



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires
et de la mer**

SATT

Rennes, le 28 mars 2023

Service aménagement des territoires et transition

Affaire suivie par : Kateline RIET

Tél. : 02 90 02 33 40

Courriel : ddtm-urbanisme-operationnel@ille-et-vilaine.gouv.fr

N. réf. : 20230327_NOT_SATT-061_AvisDUP_CRAC-BlosneEst-2

V. réf. : votre saisine du 14 octobre 2022

**Monsieur le préfet de la Région Bretagne,
préfet d'Ille-et-Vilaine**

Direction de la coordination
interministérielle et de l'appui territorial

**Bureau de l'environnement et de l'utilité
publique**

Objet : avis sur le projet de DUP — Contrat de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC) de la zone d'aménagement concerté du Blosne-est à Rennes.

Par délibération du 19 septembre 2022, la ville de Rennes a approuvé la demande de lancement d'une enquête préalable à déclaration d'utilité publique du projet de revitalisation artisanale et commerciale au sein de la zone d'aménagement concerté du Blosne-est.

La déclaration d'utilité publique est sollicitée au profit de la Ville de Rennes ou de son aménageur TERRITOIRES PUBLICS (SPLA), concessionnaire de la ZAC et du CRAC, afin de garantir la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération susmentionnée.

Dans le cadre de l'instruction préalable à l'ouverture de l'enquête publique, je souhaite vous faire part des analyses et observations suivantes.

1. Un projet de revitalisation dans la zone d'aménagement concerté du Blosne-est

La demande de déclaration d'utilité publique porte sur un projet de revitalisation artisanale et commerciale de 4 secteurs du quartier du Blosne. Ce projet se situe dans un aménagement plus global de la zone d'aménagement concerté du Blosne-Est, elle-même inscrite dans le programme de renouvellement urbain porté par la métropole avec le concours financier de l'ANRU sur ce quartier sud de Rennes.

Le projet prévoit l'aménagement d'une nouvelle polarité de quartier sur la place Jean Normand (ex place Zagreb), mixant de nouvelles activités commerciales, des services et équipements publics à fort rayonnement et des logements, en parallèle de la reconversion et de la diversification des 3 petits centres commerciaux vieillissants du Landrel, de Saint-Elisabeth et de Torigné.

Le projet porte sur le réaménagement de ces 4 pôles pour une superficie totale de 2,6 ha répartis sur les quatre secteurs. La mise en œuvre du CRAC représente environ 32 600 m² de surface de plancher réparti de la manière suivante :

- le secteur Landrel : un programme mixte à vocation d'activités, équipements et commerce en rez-de-chaussée ainsi que la création d'environ 40 logements en accession libre, accession aidée et locatif social ;
- le secteur Sainte-Élisabeth : un programme mixte à vocation d'activités, services et commerces en rez-de-chaussée, le long de l'avenue de Pologne ainsi que la création d'environ 70 logements en accession libre et en locatif social ;
- le secteur Torigné : la création d'une cité artisanale à destination des artisans du secteur du bâtiment, de 10 à 12 cellules d'environ 100 m² ainsi que le maintien des locaux tertiaire propriété de la Ville de Rennes ;
- le secteur Jean Normand (ex place Zagreb) : un programme de stationnement en sous-sol, la création de 315 logements étudiants à destination de l'École normale supérieure et du Conservatoire régional de musique situé sur cette place, 65 logements familiaux dont une partie favorable aux aînés, environ 1 000 m² de surface de plancher destinés à accueillir un centre de santé en rez-de-chaussée et des associations en lien avec la santé au 1er étage, 2 000 m² de surface de plancher pour accueillir un supermarché, 600 m² de surface de plancher pour des commerces de proximité, 600 m² de surface de plancher de locaux tertiaires.

Ce projet permet de développer une nouvelle offre commerciale et économique tout en redynamisant et requalifiant le quartier.

