

Conseil municipal du 4 décembre 2023

Délibération

PSDA/DAUH/SAM/VM/MG

Rapporteur : M Hervé

DCM 2023-0415 – Aménagement et services urbains, environnement – ZAC Armorique
– Bilan de la Participation du Public par voie électronique – Dossier de réalisation
modificatif de ZAC et programme modificatif des équipements publics – Approbation

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

La séance est ouverte à 17 h 02.

La séance est suspendue de 17 h 09 à 17 h 20 où la parole est donnée aux représentants du collectif COUDURR.

Présents : Mme Appéré, Maire ; M. Hervé, Mme Rougier, M. Travers, Mme Brière, M. Nadesan, Mme Andro, MM. Chapellon, Sémeril, Mme Boukhenoufa, M. Careil, Mme Papillion, M. Le Bougeant, Mme Fauchoux, M. Morel, Mme Bouchonnet, M. Monnier, Mme Hakni-Robin, M. Desmots, Mme Deniaud, M. Fouillère, adjoints ; MM. Guillotin, Puil, Mmes Marie, Béchet, Pellerin, M. Bourcier, Mmes Phalippou, Binard, Condolf-Férec, Letourneux (à partir de 18 h 15), M. Hamon, Mme Rousset, MM. Stephan, Roullier, Boudes, Brossard, Lahais, Theurier, Mmes Tonon, Affilé, M. Cressard, Mmes Caroff-Urfer (à partir de 18 h 37), Gandon, MM. Le Brun, Compagnon, Mme Id Ahmed, M. Boucher, Mmes Jehanno, du Plessis d'Argentré (jusqu'à 21 h 40), MM. Esneault, Depeige, conseillers municipaux.

Ont donné procuration : M. Pinchard à M. Monnier, M. Jannin à M. Guillotin, Mme Casacuberta-Palmada à M. Hamon, Mme Letourneux à Mme Tonon (jusqu'à 18 h 15), M. Goater à M. Desmots, Mme Frisque à M. Boudes, Mme Zamord à M. Chapellon, Mme Lemeilleur à M. Nadesan, Mme Koch à Mme Béchet, M. Jeanvrain à Mme Rougier, Mme Caroff-Urfer à Mme Gandon (jusqu'à 18 h 37), Mme du Plessis d'Argentré à Mme Gandon (à partir de 21 h 40)

Le quorum s'élève à 31 et est atteint pour l'ensemble des délibérations examinées.

Mme Bouchonnet est nommée secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation du 28 novembre 2023 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 9 octobre 2023 est arrêté.

M. Travers, concerné par un arrêté de déport, ne prend pas part au vote des délibérations n° 357, 369, 394, 399, 405.

Mme Hakni-Robin, concernée par un arrêté de déport, ne prend pas part au vote des délibérations n° 356, 369, 392, 393, 425, 426, 427, 428, 440.

M. Stephan, concerné par un arrêté de déport, ne prend pas part au vote de la délibération n° 369.

Mme Bouchonnet, concernée par un arrêté de déport, ne prend pas part au vote de la délibération n° 356.

Mme Lemeilleur, concernée par un arrêté de déport, ne prend pas part au vote des délibérations n° 356, 368.

La séance est levée à 23 h.

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article R.311-7 ;
Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.122-1 et suivants ;
Vu la délibération n° 2007-0635 du 8 octobre 2007, prenant acte du bilan de la concertation et approuvant le dossier de création de la ZAC Armorique ;
Vu la délibération n° 2008-0129 du 16 février 2008, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Armorique ;
Vu la délibération n° 2011-0351 du 4 juillet 2011, déclarant d'intérêt général le projet d'aménagement de la ZAC Armorique ;
Vu l'étude d'impact actualisée de la ZAC Armorique ;
Vu l'information en date du 21 juin 2023 selon laquelle la Mission régionale d'Autorité environnementale n'a pas émis d'avis sur l'étude d'impact actualisée ;
Vu l'avis de Rennes Métropole sur l'étude d'impact actualisée de la ZAC Armorique et les évolutions du projet en date du 19 juillet 2023 ;
Vu la synthèse de la Participation du Public par Voie Électronique organisée du 9 octobre au 9 novembre 2023 ;
Vu la délibération du Conseil Métropolitain n° C23. 153 du 16 novembre 2023 donnant son accord au projet de programme modificatif des équipements publics de la ZAC Armorique.

EXPOSÉ

Située à Rennes, dans le quartier Maurepas / Bellangerais, la ZAC Armorique se développe entre le canal d'Ille et Rance, le boulevard d'Armorique, la rue de la Motte Brûlon et le quartier pavillonnaire Jean-Claude Camors, sur une superficie d'environ 13 hectares.

L'essentiel du site était auparavant occupé par l'Union Régionale des Coopératives d'Élevage de l'Ouest (URCEO) qui y avait installé un centre d'insémination artificielle.

L'acquisition par la Ville de la majeure partie du foncier URCEO et de quelques propriétés voisines a permis d'enclencher dès 2005 des études pré-opérationnelles qui ont jeté les bases du futur projet d'aménagement.

Entre 2007 et 2008, s'est déroulée la phase administrative de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), avec la mise en œuvre d'une concertation préalable et l'approbation des dossiers de création et de réalisation de ZAC.

