

Bureau du 13 juin 2019

DECISION

PISU/DEI/COP/SD/AC
Rapporteur : M. Hervé P.

N° B 19.235

Voirie et infrastructures – Rennes – ZAC du Haut-Sancé –
Dossier de réalisation – Projet de programme des
équipements publics – Accord

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉCISIONS

La séance est ouverte à 18 h 06.

Présents : M. Couet, Président, Mme Andro, M. Crocq (à partir de 18 h 11), Mme Pellerin, MM. Gaudin, Gautier (jusqu'à 19 h 00), Mme Le Men, MM. Puil, Hervé Pascal, Mme Letourneux, MM. Theurier, Dehaese (à partir de 18 h 16), Letort, Breteau (à partir de 18 h 20 et jusqu'à 19 h 24), Kerdraon (à partir de 18 h 45), Le Blond, Chouan (à partir de 18 h 13), Dein, Louapre, Plouhinec, Prigent, Rouault, Hervé Marc (jusqu'à 19 h 25).

Absents excusés : M. Bernard, Mme Rougier, MM. Chardonnet, Legagneur.

Procuration de vote et mandataire : Mme Rougier à M. Theurier.

Participaient également : Mmes Quinaut, Duret, MM. Contin, Simon, Nourissat, Mme Gabillard, MM. Bénesteau, Riéra, Mme Maho, MM. Mazurier, Ruiz (Audiar).

M. Theurier est nommé secrétaire de séance.

Le Bureau constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 6 juin 2019 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à décision ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 25 avril 2019 est lu et adopté.

Les décisions sont examinées de 18 h 08 à 19 h 07.

La séance est levée à 19 h 38.



Bureau du 13 juin 2019 DECISION (suite)

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son article R 311-7 ;
Vu la Loi pour la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014 ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2018-23196 du 4 juin 2018, portant statuts de la métropole "Rennes Métropole" ;
Vu la délibération du Conseil Municipal de Rennes DCM n° 2015-0179 du 11 mai 2015, approuvant les objectifs et modalités de la concertation préalable à la création d'une ZAC pour le secteur du Landry ;
Vu la délibération du Conseil Municipal de Rennes DCM n° 2016-0395 du 19 septembre 2016, approuvant le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC Landry-Châteaugiron ;
Vu la délibération n° C 18.034 du 25 janvier 2018 portant délégation de pouvoirs au Bureau ;
Vu la délibération du Conseil Municipal de Rennes n° 2018-0143 du 16 avril 2018, approuvant les objectifs et modalités de la concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC Landry-Châteaugiron ;
Vu la délibération du Conseil Municipal de Rennes n°2019-0138 du 1^{er} avril 2019, approuvant le bilan de la concertation et le dossier de création modificatif de la ZAC du Haut-Sancé (ex Châteaugiron-Landry).*

EXPOSE

Située dans le quart Sud-Est de la Ville, la ZAC du Haut-Sancé (anciennement ZAC Landry-Châteaugiron) représente environ 4,8 ha. Elle est située entre les avenues Georges Henri 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 développer une programmation d'environ 500 logements, 1000 m² d'activités et/ou services et 1 400 m² de commerces tout en conférant 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 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 m² de terrain.

Les principaux objectifs de cette opération sont :

- conforter l'attractivité du quartier en contribuant à améliorer la fonction commerciale et en offrant des espaces publics de qualité ;
- 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 ;
- adapter le débouché de la ZAC sur une voie fortement circulée (entrée de ville) afin d'assurer la connexion entre la voie existante et l'opération de création de logements ;
- 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.

Aujourd'hui, la Ville de Rennes se prépare à se prononcer sur le dossier de réalisation de la ZAC qui comportera le projet de programme des équipements publics de l'opération, relevant à la fois de ses compétences et de celles de Rennes Métropole.

Rennes Métropole doit donc se prononcer sur le projet de programme des équipements publics de la ZAC du Haut-Sancé en application des dispositions de l'article R 311-7 a du Code de l'Urbanisme qui dispose que " lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement."

