

Ville de Rennes
DAUH SAO/FC

(Séance du 21 janvier 2019)

DCM 2019-0032 - Aménagement et services urbains, environnement – ZAC de Guines –
Projet de programme des équipements 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 15 janvier 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, et est levée à 20 h 26.

PRESENTS : Mme Appéré, Maire ; M. Sémeril, Mme Briéro, MM. Berroche, Bourcier, Mme Debroise (à partir de 18 h 17), M. Hervé, Mme Briand (à partir de 17 h 46), M. Le Bougeant, Mme Bougeard, MM. Careil, Chardonnet, Goater (à partir de 17 h 15), Mme Noisette, M. Lahais, Mme Rousset, M. Le Moal (à partir de 17 h 29), adjoints ; MM. Léziart, Le Gargasson, Ech-Chekhchakhi (à partir de 17 h 21), Guillotin, Puil, Mme Eglizeaud, M. Maho-Duhamel, Mmes Marie, Robert (jusqu'à 19 h), M. Besnard, Mmes Pellerin, Phalippou, M. Morel, Mmes Condolf-Férec, Letourneux, MM. Hamon, Jégou, Mmes Faucheux, Andro (à partir de 17 h 53), Rougier, Sohier, MM. Nadesan, Theurier, Pommier, Tual, Mme Salaün, M. Pelle, Mme Rolandin, MM. Cressard, Plouvier, Mmes Dhalluin, Bouvet (à partir de 19 h 30), M. Guiguen, Mme de Bergevin, conseillers municipaux.

ABSENTS avec procuration de vote : Mme Rault représentée par Mme Noisette, Mme Debroise représentée par Mme Briéro (jusqu'à 18 h 17 – rapports 1 à 54), Mme Marchandise-Franquet représentée par Mme Rougier, Mme Krüger représentée par M. Berroche, Mme Robert représentée par M. Léziart (à partir de 19 h – rapports 31 à 58), Mme Daunis représentée par M. Puil, M. Bongart représenté par Mme Bougeard, M. Le Brun représenté par Mme Dhalluin, Mme Bouvet représentée par M. Guiguen (jusqu'à 19 h 30 – rapports 1 à 35), Mme David représentée par M. Cressard, M. Zougagh représenté par M. Plouvier.

ABSENTS sans procuration de vote : Mme Briand (jusqu'à 17 h 46 – rapports 1 et 2), M. Goater (jusqu'à 17 h 15 – rapports 1 et 2), M. Le Moal (jusqu'à 17 h 29 – rapports 1 et 2), M. Ech-Chekhchakhi (jusqu'à 17 h 21 – rapports 1 et 2), Mme Andro (jusqu'à 17 h 53 – rapports 1 et 2), M. Caron, Mme de Villartay.

Les rapports ont été présentés dans l'ordre suivant : 1, 2, 54, 55, 30, 31, 3 à 29, 32 à 46, 53, 47 à 52, 56 à 58.

M. Lahais est nommé secrétaire et le compte rendu sommaire de la séance ordinaire du 3 décembre 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,

La loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social promulguée le 19 janvier 2013 vise à mobiliser l'État et les collectivités locales face à la crise du logement et à contribuer à la mise en œuvre des objectifs fixés au niveau national pour la construction de logements sociaux dans un calendrier volontariste.

Ce texte vise notamment à :

- accélérer le rythme de réalisation du programme de mobilisation du foncier public,
- réduire le coût de revient de construction de logement social,
- augmenter la capacité de financement des organismes constructeurs.

Le site de Guines, foncier de la défense, pouvant répondre localement à cette urgence de production de logement social dans un secteur urbain aujourd'hui fortement déficitaire, l'État et la Ville de Rennes ont décidé d'étudier l'opportunité d'un projet d'aménagement.

Par délibération n° 0282 du 27 juin 2016, le Conseil Municipal a approuvé le programme prévisionnel de l'opération, le conventionnement avec l'État et le principe d'acquisition du terrain. Par délibération n° 0388 du 19 septembre 2016, il a approuvé les objectifs de l'opération et les modalités de concertation préalables.

Par délibération n° 0165 du 22 mai 2017, le Conseil Municipal a approuvé les enjeux et les objectifs de l'opération, le périmètre d'intervention, le programme et le bilan financier prévisionnel. Il a également pris acte du déroulement de la concertation préalable.

Par délibération n° 0166 du 22 mai 2017, le Conseil Municipal a approuvé la Concession d'aménagement avec la Société Publique Locale d'Aménagement Territoires Publics. Par délibération n° 0224 du 25 juin 2018, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC de Guines.

