

AVIS – 2025

DAUH SAm – Aménagement – ZAC Baud Chardonnet – Projet de dossier de création modificatif – Avis

La présidente de Rennes Métropole,

Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.122-1 et R.122-7 ;

Vu la délibération n° C 2024-018 du conseil métropolitain du 1^{er} février 2024, portant délégation de pouvoirs du conseil à la présidente ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Rennes n° 2025-338 du 22 septembre 2025 approuvant le bilan de la concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC Baud Chardonnet ;

Vu le projet de dossier de création modificatif de la ZAC Baud Chardonnet, comprenant une nouvelle étude d'impact modifiée,

D'une superficie de 35 hectares, la ZAC Baud-Chardonnet, située à l'Est du centre historique de Rennes, entre la Vilaine et les voies ferrées, est un projet urbain d'envergure qui participe de l'extension du centre-ville de Rennes.

Suite à la disparition progressive, entre les années 1980 et les années 2000, des activités qui y étaient implantées, la plaine de Baud constituait une importante réserve foncière à urbaniser pour répondre à la dynamique démographique rennaise.

Avec la création en 2004 de la ZAC Baud-Chardonnet, le site devient un élément structurant du projet urbain de la Ville de Rennes, à seulement deux kilomètres à l'Est du centre-ville et inaugure la reconquête de la Vilaine et de ses berges.

Quartier résidentiel et actif, c'est aussi un nouveau lieu d'animation et de détente au bord de l'eau apprécié par ses nouveaux habitants et de plus en plus de Rennais.

Considérant qu'en 2019, les élus rennais et métropolitains ont exprimé d'un commun accord l'objectif de déplacer le dépôt bus actuel de la plaine de Baud plus au Sud et à l'Est, de le rapprocher des voies ferrées, et de permettre ainsi la poursuite de l'urbanisation des bords de Vilaine en continuité de la ZAC Baud-Chardonnet.

Considérant que l'emprise définie en concertation avec la Ville de Rennes, pour accueillir ce nouveau dépôt bus se situe à cheval sur le périmètre actuel de la ZAC Baud-Chardonnet et réinterroge en conséquence la programmation et le dessin de ses ilots les plus à l'Est mais également le projet d'infrastructures.

Considérant que les réflexions sur les liens entre Baud-Chardonnet et EuroRennes, sur une éventuelle constructibilité à trouver sur les emprises ferroviaires situées entre ces deux quartiers, ont conduit à interroger les limites et le programme de la pointe Ouest de la ZAC.

Considérant que ces évolutions engagées, à venir ou à l'étude ont rendu nécessaire la conclusion d'un avenant à la concession d'aménagement conclue entre la Ville de Rennes et la Société publique locale d'aménagement Territoires Publics, ayant

notamment pour objets de permettre à cet aménageur de mener les études nécessaires à la refonte du projet de la ZAC Baud-Chardonnet sur ses franges Est et Ouest, de réinterroger son périmètre, son programme de construction et ses impacts et ceci dans la perspective de la remise d'un dossier de création modificatif de ZAC.

Considérant les aspects suivants du projet d'évolution de la ZAC Baud Chardonnet, fruits de ces études et de la phase de concertation préalable conduite par la Ville de Rennes.

Le nouveau périmètre de la ZAC Baud Chardonnet :

Le périmètre de ZAC est étendu au Nord-Est le long de la Vilaine afin d'intégrer les emprises libérées par le dépôt bus. Il est en revanche réduit au Sud Est afin d'exclure en totalité le nouveau dépôt bus. La superficie globale reste stable pour un total de 35 hectares.

La programmation prévisionnelle :

La ZAC Baud Chardonnet est un quartier mixte à dominante résidentielle comprenant à terme 3 200 à 3 500 logements environ mais également des programmes tertiaires, des commerces et des locaux artisanaux, de logistique urbaine, de services. Par ailleurs, l'opération prévoit des équipements publics (école, pôle associatif).

La mixité programmatique élaborée dans le cadre de la nouvelle phase de la ZAC permet d'inclure des éléments de programme qui participent aux enjeux de mutualisation (stationnement, logistique urbaine...). La ZAC s'est jusqu'à présent développée autour de la polarité de quartier, les bords de Vilaine et les ilots proches (ilots C, D, E, F, G, H, R). Les futurs ilots se développeront essentiellement aux franges de l'opération autour du carrefour G. Monnerville/Villebois Mareuil au contact de la Vilaine et en accroche aux plages de Baud (ilots P, B et O1), le long du faisceau ferroviaire comprenant une forte mixité programmatique : logements, bureaux, locaux artisanaux, logistique urbaine et lieu de destination festif (ilots O, N et le Manoir), à l'Est autour du parc Est (ilots T, K, L, M), au Nord Est le long de la Vilaine (ilots X) et au Nord de l'avenue des Préales (ilot U).

Les principes de composition seront poursuivis sur les nouveaux ilots avec une strate basse (jusque R+3), une strate moyenne (de R+3 à R+8) et les émergences jusque R+16. Un principe de mutualisation et de foisonnement des stationnements sera prévu afin de développer davantage de pleine terre dans les cœurs d'ilots ce qui donnera une plus grande diversité dans les typologies de socles. Ceux ayant pour fonction l'accueil de stationnement et de logistique seront relativement opaques autorisant à d'autres une plus grande transparence pour assurer une meilleure continuité d'accès et de vues vers les cœurs d'ilots paysagers et depuis les espaces publics.

Le développement des différentes strates offre une grande variété dans le traitement des toitures qui seront l'opportunité d'y développer des lieux de vie dans le prolongement des logements. Ce sera l'occasion d'y aménager des espaces paysagers partagés.