Le projet de programme des équipements publics inclut les équipements propres à l'opération financés dans le cadre de la ZAC qui sont :



Bureau du 13 juin 2019 **DECISION (suite)**

- la desserte en voirie et réseaux divers des futurs programmes immobiliers de la ZAC du Haut-Sancé, pour cela deux voies seront créées. Une voie au nord, qui se situera en partie sur l'ancienne voie privée d'accès au centre commercial. Elle débouchera à l'ouest sur l'avenue Georges Henri Rivière et à l'est sur l'avenue du Haut-Sancé. Une voie centrale, qui sera à sens unique, depuis la rue de Chateaugiron jusqu'à l'avenue du Haut-Sancé ;
- l'aménagement paysagé des voies créées ;
- la création d'un square au cœur de la ZAC avec une aire de jeux pour enfants ;
- la création d'une place commerciale au débouché de la ZAC sur la rue de Chateaugiron ;
- l'aménagement de tous les réseaux (assainissement eaux pluviales et eaux usées, adduction d'eau potable, éclairage public, électricité, télécommunication, réseau de chaleur) nécessaires au fonctionnement du quartier ;
- l'aménagement des points d'apport volontaire des déchets.

En ce qui concerne les modalités de remise des ouvrages relevant du domaine public communal et métropolitain, il est proposé de conditionner l'intégration de ces équipements dans le patrimoine respectif de chaque collectivité, à l'association des services gestionnaires de la Commune et de Rennes Métropole, à l'élaboration du projet correspondant, à la validation des dossiers techniques, au suivi de la bonne exécution des ouvrages, à l'obtention des dossiers d'ouvrages exécutés, à la participation aux opérations préalables à la réception des travaux puis à la prise en gestion des ouvrages.

S'agissant du réseau de chaleur, dans un contexte de fin de contrat de délégation de service public, la maîtrise d'ouvrage de l'intégralité des travaux sera directement portée par Rennes Métropole, en tant qu'autorité compétente. Toutefois, l'extension du réseau de chaleur jusqu'à la ZAC et le réseau structurant dans la ZAC feront l'objet d'une participation de l'aménageur, au travers d'une convention de financement. Par ailleurs, les antennes et sous-stations seront financées par les promoteurs au travers de conventions de raccordement établies par Rennes Métropole au gré de la commercialisation des lots.

Le projet de programme des équipements publics établit le coût total des opérations d'extension et de développement du réseau de chaleur Rennes Sud à 1 651 050 € HT. Cette dépense sera compensée par :

- une subvention de l'ADEME dont le montant est estimé à 592 770 € HT (ce montant reste soumis à la validation de l'ADEME) ;
- une participation de l'aménageur, au titre du structurant, dont le montant est estimé à 421 234 € HT ;
- les droits de raccordement versés par les promoteurs, au titre des antennes (extensions particulières et branchements), pour un montant total estimé à 637 046 € HT.

Les modalités de participation de l'aménageur, formalisées dans une convention bipartite de financement, se feront selon les principes suivants :

- la participation de l'aménageur se fera au réel des dépenses effectuées par Rennes Métropole, déduction du montant de subvention réellement obtenu ;
- le calendrier des flux financiers entre l'aménageur et Rennes Métropole sera calqué sur le calendrier des dépenses et recettes de Rennes Métropole.

Le Bureau est invité à :

- donner son accord au projet de programme des équipements publics de la ZAC du Haut-Sancé à Rennes et à son financement, pour ce qui relève des compétences de Rennes Métropole ;



Bureau du 13 juin 2019 **DECISION (suite)**

- donner son accord à l'incorporation dans le patrimoine de Rennes Métropole des ouvrages de voirie, d'assainissement eaux usées, eaux pluviales, d'éclairage public et de réseau de chaleur urbain qui seront réalisés dans le cadre de cette opération ;
- conditionner l'intégration de ces équipements dans le patrimoine respectif de chaque collectivité à l'association des services gestionnaires de la Commune et de Rennes Métropole, à l'élaboration du projet correspondant, à la validation des dossiers techniques, au suivi de la bonne exécution des ouvrages, à l'obtention des dossiers d'ouvrages exécutés, à la participation aux opérations préalables à la réception des travaux puis à la prise en gestion des ouvrages.

o O o

Le Bureau, à l'unanimité :

- donne son accord au projet de programme des équipements publics de la ZAC du Haut-Sancé à Rennes et à son financement, pour ce qui relève des compétences de Rennes Métropole ;
- donne son accord à l'incorporation dans le patrimoine de Rennes Métropole des ouvrages de voirie, d'assainissement eaux usées, eaux pluviales, d'éclairage public et de réseau de chaleur urbain qui seront réalisés dans le cadre de cette opération ;
- conditionne l'intégration de ces équipements dans le patrimoine respectif de chaque collectivité à l'association des services gestionnaires de la Commune et de Rennes Métropole, à l'élaboration du projet correspondant, à la validation des dossiers techniques, au suivi de la bonne exécution des ouvrages, à l'obtention des dossiers d'ouvrages exécutés, à la participation aux opérations préalables à la réception des travaux puis à la prise en gestion des ouvrages.