La ZAC de Guines est située dans un secteur de Rennes où l'offre en logements sociaux doit être renforcée dans une logique de rééquilibrage et de mixité sociale au sein des quartiers.

Ce site correspond à un îlot urbain bordé par les voies suivantes :

- boulevard de Guines au Sud,
- rue Alexandre Duval/rue Postuminus au Nord,
- rue Inkermann à l'Ouest,
- boulevard Saint-Conwoïon à l'Est

Sa localisation en frange du centre-ville dans un secteur de la ville où le logement social est à développer, et à proximité directe de la caserne Foch, font de ce site

un espace particulièrement stratégique pour la mise en œuvre d'une opération de logements exemplaire en application de la loi relative à la mobilisation du foncier public.

Le terrain Guines appartient au quartier Arsenal-Redon, morceau de ville qui s'est développé notamment au gré de la reconversion d'anciennes casernes (le Colombier dans les années 60/70, l'Arsenal dans les années 70/80) favorisant ainsi l'extension du centre-ville vers le Sud.

Le projet s'inscrit dans un quartier en forte mutation. La caserne Foch située à l'Est du site est également amenée à muter à court terme, la défense ayant pour projet de relocaliser les activités actuelles sur le quartier Lyautey à la Courrouze.

Le secteur de Guines apparaît comme une rotule entre le centre-ville, les nouveaux quartiers en mutation (Madeleine, Bernard-Duval, la Courrouze) et la périphérie.

Le projet ambitionne de ré-intégrer cet espace dans la dynamique de la Ville tout d'abord par la requalification du boulevard de Guines pour permettre une connexion de la Vilaine à la gare notamment en modes doux, puis par la requalification du boulevard Saint-Conwoïon en axe vert pour poursuivre le vallon Jules Verne jusqu'au parc de la cité judiciaire et le centre-ville.

Il s'agira également à l'échelle de proximité de poursuivre le maillage des parcours secondaires, interne aux îlots afin de créer des connexions avec les secteurs limitrophes de Porcon de la Barbinais et de la caserne Foch et de poursuivre la trame paysagère qui en découle afin de renforcer les liens Est-Ouest du quartier aujourd'hui inexistants.

Enfin, ce secteur est composé de formes urbaines très diversifiées. Compte-tenu de la densité du projet, il sera nécessaire d'opérer une couture urbaine entre ces secteurs différenciés par le jeu d'épannelage des futures constructions.

Cette opération permettra également de répondre aux objectifs du PLH en maintenant des équilibres démographiques et de peuplement sur la Ville et en particulier sur ce secteur puisqu'elle apportera une production significative de logements à dominante sociale et aidée (80 %) dans un quartier actuellement fortement déficitaire (13,3 % de logements sociaux). Cette opération permettra ainsi de répondre à une demande sociale sur un secteur stratégique proche du centre-ville.

La présente délibération a pour objet la présentation pour validation du projet de programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC.

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

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

Ces éléments sont précédés par une présentation du contexte urbain de la Ville de Rennes ainsi que d'explications sur les orientations et la définition des objectifs prioritaires de l'opération. Un certain nombre d'illustrations et de documents graphiques donnent à titre indicatif la localisation et les hauteurs des futures constructions, les ambiances et la fonctionnalité des espaces publics.

a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone

Le projet de programme des équipements publics est constitué d'espaces publics et des réseaux qui les accompagnent.

Équipements propres à l'opération financés par la ZAC :

- prolongement de la rue Porcon de la Barbinais par une desserte de quartier Est-Ouest en sens unique,
- réalisation d'une nouvelle voie de desserte de l'îlot en limite Nord de la parcelle avec mise à distance de la résidence militaire,
- prolongement de la l'allée François Mauriac par une circulation douce en cœur d'îlot se connectant à l'entrée historique de la caserne Foch,
- aménagement d'un parc urbain le long du boulevard Saint-Conwoïon dans le prolongement du vallon Jules Verne,
- aménagement d'un square de proximité à l'Ouest au contact du secteur Porcon de la Barbinais,
- 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,
- aménagement des points d'apport volontaire des déchets.

Équipements publics d'infrastructures primaires financés partiellement par Rennes Métropole :

- réaménagement du boulevard Saint-Conwoïon principalement sur sa rive Ouest (côté ZAC), du boulevard de Guines en rive Nord et de la rue Inkermann (section boulevard de Guines rue Postuminus),
- extension du réseau de chaleur urbain pour alimenter le quartier.

