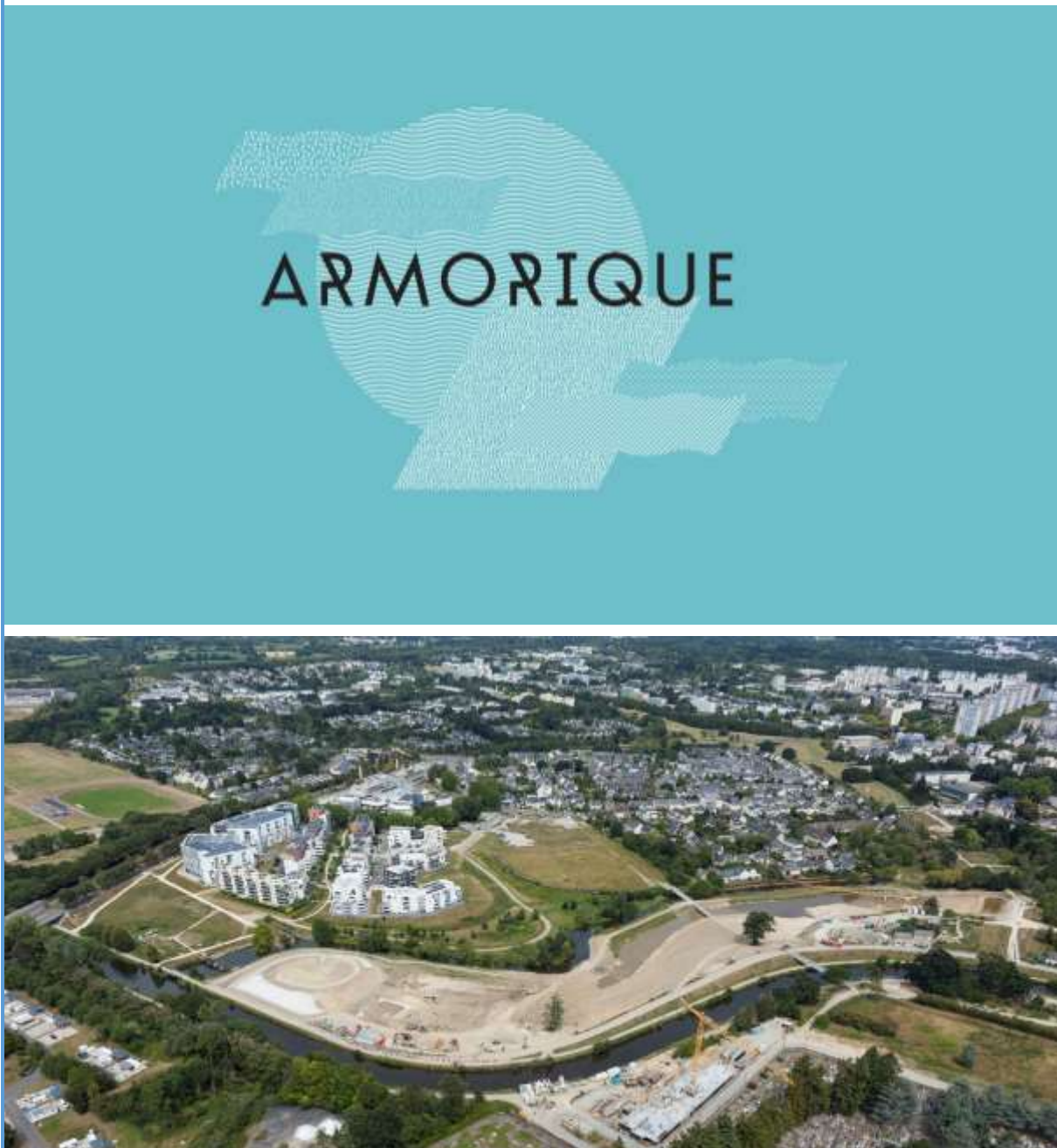


# ZAC ARMORIQUE

DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF



## Table des matières

I.	Rappel des objectifs opérationnels et de l'état d'avancement.....	5
1.	Les objectifs initiaux de la ZAC .....	6
2.	Évolution du contexte environnant et du cadre réglementaire.....	11
a)	Aménagement des Prairies Saint-Martin .....	11
b)	Arrivée de la ligne B du métro.....	12
c)	Le PLH .....	13
d)	Le PLUi .....	14
3.	État d'avancement de l'opération .....	16
II.	Plan masse d'intention .....	21
1.	La place Henri Pollès et la connexion à la rue de la Motte Brûlon.....	21
a)	Circulations.....	21
b)	Volet commercial .....	23
2.	La forme urbaine des ilots C et D .....	23
3.	Le site URCEO .....	25
III.	Programme global des constructions.....	28
1.	Densification et diversification des produits d'habitat en lien avec l'évolution des documents cadres de la métropole.....	28
2.	La programmation du site URCEO.....	28
3.	Évolution du projet d'EPHAD vers d'une démarche d'Habitat Favorable au Vieillessement.....	29
4.	Intégration d'un projet d'hébergement en lieu et place de surfaces tertiaires.....	31
5.	Bilan programme global des constructions.....	32
IV.	Programme des équipements publics.....	33
1.	Les évolutions du programme des Équipements publics.....	33
a)	Transfert de compétences.....	33
b)	Abandon de la passerelle reliant l'ilot B à l'ilot C.....	33
c)	Abandon du déplacement et du redimensionnement du dessableur .....	34
d)	Nouvelle voie et stationnements publics .....	34
2.	Descriptif du Programme des Équipements Publics .....	35
a)	Les équipements primaires de ZAC.....	35
b)	Les équipements prévus au bilan aménageur.....	36
V.	Modalités prévisionnelles de financement .....	40
1.	Bilan consolidé et responsabilité de la collectivité .....	40
a)	Les dépenses .....	40

b) Les recettes.....	41
2. Le bilan aménageur .....	43
a) Profil du bilan .....	43
b) Les dépenses .....	43
c) Les recettes.....	44

## PREAMBULE

Le dossier de réalisation de la ZAC Armorique a été approuvé par décision du Conseil Municipal de la Ville de Rennes en date du 16 février 2008 (DCM 2008-0129).

Le présent dossier de réalisation modificatif porte sur :

- L'évolution du plan de masse d'intention
- L'évolution du programme global des constructions
- L'évolution du programme des équipements publics
- L'évolution des modalités prévisionnelles de financement.

Le périmètre de l'opération et les objectifs poursuivis initialement restent inchangés tout en s'inscrivant dans l'évolution des documents cadre de la Métropole tels que le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

L'étude d'impact a été actualisée conformément au titre III de l'article L 122-1-1 du Code de l'Environnement.

## I. Rappel des objectifs opérationnels et de l'état d'avancement

La ZAC Armorique a été initiée suite au départ programmé de la partie "taurellerie" de l'Union Régionale des Coopératives d'Élevage de l'Ouest (URCEO) libérant ainsi près de 9 ha au cœur de la Ville à proximité du canal d'Ille et Rance et du boulevard d'Armorique. Il était envisagé que le siège social d'URCEO soit maintenu sur le site avec une superficie d'environ 1,3 ha.

Cumulé avec les autres emprises foncières acquises par la Ville de Rennes, le périmètre de la ZAC s'étend sur une superficie de plus de 13 ha comprenant donc l'emprise maintenue du siège social d'URCEO. Soit un périmètre opérationnel d'environ 11,7 ha sans cette dite emprise.

