



ZAC BLOSNE-EST, *Contrat de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC)*

Commune de Rennes (35)

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101

35651 LE RHEU Cedex

Tél. : 02 99 14 55 70

Fax : 02 99 14 55 67

rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN

Tél. : 02 40 94 92 40

Fax : 02 40 63 03 93

nantes@ouestam.fr

Pièce jointe n°7 – Note de présentation non technique

JUILLET 2022

Code affaire : 21-0130

 **Ouest am**
L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :

Eric GARNIER

(Chargé d'études eau et environnement - Chef de projet)

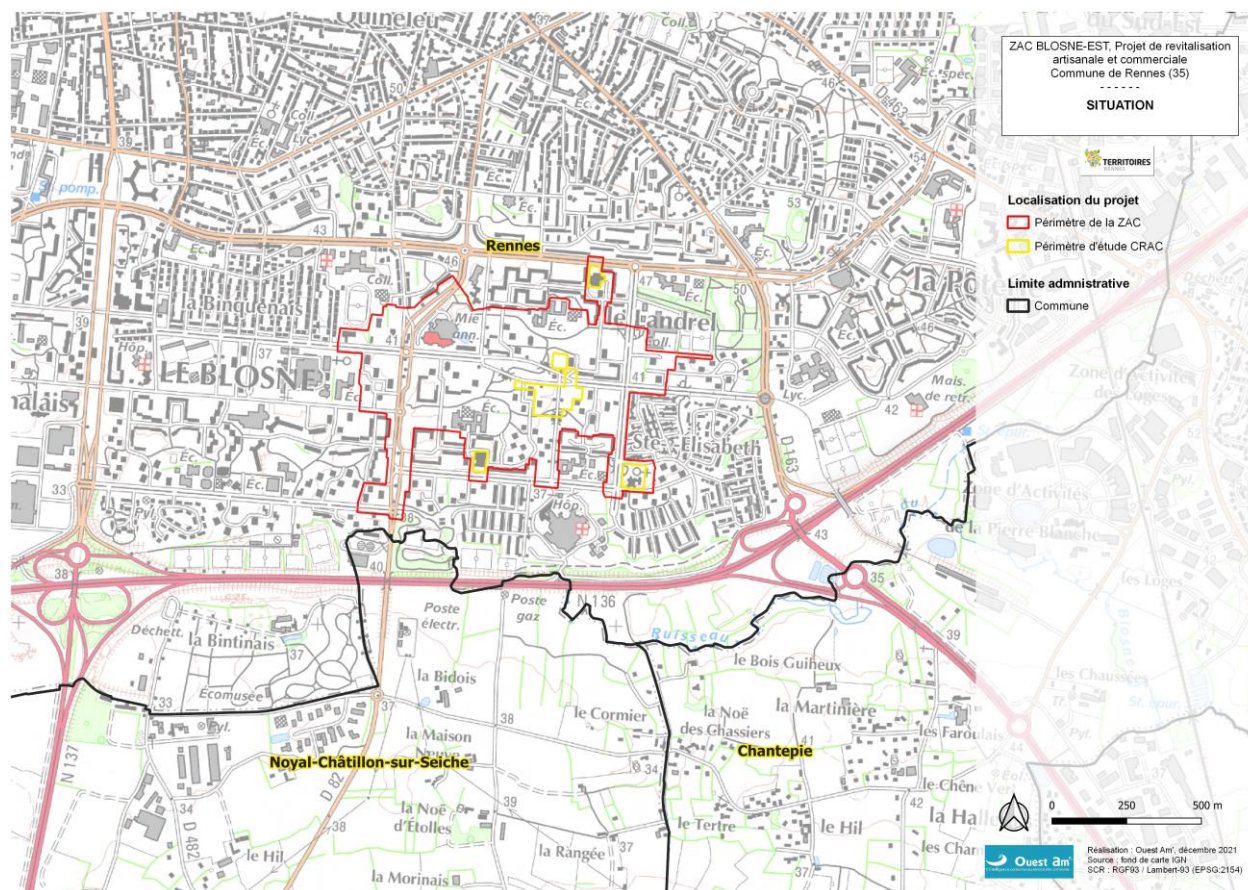
Pauline PORTANGUEN

(Chargée d'études environnement et études réglementaires)

SOMMAIRE

1	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
2	PRESENTATION DU PROJET	6
2.1	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX	6
2.2	LA FUTURE CENTRALITE DE LA ZAC BLOSNE-EST	8
2.2.1	<i>La nouvelle centralité Jean Normand</i>	<i>8</i>
2.2.2	<i>Le renouvellement des centres commerciaux de proximité</i>	<i>9</i>
2.2.3	<i>Synthèse.....</i>	<i>10</i>
2.3	RECONSTITUTION DE L'OFFRE EN STATIONNEMENT ET STRATEGIE DE DECONSTRUCTION DES PARKINGS PLACE JEAN NORMAND	10
2.4	LE RESEAU VIAIRE ET PIETON ET LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS	11
2.5	GESTION HYDRAULIQUE DE LA ZAC	11
2.6	PLAN MASSE DE LA PLACE JEAN NORMAND	11
2.7	CALENDRIER PREVISIONNEL.....	12
3	LA GENESE DU PROJET – LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET PRESENTE A ETE RETENU	12
3.1	LA GENESE DU PROJET DE LA ZAC DU BLOSNE-EST ET LES EVOLUTIONS ULTERIEURES	12
3.1.1	<i>2005 / 2008 : la genèse du projet.....</i>	<i>12</i>
3.1.2	<i>2008 / 2010 : la mise en œuvre d'un plan guide de référence – un outil ressource au service du réaménagement du quartier du Blosne.....</i>	<i>13</i>
3.1.3	<i>2011 / 2012 : Du plan guide au plan masse : la création d'une ZAC sur le secteur Est du quartier. 14</i>	<i>14</i>
3.1.4	<i>Compléments de l'étude de 2013.....</i>	<i>15</i>
3.2	LES RAISONS DU CHOIX DU PERIMETRE DE LA ZAC DU BLOSNE-EST	16
3.3	LES JUSTIFICATIONS DU PROJET DE LA ZAC DU BLOSNE-EST AU REGARD DES DOCUMENTS DE PLANNIFICATION URBAINE ET TERRITORIALE	16
3.3.1	<i>Justifications du projet de la ZAC du Blosne-Est au regard des documents applicables lors de l'élaboration du complément de l'étude d'impact en 2018.....</i>	<i>17</i>
3.3.2	<i>Justifications du projet CRAC au regard des documents d'urbanisme aujourd'hui en vigueur 20</i>	<i>20</i>
3.4	LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET DE LA ZAC DU BLOSNE-EST AU REGARD DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX	20
3.5	CHOIX DE LA PROCEDURE ZAC.....	21
4	PRINCIPAUX ELEMENTS DE L'ETUDE D'IMPACT	22
4.1	SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	22
4.2	SYNTHÈSE DES IMPACTS ET MESURES – DÉMARCHE ERC.....	25

La zone d'étude est située sur la commune de **Rennes** dans le département de l'Ille-et-Vilaine (**35**). Plus particulièrement la zone d'étude se trouve au sein du **quartier du Blosne**, situé au sud de la Ville de Rennes.



Carte 1 : Situation

L'étude d'impact relative à la ZAC Blosne-Est actualise et complète plusieurs précédentes versions :

- ✓ Celle de novembre 2011 qui était alors intégrée au dossier de création de ZAC du Blosne-Est.
- ✓ Celle de 2013 intégrée au dossier de réalisation de la ZAC
- ✓ Celle de juin 2018 relative à une extension du périmètre de ZAC correspondant à l'ajout de quatre secteurs commerciaux en limite de ZAC

La Z.A.C a fait l'objet d'un dossier de demande d'« Autorisation » au titre de la Loi sur l'Eau réalisé par EC. Eau en décembre **2013**. L'extension du périmètre de la Z.A.C a fait l'objet d'un dossier de « porté à connaissance » loi sur l'eau réalisé par EC. Eau en avril **2016**. En conséquence, la présente étude d'impact ne tient pas lieu de dossier loi sur l'eau.

Le maillage commercial au sein du quartier du Blosson est aujourd'hui assuré par quatre centralités de quartier dont trois situées dans le périmètre de la ZAC Blosson Est : Landrel, Torigné et Sainte Elisabeth. Toutefois, l'attractivité de ces quatre centres commerciaux est fortement fragilisée par leur vétusté et des dégradations successives depuis plusieurs années.

Ainsi, le projet de renouvellement urbain de la Ville de Rennes vise à réorganiser l'offre commerciale du Blosne autour de deux centralités fortes :

- ✓ À l'ouest (hors ZAC), la polarité Italie, déjà existante autour de la station de métro et du centre commercial du même nom, qui fera l'objet d'une réflexion ultérieure ;
- ✓ À l'est, la création d'une nouvelle polarité Jean Normand, située au droit de la station de métro « Blosne », avec le projet d'aménagement d'une centralité commerciale proposant une offre complète et modernisée.

La Ville de Rennes porte le projet de renouvellement urbain du quartier du Blosne dans sa globalité et a engagé la mise en œuvre de la première phase opérationnelle en régie, dans le cadre de la ZAC Blosne-Est. L'engagement opérationnel sur le Blosne-Ouest interviendra dans un second temps.

Le projet correspondant au « Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale » (CRAC) consiste en la création d'une nouvelle centralité commerciale place Jean Normand et prévoit la démolition de 3 centres commerciaux obsolètes construits dans les années 1970 (Landrel, Torigné et Sainte Elisabeth) après transfert d'une partie des commerces au sein des nouveaux rez-de-chaussée des constructions envisagées place Jean Normand.

La Ville de Rennes a confié à la SPLA Territoires Publics la responsabilité foncière, opérationnelle et financière de la restructuration de l'offre artisanale et commerciale sur les trois centres commerciaux existants et la nouvelle centralité Jean Normand, inclus dans le périmètre de la ZAC Blosne-Est.

