



DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN ET HABITAT

SERVICE AMÉNAGEMENT

Dossier suivi par : Séverine DAOUPHARS

Téléphone : 02 99 86 63 32

Télécopie : 02 23 62 23 09

s.daouphars@rennesmetropole.fr

4 avenue Henri Fréville, CS 20723 – 35207 RENNES Cedex

Association de Défense du Haut-Sancé  
Représentants riverains du Haut-Sancé  
23, rue Camille Saint-Saens  
35200 RENNES

Notre référence : DAUH/SAm/SD/NG/2019.03.04

Objet : ZAC Haut-Sancé – Concertation

Copie : DAUH, DQSE

Le 11 MARS 2019

Messieurs,

Madame la Maire a bien reçu et lu avec attention votre courrier en date du 1er février dernier dans lequel vous formulez un certain nombre de remarques et questions relatives à la ZAC du Haut-Sancé, projet d'aménagement qui a fait l'objet de plusieurs réunions publiques dont la dernière a eu lieu le 6 octobre dernier. Elle m'a chargé de vous répondre.

Tout d'abord, je tiens à vous préciser qu'une nouvelle réunion publique se tiendra le **mardi 19 mars prochain à 19h00 au Triangle** (Salle Archipel).

Plusieurs de vos questions sont liées à la procédure de ZAC. L'historique du dossier est le suivant :

- Le 19 septembre 2016, le Conseil Municipal a adopté à l'unanimité un dossier de création de la ZAC, prenant acte du bilan de la concertation préalable (2015-2016), et prévoyant un programme de 500 logements, 1400 m2 de commerces, 1000m2 d'activités, et la conservation du gymnase du Haut-Sancé.
- Des études ultérieures ont amené la ville de Rennes à s'interroger sur la conservation de l'équipement sportif existant (compte-tenu de son état et de son positionnement). Dans ce cadre, le Conseil Municipal a décidé, par délibération du 16 avril 2018, d'engager une procédure de modification du dossier de création de ZAC et de mener une concertation complémentaire.
- C'est dans le cadre de cette concertation complémentaire, à partir du printemps 2018, qu'ont été présentées aux habitants des propositions nouvelles, d'une part sur la hauteur des bâtiments, d'autre part sur le repositionnement de l'équipement sportif en cœur d'îlot, permettant la constitution d'une place commerciale à la place de l'équipement existant.
- Les premières réunions publiques ont conduit la ville de Rennes à ne pas donner suite aux propositions faites par l'équipe d'architecte sur les hauteurs. Dès lors, par son courrier du 4 septembre 2018, la ville de Rennes a indiqué les hauteurs du projet. L'objectif est de traiter finement l'interface avec l'existant (sachant que le tissu alentour est hétérogène : des pavillons en bordure nord du site, mais des immeubles en bordures ouest et est), et d'organiser une transition progressive avec des hauteurs plus élevées le long de la rue de Châteaugiron, notamment à l'angle avec la future place commerciale où un seul bâtiment, situé sur cet angle, atteindra la hauteur maximale de R+9.

- Le nombre de logements prévu est de 500, conforme à celui qui avait été délibéré le 19 septembre 2016.
- La suite de la procédure prévoit maintenant que cette concertation complémentaire fasse l'objet d'un bilan au Conseil Municipal, et qu'un dossier de création modificatif soit adopté.

L'ensemble des documents présentés lors de réunions de concertation (y compris le document réalisé et présenté par un habitant lors de la rencontre du 6 octobre dernier) sont en ligne sur le site internet de la Ville sous le lien ci-après : <https://metropole.rennes.fr/les-procedures-participatives-obligatoires-en-cours>.

Compte-tenu du calendrier de la procédure de ZAC, les travaux de viabilisation sur le site ne pourront commencer que mi-2020 au plus tôt.

En parallèle des procédures liées à la ZAC, la révision du PLU de Rennes a donné lieu à une enquête publique en 2018, à l'occasion de laquelle de nombreuses remarques ont été déposées sur le secteur du Haut Sancé, ce qui a conduit la commission d'enquête à exprimer une réserve sur le dossier de PLU tel qu'il avait été arrêté. Le Conseil Municipal du 4 février 2019 a donné un avis sur le PLU à approuver suite à l'enquête publique. Concernant la ZAC du Haut Sancé, le PLU à approuver prend donc en compte la réserve de la commission d'enquête, en inscrivant les hauteurs maximales dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'opération du Haut Sancé. Le zonage UO déjà en application dans le PLU antérieur sur ce site de projet est maintenu.