Les objectifs initiaux de la ZAC étaient les suivants :

- Participer à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat et diversifier l'offre de logements par l'apport de logements collectifs, notamment sociaux, dans un quartier essentiellement pavillonnaire ;
- Conserver la mixité habitat / activités, notamment en permettant une vocation tertiaire le long du boulevard d'Armorique et en intégrant le maintien du siège social d'URCEO ;

- Développer une approche environnementale du plan masse en respectant des critères définis dans le dossier de réalisation initial tels que :
 - o L'utilisation rationnelle du foncier
 - o La protection, le maintien et la valorisation du patrimoine naturel existant
 - o La réduction de l'impact des nuisances sonores
 - o La gestion du risque d'inondation et des eaux de pluie
 - o Le développement des transports en commun et l'incitation aux modes de circulations douces
 - o L'optimisation énergétique
- Apporter des services et commerces de proximité (ces équipements étant actuellement situés au-delà de la coulée verte à Maurepas ou du boulevard d'Armorique à Patton) ;
- Contribuer à la requalification des espaces publics : l'opération doit intégrer et assurer une continuité avec les principes paysagers définis pour l'aménagement des Prairies Saint-Martin, la mise en œuvre du Plan Bleu (berges de l'Ille) ;
- Mettre en valeur la perception et les liaisons avec le grand espace de nature des Prairies Saint-Martin (liaisons visuelles, qualités paysagères des espaces non bâtis) ;
- Développer des relations avec les entités et polarités voisines par le développement de liaisons piétonnes (traversées du boulevard d'Armorique, franchissement de l'Ille et du canal) ;
- Assurer la protection contre les crues le long de l'Ille afin de permettre le développement de la fonction habitat

Avec un programme de constructions d'environ 600 logements mais aussi de surfaces tertiaires et commerciales, le projet avait ainsi pour ambition de créer un micro quartier mixte en bordure du canal d'Ille et Rance.

Pour rappel, l'urbanisation a notamment été rendue possible, grâce à des aménagements de protection contre les crues ; un talweg qui récupère à la fois les eaux pluviales et les crues et la mise en place d'un rideau de palplanches allant du lotissement Jean-Claude Camors jusqu' à la future place Henri Pollès.

En 2010, un arrêté préfectoral loi sur l'eau a autorisé le programme de travaux. En 2014, le rideau de palplanches était réalisé. Et enfin, en 2017, un arrêté préfectoral a acté la modification du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

Aujourd'hui, alors que la ZAC est réalisée aux deux tiers, et qu'une grande partie des équipements publics d'infrastructure nécessaires à la fonctionnalité et au cadre de vie du quartier est déjà réalisée, les évolutions du projet nécessitent un dossier de réalisation modificatif, une modification du programme des équipements publics ainsi qu'une actualisation de l'étude d'impact.

Les principales évolutions du projet urbain sont les suivantes :

- Une programmation logements revue à la hausse, d'une part avec un projet immobilier conséquent, d'initiative privée, sur l'emprise libérée de l'ancien siège social d'URCEO, et d'autre part suite à une densification de différents programmes en lien avec les objectifs de production de logements sur la Métropole ;

- Un nouvel équipement viaire comprenant une voie et des stationnements permettant à la fois de mieux desservir le projet d'initiative privée, et de répondre aux besoins en stationnement des habitants sur un secteur déjà en tension.

La présente délibération a ainsi pour objet :

- La prise en compte du résultat de la Participation du Public par Voie Électronique,
- La présentation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation,
- La présentation pour approbation du dossier de réalisation modificatif de ZAC,
- La présentation pour approbation du Programme des Équipements Public modificatif intégré au dossier de ZAC.

1. La synthèse de la Participation du Public par Voie Électronique (PPVE)

Parallèlement à la constitution du dossier de réalisation modificatif et au regard de l'évolution du projet, l'étude d'impact a été actualisée conformément à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 21 septembre 2021.

L'étude d'impact ainsi actualisée a été transmise conformément à l'article R.122-7 du Code de l'environnement à l'Autorité Environnementale de l'État qui en accusé réception le 20 avril 2023. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a informé par courrier en date du 21 juin 2023, qu'elle n'émettait pas d'avis.

Rennes Métropole a également été consultée au titre de l'article R.122-7 du Code de l'environnement. Par arrêté n°2022-824 en date du 19 juillet 2023, Rennes Métropole a émis un avis favorable considérant que les évolutions de ce projet s'inscrivaient pleinement dans les objectifs de développement et d'aménagement urbain de la collectivité, en étant notamment cohérent avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat, du Plan de Déplacements Urbain, du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, et les orientations définies par le Plan Climat Air Énergie Territorial pour la période 2019-2024.

a- Rappel des modalités de la participation du public par voie électronique :

En application de l'article L.123-19 du Code de l'environnement, le projet de dossier de réalisation modificatif de la ZAC Armorique est soumis à une procédure de participation du public par voie électronique. La participation du public par voie électronique a eu lieu du lundi 9 octobre 9h00 au jeudi 9 novembre 2023 17h30 inclus.

Le dossier mis à disposition du public comprenait les pièces suivantes :

- Le projet de dossier de réalisation modificatif de la ZAC faisant l'objet de l'évaluation environnementale et pouvant être adopté par l'autorité compétente au terme de la procédure de participation par voie électronique ;
- L'étude d'impact actualisée et son résumé non technique ;
- L'information en date du 21 juin 2023 indiquant l'absence d'avis de l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact actualisée ;
- L'avis de Rennes Métropole émis sur l'étude d'impact et le projet de ZAC en application du V de l'article L.122-1 du code de l'environnement en date du 19 juillet 2023 ;

- L'avis de Participation du Public par Voie Électronique en date du 18 septembre 2023 ;
- La délibération du Conseil Municipal n°2007-635 du 8 octobre 2007 prenant acte du bilan de la concertation préalable et approuvant le dossier de création de la ZAC Armorique ;
- La délibération du Conseil Municipal n° 2008-129 du 16 février 2008 approuvant le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics de la ZAC Armorique ;
- Une notice explicative avec la mention des textes qui régissent la participation du public par voie électronique et l'indication de la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative relative à la ZAC.

b- Bilan de la participation du public par voie électronique :

Le registre en ligne a comptabilisé 315 téléchargements pour 616 visiteurs.

13 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé. Une de ces 13 observations fait l'objet d'un doublon (observations n°10 et 11). Aucune observation n'a été consignée sur le registre papier mis à disposition à l'Hôtel de Ville.