La SODES, opérateur commercial unique, a été désigné par la SPLA Territoires Publics pour porter l'ensemble des rez-de-chaussée commerciaux de la place Jean Normand dans le cadre d'une société de portage à constituer.

Le projet d'aménagement a fait l'objet, en janvier 2020, d'un examen au cas par cas pour les rubriques suivantes (d'après le tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement) :

- ✓ Rubrique n°39 « Travaux, constructions et opérations d'aménagement » : b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m².

Par décision en date du 14 février 2020, l'Autorité Environnementale indique que :

« Les aménagements prévus s'inscrivent dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2018. Il apparaît à l'étude du dossier, du point de vue des enjeux environnementaux et au sens de l'article L122-1 du code de l'environnement, que le projet devant faire l'objet d'une évaluation consiste en l'aménagement d'ensemble à l'échelle de la ZAC.

Les aménagements de revitalisation commerciale objet de la présente demande d'examen au cas par cas relèvent donc du paragraphe III de l'article L122-1-1 du code de l'environnement, qui prévoit :

« 111.-Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation.

Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. »

Ainsi le projet pour lequel vous avez saisi la DREAL ne doit pas faire l'objet d'un examen au cas par cas. En revanche, si les aménagements prévus constituent une modification notable de la nature ou de l'importance des incidences sur l'environnement évaluées dans le cadre de la ZAC, ils doivent donner lieu à une actualisation de l'étude d'impact, en accord avec le porteur de projet de ZAC. »

Par conséquent, la présente étude d'impact correspond à un complément aux études d'impacts précédemment réalisées, axée uniquement sur le projet de revitalisation artisanale et commerciale du Blosne-Est.

Il convient de préciser que ce complément d'étude d'impact intervient dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et qu'elle sera en conséquence soumise non pas à participation du public par voie électronique (PPVE), mais à enquête publique.

2 PRÉSENTATION DU PROJET

2.1 PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

Le quartier du Blosne est situé au Sud de la Ville de Rennes. La Ville de Rennes a lancé à l'automne 2005, une étude de requalification des quartiers prioritaires. Rappelons que le diagnostic initial a souligné le grand potentiel d'évolution du quartier du Blosne, dans le cadre d'un projet sans démolition de bâtiments d'habitation.

Le nouveau programme de renouvellement urbain, validé par les conseils municipal et métropolitain des 22 mai et 22 juin 2017 a permis de marquer la volonté des collectivités de renforcer les volets socio-économiques des projets de renouvellement urbain des quartiers prioritaires à intérêt national.

La déclinaison de cette volonté à l'échelle du projet urbain du Blosne s'est traduite par la mise en place des actions suivantes, en complément des actions déjà engagées dans le cadre de la ZAC initiale :

- ✓ La mutation des centres commerciaux de proximité et le regroupement de l'offre commerciale autour de la place Jean Normand (ex place de Zagreb) ;
- ✓ L'affirmation de l'axe tertiaire des Pays-Bas ;
- ✓ La création d'un lieu d'accueil dédié aux activités artisanales.

Pour permettre la mise en œuvre de ces objectifs, le périmètre initial de la ZAC Blosne-Est a été modifié pour y inclure les trois centres commerciaux de proximité du Landrel, de Sainte Elisabeth et de Torigné, l'emprise du site « LIDL » boulevard Volclair et par souci de cohérence territoriale, l'emprise de la totalité du secteur résidentiel des Balkans

Le dossier de création modificatif de la ZAC Blosne-Est a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Rennes le 10 septembre 2018.

Zoom sur la ZAC Blosne-Est

Le quartier Blosne-Est comprend 4 256 logements existants et accueille environ 9 400 habitants. Le programme de constructions nouvelles prévoit sur l'ensemble de la ZAC la création de 140 000 m² de surface de plancher.

Soulignons que la présente étude d'impact se limite au projet du périmètre CRAC.

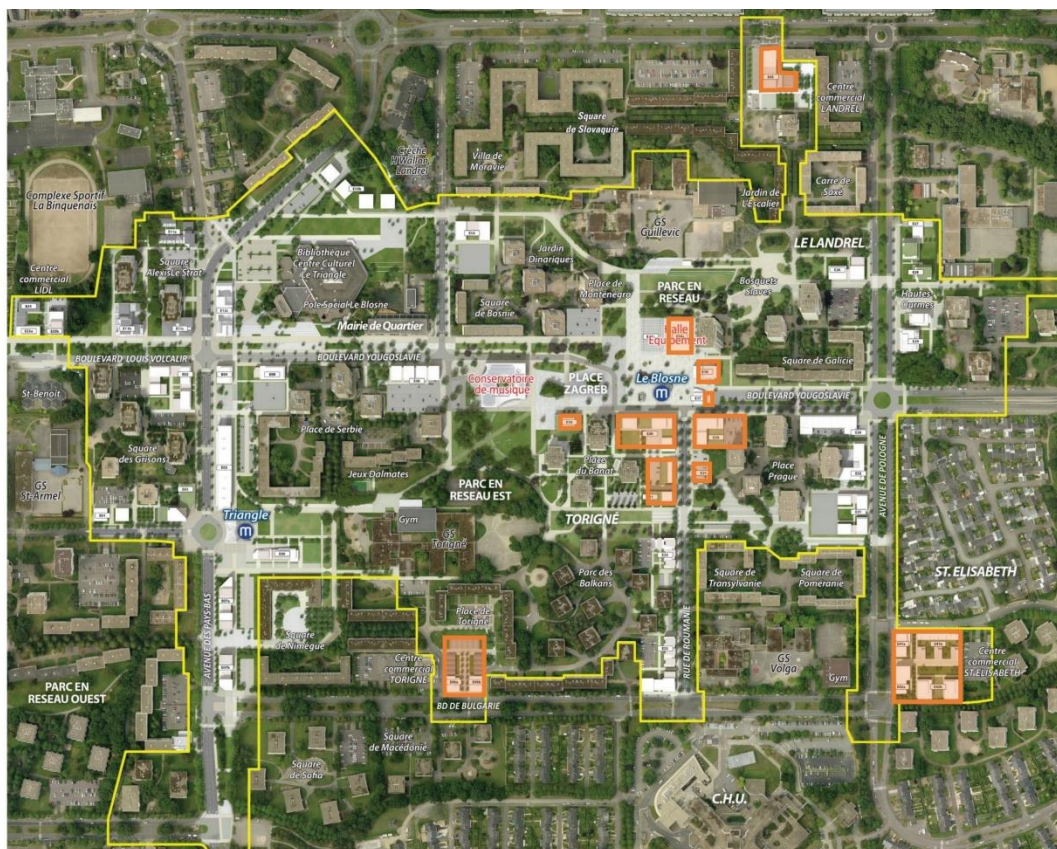


Figure 1 : Plan de la ZAC avec mise en évidence des îlots CRAC (Source : TERRITOIRES Publics)

La restructuration commerciale du quartier : un enjeu majeur pour le projet urbain

Le projet de la nouvelle centralité commerciale intègre la démolition des 3 centres commerciaux obsolètes construits dans les années 1970 (Landrel, Torigné et Sainte Elisabeth) après transferts d'une partie des commerçants au sein des nouveaux rez-de-chaussée de la place Jean Normand.

Le projet prévoit également la construction d'une cité artisanale dans le cadre du renouvellement urbain sur le site de l'actuel centre commercial Torigné, pour laquelle les études de programmation sont en cours.

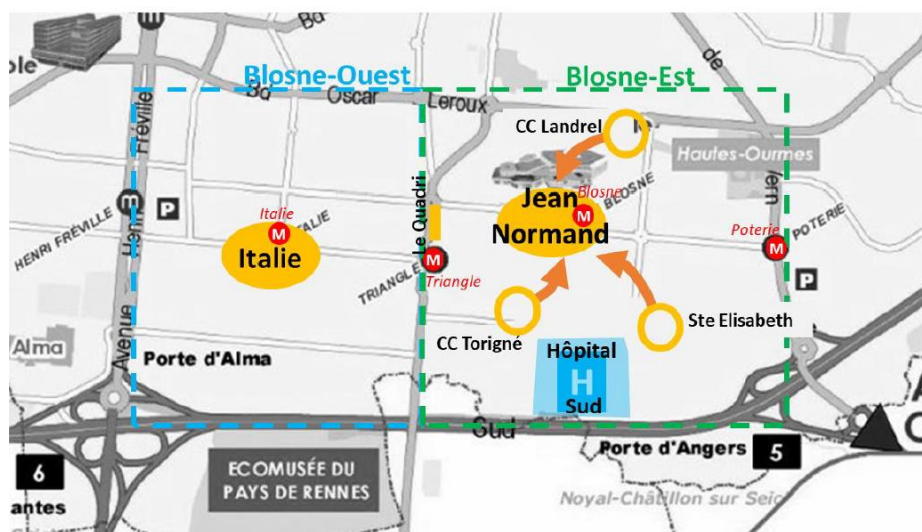


Figure 2 : Schéma de principe – Restructuration commerciale du quartier (Source : TERRITOIRES Publics)

2.2 LA FUTURE CENTRALITE DE LA ZAC BLOSNE-EST

2.2.1 LA NOUVELLE CENTRALITE JEAN NORMAND

Le projet de nouvelle centralité de quartier Jean Normand, autour de la station de métro le Blosne, s'organise sur le principe d'une densification des fonctions commerciales et de services accessibles au plus grand nombre.

La programmation logements et bureaux

La programmation de logements dans les nouveaux programmes construits autour de la place Jean Normand est envisagée de la manière suivante, **pour un total de 380 logements** :

- ✓ 315 logements pour le Maxi-Lot A (360 lits) ;
- ✓ 65 logements pour le Maxi-Lot B.

La programmation de locaux tertiaires dans les programmes construits autour de la place Jean Normand est envisagée de la manière suivante :

- ✓ Un ensemble de bureaux et des locaux associatifs sur 650 m² de SdP
- ✓ Un ensemble d'environ 600 m² de locaux tertiaires au-dessus du Supermarché.

