

**Ville de Rennes**  
DAUH/SA/SD

(Séance du 24 juin 2019)

DCM 2019-0234 - Aménagement et services urbains, environnement – Quartier Francisco Ferrer/Landry/ Poterie –ZAC du Haut-Sancé (ex Châteaugiron-Landry) – Programme des Equipements Publics – Dossier de réalisation - 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 18 juin 2019, soit au moins cinq jours francs avant la séance.

La séance publique est ouverte à 17 h 04 sous la présidence de Mme Appéré, Maire (M. Sémeril est désigné Président de 21 h 17 à 21 h 19). Elle est interrompue de 17 h 08 à 17 h 47, de 20 h 04 à 20 h 38 et est levée à 00 h 15.

**PRESENTS** : Mme Appéré, Maire (jusqu'à 21 h 17 et à partir de 21 h 19) ; M. Sémeril, Mme Briéro, M. Berroche, Mme Rault, M. Bourcier, Mme Debroise, MM. Hervé, Le Bougeant, Mme Bougeard, M. Careil, Mme Marchandise-Franquet (jusqu'à 20 h 04 et à partir de 20 h 52), M. Chardonnet, Mme Krüger, M. Goater, Mme Noisette, M. Lahais, Mme Rousset, adjoints ; MM. Léziart, Le Gargasson, Ech-Chekhchakhi (à partir de 18 h 34), Guillotin, Puil, Mme Eglizeaud, M. Maho-Duhamel, Mmes Marie (à partir de 17 h 13), Robert (de 17 h 43 à 22 h 25), M. Besnard (jusqu'à 20 h 04), Mmes Pellerin (à partir de 20 h 43), Phalippou (jusqu'à 22 h 03), M. Morel, Mme Letourneux, MM. Hamon, Jégou, Mmes Faucheux, Andro (à partir de 18 h 12), Rougier (jusqu'à 22 h 38), Sohier, MM. Nadesan, Theurier, Pommier (à partir de 17 h 30), M. Tual, Mme Salaün, MM. Bongart (à partir de 17 h 54), Pelle (de 17 h 17 à 21 h 43), Le Brun (jusqu'à 20 h 04 et de 21 h 04 à 00 h 08), Cressard, Mme de Villartay (à partir de 17 h 54), M. Plouvier (jusqu'à 22 h 25), Mmes Dhalluin, Bouvet (de 17 h 13 à 00 h 04), M. Guiguen, Mmes David, de Bergevin, conseillers municipaux.

**ABSENTS avec procuration de vote** : Mme Briand représentée par Mme Bougeard, M. Le Moal représenté par M. Chardonnet, Mme Robert représentée par M. Léziart (jusqu'à 17 h 43 – rapport 169 et à partir de 22 h 25 – rapports 190 à 278), M. Besnard représenté par Mme Briéro (à partir de 20 h 38 – rapports 273 à 278), Mme Pellerin représentée par M. Bongart (de 17 h 54 à 20 h 43 – rapports 170 et 234), Mme Phalippou représentée par M. Hamon (à partir de 22 h 03 – rapports 182 à 278), Mme Condolf-Férec représentée par Mme Andro (à partir de 18 h 12 – rapports 170 à 278), Mme Rougier représentée par M. Theurier (à partir de 22 h 38 – rapports 217 à 278), Mme Daunis représentée par M. Puil, M. Caron représenté par Mme David, Mme Rolandin représentée par Mme de Bergevin, Mme de Villartay représentée par Mme Dhalluin (jusqu'à 17 h 54 – rapport 169), M. Plouvier représenté par M. Le Brun (de 22 h 25 à 00 h 08 – rapports 190 à 262), M. Zougagh représenté par M. Cressard.

**ABSENTS sans procuration de vote** : Mme Appéré (a quitté la salle de 21 h 17 à 21 h 19 pour le vote du compte administratif – rapports 273 et 274), Mme Marchandise-Franquet (de 20 h 38 à 20 h 52), M. Ech-Chekhchakhi (jusqu'à 18 h 34 – rapport 169), Mme Marie (jusqu'à 17 h 13 – rapport 169), Mme Pellerin (jusqu'à 17 h 54 – rapport 169), Mme Condolf-Férec (jusqu'à 18 h 12 – rapport 169), Mme Andro (jusqu'à 18 h 12 – rapport 169), M. Pommier (jusqu'à 17 h 30 – rapport 169), M. Bongart (jusqu'à 17 h 54 – rapport 169), M. Pelle (jusqu'à 17 h 17 – rapport 169 et à partir de 21 h 43 – rapports 263 à 278), M. Plouvier (à partir de 00 h 08 – rapports 264 à 278), Mme Bouvet (jusqu'à 17 h 13 – rapport 169 et à partir de 00 h 04 – rapports 261 à 278), M. Le Brun (de 20 h 38 à 21 h 04 et à partir de 00 h 08 – rapports 264 à 278).