Les remarques, peu nombreuses au vu du nombre de consultations du dossier, interrogent l'opportunité de l'évolution du projet au regard du cadre de vie existant, et expriment des inquiétudes quant à ses impacts sur les conditions de circulation, l'environnement physique (contexte hydrologique, biodiversité), les formes architecturales ou encore la vie de quartier. Elles pointent enfin le manque de concertation sur le projet.

Synthèse des observations :

Les observations exprimées par le public ont principalement porté sur les thématiques suivantes :

- *Les conditions de mobilité et de stationnement au sein de la ZAC et des rues avoisinantes (observations n°1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13)*

Il est déploré les difficultés existantes pour se stationner ainsi que la baisse des normes de stationnement imposées aux constructeurs dans les nouveaux programmes de la ZAC. La desserte actuelle en transports en commun est également questionnée au regard de la faible fréquence de la ligne 32 reliant le quartier à la station de métro du Gros Chêne. L'abandon du rond-point dans le coude de la rue de la Motte-Brûlon est questionnée. Enfin, la dangerosité de certains axes comme la rue de la Motte Brûlon est évoquée que ce soit pour les automobilistes habitant les rues perpendiculaires ou pour les cyclistes.

- *La densification excessive et ses conséquences (observations n° 5, 8, 9, 10, 11, 12 et 13)*

L'augmentation du nombre de logements au sein de la ZAC est critiquée tant pour ses conséquences en termes d'architecture (hauteur, forme urbaine) que pour ses impacts sur les conditions de circulations futures. Un lien est également établi dans certaines observations entre densité, logements sociaux et tensions sociales.

- *L'impact du projet sur l'environnement (observations n° 8, 9, 10, 11, 12 et 13)*

C'est en premier lieu l'artificialisation des sols qui est dénoncée dans ces observations. Le caractère historiquement inondable du site est rappelé à plusieurs reprises. La perte

de biodiversité depuis le démarrage de la ZAC est pointée du doigt tout comme les nouveaux programmes immobiliers, qui créeraient une coupure des corridors écologiques. Enfin, la pollution de l'air engendrée par les flux automobiles supplémentaires et la chaufferie bois de l'îlot URCEO est évoquée.

- *Les manques du projet en termes de vie de quartier (observations n°4, 8, 9, 10, 11 et 13)*

Il est reproché à la ZAC et aux évolutions proposées de n'offrir qu'une faible diversité programmatique. L'offre commerciale à venir est jugée à la fois tardive et insuffisante, tout comme l'offre en équipements publics. L'abandon du projet d'EHPAD est mal perçu. La nécessité de mieux prendre en compte les besoins des personnes âgées en termes d'habitat et de mobilité (usage de la voiture) est pointée. Une observation (n°4) propose de créer un tiers-lieu parmi les immeubles bordant la future place Henri Pollès afin de favoriser le vivre ensemble et de promouvoir le savoir-faire des habitants et des pratiques écoresponsables.

- *Des demandes de renseignements et de suggestions sur les travaux à venir (observations n°1, 3, 6, 7, 8, 9)*

Des interrogations sont formulées sur les travaux à venir. Le calendrier de la mise en circulation de la rue des Folies est demandé tout comme la signalétique au débouché de cette rue avec celle de la Motte-Brûlon. Une demande de sécurisation de la sortie de la rue de la Bellangerais, qui fait face à la rue des Folies est sollicitée. Il est également rappelé le souhait que la rue des Folies ne soit pas raccordée à la rue Jean-Claude Camors pour la circulation automobile. D'autres observations questionnent le devenir de certains arbres remarquables ou plaident pour que la future place Henri Pollès soit plus végétalisée que ne le suggèrent les plans. Enfin, une demande pour du mobilier urbain plus ancré et identifié au quartier est suggéré.

- *Le manque de concertation (observations n° 5, 8, 9, 12 et 13)*

Plusieurs observations mettent en avant un manque de concertation sur les dernières évolutions du projet de ZAC. Il est également déploré la non prise en compte de l'expertise des riverains.

Prise en considération du résultat de la participation du public par voie électronique :

L'essentiel des observations émises ne donnent pas suite à une modification du projet dans la mesure où les problématiques soulevées trouvent leurs réponses dans le projet de dossier de réalisation modificatif et l'étude d'impact actualisée.

Néanmoins, il peut être apporté une réponse circonstanciée à trois sujets soulevés dans cette participation du public par voie électronique.

Tout d'abord, l'enjeu de sécurisation de la sortie de la rue de la Bellangerais.

L'expérimentation de mise en sens unique de la rue de la Motte Brûlon prévue en 2024 qui devrait permettre de réduire le trafic sur cet axe s'inscrit dans le cadre plus large de l'élaboration du plan de circulation à l'échelle de la ville de Rennes. Outre, l'ambition de réduire le trafic via notamment une dispersion des flux, la dangerosité de l'intersection rue de la Bellangerais et de la rue de la Motte Brûlon pourra être étudiée plus finement lors du réaménagement de celle-ci prévue à partir de 2026 avec notamment la suppression du poteau électrique qui gêne le tourner à droite.

La création d'un tiers-lieu sur la ZAC, dans les rez-de-chaussée des immeubles qui borderont la place Henri Pollès est proposée dans une observation. Il convient de rappeler que la future polarité commerciale avec notamment une offre en restauration permettra d'animer ce site, au même titre que la place en elle-même avec son mobilier urbain et les usages qui s'y développeront, et qu'il n'est pas prévu une offre autre que commerciale dans ces locaux.

À l'échelle du quartier, et non plus uniquement de la ZAC, qui est déjà dotée de la salle Armorique, située rue Jack Kerouac, la Maison de Quartier de la Bellangerais, peut très bien répondre à certains des besoins exprimés dans cette observation.

Enfin, concernant le calendrier de réalisation de certains travaux, les conseils de quartier qui ont lieu plusieurs fois dans l'année sont l'occasion pour les services de présenter l'état d'avancement de l'opération et les calendriers prévisionnels de travaux. À l'approche du démarrage des travaux, des panneaux d'informations sont affichés sur le site et des courriers d'information peuvent être envoyés aux riverains.