Les équipements et services

Deux équipements publics viendront s'installer autour de cette nouvelle centralité :

- ✓ Le Conservatoire à Rayonnement Régional (CRR) livré depuis septembre 2021
- ✓ Une halle multifonctions destinée aux pratiques sportives non encadrées dont la construction sera concomitante aux programmes accueillant des rez-de-chaussée commerciaux

Par ailleurs, la centralité disposera d'une offre de santé complète et diversifiée composée de :

- ✓ Un Centre de Santé regroupant une consultation de médecins généralistes libéraux et des consultations « déplacées » de médecins spécialistes du CHU
- ✓ Un centre municipal de promotion de la santé qui accueillera des associations en lien avec la santé.
- ✓ Un laboratoire d'analyse médicale
- ✓ Une pharmacie

La programmation commerciale

Le projet vise à implanter environ 5 270 m² de surface de plancher de commerces et services organisés au rez-de-chaussée des nouveaux programmes autour de la Place Jean Normand et se déclinant de la manière suivante :

- ✓ Une Moyenne Surface Alimentaire à même de se développer sur 2000 m² de Surface de plancher
- ✓ Environ 15 commerces de proximité : boulangerie, boucherie, etc. (dont une partie est issue de transferts depuis les centres commerciaux existants)
- ✓ Une agence postale (transfert depuis le centre commercial du Landrel)
- ✓ Une salle de sport privée

Le stationnement autour de la centralité

Le stationnement résidentiel fait l'objet d'un travail spécifique de réorganisation des parkings propriétés des bailleurs sociaux et des copropriétés privées.

En complément du stationnement résidentiel, du stationnement sur l'espace public va être organisé entre autres au niveau de la place Jean Normand.

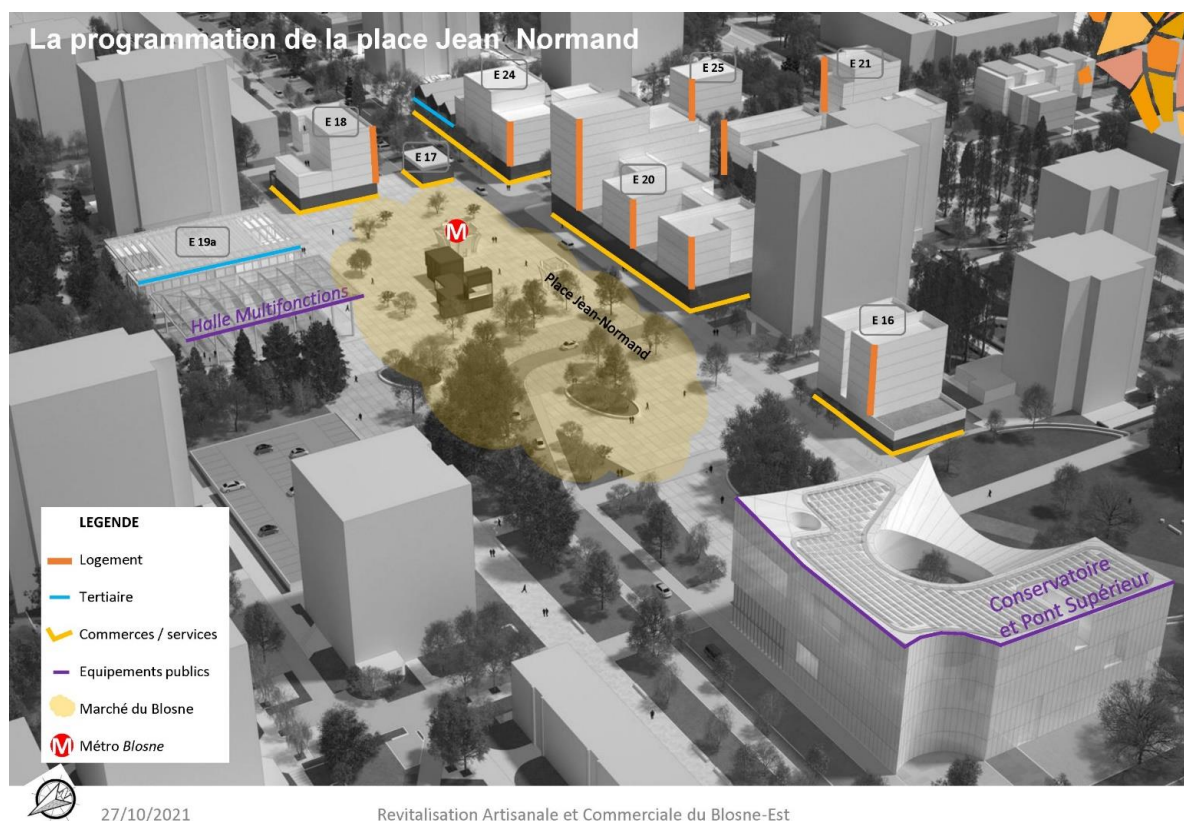


Figure 3 : La programmation de la place Jean Normand (Source : ZAC Blosne-Est, Contrat de revitalisation artisanale et commerciale, Coordination des MOA du 27/10/2021 (TERRITOIRES PUBLIC, RENNES))

2.2.2 LE RENOUVELLEMENT DES CENTRES COMMERCIAUX DE PROXIMITE

Après libération des locaux dans les différents centres commerciaux, soit par voie de transferts commerciaux, soit par le biais d'évictions commerciales, le projet prévoit la démolition de l'ensemble des bâtiments pour permettre la construction de nouveaux programmes en lien avec les objectifs du projet :

- ✓ Le **site du Landrel** accueillera une quarantaine de logements, principalement en accession à la propriété. Le rez-de-chaussée accueillera des locaux associatifs et d'activité, dont une partie, adressée sur le boulevard Léon Grimault, pourrait accueillir du commerce de proximité ;
- ✓ Le **site de Torigné** accueillera une cité artisanale composée d'environ 12 ateliers dont une partie serait louée dans le cadre d'une pépinière d'entreprises et d'un hôtel d'entreprises, le reste serait mis à disposition des entrepreneurs sous la forme d'ateliers-relais. La cité artisanale est envisagée principalement à destination des professionnels du bâtiment.
- ✓ Le **site Sainte Elisabeth** accueillera environ 70 logements. Le rez-de-chaussée adressé sur l'avenue de Pologne pourra accueillir des locaux d'activité, dont une partie pourrait accueillir du commerce de proximité.

2.2.3 SYNTHÈSE

En résumé, les surfaces foncières totales du périmètre CRAC sont d'environ 25 600 m² :

- ✓ Landrel : environ 3 000 m² ;
- ✓ Torigné : environ 2 900 m² ;
- ✓ Sainte Elisabeth : environ 6 000 m² ;
- ✓ Centralité Jean Normand : environ 13 700 m².

Le tableau ci-après permet d'établir une synthèse du projet de CRAC :

Secteur	Activité	Nbre lgts	Surfaces de Plancher (m ²)
Future centralité Jean-Normand	Maxi-Lot A (E16, E20 et E21)	Commerces Logements (résidence étudiante)	315 logements (360 lits)
	Maxi-Lot B (E17, E18, E24 et E25)	Commerces Logements	2 190 (commerces) 9 900 (logement)
	E19a	Commerces Centre de Santé Communautaire Locaux associatifs Bureaux	65 logements 2 720 (commerces) 600 (tertiaire) 4 600 (logement)
CC du Landrel	Logements Locaux associatifs/activités Commerces (?)	/	420 (commerces) 400 (centre santé) 300 (locaux associatifs) 350 (bureaux)
CC de Torigné	Artisanat Tertiaire (maintien de l'existant)	40 logements	Capacité constructive de 4 000 à 4 500 au global dont 350 en équipements publics inclus dans un RdC « actif »
CC Sainte-Elisabeth	Logements Activités (dont commerce ?)	70 logements	1 200 (artisanat) Environ 700 (tertiaire existant)
			250 (activités) 5 200 (logements)

2.3 RECONSTITUTION DE L'OFFRE EN STATIONNEMENT ET STRATEGIE DE DECONSTRUCTION DES PARKINGS PLACE JEAN NORMAND

Il est important de souligner que dans le cadre du projet de la place Jean Normand, trois parkings actuellement présents sur la zone seront déconstruits ; il s'agit :

- ✓ Le parking LG 11 – PRAGUE
- ✓ Le parking LG03 – BANAT
- ✓ Le parking FG05 – GALICIE.

Précisons que le parking BANAT a été démoli fin d'année 2021. Le parking GALICIE sera démoli fin d'année 2022 et celui du PRAGUE courant 2023.

Il convient de noter que les principes de recomposition étudiés devront permettre de retrouver une offre qualitative et diversifiée en termes de l'opération d'aménagement. Ces principes sont notamment les suivants :

- ✓ Aménagement et résidentialisation de stationnements aériens sur voirie à hauteur de 30 places, sur le site Nimègue,

- ✓ Aménagement et résidentialisation de stationnements aériens sur voirie à hauteur de 108 places, sur les sites Le Sirat, Grisons et Banat.
- ✓ Réalisation d'une jauge sur-capacitaire en sous-sol des nouvelles constructions de la ZAC à hauteur de 120 places à proximité immédiate des secteurs Banat et Galicie.
- ✓ Résidentialisation et réhabilitation des parkings conservés (Serbie, Bosnie-Monténégro, Hongrie), à hauteur de 130 places sur dalles et 140 places en sous-sol.
- ✓ Résidentialisation et réhabilitation des parkings conservés (Balkans, Grisons, Nord-Samara et Poméranie), à hauteur de 243 places sur dalles et 224 places en sous-sol.
- ✓ Étude du devenir du parking Balkans-Sud situé en vis à vis direct du CHU en lien avec la reconversion de ce site, programmée sur la période 2025/2030.