2. Compatibilité de l'opération avec les documents cadres

2.1. Le nouveau programme national de renouvellement urbain

Le quartier du Blosne fait partie des cinq quartiers de grands ensembles rennais classés en zone urbaine sensible (Z.U.S). Identifié comme quartier d'intérêt national, il est concerné par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Pour cela, une convention pluriannuelle, 2016-2026 du projet de renouvellement urbain de Rennes Métropole a été signée entre les différents partenaires le 22 décembre 2017. Le secteur du Blosne-est fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, qui prévoit :

- d'augmenter la diversité de l'habitat ;
- d'adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées ;
- de favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique ;
- de renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants ;
- de viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers ;
- de réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.

La 4 secteurs concernés par le CRAC font partie de cette réflexion globale du NPNRU, et bénéficient de financements de la part de l'ANRU.

2.2. Compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes

Afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines et l'agglomération des commerces dans les lieux les plus opportuns, le SCOT du Pays de Rennes préconise que les futurs développements de commerces se localisent préférentiellement dans les centralités des communes.

Selon le SCoT, « les centralités urbaines sont des ensembles constitués d'espaces urbanisés continus, denses, avec des fonctions urbaines mixtes (équipements, commerces, habitat, services publics), le plus souvent constitués d'un tissu urbain ancien ou renouvelé. Ces différentes composantes urbaines doivent se trouver dans un périmètre restreint afin d'être accessible facilement et rapidement en modes actifs. »

Les périmètres de centralité sont identifiés au sein du PLUi de Rennes Métropole. La place Jean Normand dispose d'un périmètre de centralité dans le PLUi en vigueur. La création d'un supermarché sur ce secteur (avec une surface relevant d'un examen en CDAC) est compatible avec les orientations du SCoT.

Par ailleurs, le SCoT préconise la création de logements en renouvellement urbain, afin de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels mais aussi d'accueillir de nouveaux habitants tout en densifiant.

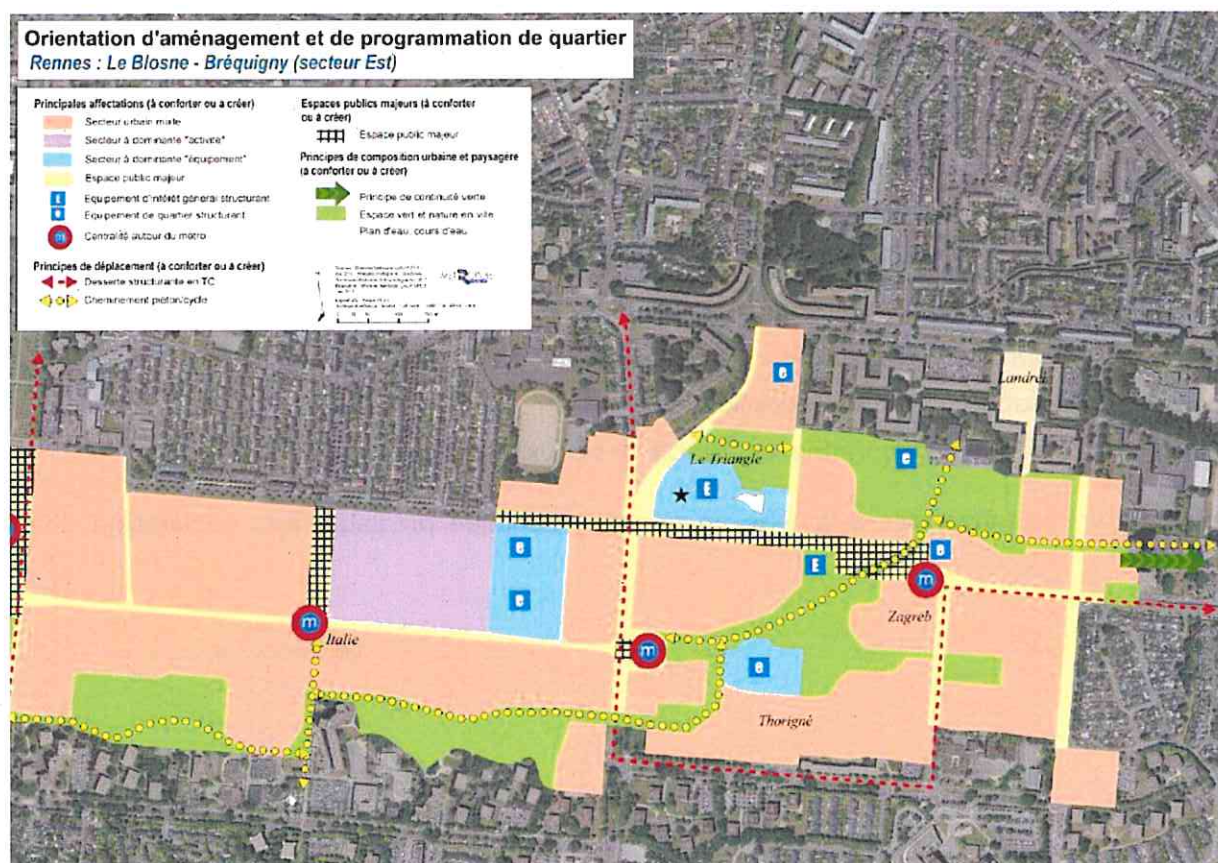
Compte tenu des éléments rappelés ci-avant, le projet apparaît compatible avec le SCoT du Pays de Rennes.

