les OAP sont ensuite déclinées en 3 objectifs :

- Le projet patrimonial, paysager et la trame verte et bleue :
 - Prendre en compte le contexte topographique, géographique et paysager ;
 - Révéler et mettre en œuvre la trame verte en réseau et protéger la biodiversité ;
 - Tenir compte de l'histoire de la ville et des quartiers et créer le patrimoine de demain.

- Les axes de développement du projet urbain :
 - Axe de projet 6 : Dynamiser le Vallon du Blosne.
- Les orientations d'aménagement de quartier :
 - Le Blosne – Bréquigny.

D'une part, s'agissant du projet patrimonial, paysager et la trame verte et bleue, il est mentionné pour le Blosne :

- Les principes d'aménagement de la vallée du Blosne
 - Valoriser les fonds de vallée : conserver ou créer des rues vers les espaces publics et l'eau, les coteaux ;
 - Mettre en valeur les coteaux en dégagant les vues et les perspectives vers le fond de vallée et le grand paysage, gérant les hauteurs de constructions et les vis-à-vis, en insérant les constructions dans les pentes.
- Le projet patrimonial, paysager et la trame verte et bleue



Extrait OAP Commune de Rennes – Projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue

D'autre part, s'agissant de la volonté de dynamiser le Vallon du Blosne, l'objectif est de valoriser cette structure paysagère autour du vallon du Blosne et d'en faire le socle pour organiser l'implantation des futures constructions afin de renforcer cette ambiance urbaine propre au sud de la ville de Rennes.

Deux orientations ont été dégagées avec leurs principes d'aménagement :

- Orientation 1 : Valoriser et renforcer le réseau d'espaces verts existants

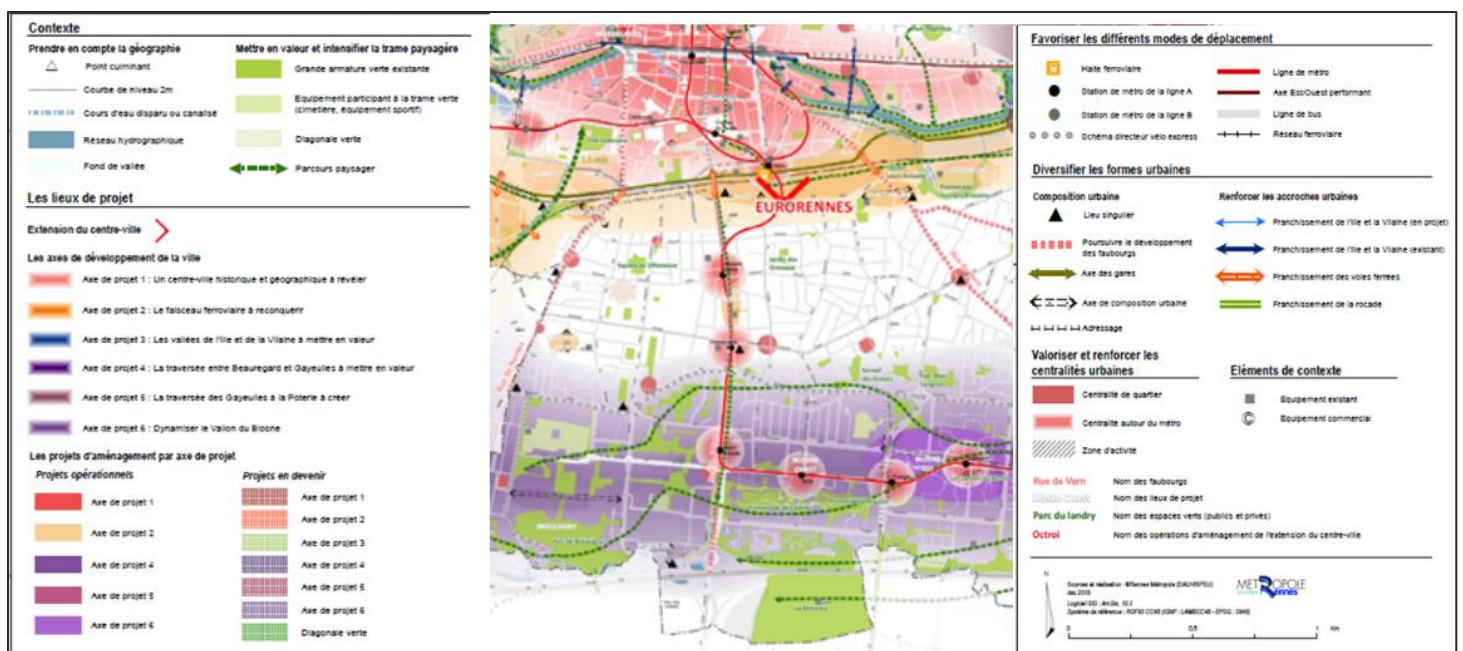
Principes d'aménagement

- ⇒ Mettre en relation les espaces paysagers pour aménager « un Parc en réseau » à l'échelle de l'axe de projet
- ⇒ Hiérarchiser les espaces verts en différenciant les squares et les espaces de pied d'immeuble de toute proximité
- ⇒ Reconnecter les quartiers autour du Vallon du Blosne

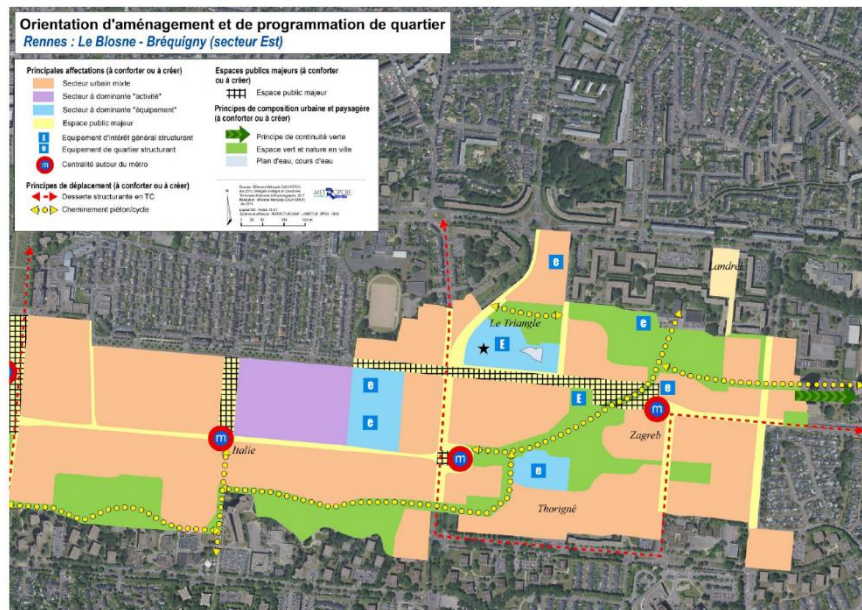
- Orientation 2 : Accompagner le renouvellement de l'habitat dans les quartiers

Principes d'aménagement

- ⇒ Créer une nouvelle strate bâtie tout en valorisant les formes urbaines existantes
- ⇒ Valoriser les liens entre les polarités, les équipements et les îlots résidentiels
- ⇒ Favoriser l'implantation d'activités économiques ou culturelles d'intérêt communal, voire métropolitain



En outre, une OAP de quartier a été délimitée sur le secteur du Blosne Est



OAP de quartier – Le Blosne

Enfin, il est précisé au sein des OAP les éléments suivants :

Le Blosne : En lien avec le projet urbain et le programme de rénovation urbaine de la ville, le quartier sera appelé à évoluer sans démolition majeure de bâtiments d'habitations. Le renouvellement portera dans un premier temps sur le secteur concerné par la Zone d'Aménagement Concerté Blosne Est, puis dans un second temps sur la partie ouest du secteur (qui devrait également faire l'objet d'une opération d'aménagement d'initiative publique).

Les enjeux pour le secteur **Blosne-Est** sont les suivants :

- Diversifier les typologies et la morphologie des logements en créant une offre d'habitat libre ou intermédiaire,
- Renforcer le tissu urbain essentiellement aux abords de la trame viaire,
- Décloisonner les espaces verts et les mettre en relation pour révéler le Parc en réseau et le potentiel paysager du quartier, notamment les cœurs d'îlots verts,
- Créer une centralité économique, commerciale et culturelle autour de la place de Zagreb en requalifiant l'offre commerciale. Cette requalification engendre l'évolution des trois centres commerciaux existants,
- Favoriser l'accueil d'activités nouvelles en s'appuyant sur la présence de services et le développement de l'artisanat,
- Accueillir des équipements structurants à l'échelle de la ville (conservatoire, site de l'hôpital...) en renforçant le maillage et le rayonnement des équipements pour améliorer la vie associative, les pratiques culturelles et sportives des habitants,
- Recréer une attractivité pour pallier à une désaffection du quartier et au vieillissement de la population,
- Adapter l'offre scolaire.

Vocation et programmation

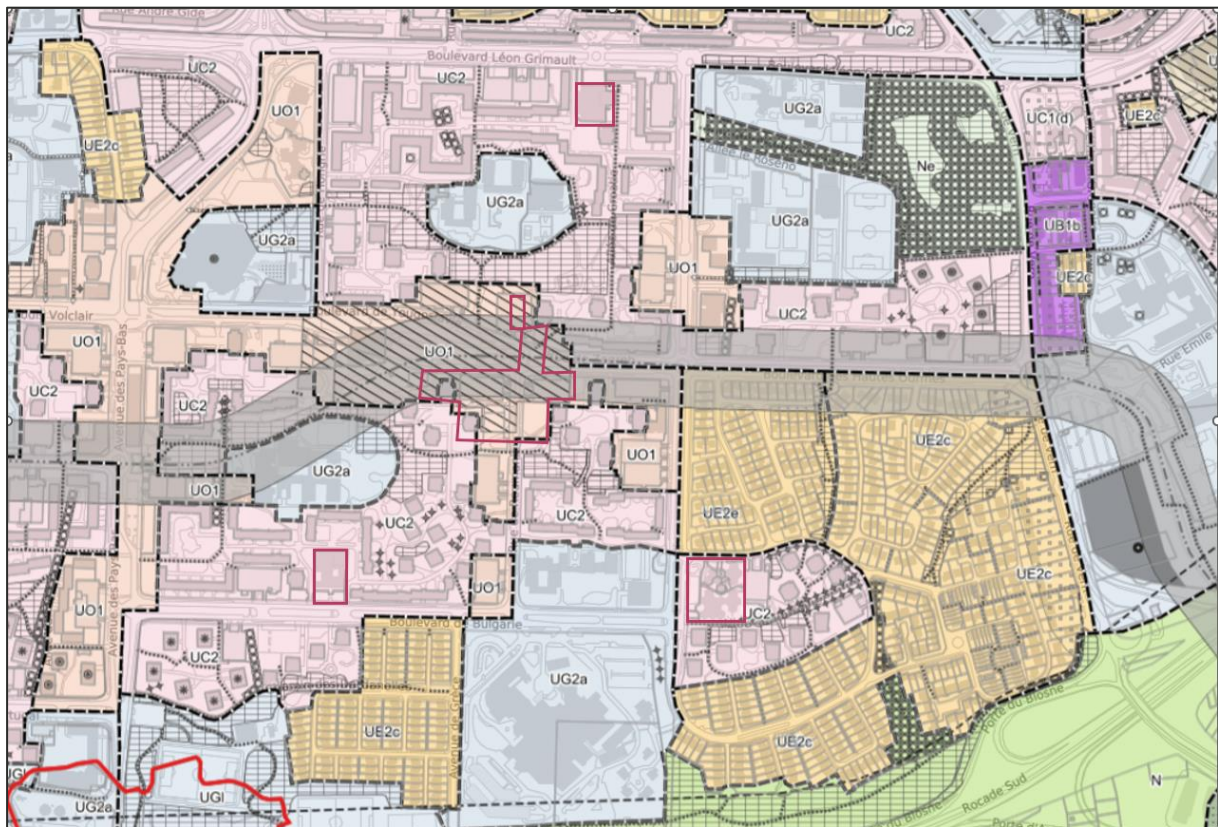
Le Blosne : À dominante résidentielle, les fonctions restent encore peu diversifiées dans le quartier. L'accueil et le développement de nouvelles activités engendreront une autre dynamique. Cette attractivité pourra se concrétiser par l'affectation de polarités vacantes à de nouveaux usages, notamment à de l'artisanat et à des activités de services. La mutation profonde de l'offre commerciale du quartier sera quant à elle encadrée par la mise en œuvre d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale.