Quant à la réalisation de la rue des Folies et du prolongement de la rue de la Taurellerie, celle-ci se fera en deux phases. Une première phase, qui permettra la circulation du cœur de la ZAC vers la rue de la Motte Brûlon dans son tracé futur, sera opérationnelle une fois le chantier de l'ilot C3 démarré, soit à partir de la mi 2024. La deuxième phase, celle visant à réaliser les aménagements définitifs (enrobé, plantation, éclairage public, etc...) démarrera une fois les programmes immobiliers de la place Henri Pollès achevés, soit aux environs du dernier trimestre 2026.

2. Mesures d'évitement ou de réduction des impacts et les mesures compensatoires (mesures ERC) et de suivi :

Les impacts du projet, les mesures d'évitement ou de réduction de ceux-ci, les mesures compensatoires et les modalités de leur mise en œuvre sont présentés dans le document annexé à la présente.

Une première mesure, d'évitement, est à mettre en œuvre sur la thématique de la biodiversité. Celle-ci vise à préserver l'habitat du Chardonneret élégant en conservant au maximum les arbres de la haie en frange Est de la ZAC, contiguë aux fonds de parcelles du tissu pavillonnaire.

Cinq mesures de réduction ont été définies. La première concerne la limitation des gaz à effet de serre. Elle vise à assurer une bonne coordination des chantiers de travaux d'espaces publics et de bâtiment notamment pour la gestion des sols pollués en limitant les déplacements de matériaux sur le site et hors site, et en promouvant la réutilisation sur site de la terre végétale compatible avec les aménagements futurs. Quatre autres mesures portent sur le volet biodiversité. Deux portent sur l'optimisation des chantiers de travaux, que celle-ci soit spatiale (limiter les emprises de stockage et de passage des engins) ou temporelle (procéder aux travaux de défrichage en dehors des périodes de reproduction de l'avifaune et des reptiles). Deux autres traitent des aménagements à réaliser, en limitant la pollution lumineuse des candélabres (abaissement du niveau lumineux, éclairage vers le bas, mise en place de cellules de détection) et en prévoyant des clôtures légères pour les programmes immobiliers afin de permettre le passage de l'avifaune.

Deux mesures d'accompagnement sont également identifiées. La première porte sur le thème de la biodiversité. Elle consiste à profiter du projet des Prairies Saint-Martin en adaptant certains aménagements paysagers et de gestion de la végétation pour créer une friche herbacée favorable au Tarier pâtre. La seconde vise à limiter l'impact des travaux sur la qualité de vie des habitants d'une part en travaillant sur l'emprise, la temporalité et les flux engendrés par les chantiers (mise en place d'itinéraires de délestage et de déviations afin de limiter au maximum les contraintes sur la desserte des logements), et d'autre part, en réduisant les risques d'accidents (manœuvres des engins au sein des emprises dédiées, clôture des chantiers par un dispositif de protection efficace face aux chutes de personnes ou de matériels, et aux chocs de véhicules).

Enfin, en dehors des mesures ERC, l'étude d'impact préconise un suivi de trafic postérieurement à l'achèvement de la ZAC.

3. Le dossier de réalisation modificatif de ZAC

Conformément à l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme le dossier comprend :

- Le projet de programme global des constructions,
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération,
- Le projet de programme des équipements publics.

a- Les évolutions du plan de masse

Depuis le dossier de réalisation initial de 2008, le contexte environnant tout comme le cadre réglementaire ont profondément changé.

L'achèvement de la transformation des Prairies Saint-Martin en un véritable parc urbain et l'installation de plusieurs passerelles sur le bras de l'Ille et le canal d'Ille-et-Rance vont considérablement bonifier le cadre de vie de ce secteur de la Ville.

De même, la station Gros Chêne de la nouvelle ligne de métro, située à 15min à pied du cœur de la ZAC et desservie par la ligne de bus n°32, peut, sans résoudre tous les problématiques liées à la circulation sur le secteur, grandement améliorer la mobilité de nombreux habitants du quartier.

Sur le volet réglementaire, la ZAC s'est adaptée en premier lieu au passage du PLH de 2005 à celui couvrant la période 2015-2020/2022. Les deux principaux changements ont consisté d'une part, à accompagner plus fortement le développement urbain de la métropole (objectifs de production de logements et de limitation de l'étalement urbain) en densifiant la dernière tranche opérationnelle de la ZAC, et d'autre part, en intégrant dans la programmation une part de logements régulés, segment nécessaire des parcours résidentiels et notamment synonyme d'une offre adaptée aux ménages situés au-dessus des plafonds de ressource de l'habitat social mais ne pouvant pas accéder à la propriété sur le marché de l'accession libre.

L'approbation par le Conseil Métropolitain fin 2019 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en remplacement des anciens PLU a également marqué une nouvelle étape dans la ZAC Armorique. La dernière tranche de la ZAC a ainsi fait l'objet d'une exigence thermique et énergétique supérieure aux programmes déjà livrés au sein de l'opération avec l'instauration au règlement graphique d'un secteur de performance énergétique 3 correspondant à un niveau de consommation conventionnelle d'énergie

primaire au moins inférieur de 20% par rapport à la RT 2012 avec une production minimale d'ENR de 20 KWh/m²/an pour le niveau SPE3.

Le PLUi a également instauré des règles de gestion des eaux pluviales plus vertueuses en imposant l'infiltration dans les secteurs qui le pouvaient.

Concernant les normes de stationnement, les règles imposées en termes de nombres de places de stationnement à réaliser dans les programmes immobiliers ont été assouplies.

La mise au point du PLUi de 2019 a aussi été guidée par la volonté de rompre avec certaines morphologies architecturales monolithiques que l'on retrouvait dans les opérations d'aménagement et le secteur diffus, et de développer de nouvelles formes urbaines plus audacieuses au droit d'espaces publics existants ou en projet à vocation de centralité.