Concernant la thématique de la pollution des sols, la Ville de Rennes, en tant qu'aménageur, réalise des études de sol sur les terrains dont elle est propriétaire, terrains destinés à être aménagés ou cédés, pour vérifier la compatibilité avec leur usage futur. Les études réalisées à ce jour ne révèlent pas d'incompatibilité avec le projet envisagé. Concernant l'emprise du centre-commercial du Landry et notamment de la station-service, il appartiendra aux exploitants (dont TOTAL) de réaliser des investigations et de remettre en état le site pour un usage identique et à l'opérateur immobilier de conduire des études complémentaires pour s'assurer de la compatibilité du projet avec la destination future (ici logements, commerces et activités).

Le nombre de 500 logements (répartis selon les règles du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole) est une programmation qui a été validée dans le dossier de création initial de 2016. Il avait fait l'objet de nombreuses discussions lors de la concertation de 2016 (notamment lors de la réunion publique du 10 mars 2016 qui avait rassemblé une centaine de personnes). Ce chiffre représente une densité moyenne d'environ 108 équivalents logements par hectare. Comme les services de la Ville ont pu déjà l'exposer lors de la réunion publique du 6 octobre 2018, il s'agit d'une densité que l'on retrouve sur plusieurs opérations rennaises, y compris dans des contextes proches de celui du Haut Sancé. Pour prendre un exemple de plus, le lotissement rue Victor Rault, actuellement en cours de livraison, situé dans un tissu pavillonnaire, développe 145 logements sur 1,4 ha (soit environ 103 logements/ha). Dans un contexte de raréfaction du foncier, il s'agit d'une programmation raisonnable qui reste un principe fondamental du projet, tout comme la redynamisation de la fonction commerciale du quartier qui nécessite une zone de chalandise développée.

Vous m'interrogez à nouveau sur les impacts de cette opération sur le quartier en termes de circulation et de déplacements ainsi que sur l'occupation des équipements scolaires et sportifs. La dernière réunion publique du 6 octobre était spécifiquement consacrée à ces sujets afin d'apporter au public un éclairage technique sur ces thématiques importantes.

Concernant les équipements scolaires, les représentants des services de la Ville ont pu exposer que le site de l'actuel groupe scolaire Landry-Châteaugiron pourra accueillir de nouveaux locaux sur son terrain pour accueillir de nouveaux élèves.

Sur les équipements sportifs, une concertation sera menée sur la définition d'un nouvel équipement sur le foncier réservé à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Haut-Sancé. Le stade Jean Coquelin n'est pas « menacé », au contraire, puisque des réflexions sont en cours avec la SNCF pour y consolider le plateau sportif.

Enfin, sur la thématique complexe de la circulation et des déplacements au sens large, il ressort des études menées par les services de la Métropole que le projet de ZAC a un impact modéré sur le trafic de la rue de Châteaugiron et que le carrefour qui sera créé en entrée de zone permettra de sécuriser la traversée piétonne vers le parc du Landry (le phasage des feux sera étudié à cette fin). L'ensemble des voies internes à la ZAC seront traitées en zone 30 à l'image des rues du quartier (avenues GH Rivière et Haut-Sancé notamment) et des liaisons douces (notamment cyclables) seront aménagées. Quant à la desserte en transports en commun, elle est assurée par deux lignes Chronostar (C1 et C2) avec un couloir bus dédié au droit de l'opération. Plusieurs actions ont été menées par Rennes Métropole pour améliorer le temps de parcours des bus sur cet axe majeur de la desserte en transports en commun à l'échelle métropolitain.

J'espère que ces éléments sont de nature à répondre à vos interrogations et inquiétudes légitimes.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de ma parfaite considération.

L'Adjoint au Maire délégué à  
l'Urbanisme et au Développement  
Durable,

  
Sébastien SEMERIL