La création d'une polarité commerciale autour de la place de Zagreb vise à redynamiser le cœur du quartier en lien avec la station de métro, les nouveaux équipements et le marché.

L'avenue des Pays-Bas deviendra un site privilégié d'accueil des activités tertiaires, artisanales et de structures favorisant un accompagnement professionnel de qualité. Le site de l'Hôpital Sud pourra également accueillir de nouvelles activités et fonctions.

La construction de nouveaux logements sur le quartier se réalisera dans un premier temps sur le secteur est. La diversification des typologies et morphologies d'habitat sera développée pour tendre vers plus de mixité sociale.

Le règlement du PLUi



Extrait PLUi – plan de zonage

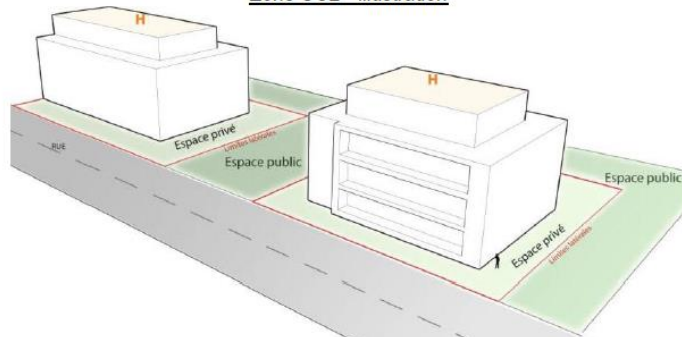
Il résulte du plan de zonage du PLUi que les parcelles incluses dans le périmètre du CRAC sont situées en zone :

- UC2 pour les trois centres commerciaux de proximité (Landrel, Torigné et Sainte Elisabeth)
- UO1

Une modification du PLUi est en cours à l'été 2022. Les éléments soumis à enquête publics prévoient une évolution du zonage des trois centres commerciaux de proximité (Landrel, Torigné et Sainte Elisabeth) en secteur UO1.

D'une part la zone UC2 correspond aux ensembles collectifs implantés librement au cœur d'un espace vert public. Ces constructions ne comportent pas ou très peu d'espace privé en pied d'immeuble. Les constructions s'y implantent librement mais sont également soumises aux règles d'implantation des constructions applicables à toutes les zones

Zone UC2 - illustration



Extrait règlement littéral

D'autre part, la zone UO comprend les secteurs opérationnels des communes. Elle comprend quatre secteurs distincts par les destinations et sous-destinations des constructions possibles.

Destinations	Sous-destinations	Zones UA, UB, UC, UD, UP, UO1	Zones UE1, UE2, UE3
Habitation	Logement	Autorisé	
	Hébergement	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif	
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé sans condition dans les périmètres de centralité Autorisé si moins de 300 m² de surface de vente en dehors des périmètres de centralité	
	Restauration	Autorisé	Autorisé sous condition d'être dans un périmètre de centralité
	Commerce de gros	Autorisé sous condition de ne pas générer de nuisance et sous réserve d'intégration paysagère et urbaine	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif et cheminements piétons-cycle	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous condition de ne pas générer de nuisance et sous réserve d'intégration paysagère et urbaine	
	Entrepôt		
	Bureau	Autorisé	
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux,...)	
	Exploitation forestière	Interdit	

Les règles d'implantation des constructions spécifiques aux zones UO remplacent les règles d'implantation des constructions applicables à toutes les zones.

Les constructions s'implantent librement dans le respect des conditions d'aménagement fixées dans l'orientation d'aménagement et de programmation relative au quartier, secteur ou îlot concerné si elle existe.

En cas de bâti contigu, le projet s'intègre harmonieusement au contexte bâti.

Compte tenu des caractéristiques du projet décrit ci-après, l'opération d'aménagement est conforme :

- Aux règles prescrites par le règlement du PLUi,
- Aux principes d'aménagements définis au sein des OAP délimitées sur le secteur Blosne Est.

1.6.10. Autres législations ou documents applicables sur le territoire de la Commune

Le droit de préemption urbain



Extrait carte interactive Rennes Métropole – droit de préemption

Il résulte de la délimitation du droit de préemption urbain que les parcelles sont toutes soumises au droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerces ou baux commerciaux.

Par ailleurs :

- Le site de la place Jean Normand est soumis au droit de préemption urbain ;
- Les trois centres commerciaux sont soumis au droit de préemption urbain renforcé.

La mise en œuvre du NPNRU

Une convention pluriannuelle, 2016-2026 du projet de renouvellement urbain de Rennes Métropole a été signée entre les différents partenaires le 22 décembre 2017.

Elle a identifié les quartiers prioritaires, dont le Blosne, pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Agence nationale pour la Rénovation urbaine.

Le projet urbain concernant le secteur du Blosne est décrit de la manière suivante :

Le projet de renouvellement urbain de l'ensemble du quartier du Blosne est fondé, non sur la démolition, mais sur l'apport de constructions nouvelles le long des grands axes aujourd'hui bordés de parkings en ouvrage, permettant ainsi d'accueillir de nouvelles populations et activités et de recréer des fronts bâtis structurés.

L'autre point fort du projet consiste à valoriser les espaces extérieurs de grande qualité mais peu reliés et peu lisibles : le projet permettra de les améliorer, les relier et les diversifier, pour aboutir à la réalisation d'un "parc en réseau" à l'échelle du quartier.

Avec la ZAC du « Blosne Est », créée par le Conseil Municipal de Rennes du 05 mars 2012 (dossier de réalisation approuvé le 20 janvier 2014), ce projet s'engage sur la partie est du quartier, qui concentre, par rapport à l'ouest, les difficultés sociales les plus importantes et où la mixité de l'habitat est la moins importante puisque l'habitat privé est moins nombreux et on y retrouve une concentration de logements locatifs sociaux. Elle est actuellement en cours de modification (objectif de finaliser la procédure à l'été 2017) afin que son périmètre prenne en compte la problématique commerciale dans sa globalité. Elle est réalisée en régie par la Ville de Rennes avec une AMO de la SPLA mobilisée sur le projet commercial. Cette mission se poursuivra pour la mise en œuvre opérationnelle du projet de restructuration commerciale par un Contrat de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC) qui sera confié à la SPLA Territoires et Perspectives d'ici la fin 2017.

Initialement, la mise en œuvre du CRAC était prévue fin 2017.

Les éléments structurants le projet du Blosne sont les suivants :

- ❖ **Intensifier les fonctions urbaines avec l'apport de constructions nouvelles** : 1300 logements nouveaux majoritairement en accession à la propriété avec potentiellement des réponses à des besoins ponctuelles et spécifiques appelant une production, à la marge, de logements locatifs sociaux (personnes âgées, étudiants par exemples) en fonction des opportunités révélées au cours du déroulement du projet et dans une limite maximum de 7% des constructions nouvelles de la ZAC du Blosne Est.
- ❖ **Offrir une centralité économique, commerciale et culturelle sur la place Zagreb**
 - Renforcer l'offre de services, commerces et équipements qui participeront à la redéfinition d'une centralité sur cet espace majeur ;
 - Pérenniser le marché hebdomadaire en lien avec la réorganisation de l'espace, des circulations et des stationnements ;
 - Implanter le Conservatoire régional de Musique et de Danse sur la place Zagreb.
- ❖ **Engager la requalification de l'offre commerciale et promouvoir le développement d'activités**
 - Regrouper les 3 centres commerciaux existants Landrel, Torigné et Ste Elizabeth sur la place de Zagreb afin de consolider et pérenniser l'activité économique sur le quartier ;
 - Favoriser l'apport de services et de commerces pour garantir la mixité fonctionnelle et la qualité résidentielle.
- ❖ **Renforcer le maillage en équipements de proximité**
 - Renforcer les liens sociaux grâce à un maillage efficient des équipements publics et associatifs ;
 - Adapter les équipements scolaires.
- ❖ **Révéler le potentiel paysager du Blosne**
 - Requalifier les cœurs d'îlot ;
 - Mettre en réseau des espaces paysagers qui parcourent le quartier d'Ouest en Est et mettre en valeur leur qualité.

Extrait convention pluriannuelle de renouvellement urbain au NPNRU de Rennes

Par ailleurs le programme urbain du projet Le Blosne prévoit :

- L'aménagement d'une nouvelle polarité de quartier place Jean Normand (ex place de Zagreb) ;
- La diversification de l'habitat et la requalification du parc existant ;
- L'intervention sur les espaces publics et paysagers ;
- L'intervention et modernisation du réseau de chaleur.

2. PRESENTATION DE L'OPERATION

2.1. Historique du projet

En même temps qu'elle promouvait une réflexion d'agglomération sur les questions de l'habitat et qu'elle mettait en œuvre la règle des 25% de logements sociaux dans toute les ZAC, la Ville de Rennes s'est saisie des problématiques de vieillissement du parc social ancien et de dévalorisation des quartiers d'habitat social. La Ville a apporté un appui important aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation de ce parc et s'inscrire dans des démarches de Politique de la Ville initiées au niveau national.

À ce titre, le quartier du Blosne a pu bénéficier des actions menées dans le cadre :

- De la procédure « Développement Social des Quartiers » ;
- De la convention Ville Habitat ;
- Des deux contrats de ville portant sur les cinq ZUS de la ville de Rennes ;
- Du Grand Projet de Ville qui a été engagé pour le retraitement des quartiers traversés par la ligne A du métro.

Ces actions, qui ont porté sur de multiples interventions tant sur les logements que sur la requalification d'espaces publics de proximité, ont permis au quartier de ne pas se retrouver à l'écart de la dynamique de l'agglomération.

La création de services publics et locaux associatifs, le soutien à des associations dans des domaines divers ont également participé de cet effort de requalification du quartier. La mise en service du métro en 2002 a également fortement contribué à maintenir le quartier dans les marchés de l'habitat et représente aujourd'hui un atout exceptionnel.

Dans le cadre de la Loi d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine du 1er août 2003, la Ville de Rennes a contractualisé avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires locaux du renouvellement urbain (les quatre organismes HLM, la Caisse des Dépôts, la Région Bretagne, le Département d'Ille-et-Vilaine) pour la période 2006-2014, son premier Programme de Renouvellement Urbain qui a porté sur les cinq zones urbaines sensibles ainsi que sur deux secteurs dérogatoires.

Ce premier programme a prescrit, pour le quartier du Blosne, l'étude globale d'urbanisme et d'armature urbaine, confiée à l'agence Grumbach. Cette étude a souligné le grand potentiel d'évolution du quartier dans le cadre d'un projet sans démolition importante de bâtiments d'habitations. Il a permis de formaliser spatialement et physiquement, dans le cadre d'un plan guide, les grands principes supports de l'évolution et du renouvellement urbain du quartier.

Ce plan guide a dès lors eu vocation de décliner, tout au long de la vie du projet, les évolutions du projet urbain à l'échelle du quartier. L'évolution du plan guide permet 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. Il constitue en outre un observatoire permanent des actions, des études et de la concertation menées sur le quartier dans le cadre d'actualisation et de mise en débat publique réguliers.

Les études menées ainsi que les concertations ont mis en évidence la nécessité de faire évoluer les problématiques suivantes :

- Le positionnement du quartier dans l'armature urbaine de la ville et de la métropole, les interactions avec les quartiers périphériques ;
- Le renforcement de "l'intensification" du quartier autour de ses pôles majeurs ;

- L'émergence d'un axe fort d'équipements place Jean Normand – Yougoslavie – Triangle, reposant sur une confortation du rôle du Triangle et l'accueil d'un équipement public à rayonnement large (conservatoire régional) ;
- Les questionnements sur la ville nature et la biodiversité ;
- La lisibilité et du projet urbain dans le cadre d'une démarche de concertation intégrée.

Afin de répondre aux objectifs du SCOT et du PLH, la question de la densité et l'optimisation de la constructibilité ont été revues.