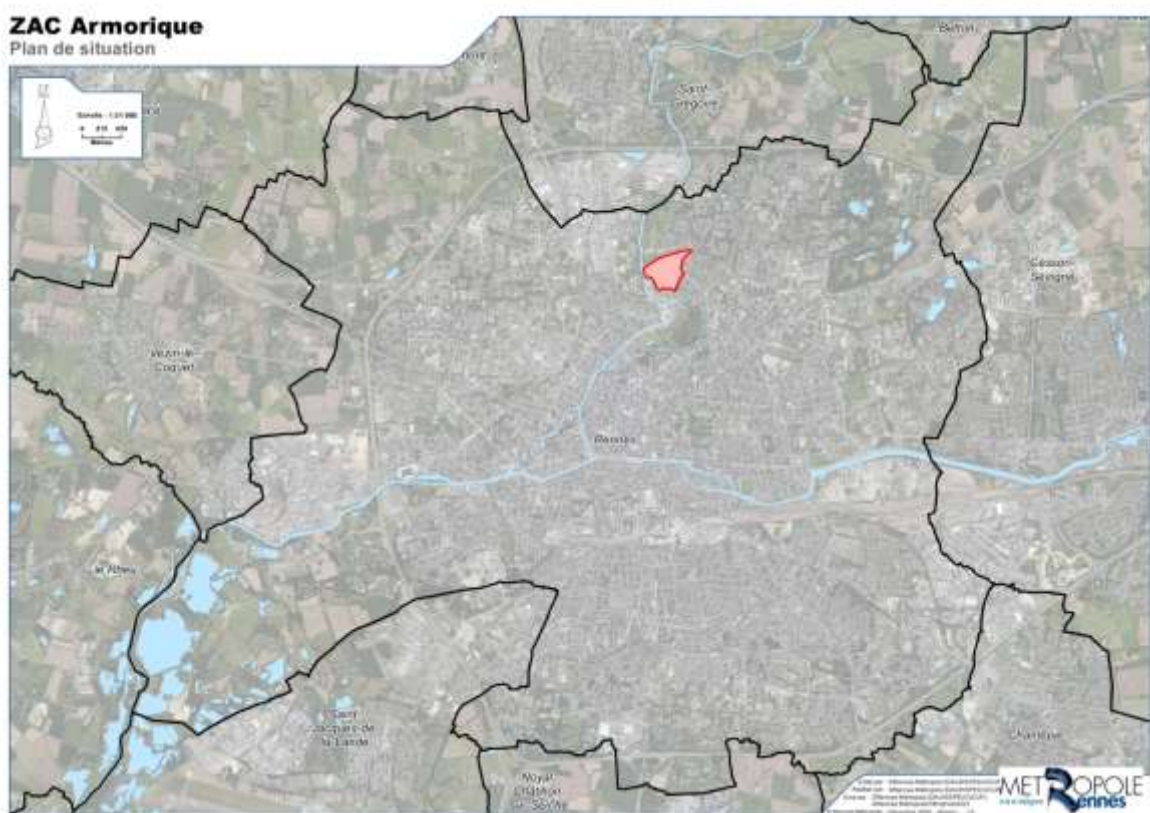


Figure 1 : Plan de situation



## ZAC Armorique

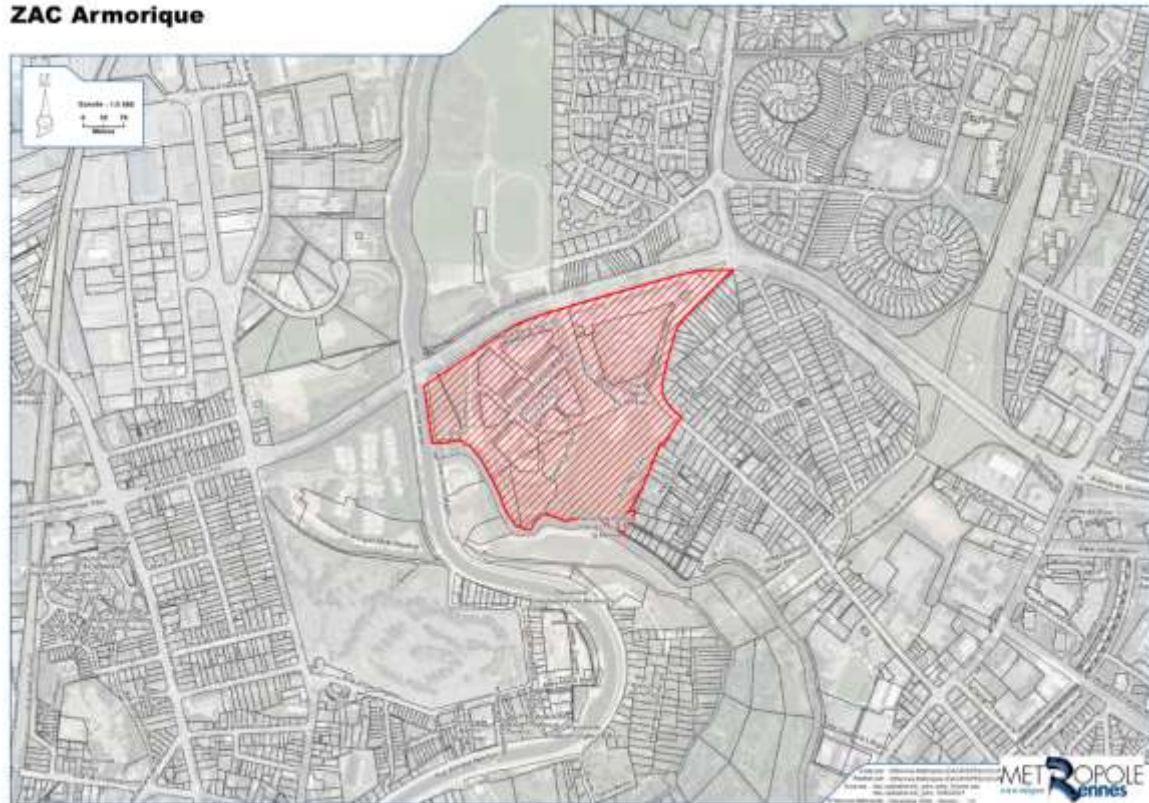


Figure 2 : Périmètre de la ZAC

## 1. Les objectifs initiaux de la ZAC

Les objectifs d'aménagement de la ZAC Armorique sont 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 :
  - L'utilisation rationnelle du foncier
  - La protection, le maintien et la valorisation du patrimoine naturel existant
  - La réduction de l'impact des nuisances sonores
  - La gestion du risque d'inondation et des eaux de pluie
  - Le développement des transports en commun et l'incitation aux modes de circulations douces
  - 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



Figure 3: Les objectifs d'aménagement, dossier de réalisation 2009



Le parti d'aménagement retenu a pris comme élément de base le maintien du siège social d'URCEO avec une nouvelle délimitation des limites de cette propriété, afin de l'insérer avec cohérence dans le plan masse général.

Le parti d'aménagement s'organise autour d'un important parc urbain qui prolonge les Prairies Saint-Martin à l'intérieur du nouveau quartier.

Il se décline en plusieurs entités :

- Un vaste talweg traversant tout le quartier, ouvre le parc paysager des Prairies Saint-Martin jusqu'au débouché de la rue de la Motte Brûlon. Sujet aux crues de la rivière, il revêt un caractère de plus en plus urbain au fur et à mesure qu'il pénètre dans le quartier ;

Une vaste esplanade d'orientation est-ouest met en relation la rue de la Motte Brûlon avec le parc paysager et le nouveau quartier. En s'ouvrant largement

- 
- sur le talweg, elle offre des vues et invite à emprunter cet espace paysager en connexion avec les prairies Saint-Martin. C'est aussi un lieu de convergence des différents flux et de l'implantation d'une diversité des fonctions : logements, équipements, commerces, EHPAD ;
- Une voie principale (appuyée sur une haie d'arbres existants à valoriser) se connecte par un nouveau carrefour aux boulevard d'Armorique ;
- Au sud-est, une courbe vient délimiter le quartier pavillonnaire de la Motte Brûlon en confortant le rapport qu'il entretient avec l'Ille. La poursuite du mur de palplanches végétalisé délimite un micro-quartier qui articule habitat groupé – collectif de faible hauteur. Le prolongement du mur végétalisé affirme la volonté de protection de la zone inondable ;
- Une passerelle, légère et suspendue, fait office de promenade et de belvédère sur le canal et sa courbe. Elle invite à la détente ou à des manifestations de plein air. Elle surplombe le talweg et assure les liaisons piétonnes en période de crue ;
- Entre le talweg et le boulevard d'Armorique, des immeubles viennent s'ériger autour d'un jardin public (tout en longueur), mettant à profit expositions et vues, enserrés par un ensemble de bâtiments en bouclier ;
- Tout le long du boulevard d'Armorique, le recul imposé sera réservé à un velum arboré bas, abritant une capacité importante de stationnements, dédiée aux activités, à la fréquentation du parc, ou complémentirement, pour les habitants des immeubles ou leurs visiteurs ;
- Au nord, une ligne de locaux tertiaires, entre l'emprise du siège social d'URCEO et les boulevards ;
- Plein sud, le quartier se termine par un belvédère, lieu de passage ou de regard sur le paysage.

## Plan masse



Figure 4 : les orientations d'aménagement, plan masse - dossier de réalisation 2009

## 2. Évolution du contexte environnant et du cadre réglementaire

### a) Aménagement des Prairies Saint-Martin

Les Prairies St-Martin constitueront à terme un parc urbain d'une superficie de 30 ha situé entre le canal d'Ille-et-Rance et le bras de l'Ille, immédiatement limitrophe de la ZAC Armorique.

Le site était auparavant occupé par des friches industrielles (tannerie notamment) sur sa partie nord, des espaces semi-naturels en son cœur, principalement sous la forme de jardins familiaux, et par des habitations le long du canal.

L'aménagement de la partie sud des prairies Saint-Martin, la plus facilement accessible depuis le centre-ville a été achevée en 2018. La partie nord est en cours de réalisation et quasiment achevée.

Dans ce cadre, plusieurs passerelles ont déjà été dressées sur le canal d'Ille-et-Rance et sur l'Ille afin de connecter le site avec le reste de la ville dont les quartiers Armorique et Plaisance en cours de constitution.

Le parc offrira une succession de paysages et de milieux naturels (zones humides, prairies, espaces pâturés entre autres). Il est déjà parcouru de multiples cheminements piétons / vélos permettant aussi bien d'accéder et d'observer la biodiversité présente que de rejoindre les différentes aménités du site (jeux pour enfants, guinguette et location de bateaux).