2.4 LE RESEAU VIAIRE ET PIETON ET LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Tout comme le réseau viaire et piéton, précisons que les aménagements paysagers font partie des sujets traités dans le cadre de la ZAC. De même, le travail de conception de ces espaces se fait en lien avec la Ville de Rennes. Toutefois, soulignons que le volet paysagé est travaillé sur chacun des projets immobiliers au stade des études du permis de construire, l'intégration urbaine et paysagère étant un enjeu fort du projet de renouvellement urbain.

2.5 GESTION HYDRAULIQUE DE LA ZAC

La construction des programmes immobiliers dans le cadre du CRAC est incluse dans le dossier Loi sur l'eau de la ZAC réalisé en 2013 et le porter à connaissance de 2016. Il n'y a pas de dispositifs à l'ilot pour le tamponnement des eaux pluviales.

2.6 PLAN MASSE DE LA PLACE JEAN NORMAND

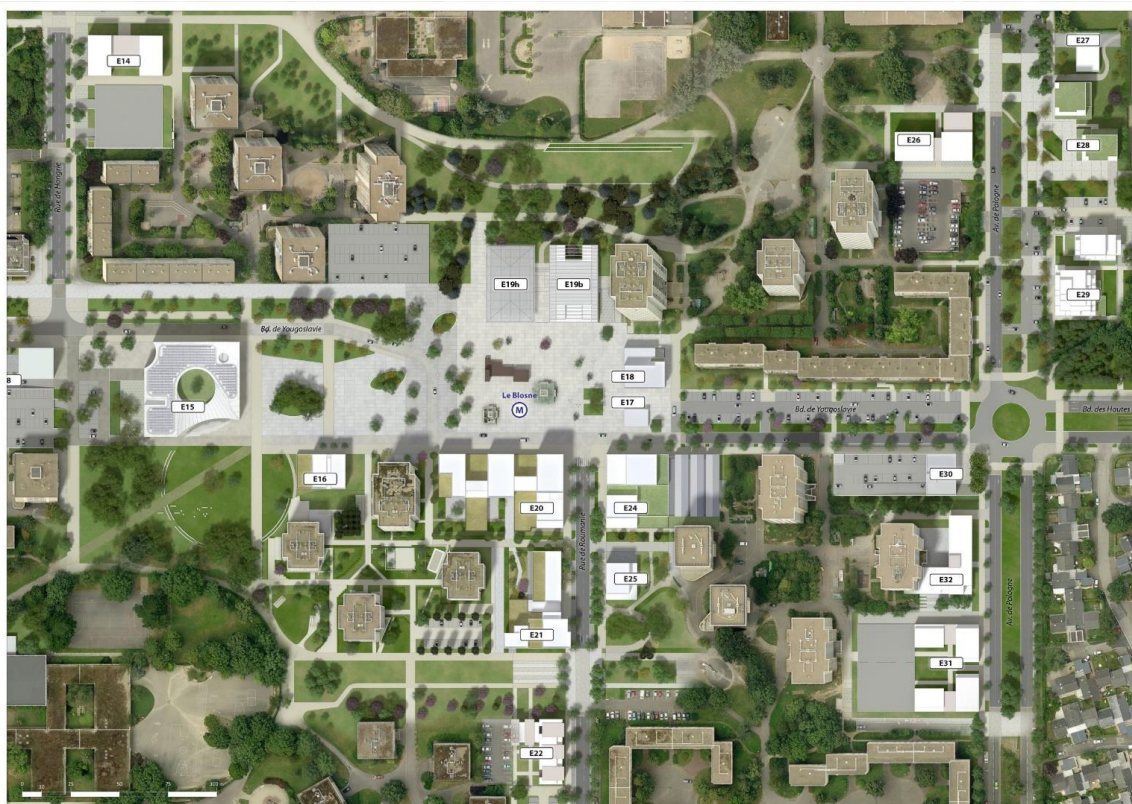


Figure 4 : Plan masse de la Place Jean Normand

2.7 CALENDRIER PREVISIONNEL

La livraison de la nouvelle centralité Jean Normand est envisagée à partir de fin 2023, y compris les aménagements des espaces publics et les transferts commerciaux depuis les polarités commerciales existantes.

La restructuration des sites commerciaux du Landrel, Sainte Elisabeth et Torigné, après démolition des bâtis obsolètes, devrait être achevée fin 2026 et l'opération de renouvellement urbain de la ZAC Blosne-Est en 2030.

Le programme de restructuration du site du CHU/Hôpital sud devrait être mis en œuvre entre 2026 et 2032.

3 LA GENÈSE DU PROJET – LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET PRÉSENTÉ A ÉTÉ RETENU¹

Pour rappel, il est important de noter que le projet CRAC, objet de la présente étude d'impact, fait partie intégrante du périmètre de la ZAC du Blosne-Est. Ainsi l'historique du projet et ses justifications sont directement liés au projet global de la ZAC du Blosne-Est.

3.1 LA GENESE DU PROJET DE LA ZAC DU BLOSNE-EST ET LES EVOLUTIONS ULTERIEURES

3.1.1 2005 / 2008 : LA GENESE DU PROJET

La réflexion engagée sur le quartier du Blosne s'inscrit dans la continuité historique des actions menées sur les grands ensembles rennais depuis les années 70. La Ville de Rennes a en effet mis en place une politique dynamique de soutien aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation du parc social, s'appuyant sur diverses actions menées dans le cadre de démarches de Politique de la Ville initiées à l'échelon national.

Ces actions ont permis au quartier de ne pas se retrouver à l'écart de l'évolution de l'agglomération. Elles ont porté sur de multiples interventions tant sur les logements que sur la requalification d'espaces publics de proximité. La création de services publics et locaux associatifs, le soutien à des associations dans des domaines divers ont également participé de cet effort de requalification du quartier. La mise en service du métro en 2002 a fortement contribué à maintenir le quartier dans les marchés de l'habitat et représente aujourd'hui un atout exceptionnel. De ce fait, le quartier ne se trouve pas dans une situation profondément dégradée, en termes de logements, de contexte urbain, de sécurité ou d'accessibilité.

Dans un contexte de crise du logement, et dans la continuité des actions engagées, la Ville de Rennes a établi en 2006, un programme de rénovation urbaine dans le cadre de l'ANRU (en application de la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville de la rénovation urbaine). Ce programme s'est appliqué aux cinq quartiers classés en ZUP de la Ville, dont le quartier du Blosne. Il se distinguait alors par son caractère atypique reposant sur un nombre limité d'opérations de démolitions/reconstructions.

¹ Source : Rédigé d'après le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC Blosne-Est (26-10-2011), ainsi que celui actualisé de juin 2017

En parallèle, ce programme a prescrit l'engagement d'une étude globale d'urbanisme et d'armature urbaine visant à élaborer un programme d'actions concernant la trame viaire et les espaces publics, les polarités du quartier et la diversification des fonctions urbaines et des types d'habitat. Une étude de requalification urbaine a ainsi été confiée à l'agence Antoine Grumbach, entre 2005 et 2007. Cette dernière, dans son diagnostic initial a souligné le grand potentiel d'évolution du quartier, dans le cadre d'un projet sans démolition de bâtiments d'habitation et a permis de formaliser spatialement et physiquement les grands principes supports de l'évolution et du renouvellement urbain du quartier.

Quantitativement, ces objectifs définissant le potentiel constructible du quartier ont été fixés, dans cette première version, à :

- ✓ 800 à 900 logements nouveaux,
- ✓ 90 000 m² de SHON pouvant être dédiés à l'activité dont 65 000 m² sur le seul site de STM ;
- ✓ 15 000 m² de SHON pouvant être dédiés à des équipements.

3.1.2 2008 / 2010 : LA MISE EN ŒUVRE D'UN PLAN GUIDE DE REFERENCE – UN OUTIL RESSOURCE AU SERVICE DU REAMENAGEMENT DU QUARTIER DU BLOSNE

L'étude de requalification initiale a constitué la version "V0" d'un document de référence appelé plan guide ayant vocation à décliner, tout au long de la vie du projet, les évolutions du projet urbain à l'échelle du quartier. Ce document a pour objectif de remettre constamment en perspective les enjeux et objectifs généraux du projet et de garantir la cohérence entre les échelles de proximités des différents secteurs opérationnels et l'échelle globale du quartier. Il doit en outre constituer un observatoire permanent des actions, des études et de la concertation menée sur le quartier.

Afin d'engager le projet vers une phase opérationnelle de la durée nécessaire à la définition de tout projet urbain, la Ville de Rennes a lancé une procédure d'accord cadre, et a missionné une équipe d'architectes-urbanistes-paysagistes dans un cadre contractuel. Suite à l'appel d'offres, l'accord cadre a été attribué au groupement Antoine Grumbach – Ronan Désormeaux.

L'étude initiale a été réorientée afin de répondre aux objectifs de constructibilité du plan guide.

Les différentes étapes de restitution et de concertation autour de l'étude initiale, ont mis en évidence la nécessité de faire évoluer les problématiques suivantes :

- ✓ le positionnement du quartier dans l'armature urbaine de la ville et de la métropole, les interactions avec les quartiers périphériques ;
- ✓ le renforcement de "l'intensification" du quartier autour de ses pôles majeurs ;
- ✓ l'émergence d'un axe fort d'équipements place Jean Normand – Yougoslavie – Triangle, reposant sur une confortation du rôle du Triangle et l'accueil d'un équipement public à rayonnement large (conservatoire régional) ;
- ✓ les questionnements sur la ville nature et la biodiversité ;
- ✓ la lisibilité et du projet urbain dans le cadre d'une démarche de concertation intégrée.

Afin de répondre aux objectifs du SCOT et du PLH, la question de la densité et l'optimisation de la constructibilité ont été revues.

Ainsi en novembre 2010, la version réactualisée du plan guide du quartier dite "V1" a présenté un doublement des objectifs de constructibilité par rapport à l'étude de requalification initiale en s'appuyant sur les stratégies de développement suivantes :

- ✓ optimisation de la constructibilité sur les fonciers potentiellement mutables tels que Savary, STM et rive Est de l'avenue Fréville ;
- ✓ optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain du quartier ;

- ✓ hypothèse d'utilisation du potentiel constructible au-dessus des équipements et services du quartier.