Ainsi en novembre 2010, la version réactualisée du plan guide du quartier a mis en avant les questions de densité urbaine et d'optimisation des objectifs de constructibilité par rapport à l'étude de requalification initiale en s'appuyant sur les stratégies de développement suivantes :

- L'optimisation de la constructibilité sur les fonciers lorsque cela est possible ;
- L'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain du quartier ;

La version renouvelée du plan guide livrée en juin 2011 a présenté, sur ce secteur Est, des orientations urbaines relevant de l'échelle de proximité et traitant de :

- L'aménagement des espaces publics sur l'axe place Jean Normand / Yougoslavie et Roumanie et du parc en réseau ;
- L'application opérationnelle des enjeux de mixité, de densification et de réappropriation des emprises des parkings en ouvrage.

Les réflexions ainsi menées ont permis de définir des secteurs d'intervention distincts mais complémentaires, l'un sur le secteur Italie/Fréville dont le passage opérationnel est conditionné par le devenir à moyen ou long terme de tout ou partie du site de l'entreprise ST Microélectronics et l'autre prenant appui sur la centralité Triangle/Zagreb.

Indépendants sur le plan technique, fonctionnel et hydrologique et relevant de logiques chronologiques différentes, ils seront les supports du développement de deux ZAC dont la création et la réalisation seront échelonnées dans le temps.

Forte de la volonté d'engager sans tarder le développement d'une nouvelle centralité sur le secteur Triangle/Zagreb, d'y développer au travers d'opérations pilotes les principes de renouvellement urbain du quartier, et de travailler en synergie avec les bailleurs sociaux déjà très impliqués sur l'ilot Prague/Volga, la Ville de Rennes a défini comme secteur d'intervention prioritaire le secteur Blosne-Est et créé sur ce secteur une première ZAC.

En effet, par délibération n°133 du 5 mars 2012 le Conseil municipal de Rennes a approuvé le dossier de création de la ZAC Blosne-Est après avoir pris acte du bilan de la concertation préalable à la création de cette ZAC.

Par délibération n°42 et 43 du 20 janvier 2014, le Conseil Municipal de la ville de Rennes a pris acte de la mise à dispositions publique de l'étude d'impact du projet, approuvé le programme des équipements publics et validé le dossier de réalisation de cette même ZAC.

Au terme de cette étape, et dans le cadre de la préparation du nouveau Contrat de Ville de Rennes Métropole, la Ville a élaboré son « Plan Stratégique Local » (PSL) au cours du 1er semestre 2014.

L'objectif était de révéler la situation des quartiers en fin de PRU 1 et de définir leur place et leur rôle dans la ville et de dresser leurs perspectives d'évolutions. Le diagnostic a été complété avec le point

de vue de « personnes ressources » des quartiers, habitants et professionnels acteurs sur le quartier, recueilli sous forme d'ateliers menés sur chacun des quartiers.

Les conclusions de ce travail ont dressé les perspectives d'évolution des quartiers en fonction de leur stade de développement. Elles ont été retranscrites dans le Contrat de Ville unique de Rennes Métropole 2014-2020 qui a été signé le 20 avril 2015. Elles ont tenu compte des différents stades d'évolution de chaque territoire, et, pour ce qui concerne Le Blosne, ont constitué une étape supplémentaire pour une réflexion urbaine stratégique intégrée au « plan guide » pour les 20 années à venir.

Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain a été validé par la Ville de Rennes le 22 mai 2017, et par Rennes-Métropole le 22 juin 2017. Prenant appui sur ces conclusions et sur les études complémentaires réalisées en amont de sa formalisation, il a mis en évidence la nécessité de conforter le volet socio-économique du Projet urbain du Blosne et a permis à la collectivité de s'engager dans une démarche volontariste de restructuration de l'offre commerciale et de développement des activités tertiaires et artisanales.

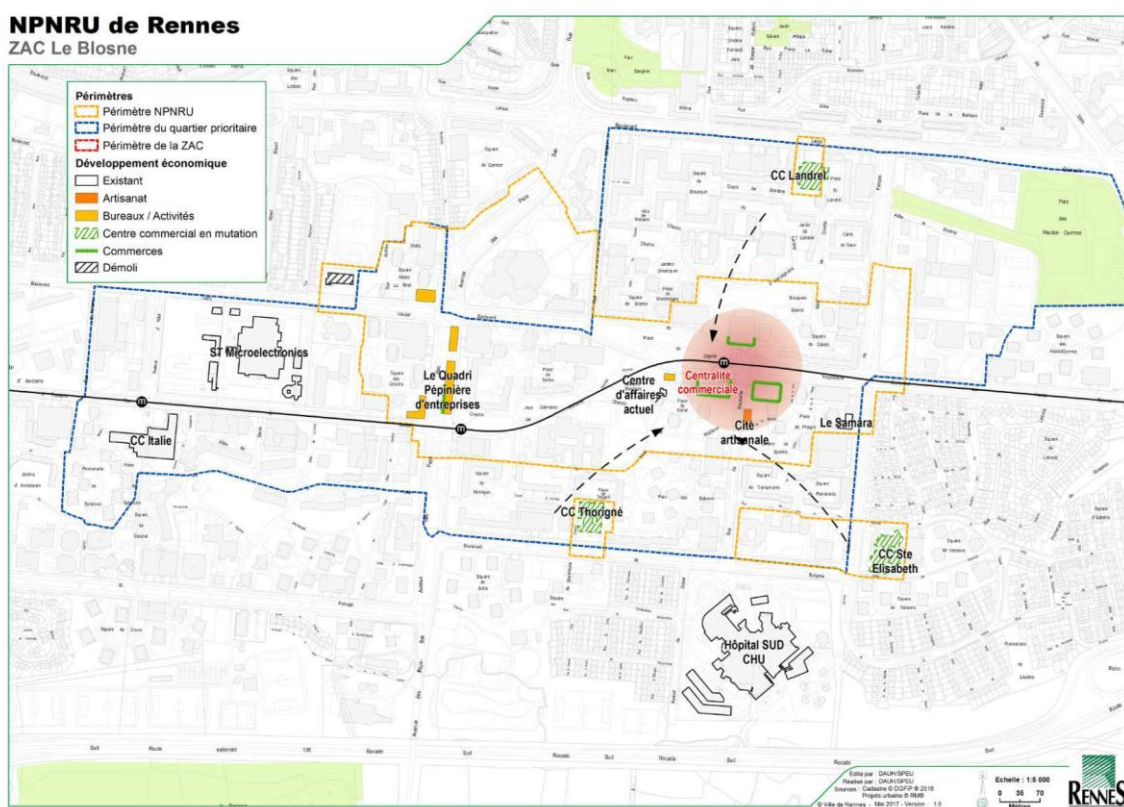


Figure 9 : NPNRU – Plan développement économique Blosne

Avec les concours du groupement d'agences d'urbanistes Buro et Origami créés par les anciens employés des agences Grumbach et Désormeaux, le plan guide du projet urbain a été mise à jour. Il a développé, en complément des actions déjà engagées dans le cadre de la ZAC initiale les actions suivantes qui ont nécessité d'en étendre le périmètre ;

- Faire muter les emprises des centres commerciaux de proximité et le regroupement de l'offre commerciale autour de la place de Zagreb – aujourd'hui place Jean Normand ;
- Affirmer un axe tertiaires Avenue de Pays-Bas, autour de la station de métro Triangle avec notamment l'accueil d'un pôle d'économie sociale et solidaire, d'une pépinière d'entreprise et d'un centre d'affaire de quartier ;
- Créer des lieux d'accueil dédiés aux activités artisanales.

En parallèle, les études commerciales ont été poursuivies et ont eu vocation à justifier l'élargissement du périmètre de la ZAC visant notamment à inclure les centres commerciaux de proximité du Landrel, de Torigné et de Sainte Elisabeth.

Par délibération n°545 du 23 novembre 2015 des modalités de concertations ont été approuvées dans le cadre de l'extension de la ZAC. Les dossiers de création et de réalisation modificatifs de la ZAC Blosne-EST ont été approuvés par délibération du Conseil municipal de Rennes n° 293 du 10 septembre 2018 et n°320 du 16 septembre 2019.

Des nouveaux objectifs quantitatifs pour la ZAC Blosne-Est élargie ont ainsi été définis visant à la création de 140 000 m² de surface de plancher répartis comme suit :

- Environ 1 250 logements nouveaux pour 90 000 m² de surface de plancher avec pour objectif la réalisation d'une majorité de logements en accession libre ou aidée ;
- 20 000 m² de surface de plancher pour les activités tertiaires ;
- 15 000 m² de surface de plancher pour les équipements publics, associatifs ou commerciaux ;
- 15 000 m² de surface de plancher de locaux artisanaux et commerciaux.

C'est dans ce contexte de volonté d'intervention dans l'objectif de faire évoluer le secteur du Blosne qu'une attention particulière a été apportée à la nécessité de restructurer l'offre commerciale, accompagné de création de logements et de service, afin de dynamiser le Secteur du Blosne Est.

Le périmètre du CRAC est inclus dans le périmètre de la ZAC modifié. Il prévoit la réalisation d'environ 32 600 m² de surface de plancher répartis comme suit :

- **Des locaux commerciaux, d'activité artisanale et de tertiaire**

En réponse à l'objectif principal de requalifier et structurer l'offre commerciale du Blosne-Est, le programme des constructions envisagé est le suivant :

- 5 600 m² de surface de planchers de commerces / services ;
- 1 200 m² de surface de plancher d'ateliers artisanaux (sur le site Torigné) ;
- 2 100 m² de surface de plancher de tertiaire ;

- **Une nouvelle offre de logements**

Le projet prévoit la construction d'environ 500 logements neufs répartis comme suit :

- Sur la place Jean Normand :
 - 315 logements étudiant à destination des élèves du Conservatoire et du Pont Supérieur, de l'Ecole Normale Supérieure et des Universités de Rennes ;
 - 65 logements de logements, soit environ 4 500 m² surface de plancher répartis comme suit :
 - 20 logements en accessions libre
 - 23 logements en accession aidée
 - 22 logements en accession sociale
- Site Landrel : environ 40 logements soit environ 3 000 m² de surface de plancher ;
- Site Sainte-Elisabeth : environ 70 logements dont une partie réalisée par la Foncière Logements (20) pour des logements locatifs à destination des jeunes actifs, soit environ 5 400 m² de surface de plancher ;

2.1.1. Les raisons du choix du site

La ville de Rennes a lancé à l'automne 2005, une étude de requalification du quartier. Il s'agissait de mettre en place une réflexion permettant d'aboutir à la définition d'un projet global, cohérent avec le projet de diversification sociale et urbaine du quartier développé dans le cadre de l'ANRU. Le diagnostic initial a souligné le grand potentiel d'évolution du quartier, dans le cadre d'un projet sans démolition de bâtiments d'habitation.

Comme précisé *supra*, la méthode visant à scinder le projet urbain du Blosne en deux opérations d'aménagements distinctes relève d'une logique territoriale et chronologique bien définie.

Ainsi, le périmètre de la ZAC Blosne-Est a pour objectif d'encadrer la réalisation de tous les programmes de construction projetés autour de l'axe structurant Jean Normand/Yougoslavie/Triangle et de la diagonale du parc en réseau, depuis l'avenue de Pologne jusqu'à celle des Pays-Bas en passant par les sites de Jean Normand, Torigné et la station de métro Triangle.