Figure 5 : Prairies Saint-Martin, orthophotographies 2004, 2014 et 2020





Figure 6 : Carte schématique du projet des Prairies Saint-Martin

#### b) Arrivée de la ligne B du métro

La ligne B du métro a été mise en service en septembre 2022. La station la plus proche de la ZAC est celle du Gros Chêne, distante de 1 km, soit environ 12 minutes à pied.

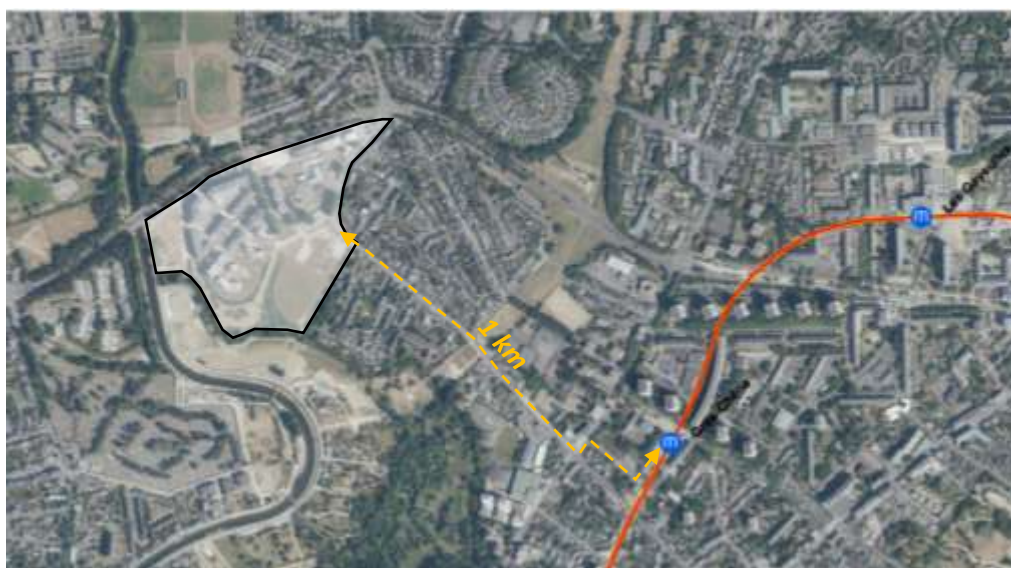


Figure 7 : Distance au métro, ligne B

Afin de mieux accompagner la ligne B du métro, la ligne de bus 14 qui relie Villejean-Université (ligne A du métro) à Beaulieu Atalante (ligne B du métro) en passant par le boulevard d'Armorique a été maintenue et son tracé étendu jusqu'à Cesson-Sévigné et l'arrêt Monniais au sud de la Vilaine.

La ligne de bus 36 qui passait rue de la Motte Brûlon est remplacée au profit d'une nouvelle ligne 32 desservant toujours le quartier par la rue de la Motte Brûlon et reliant le secteur tertiaire de Saint-Grégoire au nord, et le centre Alma au sud. Cette ligne permet de rejoindre la station de métro du Gros Chêne en moins de 5 min.

Enfin, le projet de la future ligne de Trambus T3 proposera un arrêt à moins de 500 m sur le site des Trois Croix (intersection du boulevard des Trois Croix et de l'avenue du Gros Malhon).

Globalement, la desserte en transports en commun sur le secteur a été améliorée.



Figure 8 : Desserte en transports en commun

### c) Le PLH

La ZAC Armorique s'inscrivait lors de son lancement dans le cadre du deuxième PLH (Programme Local de l'Habitat) de l'agglomération rennaise en date de 2005.

Face à la raréfaction progressive du foncier disponible en dehors de la ville-centre au profit de la promotion immobilière, l'agglomération s'est trouvée dans une situation déficitaire en termes de production de logements avec comme corollaires, la hausse de l'étalement urbain, l'éloignement des ménages les plus modestes du cœur de l'agglomération, le vieillissement de la population et la hausse des prix des logements. Face à ces constats, le PLH très volontariste de 2005 s'est fixé des obligations de résultat : répondre aux besoins démographiques, prendre en compte le vieillissement, réduire la consommation foncière, requalifier les parcs existants, limiter les déplacements en voiture, assurer une qualité dans les opérations d'aménagement et d'habitat.

L'objectif fixé par le PLH était alors de produire 36 000 logements sur la durée du PLH (10 ans) dont plus de la moitié en deçà des prix du marché que ce soit en locatif ou en



accession et de proposer une gamme plus diversifiée de logements avec des formes urbaines et architecturales plus adaptées.

Ce choc de l'offre a notamment permis de faire baisser le niveau des loyers et des prix à la revente. Le solde migratoire de la ville de Rennes est également redevenu positif à partir de 2007.

La ZAC qui a fait l'objet d'un conventionnement PLH avait ainsi, pour objectifs programmatiques, les équilibres suivants :

- 25% de logements locatifs sociaux
- 25% de logements intermédiaires (accession sociale, accession aidée, PLS investisseurs et PLS institutionnel)
- 50% de logements en accession libre

Le PLH suivant, celui couvrant la période 2015-2020 a été approuvé au Conseil Métropolitain du 17 décembre 2015.

D'un point de vue quantitatif, ce PLH s'est fixé comme objectif de produire 24 000 logements en 6 ans, soit un objectif annuel de 4 000 logements par an, ce qui est supérieur au précédent, et nécessaire pour accompagner le développement démographique et économique de l'agglomération.

Du point de vue environnemental, le PLH vise également des objectifs de développement durable plus poussés que ce soit sur le volet énergétique ou celui de l'économie du foncier en lien avec les orientations du Scot (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Rennes révisé en 2015.

C'est ainsi que ce nouveau paradigme a pu guider l'évolution de la programmation des ilots restant à aménager, les ilots C et D, à la fois vers une densité plus importante rapportée à l'opération de ZAC mais également dans les produits d'habitats proposés avec une plus grande part réservée aux produits régulés et à l'accession sociale.

Les objectifs programmatiques de ce PLH, appliqués aux ilots C, D et URCEO, sont :

- 25% de logements locatifs sociaux
- 15% de logements en accession sociale
- 20% de logements en produits régulés (accession maîtrisée, PLS notamment)
- 40% de logements en accession libre

#### d) Le PLUi

Démarré en 2015, le processus d'élaboration du premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole s'est inscrit dans la longue tradition planificatrice et stratégique du territoire (district, agglomération puis métropole).

En lien avec les transferts de compétences issus de la loi Maptam du 27 janvier 2014, le PLUi a ainsi pour vocation à harmoniser et mettre en cohérence les plans d'urbanisme de chacune des communes de la métropole au sein d'un seul et même document d'urbanisme opposable. Il a été approuvé par le Conseil Métropolitain du 19 décembre 2019, puis modifié le 15 décembre 2022.

Si la ZAC Armorique à l'instar des autres opérations d'aménagement sur la Ville de Rennes, bénéficiait et bénéficie encore d'un zonage spécifique (zonage UO1) où la forme urbaine était définie par le projet urbain, différentes dispositions du nouveau document d'urbanisme s'appliquent désormais aux programmes de construction restant à réaliser (ilots C, D et URCEO).

### La gestion des eaux pluviales

Les règles de gestion des eaux pluviales de la ZAC Armorique ont été définies dans le dossier loi sur l'eau réalisé en 2009 qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 26 octobre 2010.

La gestion des eaux pluviales par le PLUi se base tout d'abord sur un indicateur de la capacité d'infiltration des sols qui permet de distinguer les secteurs où l'infiltration est obligatoire, de ceux où elle est permise ou encore interdite.

Sur cette base, des règles d'infiltration ont été définies telle que la réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain du projet de construction à hauteur de 10 litres /m<sup>2</sup> imperméabilisé, la justification d'une capacité de régulation/rétention de 28 litres /m<sup>2</sup> imperméabilisé respectant un débit de fuite de 20 litres / sec / ha imperméabilisé ou encore, plus globalement, de privilégier l'infiltration pour les secteurs en plein terre.

Concrètement, au vu des éléments de projet, l'ilot D et les ilots C2 et C3 ont pu mettre en place ces mesures et appliquer notamment le débit de fuite imposé par le PLUi et ainsi développer une gestion des eaux pluviales plus ambitieuse que ce que prévoyait le dossier loi sur l'eau de 2010.

Un porté à connaissance du dossier loi sur l'eau a d'ailleurs été transmis aux services de l'État et a fait l'objet d'un avis favorable de la part de la Police de l'eau en date du 2 décembre 2022.

### Les normes de stationnement

Les obligations imposées aux constructeurs en termes de réalisation de places de stationnement ont évolué entre le PLU en vigueur lors du démarrage de l'opération et le PLUi qui s'applique pour les ilots C, D et A1 "URCEO".

En lien avec les politiques de mobilité sur la Métropole incitant à l'usage des transports en commun et des mobilités douces, le PLUi a instauré dans son règlement graphique une sectorisation du stationnement en lien notamment avec la distance aux stations de métro.