Le plan masse de l'opération a ainsi légèrement évolué par rapport au plan d'intentions de 2008.

La place Henri Pollès et son accroche urbaine et fonctionnelle à la rue de la Motte Brûlon a été repensée au regard des comportements et trafics automobiles constatés sur la rue de la Taurellerie et la rue de la Motte Brûlon ainsi que des attendus en termes de fonctionnalité commerciale.

Le rond-point initialement envisagé pour connecter la rue de la Taurellerie à la rue de la Motte Brûlon est abandonné au profit d'une place de quartier plus ample dans ses dimensions et dédiée aux usages piétons ; la connexion à la rue de la Motte Brûlon étant reportée plus à l'Est et gérée par un stop.

C'est ainsi que la prolongation de la rue de la Taurellerie sera conçue avec des dispositifs obligeant les automobilistes à réduire la vitesse (écluse, plateau surélevé).

La rue de la Motte-Brûlon, au-delà des aménagements prévus (plateau surélevé au droit de la place Henri Pollès, cheminement doux sur le trottoir ouest au droit de la ZAC) fera l'objet en 2024 de tests de mise à sens unique afin de réduire le trafic existant, et ainsi contribuer à réduire l'effet de shunt constaté sur la rue de la Taurellerie.

Une hauteur plus importante a ainsi été permise pour minimiser les emprises au sol bâties et dégager du foncier pour la réalisation de la place piétonne.

La frange sud-est de la ZAC est également reprise dans ses orientations. Le parti d'un front bâti d'habitat groupé en limite est de la ZAC, à proximité des pavillons existants, a été abandonné au profit de l'implantation de bâtiments d'habitat collectif.

Le principe de gabarits bas est conservé en interface avec le tissu pavillonnaire voisin puisque les bâtiments ou parties de bâtiment, situés les plus à l'est des îlots C et D sont en R+3 et R+2.

Une appréhension plus fine de la topographie des lieux (terrains en surplomb des parcelles voisines et fossé existant) et le projet de gestion des eaux pluviales a conclu qu'il n'était pas souhaitable de développer des vis-à-vis trop proches ainsi que de privatiser un fossé ayant vocation à réguler une partie des eaux pluviales de l'opération. Le principe d'une bande verte séparant les nouvelles constructions et les fonds de jardins et participant de la gestion des eaux pluviales de l'opération reste néanmoins maintenu.

Le nouveau front bâti ainsi créé sur la rue des Folies sera, selon les localisations, distant de 20 à 65 m des façades arrières des maisons de l'allée Camille Godet contre 8 à 50 m dans le plan masse précédent.

Au global, on peut toutefois constater que le gabarit moyen sur les ilots C et D est de l'ordre du R+4 / R+5.

Deux ateliers avec les riverains ont été organisés sur la thématique des espaces publics de cette dernière tranche opérationnelle de la ZAC en mai et juin 2022. L'un portait sur la frange Est en lien avec le tissu pavillonnaire de l'allée Camille Godet et de la rue Jean-Claude Camors, et un autre sur la place Henri Pollès et ses abords. Il a été convenu lors du premier atelier de revoir le plan des plantations le long de la rue des Folies de sorte à conforter l'effet de masque visuel qu'apporteront les nouveaux arbres vis-à-vis des constructions projetées sur les ilots C et D. Il a également été confirmé que la connexion entre la rue des Folies et la rue Jean-Claude Camors n'avait vocation à être empruntée uniquement par les piétons et les cycles. Le second atelier a permis d'expliquer le fonctionnement de la place et des rues avoisinantes. Si certaines observations ont concerné d'autres sujets comme le manque d'arbres sur le jardin du déversoir dans la partie ouest de la ZAC, la difficulté à sortir en voiture de la rue de la Bellangerais a été rappelée. Des propositions sur l'ambiance de la place ont été formulées telles que d'implanter du mobilier urbain de type bancs confidentiels, de donner une ambiance "biergarten" à la terrasse du commerce en restauration attendu sur la place ou encore de permettre le stationnement de food-trucks.

En 2018, l'ex-URCEO (aujourd'hui dénommée XY Evolution) a déménagé son siège social et ses activités à Noyal-sur-Vilaine. Ce départ a été l'occasion pour l'entreprise de céder son foncier en organisant une consultation privée auprès de promoteurs afin de valoriser ce patrimoine foncier.

Non prévu au départ de la ZAC, ce foncier avait vocation à rester un site d'activités. La Ville de Rennes a décidé d'accompagner ce projet par un cadrage architectural et urbain mais aussi programmatique en imposant que cette opération immobilière respecte les équilibres de programmation du PLH 2015 – 2020 – 2022.

Deux ateliers avec des riverains ont été organisés en début d'été 2022, et un troisième s'est tenu en mars 2023. Ils ont permis dans un premier temps de présenter une première version du projet qui a été retravaillée pour les ateliers suivants. Le projet a ainsi évolué avec la réduction d'un niveau sur un bâtiment prévu initialement en R+9, la suppression d'un bâtiment sur les 8 qui comportait le projet, et un nombre de logements diminué de 190 à 175/180 logements.

b- Le programme global des constructions

Le programme global des constructions a tout d'abord évolué avec la mise en place de la démarche d'Habitat Favorable au vieillissement en lieu et place du projet d'EHPAD. En effet, le département, compétent en matière de création d'EHPAD, n'a pu implanter cet établissement du fait d'un taux d'équipement à Rennes supérieur à la moyenne, la création des EHPAD étant priorisée au niveau national dans les territoires peu dotés par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA).

Cette démarche qui vise à mieux prendre en compte les populations âgées en développant une offre d'habitat adapté, dans un environnement urbain accessible et

propice aux échanges intergénérationnels sera d'ailleurs actualisée et intégrée au nouveau PLH.