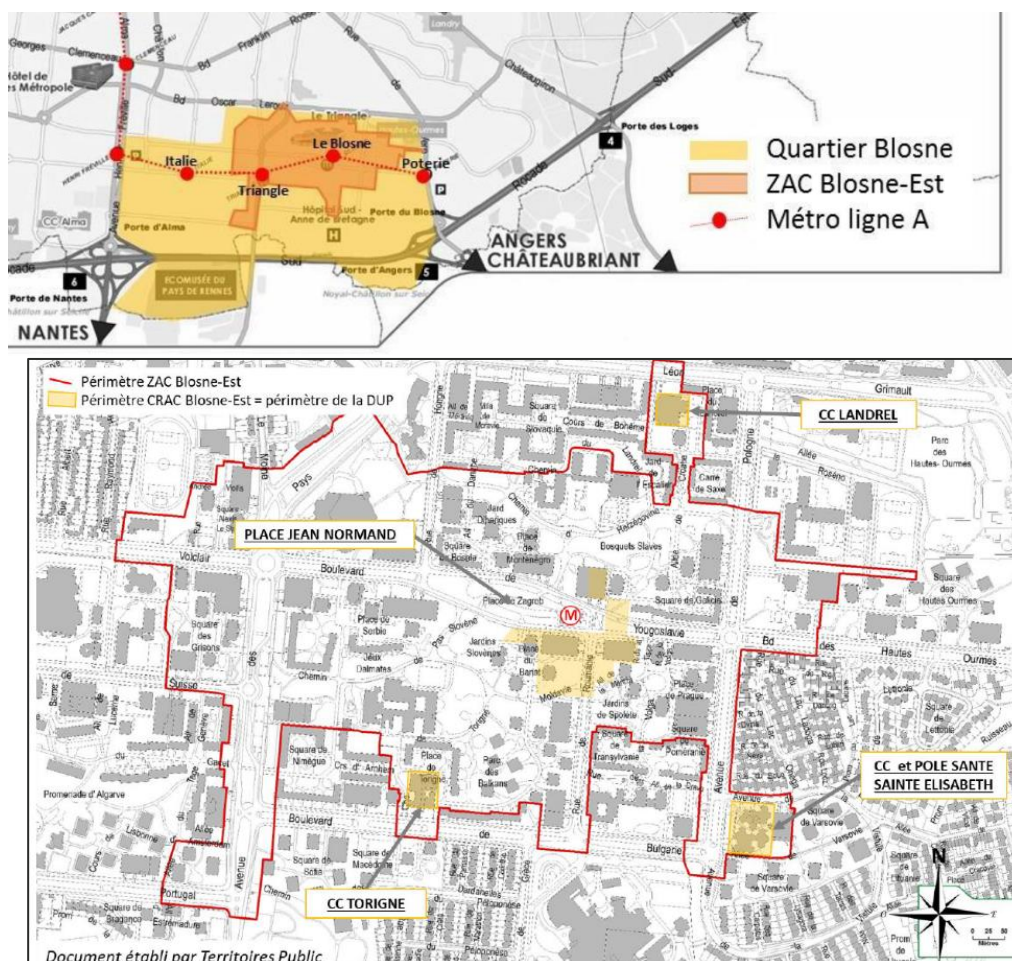


Figure 10 : Périmètre de l'opération

C'est dans ce périmètre que se développe le projet de revitalisation artisanale et commerciale, plus précisément sur les sites de la place Jean Normand qui deviendra la nouvelle centralité du quartier et des trois centres commerciaux de Torigné, Landrel et Sainte-Elisabeth qui seront déconstruits en vue de leurs mutations.

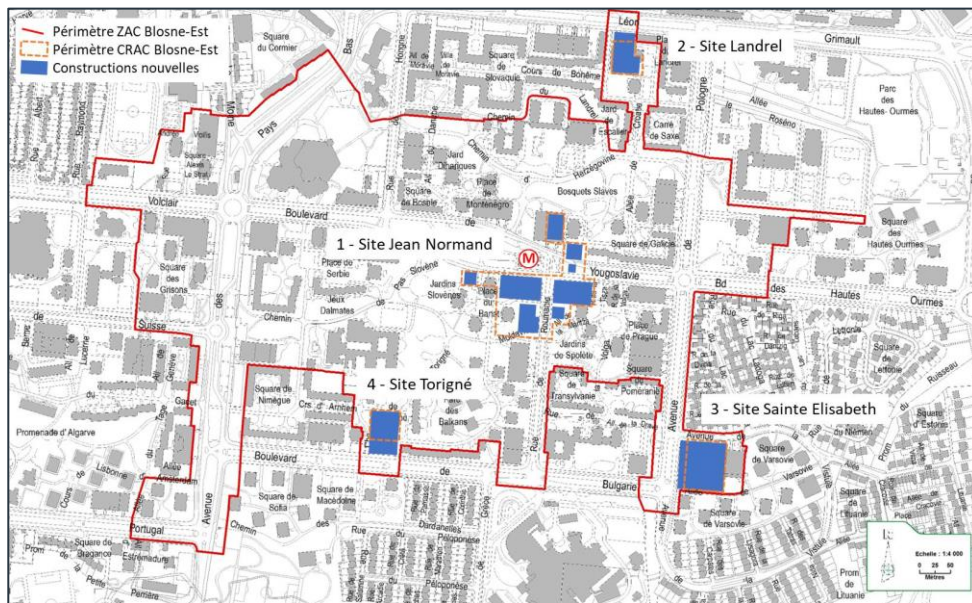


Figure 11 : Construction nouvelle périmètre du CRAC

- **La place Jean Normand** : elle a vocation accueillir une nouvelle centralité de quartier grâce aux regroupements des activités commerciales dont une part de commerces issus des centres commerciaux existants. Elle accueillera également de nouveaux logements. Les nouveaux programmes seront construits soit sur du foncier libéré par la déconstruction de parkings en ouvrage, soit sur du domaine public à déclasser.



Une partie de la Place Jean Normand un jour de marché

- **Les centres commerciaux Landrel, Torigné et Sainte Elisabeth** : l'attractivité de ces centres commerciaux est fortement fragilisée par leur vétusté, pour certains leurs vacances et des dégradations successives depuis plusieurs années.



Centre commercial du Landrel – 2021 – Source : Simon Cramard



Centre commercial de Torigné - 2021– Source : Simon Cramard



Centre commercial Sainte-Elisabeth – 2021 source : IF CONCEPTS

TERRITOIRES PUBLICS doit assurer la maîtrise foncière de l'ensemble de ces emprises mutables et plus particulièrement celles des centres commerciaux précédemment identifiés (Torigné, Landrel et Sainte-Elisabeth).

L'intervention sur les périmètres délimités permet de respecter l'objectif de sobriété foncière en réalisant une opération de renouvellement urbain, permettant de répondre aux nouveaux besoins de la population tout en minimisant l'extension urbaine.

Les sites du projet s'inscrivent dans un secteur urbanisé. Conformément aux objectifs fixés dans les documents de planification opposables, la Ville par cette intervention limite la consommation d'espaces naturels.

Par ailleurs, plusieurs emprises incluses dans le périmètre du projet appartiennent d'ores et déjà à TERRITOIRES PUBLICS.

2.1.2. Les raisons du choix du projet

La Ville de Rennes souhaite continuer son action au sein du Secteur Blosne-Est dans le cadre d'une opération de revitalisation artisanale et commerciale qui s'inscrit dans le périmètre de la ZAC Blosne-Est.

Sa mise en œuvre, en lien étroit avec la ZAC, vise à engager la mutation du quartier en développant l'émergence de la nouvelle polarité commerciale de la place Jean Normand et en accompagnant étroitement la transformation de sites des centres commerciaux de proximité du Landrel, de Sainte-Elisabeth et de Torigné.

L'opération d'aménagement à vocation mixte (commerces, habitats, services) permet de satisfaire aux objectifs fixés aux termes du SCoT et du PLH, ainsi que du PLUi. En effet le Secteur du Blosne-Est fait l'objet de différentes OAP.

La mise en œuvre opérationnelle de ce projet de quartier s'échelonnait sur une durée de 10 à 15 ans, avec des interventions phasées calées sur la création successive de deux ZAC distinctes. La création d'une seconde ZAC sur le secteur Ouest du quartier, en lien avec la réorganisation du site Italie est envisagée à moyen terme.

2.2. Contexte et Enjeux du projet d'aménagement

Dans la continuité de la dynamique amorcée par l'arrivée du métro dans le quartier, le projet urbain vise à redonner au Blosne sa place dans la ville. L'implantation d'équipements publics (Conservatoire à rayonnement régional) et de services au cœur du Blosne, avec une requalification de l'offre commerciale et économique au profit des habitants, donneront une vraie centralité au quartier.

Le maillage commercial au sein du quartier du Blosne est aujourd'hui assuré par 4 centralités de quartier dont 3 situées dans le périmètre de la ZAC Blosne Est : Landrel, Torigné et Sainte Elisabeth. Toutefois, l'attractivité de ces 3 centres commerciaux est fortement fragilisée par leur vétusté et des dégradations successives depuis plusieurs années.

Il importe de prendre en compte également le marché du Blosne, implanté sur la place Jean Normand, qui tient une place importante dans l'offre commerciale du quartier. Il a lieu le samedi matin, accueille une centaine d'exposants et draine une large population, en partie extérieure au quartier.

Dans ce contexte, la restructuration de l'offre commerciale du quartier du Blosne est un sujet majeur avec un double enjeu :

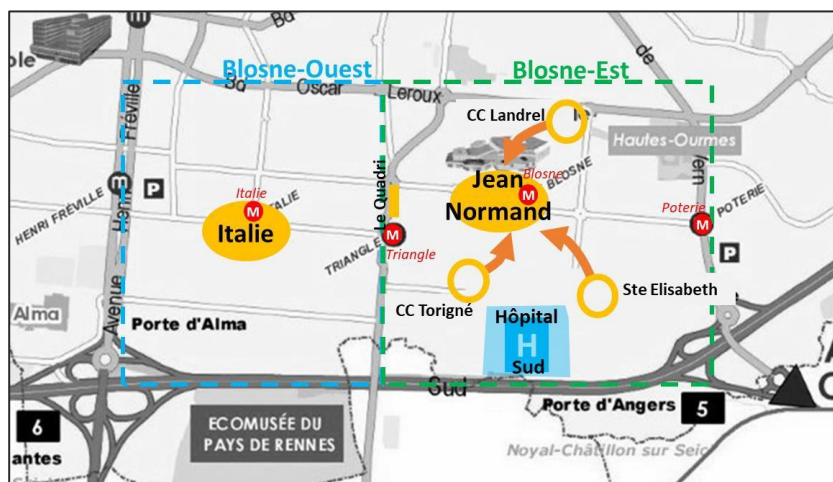
- Le maintien d'une offre commerciale de proximité diversifiée apportant un service de qualité aux habitants ;
- La préservation d'une diversité commerciale garante de l'animation et du lien social.

Ainsi, le projet vise à réorganiser l'offre commerciale du quartier du Blosne autour de deux centralités fortes :

- À l'ouest, la polarité Italie, déjà existante autour de la station de métro et du centre commercial du même nom, qui fera l'objet d'une réflexion ultérieure ;
- À l'est, la création d'une nouvelle polarité Jean Normand, située au droit de la station de métro

Cette nouvelle centralité au sein du secteur Blosne-Est permettra de proposer une offre complète et modernisée. Cette nouvelle centralité s'inscrit dans une stratégie commerciale globale pour l'est du quartier, mettant en jeu :

- Le regroupement d'une partie des commerces et services présents sur les centres commerciaux du Landrel, Torigné et Sainte-Elisabeth, vers cette nouvelle centralité ;
- La pérennisation du marché hebdomadaire sur la place Jean Normand ;
- La mutation progressive des emprises libérées sur Landrel, Torigné et Sainte-Elisabeth ;
- La prise en compte de la mutation à terme du site de l'Hôpital-Sud et des potentiels effets de leviers que celle-ci pourrait avoir sur la fonction commerciale.



Création des centralités au sein du quartier du Blosne

Le projet de revitalisation artisanal et commercial vise dans un premier temps à intervenir sur le secteur du Blosne-Est, dans la perspective d'une intervention à moyen terme sur le secteur du Blosne-Ouest (non inclus dans le CRAC).

De plus, le quartier du Blosne est marqué par une forte présence des activités artisanales, en particulier dans le secteur du bâtiment.

Il est également constaté un fort dynamisme associatif et une richesse des initiatives des habitants permettant de faire émerger de nombreux projets tant associatifs, que dans le cadre de l'économie sociale et solidaire.

Dans ce contexte, le projet de revitalisation artisanale pour le quartier vise à accompagner au mieux cette richesse en répondant notamment sur :

- Le volet immobilier qui fait souvent défaut pour le développement des projets ;
- L'accompagnement des projets pour les rendre pérennes.

Les enjeux du projet d'aménagement sont donc multiples, dès lors qu'une restructuration commerciale influe sur d'autres facteurs tels que l'habitat ou la création de services grâce à une redynamisation du secteur d'intervention.

