

Ville de Rennes
DAO OA/PB

(Séance du 10 septembre 2018)

DCM 2018-0293 - Aménagement et services urbains, environnement – Extension de la
ZAC Blosne-Est – Dossier de création – Approbation

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le conseil municipal a été appelé à siéger par l'envoi d'une convocation accompagnée de l'ordre du jour contenant une note de synthèse pour chaque dossier et adressée le 4 septembre 2018, soit au moins cinq jours francs avant la séance.

La séance publique est ouverte à 17 h 02 sous la présidence de Mme Appéré, Maire. Elle est levée à 20 h 44.

PRÉSENTS : Mme Appéré, Maire ; M. Sémeril, Mme Briéro, M. Berroche, Mme Rault, M. Bourcier, Mme Debroise, M. Hervé, Mme Briand, M. Le Bougeant, Mme Bougeard, M. Careil, Mme Marchandise-Franquet, M. Chardonnet, Mme Krüger, M. Goater, Mme Noisette, M. Lahais, Mme Rousset, adjoints ; MM. Léziart, Le Gargasson, Ech-Chekhchakhi, Guillotin, Puil, Maho-Duhamel, Mmes Marie, Robert, M. Besnard, Mmes Pellerin, Phalippou, M. Morel, Mmes Condolf-Férec, Letourneux, MM. Hamon, Jégou, Mmes Faucheux, Andro (de 17 h 45 à 19 h), Rougier, MM. Nadesan, Theurier, Pommier, Mme Daunis, M. Tual, Mme Salaün, MM. Bongart, Pelle, Mme Rolandin (à partir de 17 h 15), MM. Le Brun (à partir de 18 h 22), Cressard, Mme Jouffe-Rassouli, M. Plouvier, Mmes Dhalluin, Bouvet, M. Guiguen, Mmes David (à partir de 17 h 40), de Bergevin (à partir de 17 h 30), conseillers municipaux.

ABSENTS avec procuration de vote : M. Le Moal représenté par M. Besnard, Mme Eglizeaud représentée par Mme Briéro, Mme Andro représentée par M. Bourcier (jusqu'à 17 h 45 et de 19 h à 20 h 44 – rapports 306 et suivants), Mme Sohier représentée par M. Theurier, M. Caron représenté par M. Plouvier, M. Le Brun représenté par M. Guiguen (jusqu'à 18 h 22 – rapports 265, 287, 293 et 274), Mme de Villartay représentée par M. Cressard.

ABSENTS sans procuration de vote : Mme Rolandin (jusqu'à 17 h 15), Mme David (jusqu'à 17 h 40), Mme de Bergevin (jusqu'à 17 h 30).

Les rapports ont été présentés dans l'ordre suivant : 265, 287, 293, 274, 272, 267, 306, 266, 268 à 271, 273, 275 à 286, 288 à 292, 294 à 305, 307 à 313.

M. Lahais est nommé secrétaire et le compte rendu sommaire de la séance du 25 juin 2018 est adopté.

M. Sémeril :

Je vous propose, mes chers collègues, d'adopter le projet de délibération suivant, qui vous a été présenté en commission aménagement et développement durable :

Rapport,

Vous avez, par délibération n°133 du 5 mars 2012, approuvé le dossier de création de la ZAC Blosne-Est après avoir pris acte du bilan de la concertation préalable à la création de cette ZAC. Par délibérations n°42 et 43 du 20 janvier 2014, vous avez pris acte de la mise à disposition publique de l'étude d'impact du projet, approuvé le programme des équipements publics et validé le dossier de réalisation de cette même ZAC.

Vous avez, par délibération n°100 du 22 juin 2017, approuvé les grandes orientations du Programme de Renouvellement Urbain de Rennes pour la période 2016-2026 qui a été signé par l'ensemble des partenaires le 27 décembre 2017. Ce programme a mis en évidence la nécessité de conforter le volet socio-économique du Projet Urbain du Blosne et a permis à la collectivité de s'engager dans une démarche de restructuration de l'offre commerciale et de développement des activités tertiaires et artisanales.

Les principes fondateurs du projet de renouvellement urbain du secteur Est du quartier du Blosne ont ainsi été précisés et consolidés. Ils visent à :

- affirmer une centralité économique, commerciale et culturelle autour de la place de Zagreb avec l'accueil du conservatoire et de nouveaux commerces ;
- favoriser l'implantation et le développement d'activités économiques afin de soutenir et développer l'emploi sur le quartier ;
- renforcer les équipements du quartier pour améliorer la vie associative, culturelle, éducative et sportive des habitants actuels et futurs ;
- favoriser la mixité sociale, générationnelle et les parcours résidentiels en diversifiant le parc de logements et en réhabilitant le patrimoine existant ;
- valoriser l'image du quartier en faisant muter les emprises de parkings en ouvrage, en réaménageant les espaces publics et en affirmant le potentiel paysager du quartier.