Ainsi le programme des constructions actualisé à l'issue de cette première version "V1" du plan guide a été porté à :

- ✓ 2 000 logements nouveaux ;
- ✓ 40 000 à 60 000 m² de SHON pouvant être dédiés à de l'activité ;
- ✓ 12 000 à 20 000 m² de SHON pouvant être dédiés à des équipements.

3.1.3 2011 / 2012 : DU PLAN GUIDE AU PLAN MASSE : LA CREATION D'UNE ZAC SUR LE SECTEUR EST DU QUARTIER.

Une formalisation et une consolidation des enjeux de la V1 du plan guide :

Les nouvelles actions d'intensification urbaine issues de la V1 du plan guide ont été retraduites et spatialisées au travers des actions suivantes :

- ✓ affirmation et renforcement la centralité autour de la place Jean Normand en y repositionnant le conservatoire dont l'implantation était initialement prévue sur le site Savary et en recherchant des potentialités d'implantation d'équipements publics ;
- ✓ par voie de conséquence, optimisation du foncier et de la constructibilité du site Savary en y accueillant, sur une propriété de la ville, une opération mixte logement/tertiaires ;
- ✓ affirmation d'un "axe de la santé" Roumanie /place Jean Normand en relation avec l'Hôpital Sud ;
- ✓ renforcement du pôle Italie/Suisse/Espagne autour des thématiques commerce / intermodalité / activités ;
- ✓ renforcement de la mixité fonctionnelle et arrimage du quartier aux centralités métropolitaines en questionnant le devenir de l'îlot situé entre le site Savary et l'avenue Fréville avec un objectif de développement d'une polarité tertiaire ;
- ✓ connexion du parc en réseau aux continuités vertes de la Ville et de l'agglomération dans le but de matérialiser une transversale verte sur les quartiers sud de la ville.

En parallèle à ces études urbaines, la Ville de Rennes a missionné des bureaux d'études afin d'engager des réflexions techniques et programmatiques sur les thématiques suivantes : étude hydrologique, étude réseaux, étude d'impact, étude de structuration des équipements, enquête d'usage auprès des habitants, avant de lancer une seconde série qui verra notamment la réalisation d'une étude commerciale et d'une étude de sûreté et de sécurité publique.

L'ensemble de ces études a pour vocation à conforter le plan guide dans ses évolutions et à servir de documents de référence dans les procédures de création et de réalisation des ZAC à engager sur le quartier.

Une volonté de phaser les interventions avec la création à court terme d'une ZAC Blosne-Est :

Les réflexions ainsi menées ont permis de définir des secteurs d'intervention distincts mais complémentaires, l'un sur le secteur Italie/Fréville dont le passage opérationnel est conditionné par le devenir à moyen ou long terme de tout ou partie du site STM et l'autre prenant appui sur la centralité Triangle/Zagreb. Indépendants sur le plan technique, fonctionnel et hydrologique et relevant de logiques chronologiques différentes, ils seront les supports du développement de deux ZAC dont la création et la réalisation seront échelonnées dans le temps.

Fort de la volonté d'engager sans tarder le développement d'une nouvelle centralité sur le secteur Triangle / place Jean Normand, d'y développer au travers d'opérations pilotes les principes de renouvellement urbain du quartier, et de travailler en synergie avec les bailleurs sociaux déjà très impliqués sur l'îlot Prague/Volga, la ville de Rennes a défini comme secteur d'intervention prioritaire le secteur Blosne-Est.

Ainsi, la version "V2" du plan guide livrée en juin 2011 a présenté, sur ce secteur Est, des orientations urbaines relevant de l'échelle de proximité et traitant :

- ✓ de l'aménagement des espaces publics sur l'axe place Jean Normand / Yougoslavie et Roumanie et du parc en réseau ;
- ✓ de l'application opérationnelle des enjeux de mixité, de densification et de réappropriation des emprises des parkings en ouvrage.

Les objectifs quantitatifs de la ZAC Blosne-Est ont ainsi été définis comme suit :

- ✓ 800 à 1 100 logements nouveaux
- ✓ 6 000 à 8 000 m² de SHON pouvant être dédiés à l'activité
- ✓ 10 000 à 15 000 m² de SHON pouvant être dédiés à des équipements

Dans sa version V5, le plan guide fixe les éléments de programme suivants :

- ✓ 1100 nouveaux logements ;
- ✓ 9000 m² de surface de plancher dédiés à l'activité ;
- ✓ 15 000 m² de surface de plancher dédiés à des équipements.

3.1.4 COMPLEMENTS DE L'ETUDE DE 2013

Dans le cadre de la Loi d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine du 1er août 2003, La Ville de Rennes a contractualisé avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires locaux du renouvellement urbain (les quatre organismes HLM, la Caisse des Dépôts, la Région Bretagne, le Département d'Ille et Vilaine) pour la période 2006-2014, son premier Programme de Renouvellement Urbain qui a porté sur les cinq Zones Urbaines Sensibles ainsi que sur deux secteurs dérogatoires.

Au terme de l'étape de création de la ZAC en mars 2012 et dans le cadre de la préparation du nouveau Contrat de Ville de Rennes Métropole, la Ville a élaboré son « Plan Stratégique Local » (PSL) au cours du 1er semestre 2014.

L'objectif était de révéler la situation des quartiers en fin de PRU 1 et de définir leur place et leur rôle dans la Ville et de dresser leurs perspectives d'évolutions. Le diagnostic a été complété avec le point de vue de « personnes ressources » des quartiers, habitants et professionnels acteurs sur le quartier, recueilli sous forme d'ateliers menés sur chacun des quartiers.

Les conclusions de ce travail ont dressé les perspectives d'évolution des quartiers en fonction de leur stade de développement. Elles ont été retranscrites dans Le Contrat de Ville unique de Rennes Métropole 2014-2020 qui a été signé le 20 avril 2015. Elles ont tenu compte des différents stades d'évolution de chaque territoire et, pour ce qui concerne Le Blosne, ont constitué une étape supplémentaire pour une réflexion urbaine stratégique. Il a ainsi été engagé l'élaboration d'un « plan guide » pour les 20 années à venir.

Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, dont les objectifs ont été rappelés précédemment a été validé par la Ville de Rennes le 22 mai 2017, et par Rennes-Métropole le 22 juin 2017. Prenant appui sur ces conclusions et sur les études complémentaires réalisées en amont de sa formalisation, il a mis en évidence la nécessité de conforter le volet socio-économique du Projet Urbain du Blosne et a permis à la collectivité de s'engager dans une démarche volontariste de restructuration de l'offre commerciale et de développement des activités tertiaires et artisanales.

Avec le concours du groupement d'agences d'urbanistes Buro et Origami créées par les anciens employés des agences Grumbach et Désormeaux, le plan guide du projet urbain a été mis à jour. Il a développé, en complément des actions déjà engagées dans la cadre de la ZAC initiale, les actions suivantes qui ont nécessité d'en étendre le périmètre :

- ✓ Faire muter les emprises des centres commerciaux de proximité et le regroupement de l'offre commerciale autour de la place Jean Normand
- ✓ Affirmer un axe tertiaire avenue des Pays-Bas, autour de la station de métro du Triangle avec notamment l'accueil d'un pôle économie sociale et solidaire, d'une pépinière d'entreprises et d'un centre d'affaires de quartier
- ✓ Créer des lieux d'accueil dédiés aux activités artisanales.

3.2 LES RAISONS DU CHOIX DU PERIMETRE DE LA ZAC DU BLOSNE-EST

Comme précisé au paragraphe précédent, la méthode visant à scinder le projet urbain du Blosne en plusieurs opérations d'aménagements distinctes relève d'une logique territoriale et chronologique bien définie.

Ainsi, le périmètre de la ZAC Blosne-Est a pour objectif d'encadrer la réalisation de tous les programmes de constructions projetés autour de l'axe structurant place Jean Normand /Yougoslavie/Triangle et de la diagonale du parc en réseau, qui s'étend de l'avenue de Pologne jusqu'à celle des Pays-Bas en passant par les sites de la place Jean Normand, Torigné et la station de métro du Triangle.

La définition de ce périmètre doit permettre à terme à la collectivité de s'assurer de la maîtrise foncière des emprises mutables, et plus particulièrement celles des parkings en ouvrage. Ainsi le secteur du Landrel situé au nord de l'école Guillevic, le secteur de Torigné situé au sud de l'école Torigné et celui des Hautes-Ourmes n'ont pas été intégrés au périmètre initial, car il n'existe pas d'enjeu foncier pour la collectivité.

A l'ouest le périmètre s'appuie sur l'avenue des Pays-Bas et les constructions qui le bordent. Cette limite se justifie par sa cohérence avec plusieurs critères fonctionnels :

- ✓ Fonctionnalité technique, car l'on se situe ici à la limite entre deux bassins versants et zones de dessertes des collecteurs de réseaux ;
- ✓ Fonctionnalité administrative, le territoire ainsi défini s'appuyant sur les aires de fonctionnement des principaux équipements publics (carte scolaire notamment).

La définition de ce périmètre devait permettre à terme à la collectivité de s'assurer de la maîtrise foncière des emprises mutables, et plus particulièrement celles :

- ✓ des parkings en ouvrage. Ainsi les secteurs du Landrel, situé au nord de l'école Guillevic, de Torigné, situé au sud de l'école Torigné et des Hautes-Ourmes n'ont pas été intégrés au périmètre, car il n'existe pas d'enjeu foncier pour la collectivité.
- ✓ des locaux commerciaux et de service situés dans le périmètre d'extension de la ZAC et correspondant aux actuels centres commerciaux de proximité.