2.3. Présentation générale du projet et scénario retenu

La déclaration d'utilité publique porte sur le périmètre du CRAC qui porte sur quatre secteurs :

- Le centre commercial du LANDREL
- La place Jean NORMAND
- Le centre commercial TORIGNE
- Le centre commercial et le pôle de santé SAINTE ELISABETH

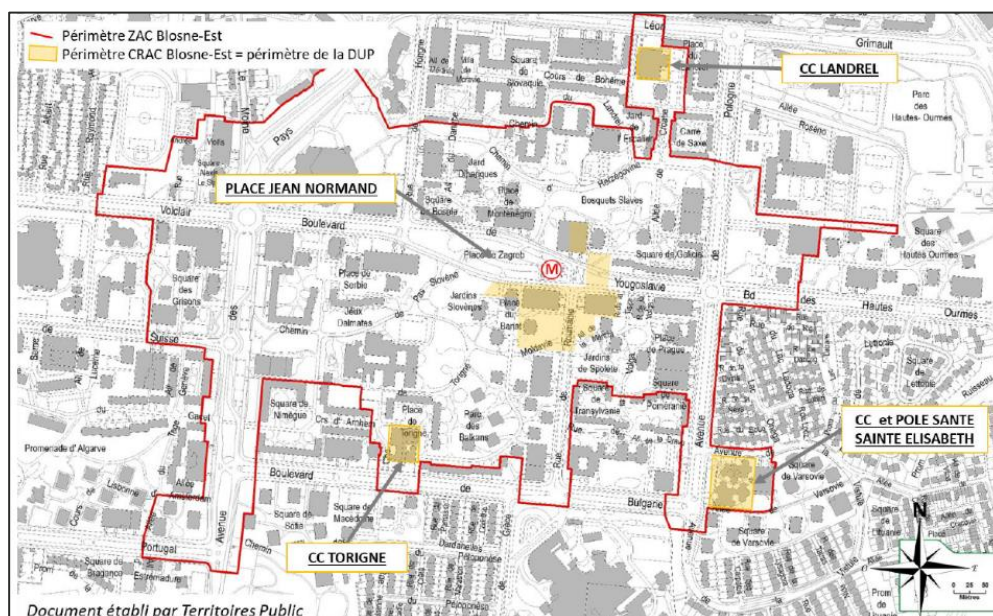


Figure 12 : Périmètre de l'opération

Le projet de nouvelle centralité de quartier Jean Normand, autour de la station de métro *le Blosne*, s'organise sur le principe d'une densification des fonctions commerciales et de services accessibles au plus grand nombre.

Les constructions qui viendront constituer le front bâti de la place proposeront toutes des rez-de-chaussée dit « actifs », adressés sur l'espace public et complétés par des programmes superposés, recevant soit des logements soit des locaux tertiaires.

Le projet de la nouvelle centralité commerciale intègre la démolition des 3 centres commerciaux obsolètes construits dans les années 1970 (Landrel, Torigné et Sainte Elisabeth) après transferts d'une partie des commerçants au sein des nouveaux rez-de-chaussée de la place Jean Normand. Cela permettra de libérer trois emprises foncières pour y construire d'autres programmes immobiliers adaptés aux besoins de la population dans le cadre du renouvellement urbain.

Ce scénario d'aménagement a été retenu au regard des différentes études réalisées sur le site du Blosne depuis le début des années 2000, ce programme d'intervention a l'avantage de :

- Se réaliser en renouvellement urbain ;
- De ne pas démolir de bâtiments de logements ;
- De créer une centralité et ainsi de travailler sur les services de proximité en matière de commerces mais également de santé et de loisirs ;
- De permettre de créer une mixité sociale grâce à la réalisation de logements étudiants, qui auront également vocation à répondre aux besoins en matière d'accueil de cette population ;
- De démolir les centres commerciaux vétustes qui réduisent la dynamique du quartier pour tirer avantage de ce nouveau foncier disponible en renouvellement urbain.

Le programme prévisionnel des constructions du projet de revitalisation artisanale et commerciale du Blosne-Est issu du scénario retenu permet de répondre aux besoins d'évolution du territoire à l'échelle de la ville et également de la métropole. Il répond notamment aux enjeux de développement et de pérennisation de l'offre commerciale et économique du Blosne afin d'en faire un quartier dynamique en termes de développement économique.

Le programme de construction est essentiellement basé sur l'offre commerciale et économique mais comprend également un nombre important de logements ciblant des publics diversifiés. Il s'agit en effet de répondre ainsi aux objectifs de la ZAC de diversification de l'habitat sur le quartier.

Le programme global prévisionnel du projet de revitalisation artisanale et commerciale est le suivant :

- **Des locaux commerciaux, d'activité artisanale et de tertiaire**

En réponse à l'objectif principal de requalifier et structurer l'offre commerciale du Blosne-Est, le programme des constructions envisagé est le suivant :

- 5 600 m² de surface de planchers de commerces / services ;
- 1 200 m² de surface de plancher d'ateliers artisanaux (sur le site Torigné) ;
- 2 100 m² de surface de plancher de tertiaire ;

- **Une nouvelle offre de logements**

Le projet prévoit la construction d'environ 500 logements neufs répartis comme suit :

- Maxi-Lot A : 315 logements étudiant à destination des élèves du Conservatoire et du Pont Supérieur, de l'Ecole Normale Supérieure et des Universités de Rennes ;
- Maxi-Lot B : 65 logements de logements, soit environ 4 500 m² surface de plancher répartis comme suit :
 - o 20 logements en accessions libre
 - o 23 logements en accession aidée
 - o 22 logements en accession sociale
- Site Landrel : environ 40 logements soit environ 3 000 m² de surface de plancher ;
- Site Sainte-Elisabeth : environ 70 logements dont une partie réalisée par la Foncière Logements (20) pour des logements locatifs à destination des jeunes actifs, soit environ 5 400 m² de surface de plancher.

2.4. Caractéristiques de l'opération

Pour rappel, le programme prévisionnel des constructions de la ZAC (incluant celui du CRAC) est les suivants :

Le programme de constructions nouvelles prévoit la création de 140 000 m² de surface de plancher se répartissant comme suit :

- Environ 1 500 logements nouveaux pour 90 000 m² de surface de plancher répartis selon les typologies suivantes :
 - o Accession libre : 380 logements pour environ 27 650 m² de surface de plancher
 - o Accession maîtrisée : 400 logements pour environ 26 650 m² de surface de plancher
 - o Accession sociale : 350 logements pour environ 22 100 m² de surface de plancher
 - o Logements locatifs étudiants : 315 logements pour environ 9 900 m² de surface de plancher positionnés autour de la place Jean Normand
 - o Locatif social : 60 logements pour environ 4 000 m² de surface de plancher
- En réponse à l'objectif de mixité des fonctions, le programme inclut la réalisation de locaux tertiaires et de services pour 20 000 m² de surface de plancher ;
- 15 000 m² de surface de plancher pour les équipements publics et associatifs ;
- 15 000 m² de surface de plancher de locaux artisanaux et commerciaux dont environ 5 600 m² de locaux commerciaux et de service autour de la place Jean Normand

Le site du CHU / Hôpital sud, qui se situe en dehors du périmètre de la ZAC, en limite sud, va être restructuré après le regroupement des activités du CHU sur son site de Pontchaillou.

Les hypothèses de constructibilité envisagées sont d'environ 80 000 m² de surface de plancher dédiés :

- à l'enseignement supérieur et à la formation
- à l'artisanat
- au logement

2.4.1. La programme en matière d'habitat, de commerce, et d'activités tertiaires

2.4.1.1 Les programmes de la place Jean Normand

- **La programmation logements et bureaux**

La programmation de logement dans les nouveaux programmes construits autour de la place Jean Normand est envisagée de la manière suivante, pour un total de 380 logements :

- 165 logements étudiants (200 lits) de l'Ecole Normale Supérieure (pour partie salariés)
- 110 logements étudiants (120 lits) de l'Ecole Normale Supérieure et des Université Rennes 1 et 2 (construits dans un second temps)
- 40 logements étudiants (40 lits) pour le Conservatoire et l'Ecole du Pont Supérieur
- 65 logements familiaux :
 - 22 logements en accession sociale – Bail Réel Solidaire
 - 23 logements en accession maîtrisée
 - 20 logements en accession libre

La programmation de locaux tertiaires dans les programmes construits autour de la place Jean Normand est envisagée de la manière suivante :

- Un ensemble de bureaux et des locaux associatifs orientés vers la santé sur environ 1 000 m² de surface de plancher (permettant d'accueillir notamment le centre de santé installé place de Banat depuis mars 2021)
- Un ensemble de locaux tertiaires, non attribués, sur un plateau de 600 m² de surface de plancher situé au-dessus du supermarché

- **La programmation commerciale**

Le projet vise à implanter environ 5 600 m² de surface de plancher de commerces et services organisés principalement au rez-de-chaussée des nouveaux programmes autour de la Place Jean Normand et se déclinant de la manière suivante :

- Une Moyenne Surface Alimentaire à même de se développer sur 2 000 m² de Surface de plancher
- Environ 15 commerces de proximité : boulangerie, boucherie, etc. (dont une partie sont issus de transferts depuis les centres commerciaux existants)
- Une agence postale (transfert depuis le centre commercial du Landrel)
- Une salle de sport privée

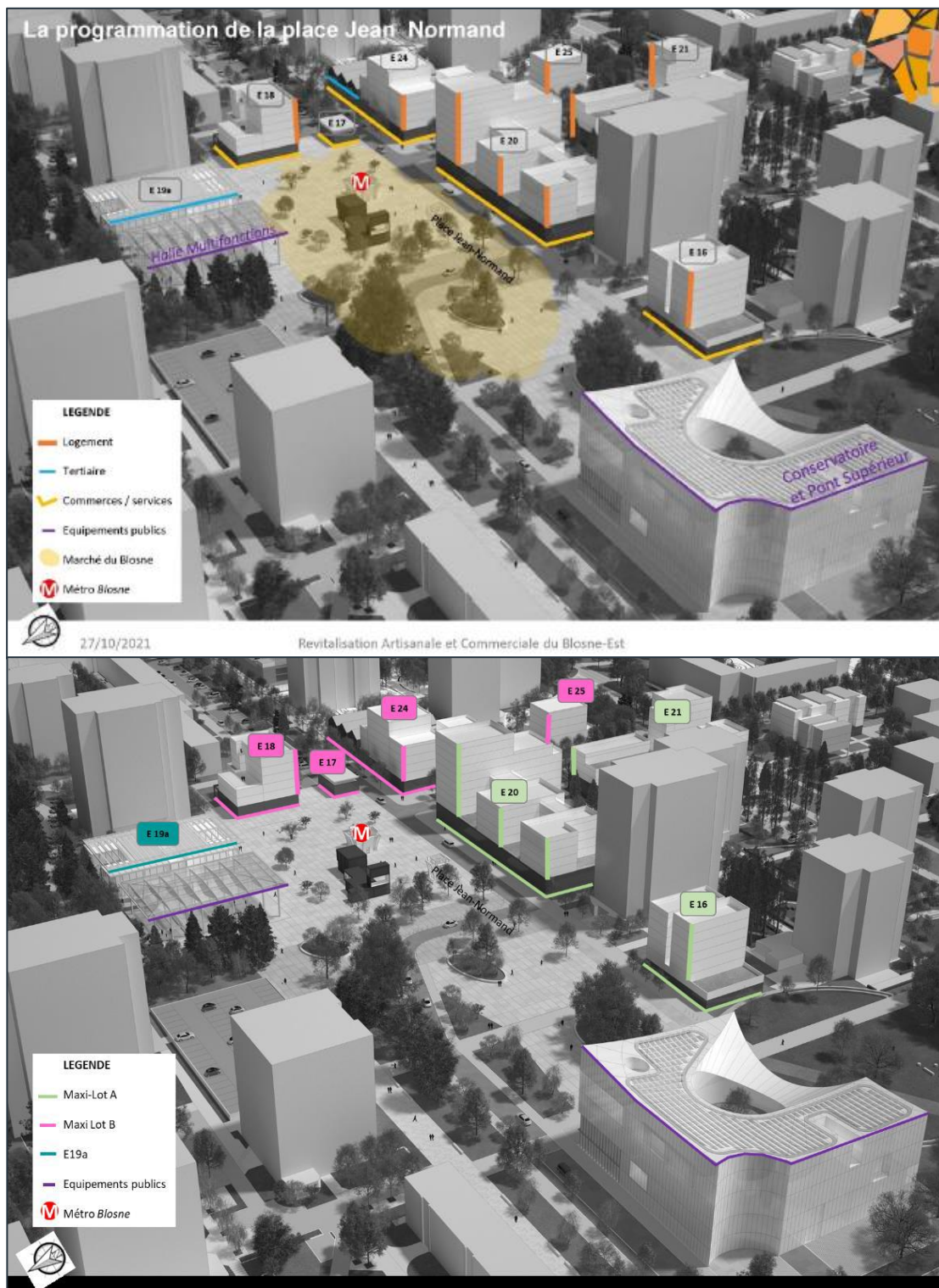


Figure 13 : La programmation de la place Jean Normand

(Source : Source : ZAC Blosne-Est, Contrat de revitalisation artisanale et commerciale, Coordination des MOA du 27/10/2021 (TERRITOIRES PUBLIC, RENNES))