Ils ont été confortés par l'étude de diagnostic et de structuration commerciale réalisée par le cabinet Cushman and Wakefeld et dont les conclusions ont affirmé la nécessité :

- de conforter le projet d'aménagement d'une nouvelle polarité commerciale autour de la place de Zagreb, avec comme objectif de faire bénéficier le quartier d'une offre commerciale mieux armée pour se développer dans un contexte concurrentiel développé ;
- de mettre en jeu de manière prospective, le regroupement des commerces et services présents sur les centres commerciaux du Landrel, Torigné et Sainte-Elisabeth, vers cette nouvelle centralité,

- de projeter la mutation progressive de ces emprises en interrogeant toutefois la possibilité d’y conserver très ponctuellement, dans le cadre des réaménagements à venir, une offre de quelques commerces de première nécessité.
- de conserver et pérenniser le marché hebdomadaire sur la place de Zagreb,

Forte de ces conclusions, la Ville de Rennes a souhaité engager la mutation du quartier de manière volontariste en développant l’émergence de la nouvelle polarité commerciale de la place de Zagreb et en accompagnant étroitement la transformation des sites des centres commerciaux de proximité du Landrel, de Sainte Elisabeth et de Torigné. Pour ce faire, elle a projeté d’élargir le périmètre de la ZAC Blosne-Est à ces centres commerciaux, ainsi qu’au site commercial du LIDL boulevard Volclair. Pour des raisons de cohérence d’ensemble, elle a également projeté de rectifier le périmètre de la ZAC au droit du parc des Balkans en intégrant la totalité des immeubles, propriété d'Archipel Habitat.

Il vous est donc aujourd'hui proposé d’approuver le dossier de création de la ZAC Blosne-Est dont le périmètre est élargi de 38 à 51.1 ha.

Le programme des constructions nouvelles de la ZAC Blosne-Est ainsi élargie prévoit la création de 140 000 m2 de surface de plancher se répartissant comme suit :

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

* * *

Le dossier de création décline les cinq objectifs stratégiques de programmation suivants :

- favoriser la mixité sociale. Diversifier les typologies des logements et favoriser la rénovation du bâti existant ;
- développer le niveau de services et d’activités économiques dans le quartier ;
- renforcer les liens sociaux grâce à un maillage efficient des équipements publics et associatifs ;
- améliorer le cadre de vie et mettre l’accent sur la qualité environnementale et énergétique ;
- inscrire le projet urbain dans une démarche durable de démocratie participative.

Ces objectifs seront traduits spatialement en mettant en œuvre les cinq orientations opérationnelles suivantes :

- prendre appui sur l’axe du métro pour intensifier les fonctions urbaines et favoriser le développement économique du quartier autour de la place de Zagreb et de l’avenue des Pays-Bas ;

.../...

- faire muter les emprises des centres commerciaux de proximité en veillant à préserver les fonctions de lien social ;
- conforter et enrichir le grand potentiel paysager du quartier grâce au développement d'un parc en réseau à l'échelle du quartier ;
- organiser, structurer les mobilités et les déplacements sur le quartier et réaménager les espaces publics de voirie ;
- valoriser l'identité urbaine du quartier en faisant muter les emprises surdimensionnées aujourd'hui dédiées à l'automobile.

* * *

Le projet d'aménagement de la ZAC Blosne-Est s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés dans les documents cadre portés par les collectivités : Schéma de Cohérence Territoriale ; Programme Local de l'Habitat ; Plan de Déplacements Urbains ; projet urbain Rennes 2030.

Il a été soumis à des procédures de participation (concertation puis participation par voie électronique) et d'évaluation environnementale. L'étude d'impact élaborée dans ce cadre est jointe au dossier de création de la ZAC ci-annexé.

