

**Ville de Rennes**  
DAUH / SAO / SD

(Séance du 19 septembre 2016)

DCM 2016-0395 - Aménagement et services urbains, environnement – Quartier Francisco Ferrer/Landry/Poterie – ZAC Landry-Châteaugiron - Bilan de la concertation - 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 13 septembre 2016, soit au moins cinq jours francs avant la séance.

La séance publique est ouverte à 17 h 06 sous la présidence de Mme Appéré, Maire. Elle est interrompue de 17 h 09 à 17 h 14, de 18 h 05 à 18 h 32, de 21 h 17 à 21 h 54 et est levée à 23 h 58.

**PRESENTS** : Mme Appéré, Maire ; M. Sémeril, Mme Robert, M. Berroche, Mme Rault, M. Bourcier, Mme Briéro, M. Hervé, Mme Briand, M. Le Bougeant, Mme Bougeard, M. Careil, Mme Marchandise-Franquet, MM. Chardonnet, Goater, Mme Noisette, M. Lahais, Mme Rousset, M. Le Moal, adjoints ; MM. Léziart, Le Gargasson, Ech-Chekhchakhi (à partir de 18 h 24), Mme Debroise, MM. Guillotin (à partir de 19 h 30), Puil (jusqu'à 21 h 17 et à partir de 22 h 12), Mme Eglizeaud, M. Maho-Duhamel, Mme Marie, M. Besnard, Mmes Pellerin, Phalippou, M. Morel (à partir de 18 h 06), Mmes Condolf-Férec, Letourneux (à partir de 18 h 35), MM. Hamon (jusqu'à 19 h et à partir de 19 h 43), Jégou, Mmes Faucheux, Andro (à partir de 17 h 19), Krüger, Saoud, Rougier, Sohier, MM. Nadesan, Theurier, Pommier, Mme Daunis, MM. Tual, Caron (de 18 h 19 à 21 h 17), Mme Rolandin, MM. Le Brun (à partir de 17 h 30), Cressard, Mme Jouffe-Rassouli, M. Plouvier, Mme Dhalluin, M. Guiguen, Mmes David, de Bergevin, conseillers municipaux.

**ABSENTS avec procuration de vote** : Mme Médard représentée par M. Berroche, M. Morel représenté par M. Léziart (jusqu'à 18 h 06), Mme Letourneux représentée par M. Bourcier (jusqu'à 18 h 35), M. Caron représenté par Mme de Bergevin (jusqu'à 18 h 19 et à partir de 21 h 54), Mme de Villartay représentée par M. Cressard, Mme Bouvet représentée par Mme David.

**ABSENTS sans procuration de vote** : M. Ech-Chekhchakhi (jusqu'à 18 h 24 – rapport 345), M. Guillotin (jusqu'à 19 h 30 – rapport 345), M. Puil (de 21 h 54 à 22 h 12 – rapports 346 à 354), Mme Andro (jusqu'à 17 h 19 – rapport 345), MM. Pelle, Le Brun (jusqu'à 17 h 30 – rapport 345).

Les rapports ont été présentés dans l'ordre suivant : 345, 412, 391, 346 à 378, 380, 379, 381 à 390, 392 à 411 et de 413 à 418.

M. Lahais est nommé secrétaire et le compte rendu sommaire de la séance ordinaire du 27 juin 2016 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, développement durable :

### Rapport,

Par délibération n°2015-0179 du 11 mai 2015, le Ville de Rennes a fixé les objectifs et les modalités de la concertation de la ZAC située dans le secteur du Landry, le long de la rue Châteaugiron.

Située dans le quart sud-est de la Ville, la ZAC Landry-Châteaugiron représente environ 4,8 ha. Elle est située entre les avenues G. Rivière et du Haut-Sancé au sud-est et au nord-ouest de la rue de Châteaugiron, elle est bordée au nord par le quartier pavillonnaire du Landry.