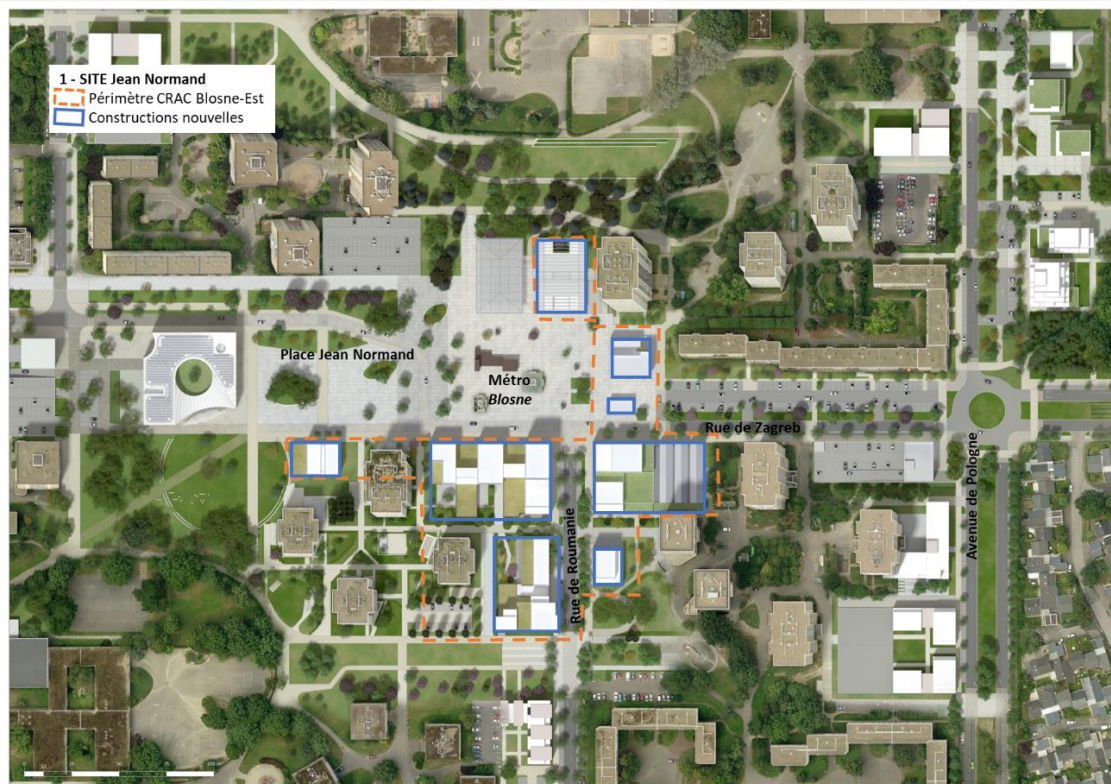


Figure 14 : Plan général des travaux place Jean Normand

- **Les équipements et services (réalisés par la collectivité)**

Deux équipements publics viendront s'installer autour de cette nouvelle centralité :

- Le Conservatoire à Rayonnement Régional (CRR) livré en septembre 2021
- Une halle multifonctions destinée aux pratiques sportives non encadrées dont la construction sera concomitante aux programmes accueillant des rez-de-chaussée commerciaux

Par ailleurs, la centralité disposera d'une offre de santé complète et diversifiée composée de :

- Un Centre de Santé regroupant une consultation de médecins généralistes libéraux et des consultations « déplacées » de médecins spécialistes du CHU
- Un centre municipal de promotion de la santé qui accueillera des associations en lien avec la santé.
- Un laboratoire d'analyse médicale
- Une pharmacie

2.4.1.2 Les programmes sur les emprises des centres commerciaux déconstruits

Après libération des locaux dans les différents centres commerciaux, soit par voie de transferts commerciaux, soit par le biais d'évictions commerciales, le projet prévoit la démolition de l'ensemble des bâtiments pour permettre la construction de nouveaux programmes en lien avec les objectifs du projet :

- Le **site du Landrel** accueillera une quarantaine de logements, principalement en accession à la propriété. Le rez-de-chaussée accueillera des locaux associatifs et d'activité, dont une partie, adressée sur le boulevard Léon Grimault, pourrait accueillir du commerce de proximité ;

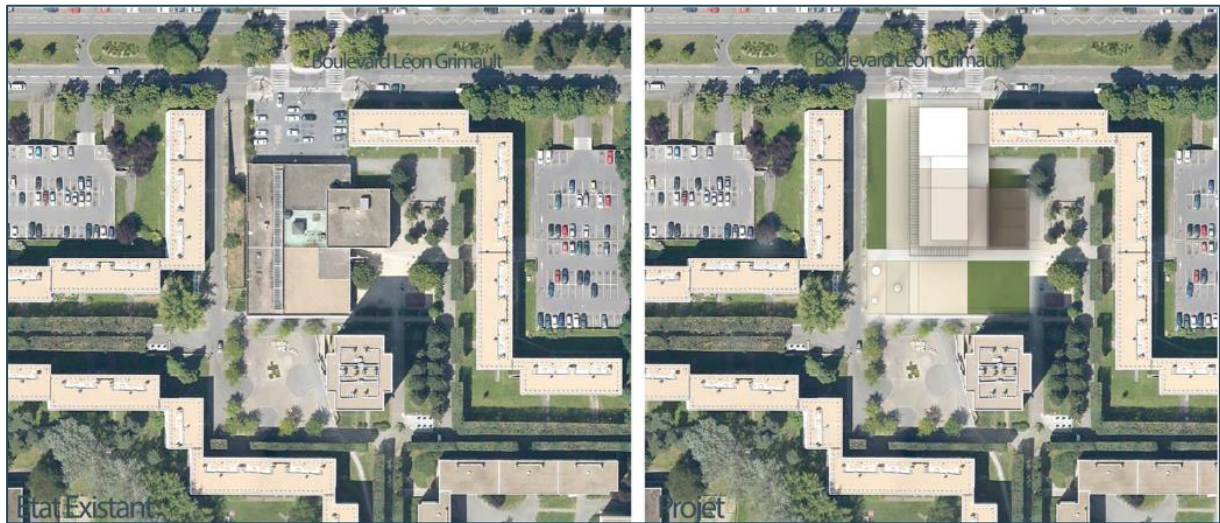


Figure 15 : Hypothèse de faisabilité site du Landrel

- Le **site de Torigné** accueillera une cité artisanale composée d'environ 12 ateliers, d'environ 100 m² de surface de plancher chacune, dont une partie serait louée dans le cadre d'une pépinière d'entreprises et d'un hôtel d'entreprises, le reste serait mis à disposition des entrepreneurs sous la forme d'ateliers-relais. La cité artisanale est envisagée principalement à destination des professionnels du bâtiment. Le bâtiment existant, appartenant à la Ville de Rennes et accueillant les organisations syndicales, sera conservé et intégré au nouveau programme.



Figure 16 : Plan de masse secteur Torigné

- Le site **Sainte-Elisabeth** accueillera environ 70 logements dont une trentaine dans le cadre d'un programme d'accession à la propriété, le reste sera destiné à la location aux jeunes actifs, dans le cadre d'un programme immobilier réalisé par la Foncière Logements (contrepartie foncière au NPNRU). Le rez-de-chaussée adressé sur l'avenue de Pologne pourra accueillir des locaux d'activité et de service.



Figure 17 : Hypothèse de faisabilité secteur de Sainte-Elisabeth

Secteur	Activité	Nbre lgts	Surfaces de Plancher (m ²)
Future centralité Jean-Normand	Maxi-Lot A (E16, E20 et E21)	Commerces Logements (résidence étudiante)	315 logements (360 lits)
	Maxi-Lot B (E17, E18, E24 et E25)	Commerces Logements	2 190 (commerces) 9 900 (logement)
	E19a	Commerces Centre de Santé Communautaire Locaux associatifs Bureaux	2 720 (commerces) 600 (tertiaire) 4 600 (logement)
CC du Landrel	Logements Locaux associatifs/activités Commerces (?)	/	420 (commerces) 400 (centre santé) 300 (locaux associatifs) 350 (bureaux)
CC de Torigné	Artisanat Tertiaire (maintien de l'existant)	/	Capacité constructive de 4 000 à 4 500 au global dont 350 en équipements publics inclus dans un RdC « actif »
CC Sainte-Elisabeth	Logements Activités (dont commerce ?)	40 logements	1 200 (artisanat) Environ 700 (tertiaire existant)
		70 logements	250 (activités) 5 200 (logements)

Figure 8 : Synthèse du programme du CRAC

2.4.2. L'offre de stationnement

L'offre en stationnement est surabondante dans le quartier qui présente 1,3 places de stationnement par logement pour un taux de motorisation de 0,8 véhicule par logement.

Le projet prévoit de réorganiser le stationnement afin de reconstituer l'offre de stationnement nécessaire.

Ainsi, Le stationnement résidentiel fait l'objet d'un travail spécifique de réorganisation des parkings propriété des bailleurs sociaux et des copropriétés privatives.

En complément du stationnement résidentiel, du stationnement sur l'espace public va être organisé entre autres au niveau de la place Jean Normand. Les programmes immobiliers sur ce secteur ont vocation à accueillir en sous-sol des stationnements automobiles et PMR, ainsi que des locaux à vélos. Ces éléments permettront de respecter les prescriptions en matière de stationnement au sein du PLUi. La construction des nouveaux immeubles de la place Jean Normand nécessite la démolition de trois parkings en ouvrage présentant chacun un sous-sol semi enterré (au total 233 places, avec une gestion locative par les bailleurs sociaux) et une dalle de parking publique avec accès libre (au total 250 places):

- Le parking Banat a été déconstruit en octobre 2021.
- Les parkings Galicie puis Prague seront déconstruits en lien avec la mise en œuvre du projet.

Le projet de revitalisation artisanale et commerciale prévoit de reconstruire deux parkings en sous-sol des programmes neufs, en complément des stationnements réglementaires prévus par le PLUi pour chaque programme, représentant environ 100 places à destination des locataires des bailleurs sociaux.

Pour répondre aux besoins en stationnement liés à l'activité commerciale et de service de la centralité de quartier, il est prévu la réalisation de stationnements publics par la création de contre allées de stationnement sur le boulevard de Yougoslavie et l'avenue de Pologne, représentant au total environ 180 places. Une partie de ces places sera contrôlée pendant la journée afin de permettre une rotation du stationnement nécessaire au bon fonctionnement des activités et services de la centralité.

L'observatoire du stationnement mis en place par la Ville de Rennes doit permettre de maintenir une vigilance sur la question du stationnement afin d'adapter au mieux la mise en place de ce dispositif dans le temps.

Sur les emprises des centres commerciaux de proximité renouvelés, les programmes neufs respecteront les règles du PLUi en termes de stationnement. Le stationnement public sur voirie sera maintenu et adapté au besoin, en fonction de la programmation définitive des rez-de-chaussée.