C'est ainsi que la ZAC, classée en secteur 3, a vu les règles de stationnement s'y appliquant revues à la baisse :

PLU Ville de Rennes	Logement locatif social : 0,8 place / logement	Autres logements : 1,5 places / logement
PLUi Rennes Métropole (appro. 19/12/2019)	Logement locatif social : 0,5 place / logement	Autres logements : 1,2 places / logement

### Les secteurs de performance énergétique renforcée

Afin de s'inscrire dans la trajectoire définie par le PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial), le PLUi a également défini des secteurs au sein desquels les constructions devront atteindre un niveau de performance supérieur à la réglementation thermique en vigueur. La dernière tranche de la ZAC Armorique (ilots C et D) a été intégrée à cette réflexion avec la délimitation d'un secteur de performance énergétique 3 affichant les objectifs suivants pour les constructions à usage d'habitation :

- Niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieur de 20% par rapport à la RT 2012 avec une production minimale d'ENR de 20 KWh/m<sup>2</sup>/an pour le niveau SPE3.

### 3. État d'avancement de l'opération

À périmètre d'intervention égal, la ZAC Armorique est aujourd'hui réalisée aux 2/3. Les premiers travaux d'aménagement ont démarré en juin 2011 avec la réalisation du carrefour Armorique/Taurellerie afin de permettre l'accès du site aux engins de chantier.

**Les deux premières tranches opérationnelles de la ZAC (ilots A et B, et espaces publics environnants) sont achevées ou presque.**

Avec des permis de construire accordés entre 2011 et 2015 pour les programmes de l'ilot B et le programme A2, la ZAC Armorique a pleinement pris sa part aux objectifs du PLH, avec la livraison de 504 logements (dont 42 hébergements) sur les 595 prévus au dossier de réalisation. La répartition typologique des programmes réalisés est la suivante :

Réalisé - septembre 2023			
logements	Nombre		SP(SHON) m <sup>2</sup>
accession libre	194	50%	
<i>accession libre (vendu par Urceo)</i>	59		
accession maitrisée	43	9%	
accession sociale	45	9%	
locatif social	163	32%	
<b>ss-total</b>	<b>504</b>	<b>100%</b>	<b>36 391</b>
bureaux			<b>17 188</b>
commerces			<b>364</b>
salle de quartier			<b>150</b>
<b>total</b>			<b>54 093</b>

Concernant le logement, la répartition de la production entre les programmes est la suivante :

B1	46 logements	Locatif social
B2	39 logements	Locatif social
B3	27 logements	Accession libre
B4	36 logements	Locatif social
B5	24 logements	Accession sociale
B6	24 logements	Accession libre et produits régulés
B7	82 logements	Accession libre, produits régulés et accession sociale
B8	43 logements	Accession libre
B9	40 logements	Accession libre
B10	34 logements	Accession libre
B10 - EST	42 logements	Locatif social
A2	67 logements	Accession libre et produits régulés

De même, l'ensemble des programmes tertiaires ainsi que la salle de quartier ont dorénavant été réalisés le long du boulevard d'Armorique.



Figure 9 : plan de masse et localisation des ilots

L'îlot A se trouve sur la partie nord-est du site et est enserré par la rue de la Motte Brûlon, le boulevard d'Armorique, et la nouvelle rue de la Taurellerie qui constitue le principal accès à l'opération depuis le carrefour créé sur le boulevard d'Armorique.

Le programme A3 est un immeuble à vocation tertiaire dans lequel a pris place la nouvelle Préfecture d'Ille-et-Vilaine. Ce programme achevé fin 2022 comprend également des surfaces de bureaux classiques.

Le programme A2 est un immeuble de logements réalisé en 2016. Il comprend 67 logements en accession.

Conformément au plan masse d'intentions, le programme A3 ainsi que les programmes B9 et B10 sont implantés en recul du boulevard d'Armorique avec des espaces de stationnement qui mettent à distance les bâtiments. La vocation tertiaire de ceux-ci accentue encore plus l'effet d'atténuation du bruit sur les immeubles de logements en second rideau.

L'espace de stationnement situé à l'ouest de la rue de la Taurellerie est public et compte 70 places de stationnement. Les stationnements à l'est, sur le programme A3, sont privés.



L'îlot B, entièrement réalisé, est composé de 10 programmes immobiliers, et d'espaces publics (rue Henri Dumont, rue Jack Kerouac, promenade Hubertine Auclert). Les bâtiments sont exclusivement dédiés au logement (accession libre, maîtrise, sociale et locatif social) hormis pour les programmes B9 et B10 qui mixent activités (bureau, service, commerce) en façade nord et logements côté cœur d'îlot. 437 logements ont ainsi été livrés sur l'îlot B dont 42 sont à considérer plus précisément comme de l'hébergement au sein d'une résidence communautaire.



*Figure 10 : vue sur les programmes B5, B6 et B7 depuis le talweg*

Enfin, de vastes espaces verts semi-naturels ont été aménagés.

Il s'agit dans la partie ouest de la ZAC, en bordure du canal, du jardin du déversoir dont la conception a été pensée avec l'association des habitants de la ZAC. Ce jardin public est constitué d'une forêt nourricière et d'espaces de potagers ainsi que d'une aire de jeux à proximité des logements.

Juste à côté, le dessableur, ancien équipement nécessaire à la gestion des eaux pluviales, qui a été maintenu sur site et mis en valeur par un traitement paysager avec du platelage bois.





*Figure 11 : l'ancien déssableur aujourd'hui espace de détente*

Axe vert central du projet, le talweg dont la topographie vise tant à la gestion des crues de l'Ille que des eaux pluviales est en cours d'achèvement. Une mini forêt urbaine a été plantée à l'hiver 2022 près des programmes B5 et B6.



*Figure 12: plantation des deux micro forêts urbaines dans le talweg*



Figure 13 : vues de et depuis la nouvelle passerelle posée sur le bras de l'Ille

**À périmètre constant**, la tranche opérationnelle restant à réaliser correspond à l'aménagement du vaste secteur, actuellement en friche, au sud-est du périmètre en contact direct avec le tissu pavillonnaire de la rue de la Motte Brûlon et de l'allée Camille Godet.

Deux programmes immobiliers s'y implanteront. L'ilot D, le plus au sud, en situation de belvédère par rapport au talweg et l'Ille comprendra une centaine de logements en accession (libre, régulée et sociale).

L'ilot C, réparti en 3 sous-ilots, viendra notamment encadrer la nouvelle place du quartier. Les ilots C1 et C2 sont composés de 60 logements locatifs sociaux et de surfaces commerciales en rez-de-chaussée alors que le programme C3, plus en retrait de la place comportera 50 logements en accession libre et régulée.

Les espaces publics restant à réaliser sont donc la prolongation de la rue de la Taurellerie jusqu'à son débouché sur la rue de la Motte Brûlon, la future rue des Folies, la promenade Belvédère et la future place Henri Pollès.

## II. Plan masse d'intention

Le plan de masse d'intention figurant au dossier de réalisation s'est constamment adapté au gré de l'avancement des études opérationnelles tout en s'inscrivant dans les principes d'aménagement d'origine et en visant les mêmes objectifs.

Le projet dans son ensemble a également suivi l'évolution de certains des documents cadres régissant l'aménagement de la Ville et de la Métropole comme le PLUi.

### 1. La place Henri Pollès et la connexion à la rue de la Motte Brûlon

La place Henri Pollès et son accroche urbaine et fonctionnelle à la rue de la Motte Brûlon a été repensée au regard de différents paramètres :

- Comportements et trafics automobiles constatés sur la rue de la Taurellerie et la rue de la Motte Brûlon
- Testing commercial préalable à la consultation d'opérateurs immobiliers pour la réalisation des programmes C1 et C2

#### a) Circulations

Le constat d'une forte circulation automobile au sein de la ZAC, notamment sur la rue de la Taurellerie est le principal moteur de cette évolution dans le dessin de la place.

La rue de la Taurellerie est en effet utilisée comme une voie de shunt pour éviter le carrefour Armorique-Motte Brûlon avec comme corollaire une vitesse excessive et une incivilité routière.

Dans l'accompagnement du classement de la rue de la Motte Brûlon en zone 30 (été 2018) afin d'en réduire le trafic, **il a été décidé que de reporter vers l'Est l'entrée/sortie de la ZAC depuis cet axe permettrait de diminuer la fonction de transit de cette voie interne à la ZAC.** Des dispositifs permettant de ralentir la vitesse de la rue de la Taurellerie seront mis en place (coussins berlinois et/ou écluses).

La connexion de la rue de la Taurellerie à la rue de la Motte Brûlon ainsi déportée ne se matérialisera plus par un rond-point mais par un système de stop qui incitera de surcroît à marquer un temps d'arrêt et d'améliorer la sécurité.

En 2024, une expérimentation sera menée avec la mise en sens unique de la rue de la Motte Brûlon, de la coulée verte jusqu'au carrefour avec le boulevard d'Armorique. Testée alternativement dans les deux sens, cette mesure devrait permettre de réduire tout à la fois la circulation automobile sur la rue de la Motte Brûlon et également d'abaisser le trafic de shunt au sein de la ZAC.

Des mesures de trafic seront réalisées afin d'objectiver la situation.





Figure 14 : zoom sur le projet de la place Henri Pollès, dossier de réalisation 2009 et projet 2022

## b) Volet commercial

Enfin, Il était également souhaité, en lien avec les nouveaux usages sur l'espace public (fréquentation notamment des commerces formant la place), de disposer d'une place plus apaisée et propice aux usages citoyens.