2.3. Compatibilité avec le plan local d'urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

L'opération s'inscrit au sein des zones UC2 et U01 du document d'urbanisme en vigueur. La zone UC2 correspond aux trois centres commerciaux de proximité (Landrel, Torigné et Sainte Élisabeth) et aux ensembles batimentaires collectifs implantés librement au cœur d'un espace vert public.

La zone U01, où se situe la place Jean Normand, correspond à un secteur d'aménagement opérationnel du PLUi, qui doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi, fixant le devenir urbain de ce secteur.

Une large OAP « Rennes : le Blossne — Brequigny (secteur est) » précise les orientations urbaines sur le quartier qui incite à préserver et protéger le milieu naturel, à révéler et mettre en œuvre la trame verte et à tenir compte des lieux d'histoire de la ville pour valoriser ce patrimoine.



Le PLUi de Rennes Métropole est récent, il est cohérent avec le projet de renouvellement urbain du quartier porté par la métropole (NPNRU). Le CRAC s'inscrit en pleine cohérence avec le document d'urbanisme et la démarche de renouvellement urbain.

2.4. Compatibilité avec le programme local de l'habitat (PLH)

Le PLH actuel (2015-2020) est en révision pour une finalisation en 2023. Afin de répondre au futur PLH, il faudra donc veiller à ajuster la programmation ainsi que la densité à l'évolution de celui-ci.

Compte tenu des caractéristiques rappelées ci-avant, le projet semble compatible avec le PLH en cours.

3. Observations à prendre en compte pour la suite du projet

À ce stade de la procédure, le dossier apparaît de qualité et présente une cohérence d'ensemble au regard de son environnement et des projets urbains portés par la commune et la Métropole. Dans le cadre des démarches ultérieures à la DUP, il sera nécessaire de veiller à :

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

4. Conclusion

Le dossier de la DUP du CRAC Blosne-est de Rennes présente un projet cohérent qui répond au contexte de renouvellement urbain et économique.

Le projet apparaît compatible avec les documents de planification urbaine en vigueur.

Dans la suite de la mise en œuvre du projet, il sera souhaitable de tenir compte :

- l'interconnexion des deux quartiers Blosne-Est et Blosne-Ouest ;
- de la végétalisation du projet et des îlots de chaleur ;
- de la gestion résiliente, économe, et durable des eaux pluviales.

Il est proposé un avis favorable à la mise en enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).

Le directeur,



Thierry LATAPIE-BAYROO