Pour une partie d'entre elles, ces infrastructures relèvent de la compétence de Rennes Métropole qui, conformément à l'article R 311-7 a du Code de l'Urbanisme, a fait état (décision du Bureau Métropolitain du 29 novembre 2018) 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 réseau 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 la compétence de 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 de son association à l'élaboration du projet.

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 cadres de Rennes et Rennes Métropole visant à favoriser la densification du noyau urbain.

L'opération prévoit la réalisation d'environ 480 logements dont :

- 40 % de logements locatifs sociaux
- 40 % de logements en accession sociale
- 20 % de logements en accession libre

Le projet prévoit en outre la réalisation d'environ 1 180 m² de surface de plancher de locaux de service en rez-de-chaussée d'immeuble.

c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération s'établissent comme suit en Euros TTC :

DEPENSES	
1. Etudes	277 680
2. Acquisitions foncières	2 170 000
acquisitions	2 000 000
frais divers d'acquisition	170 000
3. Travaux	5 909 913
mise en état des sols	782 500
voies	2 534 740
<i>dont voiries et aménagements primaires</i>	<i>804 640</i>
<i>dont voiries et aménagements secondaires</i>	<i>1 730 100</i>
réseaux	1 861 730
<i>dont travaux réseau de chaleur</i>	<i>1 175 952</i>
<i>dont travaux réseaux divers</i>	<i>685 778</i>
espaces verts	255 305
aléas	475 638
5. Honoraires techniques	446 138
6. Rémunérations	809 358
7. Frais divers	287 000
8. Participation équipements publics	0
8. Frais financiers	153 646
TOTAL HT	10 053 735
TVA sur dépenses	1 384 146
TVA à reverser	-437 485
TOTAL TTC	11 000 396

La mise en état des sols (dépollution) ainsi que les travaux d'aménagement représentent la majeure partie des dépenses soit 59 %.

RECETTES	
1. Ventes	8 115 913
Cession programmes en accession libre	3 129 000
Cession programmes en accession sociale	3 109 450
Cession programmes PLS	846 000
Cession programmes PLUS	710 213
Cession programmes PLAI	0
Cession sevices	321 250
2. Participations	1 937 822
Participation Etat sur dépollution	500 000
Participations sur équipements primaires	1 027 904
fond chaleur Ademe	409 918
TOTAL HT	10 053 735
TVA sur recettes	946 661
TOTAL TTC	11 000 396

Le bilan prévoit une participation de Rennes Métropole au financement des ouvrages primaires qui relèvent de sa compétence d'un montant de 959 760 € HT, soit 1 151 712 € TTC, dont 440 943 € HT, soit 529 131 € TTC pour les voiries primaires et 518 818 € HT, soit 622 581€ TTC pour le réseau de chaleur urbain. Ces montants correspondent à 50 % du coût total des opérations de réseaux et de voiries primaires et à 100 % des équipements secondaires du réseau de chaleur.

Le bilan prévoit également une participation de la Ville de Rennes aux espaces paysagers créés en accompagnement des voiries primaires (arbres d'alignement) d'un montant de 68 144 € HT soit 81 773 € TTC. Ce montant correspond à 50 % du coût total des aménagements paysagers des voiries primaires.

Le montant total de participation de Rennes Métropole et de la Ville de Rennes est donc de 1 027 904 € HT soit 1 233 484 € HT.

Les recettes intègrent également une participation de l'État aux frais de dépollution d'un montant de 500 000 € HT et une subvention de l'Ademe pour le réseau de chaleur au titre du fond chaleur d'un montant de 409 918 € HT.

* * *

En application de l'article R 122-3 du Code de l'Environnement, la Ville de Rennes a sollicité de l'Autorité Environnementale de l'État, un examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact dans le cadre de cette opération. Le préfet a dispensé le projet de la production d'une étude d'impact par arrêté en date du 6 janvier 2016 considérant que les incidences sur l'environnement de celui-ci ne peuvent être jugés comme notables.

Le dossier de réalisation de la ZAC de Guines doit faire l'objet de mesures de publicité édictées par 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 Opérationnel 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 dossier de réalisation de la ZAC de Guines tel qu'annexé au présent rapport.

2°) approuver le projet de programme des équipements publics de la ZAC de Guines.

Les conclusions du rapport sont adoptées à l'unanimité moins 11 abstentions (Groupe Alternance 2020).

Affiché le : 25 janvier 2019