Une expertise commerciale a ainsi été menée début 2019 avec un testing auprès de différentes enseignes alimentaires. Au vu du sous-équipement en services et commerces de ce secteur pavillonnaire, il en est ressorti les éléments suivants :

- Un potentiel de polarité de quartier à développer autour d'une offre de proximité
- Une offre de stationnement publique calibrée à 20 places à minima
- La mise en place de dispositifs garantissant la disponibilité du stationnement aux heures d'ouvertures des commerces
- Du stationnement aérien et visible depuis la rue de la Motte Brûlon
- Des commerces implantés autour d'une place réservée à l'usage des piétons
- Permettre la livraison au plus près des commerces
- Une bonne accessibilité en vélo

## 2. La forme urbaine des ilots C et D

Les modifications apportées à ce secteur sud de la ZAC sont en partie dépendantes des évolutions mentionnées plus avant mais elles sont aussi liées à l'évolution de certains des documents cadres régissant l'aménagement de la Ville et de la Métropole comme le PLUi.

### Évolution des gabarits

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 ilots 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.

Sur la place Henri Pollès, en front de la rue de la Motte Brûlon, une hauteur plus importante a été permise autant pour minimiser les emprises au sol bâties et ainsi dégager du foncier pour la réalisation de la place piétonne, que pour marquer dans le paysage cette nouvelle centralité.

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.

Ces évolutions ont également été guidées par la concertation du projet "Rennes 2030" au cours de laquelle le sujet de l'architecture a été questionné et débattu. Il en est ressorti qu'une plus grande audace architecturale était souhaitée et que la "hauteur" devait être contextualisée.



Mise à distance du front bâti en frange est

Cette évolution des gabarits s'accompagne également d'une mise à distance des nouvelles constructions.

Le décalage vers l'est de la rue des Folies, dans le prolongement de la connexion à la rue de la Motte Brûlon et qui relie directement la passerelle menant aux Prairies Saint-Martin), crée ainsi une plus grande emprise publique en limite des fonds de parcelles des maisons adressées allée Camille Godet.

Cette emprise est constituée d'une bande verte, plantée d'arbres et faisant office d'ouvrage de stockage dans la gestion des eaux pluviales de la ZAC, d'une voie en impasse à double sens et d'un trottoir.

Le nouveau front bâti est, 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.



Figure 15 : zoom sur le projet de la rue des Folies et distances de bâti à bâti, dossier de réalisation 2009 et projet 2022

### 3. Le site URCEO

En 2018, le siège social et ses activités ont déménagé à Noyal-sur-Vilaine. Ce départ a été l'occasion pour le propriétaire foncier d'organiser une consultation privée auprès de promoteurs afin de valoriser ce patrimoine foncier.

La Ville de Rennes a décidé de permettre la réalisation de ce projet en libérant les constructibilités du site, auparavant très contraintes et conditionnées (ancien zonage U, lors de l'élaboration du PLUi).

La forme urbaine attendue a été cadrée à la suite d'échanges entre les services de la Ville, l'architecte-conseil et les opérateurs immobiliers.

C'est ainsi que plusieurs objectifs ont été assignés à la réalisation de ce projet :

- La préservation des arbres remarquables du site
- Le ménagement de percées visuelles vers le cœur d'îlot
- Des épannelages variés et compatibles avec le contexte environnant
- Une gestion des eaux pluviales calée sur le règlement du PLUI
- La libération d'une emprise au profit de la Ville afin de réaliser une voie publique et du stationnement.



Figure 16 : Tilleuls à préserver sur le site URCEO (îlot A1)

Le programme immobilier se déclinera en 7 ou 8 bâtiments organisés autour de venelles irriguant l'îlot. Les venelles principales orientées est-ouest dégagent des perméabilités vers le cœur d'îlot et permettent aux immeubles de bénéficier de façades sud généreuses.



Les venelles, en partie carrossables (déménagements, livraisons, entretien des espaces verts, etc.), sont également paysagées afin que l'ensemble des espaces non bâtis ait une ambiance de parc habité.

L'accès automobile à ce programme se fera depuis deux points d'entrée/sortie, l'un depuis la rue de la Motte Brûlon, l'autre depuis la rue de la Taurellerie. Un parking souterrain servira à l'ensemble des résidents.

Les hauteurs proposées varieront entre le R+3 sur la partie nord côté rue de la Motte Brûlon et le R+7 sur la partie ouest, en vis-à-vis des Manades et du programme de bureaux donnant sur le boulevard d'Armorique.



Figure 17 : Plan masse de principe pour le projet URCEO (ilot A1)



Figure 18 : plan de masse de la ZAC

### III. Programme global des constructions

#### 1. Densification et diversification des produits d'habitat en lien avec l'évolution des documents cadres de la métropole

Comme évoqué plus haut, le PLH 2015-2020 a fait évoluer la programmation des logements restant à réaliser dans l'opération.

Du point de vue des équilibres programmatiques, les ilots C et D ont été pensés globalement pour répondre aux objectifs de ce PLH, à savoir :

- 25 % de logements locatifs sociaux
- 15 % de logements en accession sociale
- 20 % de logements régulés
- 40 % de logements en accession libre

Ainsi, l'ilot C comprend 110 logements (60 logements locatifs sociaux, 10 logements en accession maîtrisée et 41 logements en accession libre).

L'ilot D qui compte 106 logements permettra de livrer 30 logements en accession sociale, 30 logements en locatif intermédiaire, 5 logements en accession maîtrisée et 40 logements en accession libre.

	Locatif social	Accession sociale (BRS)	Produits régulés	Accession libre
Ilot C	60		10	41
Ilot D		30	33	43
Total	60	30	43	84
	<b>27,6%</b>	<b>13,8%</b>	<b>19,8%</b>	<b>38,7%</b>

L'accession sociale sur le territoire métropolitain peut dorénavant s'opérer au travers du BRS (Bail Réel Solidaire) lui-même mis en œuvre par l'OFS (Office de Foncier Solidaire) de Rennes Métropole, qui a été agréé en septembre 2018.

Ce nouveau mode de faire consiste à dissocier la propriété du foncier de celle du bâti. Ce dispositif permet d'une part à la collectivité de conserver la vocation sociale du patrimoine bâti en accession aidée lors de la revente grâce à un engagement de régulation et de stabilisation du prix, et d'autre part, à réduire le coût de ces logements en neutralisant le poste foncier du coût de construction.

#### 2. La programmation du site URCEO

Sur le volet programmatique, 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

La ZAC Armorique est une opération publique d'aménagement conventionnée PLH. Il est ainsi nécessaire de contractualiser la programmation de ce secteur de projet d'initiative privée non prévu à l'origine de la ZAC

### 3. Évolution du projet d'EPHAD vers d'une démarche d'Habitat Favorable au Vieillissement

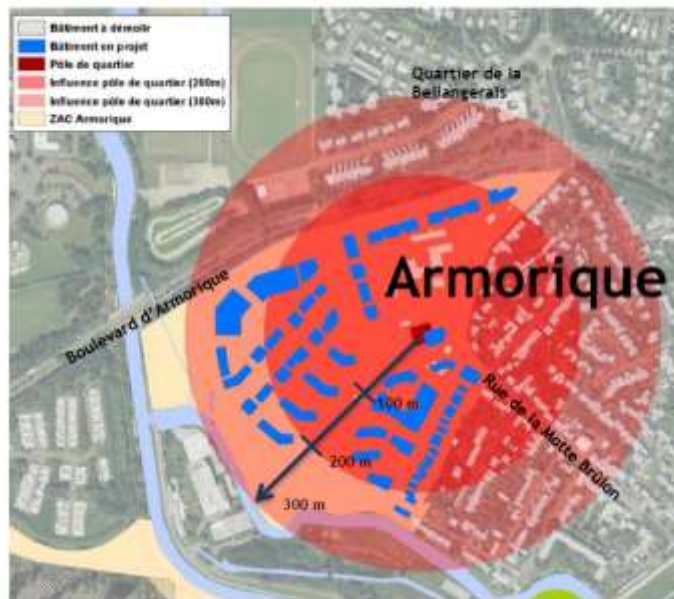
Dans les années 2000, la Ville avait réservé un foncier en vue de la création éventuelle d'un EHPAD dans le secteur Armorique.

Toutefois, depuis une dizaine d'années, la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) priorise les créations de places en EHPAD dans des régions ou départements ayant un taux d'équipement inférieur à la moyenne. De ce fait, depuis lors, il n'y a plus eu de possibilité de créer de nouvelles places d'EHPAD à Rennes.

Par ailleurs et pour répondre aux souhaits des aînés de rester vivre à domicile, la Ville de Rennes a engagé en 2013 une démarche opérationnelle visant 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.

La ZAC Armorique avec la création à terme d'une polarité commerciale autour de la future place Henri Pollès et l'implantation d'un arrêt de bus rue de la Motte Brûlon desservant notamment la station Gros Chêne de la nouvelle ligne B du métro, répond aux critères de développement d'une telle offre.