Les rapports ont été présentés dans l'ordre suivant : 169, 170, 234, 273, 274, 263, 171 à 233, 235 à 262, 264 à 272, 275 à 278.

M. Lahais est nommé secrétaire et le compte rendu sommaire de la séance ordinaire du 1<sup>er</sup> avril 2019 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,**

Par délibération n°2018-0138 du 1<sup>er</sup> avril 2019, la Ville de Rennes a approuvé la première modification du dossier de création de la ZAC du Haut-Sancé, ainsi que le bilan de la concertation préalable.

Pour rappel, les principaux objectifs de cette opération, située dans le quart sud-est de la ville sur une superficie d'environ 4,8 ha, restent inchangés et sont de :

- 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 présente délibération a ainsi pour objet la présentation, pour validation, du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de ZAC.

Conformément à l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier comprend :

- le programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- le projet global des constructions à réaliser dans la zone ;
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

Ces éléments sont précédés par un rapport de présentation qui rappelle les objectifs de l'opération avec une présentation du site dans son contexte et le descriptif du parti d'aménagement retenu pour cette opération d'aménagement. Un certain nombre d'illustrations et de documents graphiques donnent à titre indicatif les localisations des futures constructions, l'ambiance et la fonctionnalité des espaces publics.

**A. Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone :**

Le projet de programme des équipements à réaliser dans la zone est principalement constitué de voiries et de réseaux devant permettre la viabilisation des terrains qui seront cédés à des opérateurs privés.

Les principaux éléments constitutifs du Programme des Équipements Publics sont :

### 1. Réalisation voiries et place :

Une voie dite "Voie Nord" sera réalisée au nord du site et débouchera, à l'ouest, sur l'avenue Georges Henri Rivière et, à l'est, sur l'avenue du Haut-Sancé.

Une deuxième voie dite "Voie centrale" sera réalisée depuis la rue de Châteaugiron vers l'avenue du Haut-Sancé et sera à sens unique (hormis pour les vélos où elle sera à double sens). Elle accompagnera en partie la réalisation d'une place publique de quartier permettant d'intensifier la fonction commerciale du projet.

Le projet d'aménagement prévoit également la réalisation d'un nouveau carrefour engendré par la nouvelle voie centrale de la ZAC sur la rue de Châteaugiron, qui sera géré par des feux tricolores.

La rue de Châteaugiron restera inchangée, ainsi que le débouché du square Louis Harel de la Noé. Le trottoir ouest sera modifié au droit du débouché de la voie centrale jusqu'au débouché de la voie nord afin d'homogénéiser son traitement et avoir un trottoir normalisé.

Le carrefour Châteaugiron/Rivière sera remis aux normes pour les Personnes à Mobilité Réduite (mise en place de dalles podotactiles au droit du passage piéton).

### 2. La réalisation d'espaces verts :

Au cœur de l'opération, un square sera réalisé et comprendra une aire de jeux pour enfants qui sera aménagée autour de la dénivellation importante du secteur (aire de jeux adaptée à la pente avec développement de toboggans, escalade, sphère) ainsi que d'un espace plan qui pourra être occupé par des structures de cordage ou encore des balançoires rotatives. Le reste de l'espace sera aménagé sous la forme de traversée de plusieurs ambiances (boisement ombragé, grands glacis enherbés, jeux sensoriels, etc.).

Il est à noter que le bas du parc sera occupé par des aménagements réversibles avec peu d'éléments construits afin de laisser la possibilité d'y construire un équipement public sportif, voire polyvalent.

Le projet permettra d'assurer une continuité des cheminements aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Les différents paliers créés dans le square et l'aire de jeux, nécessaires pour absorber le fort dénivelé du terrain existant resteront accessibles aux PMR par des cheminements évitant les escaliers.

### 3. Le déploiement des réseaux divers :

Enfin l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation des lots seront déployés au sein de la ZAC :

- réseau télécommunications ;
- réseau assainissement eaux pluviales et eaux usées ;
- réseau d'adduction d'eau potable ;
- réseau électrique ;
- réseau de chauffage urbain.

#### 4. La collecte des déchets :

Les futurs immeubles bénéficieront de points d'apport volontaire des déchets intégrés aux aménagements des espaces publics, hormis pour les logements édifiés au nord de la voie nord qui seront, quant à eux, collectés en porte à porte. Les commerces disposeront d'aires de présentation pour leurs bacs roulants les jours de collecte.