Cette opération de renouvellement urbain vise à conférer une image plus urbaine à cet axe d'entrée de ville marqué par un tissu urbain hétérogène et un gabarit large. Elle doit également mettre en valeur et redynamiser des équipements à l'échelle du quartier comme le gymnase du Haut-Sancé et la polarité commerciale du Landry, tout en optimisant des emprises foncières suite au départ de l'EREA en 2006 vers le quartier de Bréquigny qui a libéré près de 22 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les principaux objectifs de cette opération sont :

- Participer à requalifier la rue de Châteaugiron comme entrée de ville, axe aujourd'hui considéré comme peu structuré et donc propice à une vitesse de circulation élevée ;
- Favoriser la mixité sociale par la diversification de l'offre de logements et des formes urbaines afin de répondre aux objectifs du Plan Local de l'Habitat de Rennes Métropole ;
- Conforter l'attractivité du quartier en contribuant à améliorer la fonction commerciale et en offrant des espaces publics de qualité ;
- Contribuer à inscrire ce quartier dans le tissu urbain existant en favorisant les liens notamment vers le parc du Landry et la ZI Sud-Est.

La phase de concertation préalable s'est déroulée conformément aux modalités définies par le Conseil municipal du 11 mai 2015 selon les éléments suivants :

- Une première réunion publique s'est déroulée le 1er juin 2015 afin de présenter les objectifs de l'opération et la démarche de concertation. Cette réunion a été annoncée par la diffusion d'une invitation dans les boîtes aux lettres des personnes résidant à proximité du site. Animée par l'élue de quartier et l'urbaniste de l'opération, cette première réunion a rassemblé une centaine de personnes ;

- Trois ateliers de concertation se sont déroulés les 21 janvier 2016, 4 et 25 février 2016 et ont permis à une trentaine de participants de travailler sur les thématiques des espaces publics et des formes urbaines. Un appel au volontariat a été réalisé fin 2015 par la diffusion d'un courrier dans les boîtes aux lettres des personnes résidant à proximité du site. Ces ateliers étaient animés par l'urbaniste de l'opération et les services de Rennes Métropole. La synthèse de ces ateliers a été mise en ligne sur le site internet de la collectivité et a fait l'objet d'un article d'information dans le n°27/mars-avril 2016 du magazine de l'information municipale "Les Rennais" ;

- Une deuxième réunion publique de restitution des ateliers a eu lieu le 10 mars 2016. Annoncée également par boîtage d'une invitation, cette réunion a rassemblé une centaine de personnes ;

- Enfin, la tenue d'une exposition publique rappelant les objectifs de l'opération, présentant la synthèse des ateliers et les grandes orientations du projet s'est déroulée du 1er au 23 avril 2016 à la Bibliothèque du Landry. Annoncée sur le site internet de la collectivité et lors de la 2e réunion publique du 10 mars 2016, elle était accompagnée de la mise à disposition d'un registre afin de permettre au public de consigner ses remarques et observations éventuelles.

Les remarques et questions posées durant cette phase de concertation, préalable à l'approbation du dossier de création, et les réponses apportées sont synthétisées ci-dessous :

- Devenir du centre commercial : plusieurs interrogations ont concerné le devenir de l'actuel centre commercial du Landry.

Il a été indiqué que le diagnostic réalisé par le bureau d'études spécialisé dans l'urbanisme commercial a démontré les difficultés de fonctionnement des commerces existants. Aussi, le projet a pour objectif de redynamiser la fonction commerciale du quartier en repositionnant les commerces en cœur d'îlot autour d'un mail central afin de les rendre plus accessibles et donc plus attractifs. La programmation future reprendra à peu près le volume existant en s'attachant à relocaliser les commerces actuels, tout en optimisant le phasage de l'opération afin qu'il n'y ait pas ou peu de rupture d'exploitation.