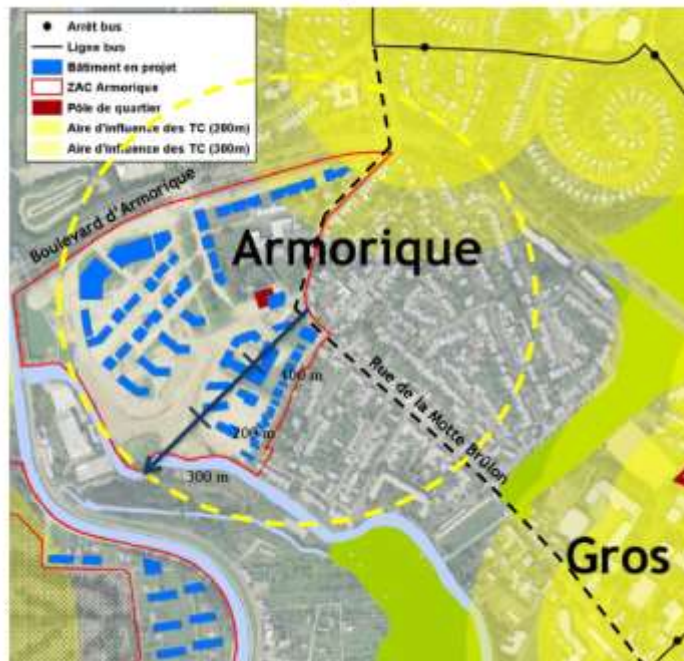
### Aire d'influence du futur pôle de quartier Armorique



#### ARMORIQUE :

Identifié comme pôle de quartier à créer au PLU, il correspond à l'ensemble des commerces et services prévus dans le cadre de la ZAC Armorique. Implanté au niveau d'une place publique, dans un local dédié et en rez-de-chaussée d'immeubles de logements, l'ensemble commercial de 1500 m<sup>2</sup>, dont 300 à 400 m<sup>2</sup> pour une locomotive alimentaire, occupera une place centrale et sera à moins de 300m des logements construits.

### Aire d'influence des transports en commun



#### TRANSPORT :

La ZAC Armorique, comme le quartier de la Motte Brûlon est actuellement très mal desservie par les transports en commun. Or il s'agit d'un critère essentiel pour être identifié comme secteur favorable au vieillissement. Cependant, en lien avec l'achèvement de la ZAC, la nouvelle ligne de métro et la réorganisation du réseau de bus, il est prévu en 2020 une nouvelle ligne de bus majeure Rennes centre / quartiers nord par la rue de la Motte Brûlon, avec arrêt au niveau de la nouvelle polarité commerciale sur Armorique.

Figure 19 : Extrait de Rennes, Ville amie des aînés, secteurs favorables au vieillissement - juillet 2013

La Ville a ainsi invité à partir de 2019 les opérateurs privés et les bailleurs sociaux attributaires des ilots restant à aménager, ilots C et D, de prévoir des logements adaptés ou adaptables au vieillissement.

Selon le même raisonnement, et à partir des données actualisées sur les demandes de logement social des plus de 65 ans dans le quartier, il a été demandé aux opérateurs immobiliers en charge du projet URCEO (ilot A1) de prévoir une partie de

leur programme (logement locatif social et accession sociale) en Habitat Favorable au Vieillissement.

#### 4. Intégration d'un projet d'hébergement en lieu et place de surfaces tertiaires

Le programme Energis qui correspond aux immeubles B9 et B10 implantés le long du boulevard d'Armorique a vu sa programmation en cours de commercialisation évoluer. Le volume Est du programme B10 devait initialement n'être constitué que d'une salle de quartier en rez-de-chaussée et de surfaces de bureaux en étages alors que les deux autres bâtiments développent du bureau et des commerces côté boulevard et des logements en façade sud.

Face à la difficulté de commercialiser ces surfaces de bureaux, phénomène répandu sur Rennes au début des années 2010, le promoteur s'est résolu à changer la destination de ce programme en une résidence communautaire pour jeunes actifs et jeunes adultes handicapés dont la gestion est assurée par Espacil.

42 studios et des espaces communs ont ainsi remplacé les plateaux de bureaux initialement prévus.



Figure 20 : modification du programme B10, de surfaces tertiaires en hébergement

## 5. Bilan programme global des constructions

Le dossier de réalisation de 2008 indiquait une surface construite globale de 72 980 m<sup>2</sup> SHON répartie de la manière suivante :

<b>dossier de réalisation (16/02/2008)</b>			
logements	Nombre		SP(SHON) m <sup>2</sup>
accession libre	250	50%	26 797
<i>accession libre (vendu par Urceo)</i>	45		
locatif social	150	25%	13 150
autres logts aidés	150	25%	14 433
<b>ss-total</b>	<b>595</b>	<b>100%</b>	<b>54 380</b>
bureaux			8 500
<i>tertiaire (vendu par Urceo)</i>			8 400
<b>ss-total</b>			<b>16 900</b>
commerces			<b>1 550</b>
salle de quartier			<b>150</b>
<b>total</b>			<b>72 980</b>

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.

Autre élément de compréhension, les démolitions programmées de logements locatifs sociaux d'Espaceil sur le secteur du Gast dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de Maurepas. Il a ainsi fallu reconstituer de nombreux logements familiaux (du T4 au T6) au sein de la ZAC afin de répondre à cette demande spécifique en logement.

C'est ainsi qu'au stade du dossier de réalisation, la surface moyenne par logement pouvait être estimée à 90 m<sup>2</sup> SHON alors que la surface moyenne théorique et communément utilisée en programmation urbaine est de l'ordre de 65 m<sup>2</sup>.

L'actualisation du projet fait donc état de la programmation suivante :

<b>Dossier de réalisation modificatif (réalisé + à venir)</b>			
logements	Nombre		SP(SHON) m <sup>2</sup>
accession libre	409	45%	
produits régulés	130	15%	
accession sociale	94	10%	
locatif social (yc 42 hébergements)	268	30%	
<b>ss-total</b>	<b>901</b>	<b>100%</b>	<b>64 155</b>
<b>bureaux</b>			<b>16 859</b>
<b>commerces</b>			<b>1 480</b>
<b>équipement et autres (crèche)</b>			<b>371</b>
<b>total</b>			<b>82 865</b>



## IV. Programme des équipements publics

### 1. Les évolutions du programme des Équipements publics

#### a) Transfert de compétences

Le premier motif nécessitant la mise à jour du Programme des Équipements Publics est le 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.

#### b) Abandon de la passerelle reliant l'îlot B à l'îlot C

Le plan de masse initial faisait apparaître une passerelle piétonne reliant les îlots B et C. L'avancement des études opérationnelles devait permettre de définir plus précisément les modalités de réalisation de cet ouvrage.

Au regard de son coût, de son utilité en termes de mobilités douces au sein de la ZAC et du quartier plus généralement, mais aussi 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 projet de passerelle a été abandonné.



Figure 21 : plan de masse initial – dossier de réalisation

c) Abandon du déplacement et du redimensionnement du dessableur

Le réseau d'eaux pluviales du quartier Patton s'achevait par un dessableur au niveau des berges de l'Ille. Du fait de la ZAC, cet équipement imposant qui filtrait les eaux pluviales par décantation et dont les boues étaient ensuite épandues sur les prairies URCEO, ne pouvait plus fonctionner dans ces conditions en raison des règles sanitaires et des risques qu'il représentait pour les riverains.

Celui-ci devait être déplacé et redimensionné.

Cet équipement a finalement été maintenu sur site, en raison des moindres volumes d'eau pluviale captés et des coûts associés.

Il conserve ainsi sa vocation et a pu être valorisé au moyen d'un traitement paysager (cf fig 11).

d) Nouvelle voie et stationnements publics

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 s'y stationner.

L'implantation de la nouvelle Préfecture d'Ille-et-Vilaine sur la ZAC, non prévue au démarrage de la ZAC, va également générer 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.



Figure 22 : projet de nouvelle voirie publique et de stationnements

## 2. Descriptif du Programme des Équipements Publics

### a) Les équipements primaires de ZAC

#### Infrastructures

- Une passerelle pour franchir l'Ille et accéder aux Prairies Saint-Martin et à la ZAC Plaisance

La réalisation de la passerelle était inscrite au primaire de ZAC compte tenu de son intégration au Plan Bleu et de son futur usage à l'échelle du quartier.

Cette passerelle permettra à la fois aux riverains d'accéder aux prairies Saint Martin et aux futurs habitants de la ZAC Plaisance de se rendre au pôle commercial de la ZAC Armorique.

#### ➤ **Élément de programme réalisé.**

- Carrefour rue de la Taurellerie /Bd d'Armorique

Le débouché de la nouvelle voie sur le boulevard d'Armorique a nécessité la création d'un carrefour à feux permettant de sécuriser les traversées piétonnes et cycles.

#### ➤ **Élément de programme réalisé.**

- Carrefour Armorique/Motte-Brûlon

Le carrefour actuel au débouché de la rue de la Motte Brûlon, fera l'objet d'adaptations afin d'améliorer l'écoulement des flux de circulation et notamment les tourne à gauche en provenance de la rue de la Motte-Brûlon.