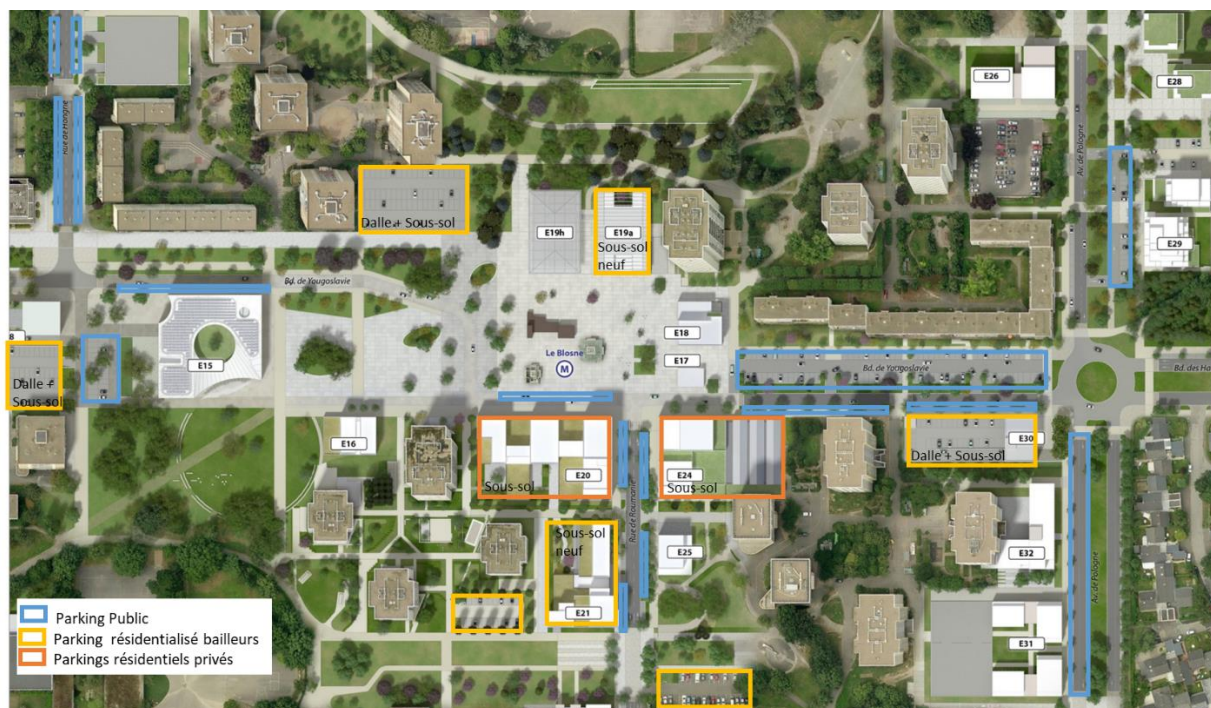


Figure 18 : hypothèse implantation des stationnements CRAC et ZAC

2.4.3. Les espaces verts et le réseau viaire et piéton

Tout comme le réseau viaire et piéton, précisons que les aménagements paysagers font partie des sujets traités dans le cadre de la ZAC. De même, le travail de conception de ces espaces se fait en lien avec la Ville de Rennes. Toutefois, soulignons que le volet paysagé est travaillé sur chacun des projets immobiliers au stade des études du permis de construire, l'intégration urbaine et paysagère étant un enjeu fort du projet de renouvellement urbain.

2.5. Calendrier et phasage prévisionnel

La livraison de la nouvelle centralité Jean Normand est envisagée à partir de fin 2023, y compris les aménagements des espaces publics et les transferts commerciaux depuis les polarités commerciales existantes. Elle s'achèvera en 2025 par la livraison du bâtiment accueillant le nouveau supermarché.

La restructuration des sites commerciaux du Landrel, Sainte Elisabeth et Torigné, après démolition des bâtis obsolètes, devrait être achevée fin 2026 et l'opération de renouvellement urbain de la ZAC Blosne-Est en 2030.

Le programme de restructuration du site du CHU/Hôpital sud devrait être mis en œuvre entre 2026 et 2032.

2.5.1. Sur la place Jean Normand

D'une part, le chantier du Maxi-Lot A a démarré en novembre 2021 par la construction des bâtiments E16 et E20 qui seront livrés à l'été 2023.

Les premiers commerces s'installeront au dernier trimestre 2023 dans les rez-de-chaussée des bâtiments E16 et E20, dont une partie des commerces transférés depuis les centres commerciaux de proximité existants et voués à disparaître.

Le chantier du bâtiment E21 démarrera fin 2022 et sera livré à l'été 2024.

D'autre part s'agissant du bâtiment E19 a, le planning prévisionnel est le suivant :

- Dépôt du permis de construire : en mai 2022
- Démarrage de la construction : 1er trimestre 2023
- Livraison du bâtiment : 1er trimestre 2024

Enfin, le planning envisagé pour le programme du Maxi lot B est le suivant :

- Choix du promoteur : 4^{ème} trimestre 2022
- Dépôt permis de construire : été 2023
- Chantier 2024 - 2025

2.5.2. Les programmes sur les emprises des centres commerciaux déconstruits

Pour le site Torigné, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Démarrage études de maîtrise d'œuvre : 4^{ème} trimestre 2022
- Dépôt du Permis de Construire : 1er trimestre 2023
- Démarrage travaux bâtiments : 4^{ème} trimestre 2023
- Livraison bâtiments : fin 2024

Sur les sites de Landrel et Sainte-Elisabeth, l'avancement de la maîtrise foncière à ce jour et les sujets de transferts d'activité vers la place Jean Normand dans le cadre du projet impliquent un calendrier opérationnel plus long.

2.6. Acteurs du projet urbain

La Ville de Rennes porte le projet de renouvellement urbain du quartier du Blosne dans sa globalité et a engagé la mise en œuvre de la première phase opérationnelle en régie, dans le cadre de la ZAC Blosne-Est.

L'engagement opérationnel sur le Blosne-Ouest interviendra dans un second temps.

La Ville de Rennes a confié à la SPLA Territoires Publics la responsabilité foncière, opérationnelle et financière de la restructuration de l'offre artisanale et commerciale sur les trois centres commerciaux existants et la nouvelle centralité Jean Normand, inclus dans le périmètre de la ZAC Blosne-Est.

La SODES, opérateur commercial unique, a été désigné par la SPLA Territoires Publics pour porter l'ensemble des rez-de-chaussée commerciaux de la place Jean Normand dans le cadre d'une société de portage à constituer.

Les résidences du Maxi-lot A sont réalisées en co-maîtrise d'ouvrage entre la SODES et Espacil Habitat.

Les programmes du Max-Lot B seront réalisées en Co-maîtrise d'ouvrage entre la SODES et un opérateur à désigner.

Les futurs programmes du Landrel et d'une partie de Sainte Elisabeth seront réalisés par des opérateurs restant à désigner, l'autre partie du programme sainte Elisabeth étant réalisée par la Foncière logement, dans le cadre de la contrepartie foncière liée au financement du NPNRU.

Enfin, la maîtrise d'ouvrage de la cité artisanale de Torigné sera assurée par Rennes Métropole.

3. L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

3.1. Protection de l'eau

D'une manière générale, le collecteur principal d'eaux usées actuellement en place au niveau de la ZAC Blosne-Est présente une capacité suffisante pour intégrer les différents sites concernés par le projet, et ce y compris le réseau allant jusqu'à la station d'épuration de Beaurade. Plus localement, des actions pourront être menées sur des réseaux vétustes ou de diamètre insuffisant.

En complément de la gestion des eaux pluviales envisagée sur l'espace public et décrite au dossier Loi sur l'eau de la ZAC et qui intègre les ilots du projet de revitalisation artisanale et commerciale, les rejets d'eau pluviale générés par les nouveaux ilots seront atténués par une désimperméabilisation partielle de leurs surfaces (espaces de pleine terre, toitures végétalisées, noues...).

Les activités implantées n'auront pas d'impact sur la qualité de l'eau, ni sur les activités nautiques ou de baignades situées très à l'aval du projet.

L'augmentation de la consommation d'eau induite par l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités resteront sans conséquences sur la filière de production.

3.2. Faune et flore

Concernant la faune, seul les moineaux domestiques repérés dans le centre commercial Torigné, lors de l'étude d'impact portant sur le périmètre du projet de revitalisation artisanale et commerciale, présentent un enjeu de protection. Un dossier de dérogation espèce protégée a été réalisé en janvier 2022 accompagné de mesures de compensation à mettre en place sur ce secteur, y compris un suivi pour les deux années suivant leur mise en place. L'arrêté de dérogation a été obtenu en date du 16 mai 2022, permettant la mise en œuvre immédiate des premiers dispositifs de compensation.

Les sites de mise en œuvre du projet de revitalisation artisanale et commerciale ne sont pas impactés par la présence du grand capricorne révélée lors de l'étude d'impact portant sur la totalité de la ZAC.

Les autres espèces inventoriées sont peu nombreuses, très communes et l'impact du projet peut être considéré comme insignifiant.

Aucune zone naturelle protégée ou d'intérêt remarquable n'est recensée sur les sites du projet.

3.3. Paysages

Le projet ne prévoit pas de suppression d'éléments structurants ou protégés réglementairement, hormis les 6 arbres ayant déjà fait l'objet d'un arrêté d'abattage en 2021 sur la rue de Roumanie (6 arbres d'alignement abattus compensés par la plantation de 18 arbres en alignement ou en bosquet dans le même secteur).

L'impact du projet est positif sur les sites de Torigné et le Landrel et neutre sur Sainte Elisabeth, avec la suppression d'arbres urbains adultes compensée par une meilleure structuration paysagère et urbaine à préciser avec le promoteur et les services de la Ville de Rennes dans le cadre des études de projet.

Globalement, la dimension paysagère est bien intégrée au projet et quelques sujets remarquables ont été identifiés et seront maintenus dans le cadre des projets futurs.

3.4. Population, logements, cadre de vie

Le projet n'aura aucun impact sur le patrimoine historique et archéologique. Le nombre de logements construits dans le cadre du projet est de :

- 65 logements familiaux et 315 logements étudiants autour de la place Jean Normand ;
- Environ 110 logements familiaux répartis sur les sites du Landrel et de Sainte-Elisabeth.

Il participe à l'augmentation importante du nombre de logements dans le quartier (objectif de création de 1 500 nouveaux logements) favorisant le rééquilibrage démographique du quartier. Le projet répond aux objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole.

Globalement, le projet aura un impact positif sur le cadre de vie comparé à l'évolution naturelle des sites concernés.

3.5. Infrastructures routières, accès et stationnement

Le projet de revitalisation artisanale et commerciale ne prévoit pas d'intervention sur les circulations routières ou les déplacements doux qui sont traitées dans le cadre du projet de la ZAC Blosne-Est. Pour autant, les principes développés par le projet, visant à concentrer des commerces, des services et des logements autour de la place Jean Normand, à proximité de la station de métro du *Blosne* sont cohérents avec le Plan de Déplacement Urbain qui vise à réduire les déplacements en voiture, privilégier les déplacements en transports en commun et déplacements doux.

Les nouveaux immeubles construits place Jean Normand vont s'établir sur des cheminements piétons existant, le réaménagement de ces chemins fait partie intégrante du projet. Des cheminements de substitution seront proposés le temps de travaux et des aménagements pérennes viendront remplacer les chemins supprimés lors du travail d'aménagement des espaces extérieurs.

L'accessibilité piétonne à la centralité de quartier fera l'objet d'un travail spécifique dans le cadre des aménagements de la ZAC Blosne-Est, visant à faciliter l'accès de tous (confort du cheminement, signalétique appropriée...).

Le stationnement fait l'objet d'une réorganisation à l'échelle du quartier avec comme postulat de base :

- Recomposer l'offre à la hauteur des besoins actuels et non à la hauteur de l'offre initiale manifestement surabondante ;
- Réorganiser géographiquement l'offre en stationnement afin de satisfaire aux objectifs de réappropriation des sites stratégiques qui caractérisent le paysage urbain ce qui nécessitera de reporter les aires de stationnement sur des espaces intermédiaires à vocation plus résidentielle.

Trois grands principes ont été retenus pour reconstituer des places de stationnement, qui visent à favoriser le stationnement des résidents des bailleurs et des copropriétés privées :

- Résidentialisation des parkings en ouvrage existants (sous-sol et dalles) ;
- Construction de parkings aériens résidentialisés ou résidentialisation de parkings aériens publics ;
- Construction de stationnements neufs en sous-sol des nouveaux programmes.

Le nombre de places disponibles sur le quartier à terme est envisagé sur la base de 0,8 place par logement existant, dont 0,5 place par logement résidentialisés et 0,3 place par logement sur l'espace public.

En complément, le doublement de la capacité du parking relais de la Poterie doit permettre de limiter très fortement le stationnement intermodal sur le quartier.

3.6. Activités, équipements, services

La place Jean Normand est un lieu d'expression et d'animation important pour le quartier : il accueille chaque samedi le marché hebdomadaire du Blosne et favorise le croisement de la population en concentrant les flux en partie liés à la station de métro.

Le projet vise à renforcer cette centralité en y implantant de nouveaux équipements, services et commerces à destination de l'ensemble des habitants du quartier.