- Déplacements tous modes : les cheminements doux notamment piétons ont également fait l'objet d'observations du public (notamment sur la liaison entre le secteur pavillonnaire situé au nord du site et les futurs commerces). À cet effet, un cheminement piéton sera étudié à l'ouest du site pour faciliter les déplacements à pied des habitants de ce secteur. La traversée piétonne de la rue de Châteaugiron, permettant notamment de relier ce futur quartier au parc du Landry, privilégiera la sécurité et le confort des piétons par la mise en place d'un carrefour à feux.

Concernant les déplacements cycles, les voiries créées à l'intérieur du projet intégreront une place importante au vélo tout en se raccordant aux pistes cyclables existantes notamment celles du parc du Landry.

L'attention du public s'est également portée sur le traitement de la nouvelle voie parallèle à l'Allée Charles Vanel dont la linéarité est jugée trop propice à la vitesse et donc dangereuse. Le traitement de cette nouvelle voie devra permettre d'apaiser la vitesse afin de n'être dédiée qu'à la desserte résidentielle. Entre-temps, l'avenue G. Rivière (située à l'ouest du site) est passée en zone 30.

Concernant les transports en commun, un site propre bus existe déjà le long de la rue de Châteaugiron au droit du site qui est desservi par la ligne n°1 du réseau STAR. La rue de Châteaugiron est un axe majeur pour les bus et doit donc rester performante. La pertinence du déplacement de l'arrêt de bus pour privilégier la desserte de ce quartier sera à étudier avec les services de Rennes Métropole.

- Stationnement : des interrogations du public ont porté sur le nombre de places de stationnement prévu dans le projet. Le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de Rennes exige pour ce secteur 1,2 place de stationnement par logement (excepté pour le logement social où 0,5 place par logement est exigée). Quant au commerce, il s'agit de 1 place pour 55 m<sup>2</sup> SP créée. En outre, l'espace public prévoit également des stationnements longitudinaux le long des voies afin notamment de faciliter le fonctionnement des commerces.

- Création d'équipements publics et aménagements extérieurs :  
Certaines personnes se sont interrogées sur la possibilité de créer des terrains de pétanque et des lieux de convivialité, en précisant que le quartier était déjà bien desservi en matière d'aires de jeux, notamment dans le parc du Landry. Il est à noter que le projet prévoit le maintien du gymnase du Haut-Sancé et intègre un projet de square permettant de gérer les différences de topographie du terrain en créant une liaison douce entre le mail et la voie est-ouest. Cet espace pourrait donc éventuellement accueillir un terrain de pétanque, un espace d'agrément avec des bancs mais aussi une aire de jeux pour les enfants de moins de 3 ans, le jeune public nécessitant une proximité immédiate avec les futurs logements. Les autres aires récréatives et sportives à destination d'un public adolescent et adulte semblent être plus pertinentes à l'intérieur même du parc du Landry.

- Programmation des logements :  
La programmation en matière de logements devra répondre aux règles du PLH en vigueur à savoir à l'échelle de l'opération : 40% de logements libres, 20 % de logements régulés, 15% de logements en accession sociale et 25 % de logements en locatif social. Plusieurs personnes ont jugé le nombre de 500 logements trop important et ont souhaité le porter entre 460 et 480 logements. Il est à noter que plus que le nombre de logements, c'est la surface de plancher de construction globale et sa ventilation sur l'opération qui conditionneront la densité. Par ailleurs, la programmation retenue répond à la nécessité d'accueillir les futurs ménages et de redynamiser la vie locale et les commerces.

- Formes urbaines et gestion des interfaces avec l'existant :

Cette question a fait l'objet d'un atelier spécifique (celui du 4 février 2016) et a concentré la majorité des remarques et observations dans le registre qui a été mis à disposition pendant l'exposition publique qui s'est déroulée du 1er au 23 avril 2016. En effet, certains riverains de l'allée Charles Vanel ont demandé des précisions concernant les distances entre les futurs bâtiments et leur propriété, ainsi que sur la hauteur des futures constructions. À ce jour, les projets architecturaux ne sont pas définis, aussi, il est difficile de répondre avec précision. Néanmoins, suite au travail du second atelier et afin de traiter finement l'interface avec l'existant, le lot situé au nord du site en continuité immédiate avec le secteur pavillonnaire existant, privilégiera une forme d'habitat intermédiaire avec des hauteurs de R+1 et ponctuellement des hauteurs à R+2. Ces formes urbaines permettront une transition progressive avec des hauteurs plus élevées le long de la rue de Châteaugiron et notamment à l'angle avec le futur mail central. L'impact en matière d'ensoleillement sera étudié avec les architectes et les promoteurs de chaque lot.