- **Élément de programme à réaliser.**

- Élargissement de la rue de la Motte-Brûlon pour voie bus

En lien avec la restructuration du carrefour Armorique / Motte Brûlon, l'élargissement de la rue de la Motte Brûlon est aussi corrélé à l'arrivée de la ligne B du métro (station du Gros Chêne desservie par la nouvelle ligne 32) en 2022 et au classement en zone 30 de la rue de la Motte Brûlon en 2018. Enfin, une expérimentation de mise en sens unique de la rue de la Motte Brûlon sera mise en œuvre en 2024 pour tenter d'améliorer les conditions de circulations automobiles des riverains et faciliter la circulation des vélos seront également.

Le projet d'élargissement se fera une fois les derniers programmes de la ZAC livrés

- **Élément de programme à réaliser**

### Superstructures

- Une salle de quartier

La salle de quartier d'environ 150 m<sup>2</sup> qui a été créée dans le cadre de l'opération a pour but de répondre aux besoins de proximité du quartier.

- **Élément de programme réalisé.**

## b) Les équipements prévus au bilan aménageur

### Infrastructures

- La voirie principale et les voies secondaires

La rue de la Taurellerie constitue la voirie principale ayant vocation à relier la rue de la Motte Brûlon au boulevard Armorique en évitant le périmètre de l'URCEO. Une fois achevée, elle marquera les deux entrées principales de l'opération et permettra le débouché des accès aux îlots d'habitations et aux parkings.

En dehors de cette voie structurante principale, les autres voiries circulables seront de type "voie de desserte", également limitées en zone 30 ou "voie mixte" partagée entre les piétons et les voitures. Ces voies seront plantées d'arbres et pourvues de stationnements publics pour les visiteurs.

Ces voies sont le support des divers réseaux à créer (assainissement, eau potable, réseaux souples, etc...).

- **Éléments de programme partiellement réalisés**

### **Il reste à réaliser :**

- Prolongation de la rue de la Taurellerie

La circulation générale s'y effectuera à double sens sur deux files centrales. La chaussée, entre l'îlot C2 et C3 et au droit de la place, sera aménagée en plateau surélevé, de manière à apaiser les vitesses. Un système d'écluses est également prévu. Du stationnement longitudinal sera aménagé de part et d'autre de la chaussée.



- Rue des Folies

Sur la partie Est de l'îlot, la rue des Folies fonctionnera à double sens et permettra l'accès aux parkings des bâtiments ; deux poches de parkings ainsi que du stationnement longitudinal seront créés afin de compléter l'offre publique de stationnement. Elle se finira en impasse pour les véhicules particuliers, la boucle se poursuivant le long du rideau de palplanches sera uniquement pour les véhicules de service (répurgation, secours, entretien, approvisionnement bois pour la chaudière collective...).

- Mail au droit du rideau de palplanche

Un espace est aménagé en promenade belvédère le long du rideau de palplanches. Celui-ci sera consacré aux modes doux et carrossable uniquement pour les véhicules mentionnés plus haut qui y circuleront via un unique sens de circulation.

- La nouvelle voie sur l'ancien site URCEO

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 un système de bornes empêchant les véhicules de traverser entièrement le site. Du stationnement sera réalisé de part et d'autre de la partie roulante de la voie. L'intérêt de cet aménagement réside aussi dans la possibilité de desservir le stationnement souterrain du programme immobilier depuis deux accès différents et de répartir les flux entrants et sortants.

- Carrefour Motte-Brulon/rue de la Taurellerie

La jonction de la voirie principale de la ZAC Armorique à la rue de la Motte-Brulon (statut de zone 30) est gérée par un stop. Ce carrefour permet la sortie de la ZAC vers la rue de la Motte Brulon, mais assure également l'accès à la polarité commerciale projetée à l'entrée de la ZAC.

- La place Henri Pollès

Au croisement entre la voirie principale et l'axe végétal nord/sud s'articulera la place centrale. Elle sera l'entrée est de l'opération et accueillera une polarité commerciale d'environ 1 000 m<sup>2</sup> comprenant notamment une moyenne surface alimentaire.

- **Élément de programme à réaliser.**

- Le parc de stationnement le long du boulevard d'Armorique

Les programmes B9 et B10 qui comportent des surfaces d'activités (bureaux, pôle emploi, professions libérales), une centaine de logements, et une salle de quartier, ont nécessité des parkings visiteurs pour le bon fonctionnement de leurs activités. Il a ainsi été proposé d'utiliser le recul imposé par le boulevard Armorique sous forme d'un parking de 63 places devant permettre la mutualisation des besoins.

- **Élément de programme réalisé**

- Des noues engazonnées qui évacuent les eaux pluviales

L'objectif est de mettre à profit un assainissement pluvial de surface. Un réseau de noues drainant la partie ouest de la ZAC permettra de recueillir et tamponner les eaux pluviales.

- **Élément de programme partiellement réalisé.**

- Le Talweg  
Un important travail de remaniement des terres (plus de 5 000 m<sup>3</sup> pour le seul champ d'expansion des crues) est réalisé au cœur de l'opération afin de participer à la lutte contre les inondations à l'échelle des prairies Saint Martin. Espace central de la ZAC, le talweg ouvre un espace majeur de plus d'un hectare, qui en cas de fortes pluies absorbe les eaux de la crue. Il est constitué de trois séquences : La partie haute accueille un square équipé de jeux, la partie médiane, par sa pente douce (2%) permet de nombreux usages hors période de crue. Enfin, au contact des berges de l'île, l'espace s'ouvre sur des prairies semi naturelles avec en arrière-plan, le canal.

**Élément de programme partiellement réalisé**

- Le mur de protection contre les crues  
Dans le prolongement des protections mises en place le long de la rue Jean Claude Camors, un mur végétalisé permettra de protéger la zone d'habitations de la partie est de la ZAC et de "boucler" ainsi la protection contre les crues du secteur.

➤ **Élément de programme réalisé**



Figure 23 : espaces publics réalisés et restant à réaliser



## V. Modalités prévisionnelles de financement

### 1. Bilan consolidé et responsabilité de la collectivité

Nota : En raison du transfert de compétences qui s'est opéré entre la Ville de Rennes et Rennes Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2015, les équipements publics primaire d'infrastructures relevant des domaines suivants : voirie, éclairage public, réseau d'eau pluviale, réseau d'assainissement et réseau de chaleur ; sont dorénavant financés en totalité ou partiellement par Rennes Métropole.

C'est ainsi que dans le bilan consolidé présenté ci-après, Rennes Métropole se substitue à la Ville de Rennes, qui était au stade du dossier de réalisation initial le principal financeur de ces équipements.

En cumulé, le volume général du bilan consolidé s'établi à 27 720 K€ TTC en recettes et en dépenses.

#### a) 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 différents postes de dépenses du bilan aménageur sont détaillés dans les pages suivantes.

b) Les recettes

Les équipements du primaire de ZAC

L'équipement public de superstructure, la salle de quartier, a été financée 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 :
  - Le bilan de ZAC à hauteur de 50% du montant net de taxe des travaux, soit 91 461 €TTC
  - 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.

Les différents postes de recettes du bilan aménageur sont détaillés dans les pages suivantes.