Compte tenu de l'enjeu de restructuration commerciale, le périmètre est élargi dans le cadre d'une modification du dossier de création ayant amené à la rédaction d'un complément au dossier d'étude d'impact en 2018 :

- ✓ Aux trois centres commerciaux de proximité du Landrel, de Sainte Elisabeth et de Torigné ;
- ✓ A l'emprise du site LIDL du boulevard Volclair ;
- ✓ Par souci de cohérence territoriale, à l'emprise de la totalité du secteur résidentiel des Balkans.

3.3 LES JUSTIFICATIONS DU PROJET DE LA ZAC DU BLOSNE-EST AU REGARD DES DOCUMENTS DE PLANNIFICATION URBAINE ET TERRITORIALE

Sur le site Blosne-Est, et dans le cadre de l'ANRU, les attentes sont multiples et ramènent aux objectifs stratégiques de développement de l'agglomération rennaise.

Le projet répond par conséquent aux orientations politiques de l'agglomération rennaise en matière d'urbanisation et d'aménagement de l'espace, en matière de renouvellement urbain, de densité urbaine ainsi qu'à la prise en compte pour le développement urbain de l'offre de transport collectif.

Le projet est donc cohérent avec les dispositions du SCOT du Pays de Rennes, du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole et des objectifs du projet ANRU rennais.

3.3.1 JUSTIFICATIONS DU PROJET DE LA ZAC DU BLOSNE-EST AU REGARD DES DOCUMENTS APPLICABLES LORS DE L'ELABORATION DU COMPLEMENT DE L'ETUDE D'IMPACT EN 2018

3.3.1.1 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) DU PAYS DE RENNES (VERSION 2015)

Le SCoT ambitionne de conforter les atouts de la « ville-archipel », facteur d'attractivité de la métropole rennaise. Il prévoit notamment une protection renforcée des corridors écologiques, voire leur rétablissement. Des « champs urbains » protègent durablement les secteurs les plus sensibles de l'agriculture périurbaine.

Le SCoT organise la « ville des proximités », favorisant les modes doux et les transports collectifs. L'articulation entre le développement et les déplacements est assurée par la constitution de pôles structurants et d'échange.

En outre, de nombreuses pistes confortent l'intérêt du site Blosne-Est pour développer de nouveaux programmes de construction, dans une logique de gestion économe de l'espace et de renouvellement urbain :

- ✓ assurer une production de logements suffisante et diversifiée sur le territoire. Dans le cœur de métropole, le renouvellement urbain et la conversion des friches contribuent à cet objectif ;
- ✓ optimiser les déplacements en lien avec l'urbanisation en favorisant la densité, la mixité à proximité des pôles d'échanges et des stations de transports en commun performants. La présence de deux stations de métro à l'intérieur du périmètre de la ZAC et la proximité du pôle d'échange intermodal de la Poterie sont donc des paramètres favorisant l'urbanisation prioritaire du site ;
- ✓ l'ambition d'économie d'espace chiffrée, avec des densités minimales selon les territoires, avec pour le territoire de la ville de Rennes, une exigence de 60 logements/ha et/ou 4000 m² SHON/ha pour l'urbanisation nouvelle à caractère mixte ou d'activités majoritairement tertiaires ;
- ✓ développer une politique de stationnement économe en espace et articulée aux dessertes en transports en commun et modes doux.

Les objectifs du SCOT sont intégrés au PLU.

En outre, la densité minimum de 60 logts/ha prescrite dans le SCOT du Pays de Rennes de 2015 est respectée dans le projet urbain du Blosne dont le territoire entièrement inclus dans les périmètres de desserte des stations de métro verra sa densité passer de 67 logts/ha à 88 logts/ha à l'échelle de la ZAC Blosne-Est.

3.3.1.2 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (RENNES METROPOLE) (VERSION ANTERIEURE)

La convention de contractualisation entre la Ville de Rennes et Rennes Métropole précise que :

« Toutes les opérations d'urbanisme programmant de l'habitat (à l'exception des coups partis) devront chacune programmer au minimum 25% de logements locatif social (PLUS ou PLAI) et 25 % de logements en accession aidée et / ou en locatif intermédiaire (PSLA, PLS), excepté dans les secteurs identifiés par la Ville de Rennes dans le cadre de son PLU où le logement social est surreprésenté, et dans les quartiers où intervient l'ANRU ».

Compte tenu de l'inclusion du Blosne à l'ANRU et de la forte prédominance du logement locatif social, l'opération de rénovation urbaine du secteur Blosne-Est constitue donc une opportunité de diversifier l'offre de logements.

Dans ce cadre, la convention de contractualisation entre la Ville de Rennes et Rennes Métropole fixe un certain nombre d'objectifs propres aux quartiers et précise la façon dont le N.P.N.R.U. rennais se traduit dans la mise en œuvre du P.L.H. sur la Ville de Rennes.

L'enjeu majeur est de développer une stratégie de peuplement à penser globalement, afin de rééquilibrer l'occupation sociale à l'échelle de la métropole. Cette stratégie s'inscrit dans le cadre et les orientations définies par la Convention Intercommunale des Attributions (C.I.A) et des investissements ambitieux pour :

- ✓ Rendre attractive la production neuve dans les Q.P.V revalorisant l'aide à la charge foncière pour le logement aidé et en favorisant l'accès à la propriété.
- ✓ Requalifier le parc existant en soutenant la requalification des logements sociaux avec des transformations d'usage afin de viser un niveau d'attractivité homogène du parc social et en accompagnant spécifiquement le parc privé des copropriétés en vue d'encourager la réalisation de travaux de requalification (notamment à des fins d'économies énergétiques).

3.3.1.3 LE PROJET URBAIN 2010-2015 DE LA VILLE DE RENNES ET LE PROJET URBAIN RENNES 2030

Certains objectifs du projet urbain 2010-2015 de la ville de Rennes trouvent leur déclinaison à l'échelle de l'opération Blosne-Est : la construction de nouveaux logements, la volonté de privilégier la reconstruction de la ville sur elle-même plutôt que son extension, le réaménagement de quartiers existants permettant la rénovation du bâti, la diversification des fonctions, la maîtrise du stationnement, la volonté de favoriser les modes de déplacements alternatifs à l'automobile, etc.

Le Projet Urbain Rennes 2030 :

Depuis 2015, les élus de la Ville de Rennes ont engagé une vaste consultation publique pour déterminer avec les habitants les conditions du développement de la ville. Cette démarche en cours a d'ores et déjà permis de mettre en évidence des axes de réflexion pour construire la ville de demain et a posé les premières fondations du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui est opposable depuis le 4 février 2020.

A horizon 2030, le projet urbain fixe comme objectif que la Ville de Rennes, devenue « cœur de métropole » reste à taille humaine. Cela implique que chacun puisse se loger, quelle que soit sa situation, en ayant la capacité de décider de son lieu de résidence. Ainsi, une attention particulière est apportée aux quartiers populaires qui nécessitent une action forte de réhabilitation, d'ouverture et d'engagement pour l'emploi.

Ainsi le projet urbain du Blosne, décline, à l'échelle quartier quatre des cinq axes stratégiques du projet urbain 2030 :

- ✓ Révérons l'eau et la nature en ville,
- ✓ Profitons de la vie dans tous nos quartiers,
- ✓ Valorisons notre patrimoine tout en écrivant l'avenir,
- ✓ Renforçons l'attractivité des lieux d'étude et de travail.

Il s'inscrit en outre dans le cadre naturel d'une des composantes du grand paysage métropolitain : le vallon du Blosne en renforçant les potentiels naturels du site et en mettant en réseau les grands espaces verts du quartier.

3.3.1.4 LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN (PDU) 2007-2017

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) organise les déplacements dans Rennes Métropole pour la période 2007-2017. Il définit un cadre général pour une politique harmonieuse et cohérente des déplacements au sein de l'agglomération. Il fixe un certain nombre d'actions à mener définies autour de six axes :

- 1- Développer un urbanisme favorable aux modes alternatifs à la voiture

- 2- Développer la multimodalité (cars, trains, bus, métro...)
- 3- Développer les modes de déplacements de proximité (vélos, marche à pied)
- 4- Réduire l'usage des modes de déplacements motorisés individuels
- 5- Adapter et hiérarchiser les infrastructures routières
- 6- Informer et sensibiliser

A l'échelon communal, le PDU doit être pris en compte dans le plan local d'urbanisme, ce dernier devant préciser les mesures mises en œuvre afin d'atteindre les objectifs du PDU. Le PLU de Rennes, modifié en 2010, intègre les dispositions du PDU qui seront par conséquent appliquées à la ZAC lors de la phase de réalisation.

Il est à noter que le site Blosne-Est occupe une position particulière en matière de déplacement, la totalité du territoire de l'opération étant situé dans le périmètre d'une station de métro (400 m), le site étant par ailleurs situé à proximité d'une voie urbaine artérielle définie dans le PDU, et de l'échangeur rocade-sud de la Porte d'Angers.

Le taux de motorisation de 0,8 véhicule par ménage se situe dans une valeur moyenne par rapport aux autres quartiers de l'agglomération, mais en considérant la densité de population, la place de la voiture sur l'espace public reste importante.

Au stade de la phase de création de la ZAC, le projet rejoint nombre d'objectifs du PDU, dont particulièrement :

- ✓ la valorisation des modes de déplacements de proximité : marche à pied, vélo (itinéraires, stationnement) ;
- ✓ la réduction de l'usage des modes de déplacements motorisés individuels : normes stationnement PLU à l'intérieur du périmètre de 400 mètres des stations de métro, emplacements sur le domaine privé, regroupement des espaces de stationnement, conditions de partage de l'espace public en cœur d'îlot, etc.