L'éloignement des commerces de proximité pour les secteurs du Landrel, de Torigné et de Sainte-Elisabeth est de 450 à 600 mètres selon les sites, soit un trajet à pied de 5 à 8 minutes. Ces distances faibles pourront néanmoins poser problème pour une catégorie de la population c'est pourquoi un maintien de certains commerces de proximité sur ces sites pourrait être envisagé, en complément des places de stationnement confortées à proximité des commerces de la centralité et de l'aménagement des cheminements vers la centralité.

La densification des activités commerciales et de service autour de la place Jean Normand et la création d'une cité artisanale sur le site de Torigné vont contribuer à dynamiser l'activité économique du quartier par le confortement et la création d'emploi et à en améliorer l'image.

Le projet vise également à améliorer l'offre de services disponibles sur le quartier pour éviter les déplacements vers d'autres secteurs de la ville et ainsi favoriser la dynamique de quartier.

3.6.1. Risques naturels et technologiques

Les secteurs du projet n'auront pas d'impacts en termes de risques naturels et technologiques.

3.6.2. Protection et qualité de l'air

Les secteurs du projet n'auront pas d'impacts en termes de qualité de l'air.

3.6.3. Sécurité

Le projet d'aménagement n'induera pas d'effet notable sur la santé des populations concernées.

3.6.4. Servitudes

Le projet devra prendre en compte les servitudes aéronautiques et de bruit existantes.

3.6.5. Déchets

Le projet représentera une augmentation des déchets sans incidences sur les filières de tri et de traitement.

Les déchets liés à la déconstruction des parkings et des centres commerciaux seront évacués selon les règles de l'art vers des sites agréés de valorisation, transformation ou Stockage. Le réemploi des matériaux sera étudié pour chaque site.

3.6.6. Energie

Les bâtiments neufs seront réalisés dans le cadre de la réglementation thermique en vigueur et se raccorderont sur le réseau de chaleur de la Ville de Rennes.

Les occupations commerciales et artisanales feront l'objet d'une étude spécifique afin de vérifier la pertinence du raccordement au réseau de chaleur urbain au vu de l'utilisation des locaux. Des solutions de chauffage innovantes pourront être étudiées le cas échéant, par exemple par l'utilisation de panneaux photovoltaïque ou de réutilisation des calories nécessaires au refroidissement.

3.6.7. Impact cumulé avec d'autres projets (échelle métropolitaine)

L'analyse des effets cumulés avec d'autres projets d'aménagements montre l'absence probable d'effet du projet présenté.

4. L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT

L'opération d'aménagement dans le cadre de la mise en œuvre du CRAC permettra de répondre à un certain nombre d'enjeux soulevés par les dynamiques démographiques, commerciales et sociales sur le quartier du Blosne-Est.

Le quartier du Blosne bénéficie d'une situation stratégique au Sud de Rennes, car localisé inter rocade. Le PLH prévoyait sur la période 2015/2020 une production annuelle moyenne de 1500 logements. Par ailleurs, il soulignait une augmentation moyenne de 7 000 étudiants supplémentaires sur la période 2020/2025.

En l'occurrence le projet du CRAC s'inscrit dans les différents objectifs définis par les documents d'urbanisme.

4.1. La finalité d'intérêt général – les avantages du projet

La restructuration commerciale sur le Secteur du Blosne est contrainte par la nécessité de participer à la dynamisation du quartier et à son évolution.

Le projet s'insère dans la poursuite des objectifs définis dans le cadre de la ZAC Blosne-Est, et permet de mobiliser un outil spécifique, le CRAC, permettant d'intervenir sur l'aspect commercial et artisanal du quartier.

4.1.1. Le projet permettra de répondre aux besoins identifiés sur le territoire et de respecter les objectifs fixés par les documents d'urbanisme en matière d'aménagement, d'organisation commerciale ou de logements.

La réalisation de cette nouvelle centralité sur la place Jean Normand permettra de créer un nouveau dynamisme sur le secteur Blosne-Est.

En effet, le projet intervient, en premier lieu, sur la restructuration commerciale qui permettra la création de 5 200 m² de surface de planchers de commerces et services autour de la place Jean Normand. Il vise à créer une centralité, avec de nouveaux espaces commerciaux, donnant une vraie lisibilité de l'offre de services, modernes et complètes, à proximité des habitants.

- **Des locaux commerciaux, d'activité artisanale et de tertiaire**

En réponse à l'objectif principal de requalifier et structurer l'offre commerciale du Blosne-Est, le programme global des constructions envisagé est le suivant :

- 5 600 m² de surface de planchers de commerces / service dont 5 200 m² autour de la place Jean Normand
- 1 200 m² de surface de plancher d'ateliers artisanaux (sur le site Torigné) ;
- 2 100 m² de surface de plancher de tertiaire ;

En deuxième lieu, le projet va permettre de participer à satisfaire les objectifs en matière d'offre de logements.

- **Une nouvelle offre de logements**

Le projet prévoit la construction d'environ 500 logements neufs répartis comme suit :

- Sur la place Jean Normand :
 - o 315 logements étudiant à destination des élèves du Conservatoire et du Pont Supérieur, de l'Ecole Normale Supérieure et des Universités de Rennes ;
 - 65 logements de logements, soit environ 4 500 m² SdP répartis comme suit :
 - 20 logements en accessions libre
 - 23 logements en accession aidée
 - 22 logements en accession sociale
- Site Landrel : environ 40 logements soit environ 3 000 m² de surface de plancher ;
- Site Sainte-Elisabeth : environ 70 logements dont une partie réalisée par la Foncière Logements (20) pour des logements locatifs à destination des jeunes actifs, soit environ 5 400 m² de surface de plancher ;

Grâce à la réalisation de logements destinés aux étudiants, une nouvelle dynamique sera créée sur le quartier, qui a été identifié au sein du schéma de développement universitaire comme un secteur favorable à l'accueil de logements étudiants.

L'offre de logements sera également tournée vers l'accueil de familles grâce à des logements plus grands proposés majoritairement en accession à la propriété.

En troisième lieu, le projet va permettre de conforter l'offre de santé sur le quartier, afin que les mutations du CHU et du centre de santé Saint-Elisabeth ne puissent pas avoir d'impact en termes de services de santé sur la population. En effet, le projet va permettre la réalisation, un ensemble de bureaux et des locaux associatifs orientés vers la santé sur environ 1 000 m² de surface de plancher (permettant d'accueillir notamment le centre de santé installé place de Banat depuis mars 2021)

En quatrième lieu, un véritable site sera créé et aménagé afin d'accueillir dans des conditions idoines des activités artisanales, avec la création de 1 200 m² de surface de plancher d'ateliers artisanaux, qui font défaut sur la Ville de Rennes, et qui permettent de créer de nouveaux emplois.

Enfin, les locaux créés permettront également d'accueillir de nouveaux services tels que des locaux pour des associations ou par exemple une salle de sport.

Si le CRAC a vocation dans un premier temps à restructurer l'offre commerciale, cette nouvelle organisation a également des impacts positifs en matière d'offre de services, de logements et d'organisation urbaine.

Le projet d'aménagement permettra de répondre aux besoins actuels et futurs des habitants.

4.1.2. Le projet s'insère dans la poursuite de l'objectif zéro artificialisation nette des sols qui nécessite une mobilisation qualitative des espaces disponibles (en limitant les opérations en extension urbaine).

Il conduit, dans le cadre de son insertion au sein de la ZAC, à la réalisation d'un aménagement de qualité dans le tissu urbain préexistant offrant aux habitants actuels et futurs un cadre de vie qualitatif et connecté au pôle de centralité.

Le zonage actuel des emprises incluses dans le périmètre du projet offre la possibilité d'une urbanisation à court terme. Les emprises étant à ce jour situées au sein d'un secteur urbanisé.

Dans cette perspective, la création de commerces, de logements et de services répond à une finalité d'intérêt général.

4.2. Les inconvénients du projet

L'opération d'aménagement s'inscrit dans un secteur déjà urbanisé. Le foncier n'est pas caractérisé par une sensibilité naturelle ou paysagère particulière. L'impact sur l'environnement est donc très limité.

Par essence, une procédure d'expropriation porte atteinte à la propriété privée. En effet si la majorité des parcelles ont déjà été acquises par TERRITOIRES PUBLICS, des emprises privées doivent être acquises par TERRITOIRES 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) ; c'est pourquoi il est également sollicité que le projet soit déclaré urgent sur le fondement de l'article L.232-1 du code de l'expropriation, compte tenu de la nécessité de prendre rapidement possession des emprises afin :
 - De respecter les délais inscrits dans le NPNRU ;
 - D'éviter des dégradations importantes ;
 - D'intervenir rapidement sur le secteur du Blosne compte tenu des enjeux identifiés.
- 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 (compte tenu de son zonage et de sa localisation stratégique).

Compte tenu de l'intérêt général du projet d'aménagement du secteur Blosne-Est, 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.

Par ailleurs, il est possible que les travaux de réalisation de l'opération d'aménagement soient susceptibles d'impacter les riverains du secteur.

Dans le cadre de la lutte contre les nuisances de chantier, les pistes suivantes seront étudiées en amont et mise en place pendant le chantier :

- Mesures de lutte contre le bruit/vibrations
- Mesures contre les poussières
- Autres mesures
 - Tri des déchets de chantier
 - Identification et stockage des produits dangereux dans de bonnes conditions.

De plus, l'accessibilité au secteur sera nécessairement impactée pour les besoins de la réalisation des travaux. Sur ce point, il est précisé qu'une attention particulière sera portée à la desserte effective des secteurs d'intervention. L'accessibilité au site pour les riverains sera également assurée par la mise en place d'un accès alternatif pendant la phase travaux.

4.3. L'absence d'alternative

Au cas présent, TERRITOIRES PUBLICS est propriétaire d'une majorité des emprises incluses dans le périmètre du CRAC.

Par ailleurs, compte tenu de l'identification des besoins et des études menées quant à la nécessité de transfert les trois centres commerciaux vers la place Jean Normand, il n'existait pas d'autres alternatives que d'intervenir sur les emprises identifiées.

4.4. Le bilan coûts-avantages

La réalisation de l'opération de revitalisation artisanale et commerciale dans le cadre de la mise en œuvre du CRAC sur le secteur Blosne-EST vise à la poursuite des objectifs suivants :

- Limiter la consommation de foncier agricole et naturel pour la construction de nouveaux logements, commerces et services en aménageant du foncier en renouvellement urbain ;
- Répondre aux besoins en logements de la commune, identifiés dans les documents supra-communaux (SCoT, PLH) et communaux (PLUi), induit notamment par la croissance démographique ;
- Créer une nouvelle centralité commerciale animée facilitant l'accès aux commerces et services pour les habitants actuels et futurs du quartier ;
- Encourager l'implantation d'activité artisanale sur la ville de Rennes ;
- Accompagner le renouvellement urbain du quartier du Blosne-Est ;
- Limiter les déplacements en proposant une offre de commerces et de services de proximité ;
- Encourager la mixité sociale et générationnelle incitée par la loi Solidarité Renouvellement Urbain par la création d'une diversité d'habitats : logements locatifs sociaux et des logements étudiants ;
- Proposer à l'échelle du secteur Blosne-Est une urbanisation de qualité.

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...), le projet répond bien à un objectif d'intérêt général et doit être déclarée d'utilité publique.

ANNEXES :

Figure 1 : Localisation du secteur du Blosne	12
Figure 2 : Plan de situation - Extrait étude d'impact.....	13
Figure 3 : Périmètre de l'opération	15
Figure 4 : Mosaïque foncière site du Landrel Figure 5 : Mosaïque foncière Sainte Elisabeth	16
Figure 6 : Mosaïque foncière – site du centre commercial de Torigné.....	16
Figure 7 : Mosaïque des équipements et services – extrait étude d'impact	17
Figure 8 : Synthèse de la répartition des surfaces de plancher	18
Figure 9 : NPNRU – Plan développement économique Blosne	51
Figure 10 : Périmètre de l'opération	53
Figure 11 : Construction nouvelle périmètre du CRAC	54
Figure 12 : Périmètre de l'opération	58
Figure 13 : La programmation de la place Jean Normand	61
Figure 14 : Plan général des travaux place Jean Normand	62
Figure 15 : Hypothèse de faisabilité site du Landrel	63
Figure 16 : Plan de masse secteur Torigné	63
Figure 17 : Hypothèse de faisabilité secteur de Sainte-Elisabeth	64
Figure 18 : hypothèse implantation des stationnements CRAC et ZAC	65