Une résidence communautaire pour jeunes actifs et jeunes adultes handicapés a également été réalisée en lieu et place de surfaces tertiaires qui ne trouvaient pas preneur au sein du programme Energis.

Il est utile de rappeler qu'outre le respect du PLH en vigueur, la programmation souhaitée sur l'opération visait à accueillir une majorité de logements familiaux pour dynamiser le quartier alors en déprise démographique.

Les démolitions programmées de logements locatifs sociaux d'Espacil sur le secteur du Gast dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de Maurepas ont ainsi été en partie compensées sur la ZAC Armorique par la reconstitution de nombreux logements familiaux (du T4 au T6).

C'est ainsi qu'au stade du dossier de réalisation, la surface moyenne par logement pouvait être estimée à 90 m² SHON alors que la surface moyenne théorique et communément utilisée en programmation urbaine est de l'ordre de 65 m².

La programmation des îlots C et D a été pensée globalement et revue à la hausse pour tenir compte des objectifs du PLH 2015-2020/2022.

C'est ainsi que l'îlot C comprend 111 logements répartis comme suit :

- 60 logements en locatif social,
- 10 logements en accession maîtrisée,
- 41 logements en accession libre.

La programmation de l'îlot D est la suivante :

- 30 logements en accession sociale BRS,
- 30 logements en locatif intermédiaire,
- 5 logements en accession maîtrisée,
- 40 logements en accession libre.

À noter qu'outre les surfaces commerciales qui se développeront dans les rez-de-chaussée des programmes C1 et C2, la crèche parentale Poupenn actuellement localisée rue du Scorf sera relocalisée dans le rez-de-chaussée du programme C3 d'Espacil afin d'offrir aux habitants du quartier un nouveau service de proximité dans des locaux adaptés à ce type d'activité.

Concernant, l'îlot A1 (projet URCEO), il a été convenu que ce projet, à mi-chemin entre le PLH 2015-2020/2022 et celui devant entrer en vigueur fin 2023/début 2024, respecterait les objectifs de logements locatifs sociaux du PLH en vigueur, tout en offrant une gamme élargie et économiquement complémentaire en logements régulés et intermédiaires.

C'est ainsi que la programmation est la suivante :

- 25 % de logements locatifs sociaux
- 10 % de logements en accession sociale
- 25 % de logements régulés
- 40 % de logements en accession libre

Appliqué sur un programme maximal de 180 logements, la répartition est la suivante :

- 45 logements locatifs sociaux
- 19 logements en accession sociale
- 44 logements régulés (9 accession coopérative, 4 accession intermédiaire et 31 PLS démembrement)
- 72 logements en accession libre

Pour rappel, la programmation telle qu'indiquée au dossier de réalisation de 2008 était ventilée comme suit :

- 150 logements en locatif social, soit 25% de la programmation habitat,
- 150 logements aidés (accession sociale notamment), soit 25% de la programmation habitat,
- 295 logements en accession libre, soit 50% de la programmation habitat,
 - o Pour un total de 595 logements.
- 16 900 m² de surfaces tertiaires,
- 1550 m² de surfaces commerciales
- 150 m² de surfaces pour des équipements publics ou services de proximité.

Soit une surface de plancher globale indiquée de 72 980 m².

Au regard des évolutions du projet urbain, l'actualisation du projet fait donc état de la programmation suivante :

- 268 logements en locatif social, soit 30% de la programmation habitat,
- 94 logements en accession sociale, soit 10% de la programmation habitat,
- 130 logements en produits régulés, soit 15% de la programmation habitat,
- 409 logements en accession libre, soit 45% de la programmation habitat
 - o Pour un total de 900 logements.
- 16 859 m² de surfaces tertiaires,
- 1 480 m² de surfaces commerciales,
- 371 m² de surfaces pour des équipements publics ou services de proximité.

Soit une surface de plancher globale estimée à 82 685 m².

4. Le programme modificatif des équipements publics

Le premier motif de modification du programme des équipements publics est lié au transfert de compétences qui s'est opéré de la Ville de Rennes à Rennes Métropole depuis le 1er janvier 2015 dans le prolongement de la loi MAPTAM du 27 janvier 2014 pour la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles. Ainsi la voirie, l'éclairage public, les réseaux d'eaux pluviales, les réseaux d'assainissement et les réseaux de chaleur sont dorénavant des compétences métropolitaines.

À ce titre, Rennes Métropole a déjà donné son accord au projet de programme des équipements publics modificatif par délibération n° C23.153 du 16 novembre 2023.

Plusieurs des équipements publics d'infrastructures prévus au programme des équipements publics de 2008 n'ont pas été réalisés, ou seulement partiellement.

Il s'agit :

- de la passerelle piétonne devant relier les ilots B et C,
- du déplacement du désableur.

Le projet de passerelle a été abandonné en raison de son coût et des contraintes réglementaires imposées par le PPRI (plan de Prévention des Risques d'Inondations) du bassin de la Vilaine en région rennaise, Ille et de Illet.

Le désableur n'a pas été déplacé et redimensionné en raison des volumes d'eaux pluviales captés et des coûts associés. Maintenu sur place, il a finalement été valorisé au moyen d'un traitement paysager (platelage bois et implantation de mobilier urbain).

Un nouvel équipement public d'infrastructure est programmé dans ce dossier de réalisation modificatif de la ZAC Armorique.

La ZAC Armorique est un secteur de la Ville où la tension sur le stationnement est forte. Une enquête stationnement réalisée sur le début d'année 2021 (cf étude d'impact actualisée) a permis d'objectiver la situation dans les parkings souterrains des résidences, sur l'espace public, et de confirmer les remontées des habitants du quartier sur les difficultés rencontrées pour se stationner. En effet, l'implantation de Pôle Emploi au sein du programme Energis a généré de nombreux flux automobiles qui n'étaient pas envisagés en l'état, ce programme devant initialement accueillir des activités de bureaux non pourvoyeuses de flux autres que les personnes y travaillant.