Les cœurs d'ilots seront beaucoup plus présents sur les nouveaux ilots. Le nouveau rapport au sol (pleine terre) contraste avec les projets sur dalle développés dans les premières phases. C'est l'occasion de renforcer la notion d'espaces ouverts et d'assurer un rapport nouveau entre espaces publics et espaces privés.

Le paysage et les principes d'aménagement des espaces publics :

Le site de la plaine de Baud est à l'articulation des deux grandes entités paysagères que sont la Vilaine et le plateau ferroviaire. Le quartier se construit dans un dialogue entre ces deux entités avec la volonté de maintenir à différentes échelles des continuités paysagères Nord-Sud. Les plages de Baud ont déjà initié cette transition d'usages autour de l'eau. Ce parc représente le premier maillon d'un ensemble d'espaces publics de la rive Sud de la Vilaine. Les futurs aménagements des berges hautes à l'Est du pont Václav Havel et du parc Est s'inscrivent dans cette démarche paysagère mêlant les continuités de berges Est-Ouest aux enjeux de continuités paysagères Nord-Sud dans une logique globale de préservation et de création de corridors écologiques pour la faune et la flore. Les vues préservées sur la Vilaine dans la trame Nord-Sud des espaces publics et des parcs est complétée par une échelle plus domestique Est-Ouest le long du chemin des écoliers.

Concernant la partie Est, les éléments de patrimoine bâti et végétal sont des points d'accroches sur lesquels le projet vient s'ancrer et dialoguer. Préserver le patrimoine mineur de la plaine de Baud, qu'il soit présent sur le site ou visible depuis les futurs espaces publics est un impératif (le château d'eau, le Manoir de Baud et son mur d'enceinte, la végétation des berges de la Vilaine...).

Deux grandes ambiances paysagères seront développées : les paysages de l'eau et le paysage boisé. Le parc Est offrira différentes séquences des bords de Vilaine jusqu'au Manoir de Baud. Le long de la Vilaine jusqu'à la rambla, le projet propose d'amplifier le paysage existant dans une continuité de milieux et d'habitats propices au développement de la biodiversité. Au Sud de la rambla le parc Est offre un paysage boisé largement planté et ombragé complémentaire des plages de Baud qui tisse un lien entre les bords de Vilaine et le bosquet de platanes existants du manoir.

Dans la continuité des tracés historiques et de la rambla actuelle, son prolongement sous forme de mail largement arboré est un espace public structurant de la partie Est. Cet espace permettra une continuité de la trame plantée entre les berges de la Vilaine et le parc Est.

Concernant les usages, la deuxième phase d'aménagement des espaces publics est de favoriser des nouveaux lieux de pause, de développer des espaces publics à vivre pour les habitants. Les usages projetés par les habitants sont complémentaires à ceux déjà implantés dans le quartier autour de trois axes principaux : la place du sport dans l'espace public (parc Est), des lieux dédiés pour les adolescents, des lieux de calme et de fraîcheur (bords de Vilaine et parc Est), des espaces pour des usages de proximité (mail dans le prolongement de l'avenue Gaston Monnerville) et des lieux pour des animations ponctuelles (rambla).

Considérant que le projet de modification du dossier de création de la ZAC Baud-Chardonnet est soumis au processus d'évaluation environnementale, prévu à l'article L.122-1 du code de l'environnement.

Considérant que, dans ce cadre, la Ville de Rennes a saisi Rennes Métropole pour avis sur le projet de dossier de création modificatif de la ZAC Baud Chardonnet comprenant l'étude d'impact, conformément aux dispositions du V de l'article L 122-1 du même code,

Avis :

Article 1 : Rennes Métropole émet un avis favorable au projet de dossier création modificatif de la ZAC Baud Chardonnet qui lui a été soumis, assorti des remarques suivantes :

- Concernant le volet bruit de l'étude d'impact, il est relevé un enjeu sur la parcelle cadastrée CK 86 en bordure du boulevard Villebois Mareuil, dédiée à de l'habitat collectif.

Les calculs issus du modèle numérique montrent une valeur projetée de 69 dB(A) en rez de chaussée, qui est très proche de la valeur seuil réglementaire de 70 dB(A). Ce qui conduit à recommander un objectif élevé d'isolation acoustique des futurs logements de 35 dB(A). La vocation habitat sur cette parcelle pourrait éventuellement être questionnée.

Néanmoins, cette valeur est obtenue sur la base d'une hypothèse d'évolution de trafic importante qui doit être vérifiée par des études complémentaires.

- Concernant le volet qualité de l'air, l'étude d'impact reprend des données générales d'Air Breizh (valeurs aux stations trafic). Il n'a pas été réalisé de mesure sur les principaux polluants atmosphériques dans la zone d'étude.

Air Breizh pourrait être sollicitée pour fournir des données complémentaires sur le boulevard Villebois-Mareuil issues de mesures de polluants du trafic réalisées de mars à mai 2025.

- Concernant le volet assainissement du projet, le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra respecter le guide d'aménagement des espaces publics livret "pluvial et ville perméable". Le volet eaux usées sera à actualiser en fonction du schéma directeur de capacité des stations d'épuration en cours de mise à jour.

Article 2 : Le présent avis sera transmis à la Ville de Rennes et mis en ligne sur son site internet dès réception. Il sera en outre transmis en préfecture, publié sur le site internet de Rennes Métropole et joint au dossier de participation du public par voie électronique relatif au projet de dossier de création modificatif de la ZAC Baud Chardonnet.

Article 3 : La Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent avis.

À Rennes, le 25 septembre 2025

Transmis en Préfecture le :
Affiché le :
Le présent acte est exécutoire

Pour la Présidente et par
Délégation,
La Vice-Présidente
Délégué à l'Aménagement
Laurence BESSERVE