Pour une partie d'entre elles, ces infrastructures relèvent de la compétence de Rennes Métropole qui, conformément à l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme, a fait état (décision du Bureau métropolitain du 13 juin 2019) de son accord au projet de programme des équipements publics de la ZAC et à son financement, à l'incorporation dans son patrimoine des ouvrages de voirie, d'assainissement eaux pluviales et eaux usées, d'éclairage public et de réseaux de chaleur urbain qui seront réalisés dans le cadre de cette opération. Elle a enfin conditionné l'intégration de ces équipements dans son patrimoine à l'association des services gestionnaires 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.

Le réseau d'eau potable étant de compétence de la Collectivité Eau du Bassin Rennais, cette dernière a également donné son accord par une délibération cadre de son comité syndical du 19 décembre 2017, sur le principe de réalisation de ces équipements et les modalités de leur incorporation dans son patrimoine et son association à l'élaboration du projet.

Conformément à l'article R 311-8 du Code de l'Urbanisme le programme des équipements publics doit être approuvé par le Conseil Municipal.

#### **B. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone**

Le programme global des constructions à réaliser est très majoritairement constitué de logements. Cette opération s'inscrit pleinement dans la logique des différents documents cadre de Rennes et Rennes Métropole et vise notamment à répondre aux besoins en logements, conformément au Programme Local de l'Habitat métropolitain.

Le programme global prévisionnel des constructions prévoit :

- la construction d'environ 500 logements neufs (collectifs, semi collectifs voire individuels) selon la répartition définie dans le PLH de Rennes Métropole, soit 40% en accession libre, 25 % en locatif social, 15% en accession sociale et 20% en produits dits régulés (loyers ou prix de vente encadrés par Rennes Métropole) ;
- environ 1 400 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher de commerces ;
- et enfin, environ 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la création de locaux de services et/ou activités.

Au global, cela représentera environ 37 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **C. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps**

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération font valoir un bilan qui s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 11 932 921 € HT.

.../...

Les dépenses se décomposent comme suit :

DEPENSES (€ HT)	Montants prévisionnels
Études	421 390
Honoraires techniques	204 130
Foncier	3 081 547
Travaux	6 109 000
Frais divers	100 000
Participations	921 234
Aléa sur bilan	878 874
Frais de gestion	216 746
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>11 932 921</b>

Les travaux d'aménagement et les acquisitions représentent la majeure partie des dépenses.

L'opération sera raccordée au réseau de chaleur urbain, dont le déploiement est de compétence métropolitaine depuis le 1er janvier 2015. Par conséquent, conformément au programme des équipements publics, Rennes Métropole réalisera ce réseau et la Ville de Rennes, en tant qu'aménageur, participera au financement du réseau structurant. L'ensemble des branchements jusqu'aux sous-stations du réseau de chauffage urbain, réalisés au rythme des constructions, sera payé par les constructeurs des programmes immobiliers par le biais de droits de raccordement appelés par Rennes Métropole.

En outre, le bilan prévoit une participation à hauteur de 500 000 € HT pour la réalisation d'un équipement public de superstructure à vocation sportive voire polyvalente.

Les recettes se décomposent comme suit :

RECETTES (€ HT)	Montants prévisionnels
Ventes charges foncières	10 794 650
Participations	1 138 271
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>11 932 921</b>

La majeure partie des recettes proviennent de la vente de charges foncières pour la réalisation de programmes immobiliers privés.

Le bilan financier prévoit également des participations des constructeurs (n'ayant pas acquis le foncier auprès de l'aménageur de la ZAC) au coût de l'aménagement des équipements publics.

Le dossier de réalisation de la ZAC du Haut-Sancé et le programme des équipements publics doivent faire l'objet de mesures de publicité édictées à l'article R 311-9 du Code de l'Urbanisme :

- un affichage pendant un mois en mairie, mention de cet affichage est insérée dans un journal diffusé dans le Département ;

- publication au Recueil des Actes Administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Il convient de préciser que ce dossier pourra être consulté au service Aménagement de la Direction Aménagement Urbain et Habitat, à l'Hôtel de Rennes Métropole, 4 avenue Henri Fréville à Rennes.

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

- 1) Approuver le programme des équipements publics de la ZAC du Haut-Sancé
- 2) Approuver le dossier de réalisation de la ZAC du Haut-Sancé, tel qu'annexé au présent rapport.

**Les conclusions du rapport sont adoptées par 46 voix pour, 15 voix contre (Groupes Alternance 2020 et Parti de Gauche).**

\*  
\*   \*  
\*

Le débat relatif à cette délibération est inséré dans le document « Séance publique du 24 juin 2019 – Transcription des débats ».

Affiché le : 4 juillet 2019
-----------------------------