L'implantation de la nouvelle Préfecture d'Ille-et-Vilaine sur la ZAC, non prévue au démarrage de la ZAC, génère également des flux supplémentaires, en dépit de la dématérialisation croissante de nombreuses formalités administratives.

Face à ce double constat, il a été décidé de profiter de la dernière opportunité foncière, la parcelle URCEO, pour réaliser une offre de stationnement public complémentaire.

Celle-ci se développera sur la partie nord de cette parcelle, de part et d'autre d'une nouvelle voie qui desservira également le programme immobilier projeté, permettant ainsi de mieux répartir les flux entrants et sortants.

Cette voie, accessible depuis la rue de la Taurellerie à l'ouest et celle de la Motte Brûlon à l'est, sera aménagée en double impasse avec la mise en place d'un dispositif (grilles, bornes) empêchant les véhicules de traverser entièrement le site. Les cycles et les piétons pourront en revanche traverser d'est en ouest ce nouveau secteur de la rue la Motte-Brûlon à la rue de la Taurellerie.

Cet aménagement viaire sera également planté d'arbres et réalisé avec des revêtements perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans les sols.

Le projet de programme des équipements publics ainsi modifié, inclut, d'une part, les équipements propres à l'opération financés dans le cadre de la ZAC, dont certains sont déjà fonctionnels, qui sont :

Le réseau de voies constitué de la rue de la Taurellerie (voie principale) et des voies secondaires suivantes : rue Henri Dumont et son parc de stationnement, rue Jack Kerouac, rue des Folies, promenade Belvédère

- La place Henri Pollès
- Le carrefour rue de la Motte Brûlon / rue de la Taurellerie
- Le talweg ainsi que le réseau de noues
- La voie secondaire et les stationnements réalisés sur la partie nord de l'ancien site URCEO

D'autre part, le programme des équipements publics prévoit aussi des infrastructures primaires dont l'utilité dépasse le strict cadre de l'opération d'aménagement. Il s'agit :

- Du carrefour Boulevard d'Armorique / rue de la Motte Brûlon
- De l'élargissement de la rue de la Motte Brûlon
- Du carrefour Boulevard d'Armorique / rue de la Taurellerie
- De la passerelle reliant la ZAC aux Prairies St-Martin et au quartier de Plaisance.

À noter également, la réalisation de la salle de quartier, équipement public primaire de superstructure qui a été financé par la Ville de Rennes.

Enfin, le carrefour Boulevard d'Armorique / rue de la Taurellerie, réalisé dès le démarrage de l'opération, donc antérieurement à la loi MAPTAM, a été partiellement financé par le budget principal de la Ville de Rennes, en tant qu'infrastructure primaire, à hauteur de 60% du montant TTC de l'opération.

5. Modalités prévisionnelles de financement

a- Bilan consolidé et responsabilité de la collectivité

- **Les dépenses**

- Les équipements du primaire de ZAC

Le montant des dépenses liées au financement des équipements publics primaires de ZAC s'élève à 2 865 903 €TTC. Elles sont réparties de la manière suivante :

- 260 350 €TTC ont été affectés au financement de l'équipement public de superstructure primaire de l'opération, à savoir la salle de quartier située rue Jack Kerouac.
- 2 605 553 €TTC sont affectés au financement des équipements publics d'infrastructure primaire :
 - 228 653 €TTC pour le carrefour boulevard d'Armorique / rue de la Taurellerie
 - 1 323 000 €TTC pour le carrefour Boulevard d'Armorique / rue de la Motte Brûlon
 - 551 000 €TTC pour l'élargissement de la rue de la Motte Brûlon
 - 502 900 €TTC pour la passerelle vers les Prairies Saint-Martin

- Le bilan aménageur

Le bilan aménageur compte pour 24 854 306 €TTC des dépenses du bilan consolidé.

- **Les recettes**

Les équipements du primaire de ZAC

L'équipement public de superstructure, la salle de quartier, a été financé intégralement par le budget principal de la Ville de Rennes pour un montant de 260 350 €TTC.

Les équipements publics d'infrastructure sont financés de la manière suivante :

- Le carrefour boulevard d'Armorique / rue de la Taurellerie dont la réalisation a coûté 228 653 €TTC, a été financé par :
 - o Le bilan de ZAC à hauteur de 50 % du montant net de taxe des travaux, soit 91 461 €TTC
 - o Le reste (travaux, frais de maîtrise d'œuvre, honoraires techniques) ayant été financé par le budget principal de Rennes Métropole, soit 137 192 €TTC.
- La passerelle vers les Prairies Saint-Martin a été intégralement financée par le budget principal de la Ville de Rennes, soit 502 900 €TTC.
- Le carrefour boulevard d'Armorique / rue de la Motte Brûlon sera intégralement financé par Rennes Métropole
- L'élargissement de la rue de la Motte Brûlon sera également intégralement financé par Rennes Métropole

Le bilan aménageur

Le bilan aménageur compte pour 24 854 306 €TTC des recettes du bilan consolidé.

b- Le bilan aménageur

À l'instar d'autres opérations portant sur d'anciennes emprises, souvent à propriété unique, à vocation artisanale ou industrielle, la ZAC Armorique possède un bilan dont le profil est représentatif d'une ZAC de renouvellement urbain hors quartier politique de la Ville.

Néanmoins, de par son historique, le bilan présente quelques spécificités :

- Un poste d'acquisition foncière comparable à la moyenne des autres ZAC rennaises de ce type en dépit d'une augmentation significative par rapport au bilan établi en 2008 liée à l'acquisition par la collectivité d'un nouveau foncier provenant de l'emprise de l'ancien siège social d'URCEO. Ce poste compte ainsi pour 38,9% des dépenses HT du bilan ;
- Un poste de libération et de mise en état des sols impactant le bilan à hauteur de 3,2% des dépenses HT (contre 6% en moyenne), qui s'explique par le faible montant des travaux de démolition ou de dépollution par rapport à d'autres sites bien plus marqués par les activités industrielles ;
- Un poste convention de participation qui représente 21,4% des recettes HT du bilan quand il tourne généralement autour de 8,5% dans les autres opérations rennaises de renouvellement urbain, en raison des accords passés avec URCEO qui souhaitait céder en direct une partie du foncier conservé au sein de la ZAC.