Les principaux enjeux environnementaux relevés dans l'étude d'impact ont été pris en compte dans le cadre d'une démarche de conception itérative du projet urbain. Ils ont été intégrés au plan guide d'aménagement de la ZAC avec comme objectifs :

- de répondre aux enjeux de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales grâce notamment à la mise en œuvre de bassins de rétention sur les sites Guillevic et Dalmates ;
- de préserver au développer le patrimoine paysager du quartier grâce à un verdissement des cœurs d'ilots, et des axes majeurs restructurés (rambla, boulevard de Yougoslavie) et grâce à l'aménagement d'un grand parc en réseau à l'échelle du quartier ;
- d'intensifier et densifier les fonctions urbaines autour des sites et axes stratégiques du projet (place de Zagreb, axes Yougoslavie et Pays-Bas) et de répondre ainsi aux enjeux de limitation de l'étalement urbain ;
- de développer les activités économiques sur le territoire du quartier en aménageant des sites favorables à leur accueil et en réorganisant l'offre commerciale ;
- de favoriser le recours aux modes de déplacements alternatifs en réorganisant, dans une recherche d'équilibre avec les besoins et attentes des habitants, les espaces surdimensionnés dédiés au stationnement et à la circulation automobile ;
- d'inscrire le projet dans une démarche vertueuse de gestion des énergies grâce au raccordement systématique des programmes neufs au réseau de chaleur Rennes-Sud alimenté à plus de 50% par une énergie biomasse renouvelable ;
- en synergie avec les bailleurs et copropriétés du quartier, de compenser l'empreinte énergétique des programmes neufs par une politique volontariste de réhabilitation du patrimoine bâti existant.

La concertation préalable s'inscrivant dans la phase "amont" d'élaboration du projet d'extension de la ZAC Blosne-Est a permis de recueillir de nombreuses expressions dont vous avez approuvé le bilan par délibération n° 382 du 9 octobre 2017.

.../...

Conformément au Code de l'Environnement, l'avis de l'Autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement a été sollicité en date du 22 février 2018 sur l'étude d'impact liée au projet de dossier de création de l'extension de la ZAC Blosne-Est. La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale de Bretagne (MRAe) a, par avis n° 2018-005852 du 27 mai 2018, fait savoir qu'elle ne formulait pas d'observations sur ce dossier.

Par délibération n° 382 du 9 octobre 2017, vous avez fixé les modalités d'organisation de la procédure de participation par voie électronique qui s'est déroulée du 12 juin au 13 juillet 2018 en mettant à disposition les pièces suivantes sur le site internet de la collectivité :

- l'étude d'impact et son résumé non technique ;
- l'avis de l'autorité environnementale ;
- la mention des textes qui régissent la procédure de participation par voie électronique et l'indication de la façon dont cette procédure s'insère dans la procédure administrative relative au projet de ZAC ;
- la décision pouvant être adoptée au terme de la procédure de participation par voie électronique et l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation de l'extension de la ZAC ;
- la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser l'extension de la ZAC ;
- le bilan de la concertation préalable relative au projet d'extension de la ZAC Blosne Est.

Le public avait alors jusqu'au 13 juillet inclus pour transmettre ses observations et propositions par voie électronique ou courrier postal. Aucune remarque et/ou observations n'a été émise lors de cette procédure.

* * *

En application de l'article L. 331-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC Blosne-Est seront exonérées de la part intercommunale de la Taxe d'Aménagement (TA). Une participation couvrant au moins le coût des équipements visés à l'article R. 331-6 du Code de l'Urbanisme sera demandée aux utilisateurs de terrain inclus dans le périmètre de la ZAC.

Conformément à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie de Rennes au siège. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département en précisant les lieux où le dossier pourra être consulté.

Cette délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le dossier de création et l'étude d'impact du projet de ZAC pourront être consultés à l'Hôtel de Rennes Métropole, 4 avenue Henri Fréville, 35 031 Rennes Cedex. Ils seront également rendus publics sur le site internet de la Ville de Rennes, au plus tard à la date de la publication de la délibération du conseil municipal approuvant le dossier de création modificatif de la ZAC Blosne Est et ce, pendant une durée minimale de trois mois.

.../...

* * *

J'ai l'honneur de vous demander, mes chers collègues, de bien vouloir :

1°) Prendre acte du bilan de la procédure de participation du public par voie électronique relative au projet d'extension de la ZAC Blosne-Est ;

2°) Approuver le dossier de création de l'extension de la ZAC Blosne-Est ci-annexé et décider de la création de la ZAC élargie en ces termes ;

3°) Autoriser Madame la Maire, ou toute autre personne dûment habilitée à cette fin en application des articles L.5211-9 et L.2122-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Les conclusions du rapport sont adoptées à l'unanimité moins 2 abstentions (Groupe Parti de Gauche).

*
* *

Le débat relatif à cette délibération est inséré dans le document « Séance publique du 10 septembre 2018 – Transcription des débats » (cf. dcm n°2018-0274 et dcm n°2018-0296).

Affiché le : 17 septembre 2018