3.3.1.5 LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE RENNES (VERSION 2016)

Les objectifs de l'opération d'aménagement et le parti d'aménagement retenu s'intègrent en outre dans les orientations stratégiques définies par le PLU, en particulier au travers du PADD, à savoir :

« La ville durable sous-tend une planification efficiente du développement urbain du territoire. Elle privilégie en priorité le recyclage des sites délaissés ou dégradés avant d'envisager de développer des extensions urbaines, même mesurées, afin de préserver les grands équilibres. Le renouvellement de sites urbanisés existants procède par un travail de recomposition de la ville sur elle-même et simultanément de protection de ses richesses patrimoniales. »

En outre, certaines dispositions permettent de cadrer les attentes du site Blosne-Est :

- ✓ « permettre le développement d'activités tertiaires en lien avec l'habitat, sur les avenues majeures, notamment desservies par un réseau de transport collectif, mais aussi dans le cadre de programmes en secteur diffus en bordure des axes structurants de la ville » ;
- ✓ « favoriser les services dans les secteurs de grands ensembles pour apporter des emplois et conforter l'animation de ces quartiers. » ;
- ✓ « préserver les mixités, lorsqu'elles existent, voire les renforcer dans les quartiers d'habitat social. La mutation de certaines emprises au cœur des grands ensembles de Villejean, Maurepas, Cleunay et le Blosne, peut offrir des opportunités de renouvellement urbain permettant de diversifier le parc de logements dans ces quartiers » ;

- ✓ « favoriser la cohabitation intergénérationnelle. La mixité sociale est aussi une question de brassage et de rencontre des générations entre enfants, jeunes, anciens, et plus âgés ».

Par nature, l'opération de rénovation urbaine permet de privilégier le recyclage des emprises urbaines par un travail de recomposition de la Ville sur elle-même.

L'objectif d'introduction d'une plus grande mixité répond également à la volonté de permettre le développement d'autres activités en lien avec l'habitat, en particulier à proximité de l'axe de centralité du boulevard de Yougoslavie et de la station de métro "Le Blosne".

L'opération répond également à l'objectif du PADD de diversification du parc de logements dans les quartiers, en offrant des alternatives à la forte prédominance du locatif social. Sur le plan qualitatif, les nouveaux logements respecteront les normes environnementales en vigueur.

Concernant plus précisément le quartier du Blosne, les enjeux y sont définis comme suit :

« Ce quartier situé en secteur prioritaire de la politique de la ville fera l'objet d'opérations de requalification d'espaces publics, notamment des îlots de proximité et des pôles de centralité comme le Landrel ou Italie. La création de nouveaux équipements comme l'Espace Social Commun du Blosne permettra de développer des services à la population. La réaffectation des emprises foncières disponibles devra favoriser un meilleur équilibre dans le peuplement du quartier et une diversification des fonctions. Le renforcement de la fonction tertiaire de l'avenue Fréville répond aussi à cette préoccupation. La desserte du quartier par le métro constitue un outil majeur de redynamisation et de mixité pour ces secteurs. »

En 2016, le PLU a été modifié concernant les emprises des Centres Commerciaux de proximité à intégrer à la ZAC.

3.3.2 JUSTIFICATIONS DU PROJET CRAC AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME AUJOURD'HUI EN VIGUEUR

La concertation sur la modification du PLUI envisage une modification de l'OAP autour de la place Jean Normand pour prendre en compte l'évolution du secteur (*ci-dessous extrait du dossier de concertation de Rennes Métropole sur la modification n°1 du PLUI, actualisé en septembre 2021*) :

« Objectif de la modification »

L'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Blosne Est est actuellement en cours, avec la réalisation du conservatoire, de différents programmes autour de l'avenue des Pays Bas et le boulevard de Yougoslavie. Le projet comporte aussi la réalisation d'un centre commercial autour de la place Jean Normand entraînant la restructuration des espaces commerciaux actuels Torigné, Landrel et Sainte Elisabeth.

Dans cette perspective, il est nécessaire d'adapter les règles en matière de mixité fonctionnelle sur ces 3 centres commerciaux et de développer une offre de stationnement suffisante sur le futur centre commercial de la place Jean Normand.

Les caractéristiques de l'aménagement ayant évolué, l'orientation d'aménagement par secteur sera modifiée (aspect commercial). »

3.4 LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET DE LA ZAC DU BLOSNE-EST AU REGARD DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

Ce paragraphe reprend de façon synthétique les principaux éléments évoqués dans l'étude d'impact 2018 relative à la ZAC du Blosne-Est :

- ✓ Maintien d'une qualité paysagère sur le quartier avec la création du parc en réseau, dont la gestion différenciée contribuera à préserver et à améliorer la biodiversité ;
- ✓ Prise en compte de la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives, en appui du parc en réseau ;
- ✓ Utilisation d'un réseau de chaleur collectif, prochainement alimenté par une centrale thermique de cogénération faisant intervenir la biomasse ;
- ✓ Densification de l'habitat autour de la station de métro, favorisant l'usage des transports en commun ;
- ✓ Amélioration du bâti existant et construction de nouveaux bâtiments en tenant compte des performances énergétiques à atteindre (orientation des nouveaux immeubles...) ;
- ✓ Développer et favoriser la circulation douce et les déplacements piétons, visant à réduire l'usage de la voiture ;
- ✓ Etc.

3.5 CHOIX DE LA PROCEDURE ZAC

Le recours à la procédure de ZAC a été choisi, car il permet :

- ✓ d'asseoir l'utilité publique du projet,
- ✓ de faciliter les restructurations parcellaires,
- ✓ de donner un cadre juridique à la concertation avec les habitants et les autres partenaires,
- ✓ d'intégrer l'opération dans le cadre du projet urbain de la ville.

Le Contrat de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC) au sein de la ZAC du Blosne-Est est particulièrement adapté pour mener à bien ce projet d'aménagement complexe dans le cadre d'un processus contractuel adapté.

4 PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE L'ÉTUDE D'IMPACT

4.1 SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Tableau 1 : Bilan de l'état initial et synthèse des enjeux

THEME	SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX MIS EN EVIDENCE DANS L'ETAT INITIAL	ENJEU	RECOMMANDATIONS
Climatologie	La zone d'étude est caractérisée par un climat océanique relativement doux aux précipitations et insolation moyennes.	Nul	/
Topographie	La topographie est très peu marquée sur l'aire d'étude, avec une altitude comprise grossièrement entre 50 mètres et 37 mètres, avec une pente générale vers le sud (ancien lit du Blosne).	Faible	Prendre en compte la topographie locale pour adapter les éléments du projet, notamment la gestion des eaux pluviales.
Géologie	La majorité de la zone est recouverte par des formations superficielles d'altérites, substrat briovérien plus ou moins profondément altérés. Cette roche est généralement complètement argilisée (allotérites) sur 15 m et plus. Les roches argileuses, malgré leur gonflement en présence d'eau, restent quasiment imperméables.	Faible	/
Hydrographie - Hydrologie	La zone d'étude appartient au bassin-versant du Blosne. Ce cours d'eau prend sa source au sud-ouest de la commune de Noyal-sur-Vilaine, soit environ 10 km en amont du quartier du Blosne. Le dalot du Blosne reçoit donc les écoulements de tout le bassin versant amont du Blosne et les écoulements pluviaux des secteurs urbanisés du sud de Rennes (actuel quartier du Blosne).	Faible	/
Qualité de l'eau	Le ruisseau du Blosne concerné par le projet est compris dans la masse d'eau n° FRGR1276 « LE BLOSNE ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'À LA CONFLUENCE AVEC LA VILAINE », dont l'objectif de bon état écologique est fixé à l'horizon 2027. L'objectif de qualité des eaux fixé par le SDAGE Loire-Bretagne (Bon état) n'est pas respecté. Les principaux paramètres déclassant la qualité des eaux sont les différentes mesures réalisées sur l'état biologique. La commune de Rennes est située sur le territoire du SAGE Vilaine et du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2027 respectivement approuvés le 2 juillet 2015 et le 3 mars 2022.	Moyen	Le projet devra être conçu de façon à ne pas porter atteinte à la qualité de l'eau. Le projet devra être compatible avec le SDAGE notamment en termes de dimensionnement des ouvrages de tamponnement des eaux pluviales (dimensionnement décennal conforme).
Usages et gestion de l'eau	La zone d'étude n'est concernée par aucun captage utilisée pour l'alimentation en eau potable, ni par aucun périmètre de protection associé. L'ensemble du secteur est desservi par un réseau d'alimentation en eau potable. <u>Assainissement eaux usées</u> : les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de Rennes – Beaurade exploitée par Rennes Métropole. Le plan des réseaux d'eaux usées ci-dessous fait apparaître que le périmètre d'étude se trouve au sein du secteur de collecte « B.C Blosne-Poterie » où de nombreux réseaux d'eaux usées sont présents. <u>Assainissement eaux pluviales</u> : les eaux de ruissellement émises par la ZAC Est du Blosne telle qu'elle était initialement définie dans le dossier Loi sur l'Eau (DLE) de 2014, rejoignent le ruisseau du Blosne dans sa partie couverte (dalot à l'aval de Chantepie), par l'intermédiaire de trois gros collecteurs. D'après le PLUi de Rennes Métropole, précisions que l'ensemble du périmètre de la ZAC est situé en « secteur obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales » ; toutefois précisions que des règles alternatives existent lorsque le projet est soumis à dossier loi sur l'eau ou de l'autorisation environnementale unique par exemple. <u>Loisirs</u> : La zone de baignade la plus proche (étang d'Apigné, à l'aval de Rennes) est alimentée par le ruisseau du Blosne et est donc concernée par le projet. La qualité des eaux y était excellente de 2017 à 2019 et bonne en 2020. Des activités nautiques sont pratiquées sur les étangs d'Apigné. A l'aval de Rennes, la base nautique la plus proche est située à Guichen Pont-Réan (aval confluence Vilaine / Meu). D'après le Plan Départemental pour la Protection du milieu aquatique et la Gestion des ressources piscicoles (PDPG) établi par la Fédération de Pêche de l'Ille-et-Vilaine pour 2012-2016, le ruisseau du Blosne s'inscrit dans le contexte cyprinicole dénommé « Vilaine moyenne » (où se trouve Le Blosne). L'espèce repère est le brochet.	Moyen	Le projet devra être conçu de façon à ne pas porter atteinte à la qualité de l'eau. Evaluer les apports d'eaux usées du projet pour appréhender l'éventuel impact sur la station d'épuration. Le projet devra respecter le règlement littéral du PLUi en termes de gestion des eaux pluviales. La construction des programmes immobiliers dans le cadre du CRAC est incluse dans le dossier Loi sur l'eau de la ZAC réalisé en 2013 et le porter à connaissance de 2016.
Patrimoine naturel	La recherche des zonages règlementaires (APPB, PNR, NATURA 2000, ...) et sub-réglementaires (ZNIEFF) montre que le site d'étude n'est compris dans aucun zonage.	Faible	Evaluer l'impact du projet sur les zones naturelles les plus proches.
Continuités écologiques	Au niveau du SCRE de Bretagne, il convient de noter que la zone d'étude est située au sein de la ville de Rennes, la plus grande unité urbaine de Bretagne, en population comme en superficie, avec une couronne urbaine très étendue. Ce secteur fait partie d'un grand ensemble de perméabilité n°26 intitulé « Bassin de Rennes » au sein duquel les milieux naturels sont en moyenne faiblement connectés et où l'on trouve de nombreux éléments de fracture et d'obstacles à la circulation des espèces liés à l'urbanisation et aux réseaux anthropiques qui ont été développés. A l'échelle du SCoT du Sud Pays de Rennes, aucune trame verte et bleue ne concerne le périmètre du projet ; ce dernier est référencé en tant que « espaces urbanisés et zones d'activités ». D'après « l'Atlas des MNIE 2019 : communes de Rennes Métropole », il convient de noter que le site du projet n'est pas référencé en tant que MNIE. Au regard de la trame verte et bleue du PLUi de Rennes Métropole, il convient de souligner que la zone d'étude est située au sein d'espaces urbanisés et peu perméables. De plus, la présence de la rocade au sud du quartier du Blosne constitue une véritable rupture des continuités naturelles.	Faible	/
Occupation du sol – Habitats - richesses floristiques	La zone d'étude correspond à des secteurs urbanisés : 3 petits centres commerciaux en activité et un espace central occupé par des parkings (aériens et souterrains), espaces verts et immeubles d'habitation. Aucun habitat humide, ni communautaire n'a été identifié. La végétation et les habitats sont plutôt banals. La flore est également commune, aucune espèce patrimoniale et/ou protégée n'a été vue (milieux peu favorables).	Faible	/
Faune	Faible diversité en oiseaux. Tous les oiseaux sont communs, mais certains sont protégés et une espèce est inscrite en liste rouge des oiseaux nicheurs : le goéland argenté. Une espèce protégée le Moineau domestique niche à l'entrée du centre commercial Torigné. Potentialités d'accueil pour les autres groupes très faibles.	Moyen	/