## ZAC ARMORIQUE - DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF

### BILAN CONSOLIDE (en euros TTC)

0

DEPENSES	Prévisionnel DR	Prévisionnel DR modificatif	Total réalisé au 31.12.2022	Reste à réaliser	RECETTES	Prévisionnel DR	Prévisionnel DR modificatif	Total réalisé au 31.12.2022	Reste à réaliser
<b>EQUIPEMENTS PUBLICS - Primaires de ZAC</b>	<b>2 488 000</b>	<b>2 865 903</b>	<b>991 903</b>	<b>1 874 000</b>	<b>EQUIPEMENTS PUBLICS - Primaires de ZAC</b>	<b>2 488 000</b>	<b>2 865 903</b>	<b>991 903</b>	<b>1 782 539</b>
<b>A1 - Infrastructures</b>	<b>2 201 000</b>	<b>2 605 553</b>	<b>731 553</b>	<b>1 874 000</b>	<b>A1 - Infrastructures</b>	<b>2 201 000</b>	<b>2 605 553</b>	<b>731 553</b>	<b>1 782 539</b>
Carrefour voie nouvelle /bd d'armorique (RM)	268 000	228 653	228 653	-	Part communale	2 089 000	502 900	502 900	-
Carrefour armorique - Motte brûlon (RM)	320 000	1 323 000	-	1 323 000	Part métropolitaine	-	2 011 192	228 653	1 782 539
Elargissement rue Motte brûlon pour voie bus (RM)	783 000	551 000	-	551 000	Participation du bilan aménageur (50% Carrefour voie nouvelle/bd Armorique - net de taxe)	112 000	91 461	-	91 461
Passerelle vers prairies saint martin (VdR)	350 000	502 900	502 900	-					
Modification et déplacement dessableur - Budget annexe assainissement	500 000	-	-	-					
<b>A2 - Superstructures</b>	<b>287 000</b>	<b>260 350</b>	<b>260 350</b>	<b>-</b>	<b>A2 - Superstructures</b>	<b>287 000</b>	<b>260 350</b>	<b>260 350</b>	<b>-</b>
Salle de quartier	287 000	260 350	260 350	-	Part communale	287 000	260 350	260 350	-
<b>INVESTISSEMENTS ZAC</b>	<b>23 062 176</b>	<b>24 854 306</b>	<b>17 779 301</b>	<b>7 075 005</b>	<b>INVESTISSEMENTS ZAC</b>	<b>23 062 176</b>	<b>24 854 306</b>	<b>16 856 738</b>	<b>7 997 568</b>
<b>B - BILAN AMENAGEUR</b>	<b>23 062 176</b>	<b>24 854 306</b>	<b>17 779 301</b>	<b>7 075 005</b>	<b>B. BILAN AMENAGEUR</b>	<b>23 062 176</b>	<b>24 854 306</b>	<b>16 856 738</b>	<b>7 997 568</b>
Etudes pré-opérationnelles de création	139 357	-	-	-	Etudes pré-opérationnelles de création	139 357	-	-	-
Bilan Aménageur	22 882 819	24 854 306	17 779 301	7 075 005	Bilan Aménageur	22 882 819	24 854 306	16 856 738	-
					Cession charges foncières	18 995 806	16 278 731	13 402 731	2 876 000
					Participation des constructeurs lots privés	2 102 480	4 385 335	2 485 335	1 900 000
					Participation communale d'équilibre	505 670	-	-	-
					Produits divers	0	23 015	23 015	-
					Produits financiers	0	24 377	24 377	-
					Produits exceptionnels	0	82 225	82 225	-
					TVA	1 278 863	4 060 623	839 055	3 221 568
Acquisition matériel d'entretien des espaces publics	40 000	-	-	-	Acquisition matériel d'entretien des espaces publics	40 000	-	-	-
<b>TOTAL DEPENSES TTC</b>	<b>25 550 176</b>	<b>27 720 209</b>	<b>18 771 204</b>	<b>8 949 005</b>	<b>TOTAL RECETTES TTC</b>	<b>25 550 176</b>	<b>27 720 209</b>	<b>17 848 641</b>	<b>9 780 107</b>



## Bilan consolidé - responsabilité financière des collectivités

<b>volume global du bilan</b>	<b>27 720 209,00 €</b>	<b>100%</b>
volume global des participations	2 774 442,00 €	10%
autofinancement de l'opération	24 945 767,00 €	90%
<b>participation Ville de Rennes</b>	<b>763 250,00 €</b>	<b>100%</b>
primaire de superstructure	260 350,00 €	34%
primaire d'infrastructure	502 900, 00€	66%
<b>participation Rennes Métropole</b>	<b>2 011 092,00 €</b>	<b>100%</b>
primaire d'infrastructure	2 011 092,00 €	100%

## 2. Le bilan aménageur

### a) Profil du bilan

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 38,2% 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.

### b) Les dépenses

Le volume total des dépenses s'élève à :

**20 793 K€HT**

Les études générales pour un montant de 1 426 K€HT

Ces études comprennent :

- La rémunération des tiers (urbaniste, paysagiste, bureaux d'études) ainsi que des services nécessaires à l'élaboration des dossiers de création, de réalisation et au suivi du projet à hauteur de :
  - 473 K€HT pour les études réalisées par des prestataires
  - 953 K€HT pour les études et le suivi en régie

Les acquisitions foncières pour un montant de 7 942 K€HT

- Ce poste est en nette augmentation (+ 1 545 K€HT) par rapport au bilan du dossier de réalisation initial, en raison d'une part de l'acquisition par la collectivité d'une partie de l'emprise de l'ancien siège social d'URCEO, auprès des nouveaux propriétaires, les opérateurs immobiliers en charge du projet A1, afin de réaliser un parc de stationnement aérien et une voie de desserte, et d'autre part de l'actualisation des coûts des terrains restant à acquérir par la collectivité en 2008.

La libération et la mise en état des sols pour un montant de 658 K€HT

- Ce poste comprend d'une part les travaux de démolition des pavillons et bâtiments industriels du foncier maîtrisé par la Ville, et d'autre part, aux travaux de dépollution des sols. Ce poste est en diminution par rapport au bilan du dossier de réalisation 2008.

Les travaux pour un montant de 9 877 K€HT

Les travaux se ventilent en plusieurs postes :

- Les prestations topographiques pour un montant de 6,4 K€HT
- Les travaux de voirie pour un montant de 5 232 K€HT
- Les travaux de réseaux pour un montant de 2 669 K€HT
- Les travaux d'aménagement paysager pour un montant de 841 K€HT
- Les travaux de bâtiment pour un montant de 10,2 K€HT
- Les frais de maîtrise d'œuvre interne pour un montant de 707 K€HT
- Un poste aléas sur études et travaux d'un montant de 409 K€HT

Participation au primaire de ZAC pour un montant de 91 K€HT

Ce montant correspond à la participation financière de l'opération à la réalisation du carrefour boulevard d'Armorique / rue de la Taurellerie à hauteur de 50% du montant net de taxe des travaux.

Les charges diverses de gestion pour un montant de 507 K€HT

Ce poste inclus notamment :

- Les frais de communication pour un montant de 58 K€HT
- La réalisation d'une œuvre d'art pour un montant de 50 K€HT
- Les frais divers de gestion pour un montant de 399 K€HT

Les charges financières pour un montant de 290 K€HT

Les charges exceptionnelles pour un montant de 170 €HT

c) Les recettes

Le volume total des recettes s'élève à :

**20 793 K€HT**

Les recettes de charges foncières

16 279 K€HT

Elles correspondent aux cessions des terrains conformément à la réalisation du projet de programme des constructions et sont ventilées de la manière suivante :

- Logements libres pour un montant de 7 877 K€HT
- Logements régulés pour un montant de 1 142 K€HT
- Logements en accession sociale pour un montant de 1 806 K€HT
- Logements locatifs sociaux pour un montant de 4 046 K€HT
- Activités (équipement, commerce, bureau) pour un montant de 1 385 K€HT

Les dotations et participations

4 463 K€HT

- Participation constructeurs pour un montant de 4 385 K€HT. Elles correspondent à la participation des constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur, au financement des équipements publics de la ZAC au titre de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.
  - Le montant unitaire de cette participation reste inchangé par rapport au dossier de réalisation initial, à savoir 144 €HT/m<sup>2</sup> SP.
- Une participation de la Région Bretagne au financement de la réfection d'une annexe hydraulique et d'une conduite d'eau de la région pour un montant de 78 K€HT.

Les produits divers de gestion pour un montant de 23 K€HT

Les produits financiers pour un montant de 24 K€HT

Les produits exceptionnels pour un montant de 24 K€HT

À noter que la participation communale d'équilibre initialement prévue à hauteur de 505 K€HT n'est plus nécessaire à l'équilibre du bilan.

## ZAC ARMORIQUE - DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF BILAN AMENAGEUR

DEPENSES	en € HT	%
<b>ETUDES GENERALES</b>	<b>1 426 190</b>	<b>7%</b>
études générales Tiers	473 006	
études en régie	953 184	
<b>ACQUISITIONS</b>	<b>7 942 834</b>	<b>38%</b>
Acquisition et frais	7 942 834	
<b>MISE EN ETAT DES SOLS</b>	<b>657 883</b>	<b>3%</b>
travaux de démolition et dépollution des sols	657 883	
<b>TRAVAUX</b>	<b>9 877 758</b>	<b>48%</b>
travaux topographiques	6 418	
travaux de voirie	5 232 904	
travaux de réseaux	2 669 268	
travaux d'aménagement paysager	841 979	
frais de moe interne	707 315	
travaux de bâtiment	10 260	
aléas sur études et travaux divers	409 614	
<b>CHARGES DIVERSES DE GESTION</b>	<b>507 167</b>	<b>2%</b>
frais communication et divers	57 915	
arts plastiques	50 000	
<i>frais de gestion (2% du total TTC des dépenses)</i>	399 252	
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>290 223</b>	<b>1%</b>
frais financiers (découvert de trésorerie - ratio 3,8%)	290 223	
frains financiers emprunt	0	
autres frais fi	0	
<b>PARTICIPATION PRIMAIRE DE ZAC</b>	<b>91 461</b>	<b>0,4%</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>170</b>	<b>0,0%</b>
<b>DEPENSES HT</b>	<b>20 793 686</b>	<b>100%</b>

RECETTES	en € HT	%
<b>CESSIONS DE TERRAINS</b>	<b>16 278 732</b>	<b>78,3%</b>
charges foncières ilot B	10 625 279	
charges foncières ilot C	2 876 000	
charges foncières ilot D	2 777 453	
<b>PARTICIPATIONS</b>	<b>4 463 131</b>	<b>21,5%</b>
participations constructeurs (L311-4)	4 385 335	
autres participations	77 796	
<b>PRODUITS DIVERS DE GESTION</b>	<b>23 015</b>	<b>0,1%</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>24 379</b>	<b>0,1%</b>
produits immobilisations financières	0	
autres produits financiers	24 379	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>4 429</b>	<b>0,0%</b>
<b>RECETTES HT</b>	<b>20 793 686</b>	<b>100%</b>