Sur le plan financier, le bilan aménageur s'établit en dépenses et en recettes comme suit :

Dépenses :

ÉTUDES GÉNÉRALES	1 426 190 € HT
<i>Études tiers</i>	<i>473 006 € HT</i>
<i>Études en régie</i>	<i>953 184 € HT</i>
ACQUISITIONS	7 942 834 € HT
MISE EN ÉTAT DES SOLS	657 883 € HT
TRAVAUX	9 877 758 € HT
<i>Travaux topographiques</i>	<i>6 418 € HT</i>
<i>Travaux de voirie</i>	<i>5 232 904 € HT</i>
<i>Travaux de réseaux</i>	<i>2 669 268 € HT</i>
<i>Travaux d'aménagement paysager</i>	<i>841 979 € HT</i>
<i>Frais de maîtrise d'œuvre</i>	<i>707 315 € HT</i>
<i>Travaux de bâtiments</i>	<i>10 260 € HT</i>
<i>Aléas sur études viabilisation et travaux divers</i>	<i>409 614 € HT</i>
CHARGES DIVERSES DE GESTION	507 167 € HT
<i>Frais communication et divers</i>	<i>57 915 € HT</i>
<i>Arts plastiques</i>	<i>50 000 € HT</i>
<i>Frais de gestion</i>	<i>399 252 € HT</i>
CHARGES FINANCIERES	290 223 € HT
PARTICIPATION PRIMAIRE DE ZAC	91 461 € HT
CHARGES EXCEPTIONNELLES	170 € HT
TOTAL	20 793 686 € HT

Le montant total des dépenses du bilan aménageur est de 20 793 686 €HT

Les évolutions des dépenses du bilan aménageur par rapport au dossier de réalisation de 2008 sont les suivantes :

- Le poste foncier est en augmentation de 1 546 415 €HT en raison d'une part de l'acquisition du foncier auprès de promoteurs pour réaliser la nouvelle voie et les stationnements sur le site URCEO et d'autre part de l'actualisation des coûts des terrains restant à acquérir par la collectivité en 2008 ;
- Le poste mise en état des sols a baissé de 102 117 €HT grâce à une optimisation de la dépollution des terres ;
- Le poste études générales a augmenté de 1 012 818 €HT pour tenir compte principalement du coût de la conduite d'opération sur une durée plus importante qu'initialement prévue et des études menées en interne, mais aussi des études confiées à des tiers ;
- Le poste travaux a augmenté de 781 971 €HT. Cette augmentation s'explique par les travaux d'infrastructures supplémentaires à réaliser et par une actualisation des montants de travaux sur la durée de l'opération ;
- Les charges diverses de gestion ont augmenté de 73 842 €HT ;
- Les charges financières ont diminué de 812 777 €HT ;
- La participation au primaire de ZAC a été réduite de 20 539 €HT ;

- Des charges exceptionnelles pour un montant de 170 €HT ont été intégrées à ce nouveau bilan.

Recettes :

CESSION DE TERRAINS	16 278 732 € HT
<i>Charges foncières ilot B</i>	<i>10 625 279 € HT</i>
<i>Charges foncières ilot C</i>	<i>2 876 000 € HT</i>
<i>Charges foncières ilot D</i>	<i>2 777 453 € HT</i>
PARTICIPATIONS	4 463 131 € HT
<i>Convention de participation L.311-4 pour les, ilots A1, A2 et A3</i>	<i>4 385 335 € HT</i>
<i>Autres participations</i>	<i>77 796 € HT</i>
PRODUITS DIVERS DE GESTION	23 015 € HT
PRODUITS FINANCIERS	24 379 € HT
PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 429 € HT
TOTAL	20 793 686 € HT

Le montant total des recettes du bilan aménageur est de 20 793 686 €HT

Les évolutions des recettes du bilan aménageur par rapport au dossier de réalisation de 2008 sont les suivantes :

- Le poste cession de terrains est en baisse de 319 659 €HT en raison d'une actualisation des surfaces réellement bâties mais aussi d'un ajustement des niveaux de charges foncières notamment pour l'accession libre ;
- Le poste participations est en hausse de 2 705 204 €HT en raison de la mise en œuvre du programme immobilier sur l'ancien siège social d'URCEO ;
- La participation communale d'équilibre initialement estimée à 505 670 €HT a été ramenée à 0 ;
- Des produits divers de gestion ont été intégrés au bilan pour un montant de 23 015 €HT ;
- Des produits financiers ont été intégrés au bilan pour un montant de 24 377 € HT ;
- Des produits exceptionnels ont été intégrés au bilan pour un montant de 4 429 € HT.

Le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Armorique doit faire l'objet de mesures de publicité édictées par l'article R 311-9 du Code de l'urbanisme :

- Un affichage pendant un mois en mairie, mention de cet affichage est insérée dans un journal diffusé dans le département,
- Publication du dossier sur le site internet rennesmetropole.fr

Après en avoir délibéré, le Conseil :

À l'unanimité,

- prend acte de la synthèse de la Participation du Public par Voie Électronique

- met en œuvre les mesures visant à éviter, réduire, et compenser les impacts induits par l'évolution du projet de la ZAC Armorique,
- approuve le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Armorique,
- approuve le Programme des Équipements Publics modificatif.

Publiée conformément aux dispositions des articles L 2121-25 et L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales sur le site metropole.rennes.fr.

La Secrétaire de séance,

Pour la Maire et par délégation,
La Directrice Générale des Services,

Iris BOUCHONNET

Laurence QUINAUT