- Qualité paysagère du site : de nombreux arbres jugés intéressants, notamment sur le terrain de l'ancienne École Régionale d'Enseignement Adapté, seront à conserver. Il a été remarqué que la conservation des arbres est rendue plus aisée par la réalisation de logements collectifs plus denses permettant de dégager de l'espace au sol.

Suite à la demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité environnementale, cette dernière a décidé de ne pas exiger la production d'une étude d'impact pour l'aménagement de cette ZAC considérant que ces incidences sur l'environnement "ne peuvent être évaluées comme notables".

Le parti d'aménagement de la ZAC Landry-Châteaugiron est la traduction spatiale et opérationnelle des objectifs généraux présentés ci-dessus tenant compte des nombreux échanges qui ont eu lieu lors de la phase de concertation préalable.

La ZAC Landry-Châteaugiron développera une polarité urbaine le long d'un mail central qui permettra de rendre plus lisibles et accessibles les commerces situés en pied d'immeuble de part et d'autre de ce dernier. Cette polarité de quartier sera renforcée par le maintien du gymnase du Haut-Sancé qui fera l'objet d'une restructuration pour mieux s'intégrer à l'aménagement global du site. Dans le prolongement de ce mail, un square de proximité, déconnecté de la circulation automobile, est prévu afin de relier le mail et à la voie nouvelle prévue au nord de l'opération et parallèle à l'Allée Charles Vanel. Ce square permettra, par un système de terrasses, de gérer la topographie particulière du terrain. Le parti d'aménagement proposé, qui sera également précisé dans le cadre des études de réalisation, propose un schéma viaire se raccrochant aux amorces existantes et la création d'un carrefour sur la rue de Châteaugiron qui permettra de séquencer la rue et de sécuriser la traversée piétonne entre la ZAC et le parc du Landry. En outre, le projet s'appuiera sur la structure végétale en place en prenant en compte les nombreux bosquets d'arbres implantés sur le site qui font l'identité du lieu.

Le programme prévisionnel des constructions, à ce stade du projet, prévoit donc la création d'environ 1 400 m<sup>2</sup> de commerces, d'environ 1 000 m<sup>2</sup> pour l'accueil d'activités et/ou de services et la réalisation d'environ 500 logements pour répondre aux besoins de la population, en intégrant une diversité de produits (40% d'accession libre, 25% de locatif social, 15% d'accession sociale et 20% de produits régulés), de typologies et de formes urbaines (logements collectifs, semi collectifs voire individuels). Au global, cela représente environ 37 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

1°) Prendre acte du déroulement de la concertation préalable à la création de la ZAC Landry-Châteaugiron et approuver le bilan ;

2°) Approuver le dossier de création de la ZAC Landry-Châteaugiron, tel qu'annexé au présent rapport (ce dossier pourra être consulté à la Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat, à l'Hôtel de Rennes Métropole, 4 avenue Henri Fréville, aux heures habituelles d'ouverture) ;

3°) Décider que la ZAC Landry-Châteaugiron sera exonérée de la part intercommunale de la Taxe d'Aménagement ;

4°) Procéder à l'affichage de la présente délibération pendant une durée d'un mois et mentionner cet affichage dans un journal diffusé dans le département ;

5°) Décider que la ZAC sera réalisée en régie directe.

**Les conclusions du rapport sont adoptées à l'unanimité.**

Affiché le : 27 septembre 2016
--------------------------------