THEME	SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX MIS EN EVIDENCE DANS L'ETAT INITIAL	ENJEU	RECOMMANDATIONS
Paysage	Aucun des secteurs n'est concerné par la présence d'un espace d'intérêt paysager. Paysage globalement médiocre, marqué par une architecture datée, vétuste et une certaine déprise des activités commerciales ou de services.	Faible	/
Sites archéologiques	La Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie) indique qu'aucun site archéologique n'est recensé dans l'emprise de l'aire d'étude ou à proximité immédiate. Ainsi, aucun diagnostic archéologique préalable aux travaux ne sera exigé.	Faible	/
Patrimoine historique	D'après l'Atlas des Patrimoines, la zone d'étude n'est concernée par aucune prescription d'ordre culturel (protection au titre des abords de monuments historiques, sites inscrits/classés, sites patrimoniaux remarquables).	Faible	/
Habitat, riverains, usagers Acoustique	Le secteur du Blosne concerné par le périmètre d'étude est principalement à vocation résidentielle et commerciale. La principale source de bruit est la circulation routière. Aucun constat sonore préalable n'a été effectué dans le cadre de l'étude d'impact. Signalons que la problématique « acoustique » n'est pas apparue comme une préoccupation particulière des habitants, lors de la phase de concertation. D'autre part, il convient de préciser que le périmètre de la zone d'étude est en partie affecté par les prescriptions d'isolement acoustique liées aux infrastructures terrestres.	Faible	Le bruit généré par les installations du projet devra respecter la réglementation en vigueur. Les prescriptions d'isolement acoustique indiquées dans le PLUi de Rennes Métropole devront être respectées.
Documents d'urbanisme	La zone d'étude est couverte par le SCOT du Pays de Rennes. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) actuellement en vigueur qui couvre la zone d'étude est celui de Rennes Métropole. Il a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Rennes Métropole du 19 décembre 2019. Toutefois, il est important de noter qu'une modification du PLUi est actuellement en cours afin de rendre compatible le projet avec le document d'urbanisme.	Moyen	Le projet devra respecter les documents d'urbanisme.
Démographie – Logements – Activités économiques	Le quartier du Blosne, situé au Sud de la Ville de Rennes, a été réalisé dans le cadre de la procédure de Z.U.P entre la fin des années 60 et les années 80. Il s'étend sur 200 ha et compte environ 8 200 logements ; avec plus de 17 000 habitants, le Blosne est le 7ème quartier le plus peuplé de la ville. Le quartier Blosne-Est comprend quant à lui 4 256 logements existants et accueille environ 9 400 habitants. Le maillage commercial au sein du quartier du Blosne est aujourd'hui assuré par 4 centralités de quartier dont 3 situées dans le périmètre de la ZAC Blosne-Est : Landrel, Torigné et Sainte Elisabeth. Toutefois, l'attractivité de ces 3 centres commerciaux est fortement fragilisée par leur vétusté et des dégradations successives depuis plusieurs années. Il importe de prendre en compte également le marché du Blosne, implanté sur la place Jean Normand, qui tient une place importante dans l'offre commerciale du quartier. Il a lieu le samedi matin, accueille une centaine d'exposants et draine une large population, en partie extérieure au quartier. <i>Il convient de noter qu'une étude de programmation commerciale et d'organisation de la fonction commerce a été actualisée en mai 2019 par CUSHMAN & WAKEFIELD.</i>	Moyen	Définir des objectifs en lien avec les particularités du quartier du Blosne.
Risques naturels	<u>Phénomènes climatiques</u> : toutes les communes du département y sont exposées. <u>Risque sismique</u> : la zone d'étude est exposée à un risque sismique avec un aléa faible (2/5). <u>Risque mouvements de terrain</u> : la commune de Rennes n'est pas concernée par le risque de mouvement de terrain. Par ailleurs, précisons que le périmètre de ZAC est concerné par l'exposition au retrait gonflement des argiles avec un aléa faible à nul. <u>Risque feu de forêt</u> : commune non concernée. <u>Risque radon</u> : la commune est située en potentiel de catégorie 3. <u>Risque inondation</u> : la commune est concernée par : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Territoire à risque Important d'Inondation (TRI) : commune concernée ✓ Programme de Prévention (PAPI) : commune concernée ✓ Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) : commune concernée Toutefois, il est important de souligner que la zone d'étude n'est pas concernée par les zones inondables identifiées dans ces documents.	Faible	/
Risques technologiques	<u>Risque de rupture de barrage / de digue</u> : la commune de Rennes se trouve en vulnérabilité faible vis-à-vis de ce risque (5 digues classées B et 3 digues classées C). <u>Risque transport de matières dangereuses (TMD)</u> : la commune est concernée par le risque TMD gaz, route et voies ferrées : <ul style="list-style-type: none"> ✓ La portion de canalisation de transport de gaz naturel la plus proche se trouve à environ 200 m au sud du périmètre de la ZAC et environ 300 m au sud du périmètre « CRAC » ; ✓ La portion de voie ferrée la plus proche se trouve à environ 1,2 km à l'est de la zone d'étude ; ✓ D'autre part, soulignons la présence de la rocade de Rennes qui passe à environ 180 m au sud du périmètre de la ZAC et à environ 320 m au sud du périmètre CRAC le plus proche. <u>Risque industriel</u> : 40 ICPE (toutes non Seveso) sont recensées sur la commune de Rennes. Une ICPE se trouve en limite ouest de la ZAC. La commune comptabilise 5 sites pollués ou potentiellement pollués (sites BASOL). Un site se trouve en limite ouest de la ZAC. Il s'agit également du site « ST MICROELECTRONICS ». Signalons que 710 sites BASIAS (anciens sites industriels et activités de service) sont recensés sur la commune de Rennes. Un site est présent à l'extrémité ouest de la ZAC (activités : Garages, ateliers, mécanique et soudure. Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)). Signalons que l'activité y est terminée.	Moyen	/
Infrastructures Trafic	Le Plan de déplacements urbains (PDU) de Rennes Métropole définit la stratégie de mobilité de la métropole. Il vise à définir les principes d'organisation des transports de personnes et de marchandises, de circulation et de stationnement, avec un objectif d'usage équilibré des différents modes de transports. Le nouveau PDU 2019-2030 a été approuvé le 30 janvier 2020. Le quartier du Blosne, situé au sud de la Ville de Rennes, est délimité au nord par les boulevards Oscar Leroux et Léon Grimault, au sud par la rocade, à l'est par la rue de Vern et à l'ouest par l'avenue Henri Fréville. Des comptages routiers (Département ou DIR Ouest) existent au niveau de la rocade. A l'échelle de Rennes Métropole, la desserte en transport en commun est assurée par le réseau STAR. Il s'agit d'un service de transport urbain qui ne cesse de se renforcer.	Moyen	Les thématiques « accès », « trafics », « stationnements » devront être étudiées et prises en compte dans la définition du projet.
Réseaux	Les réseaux sont présents à proximité de la zone d'étude (électrique, eau potable, eaux usées, eaux pluviales, téléphone,...).	Faible	/

THEME	SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX MIS EN EVIDENCE DANS L'ETAT INITIAL	ENJEU	RECOMMANDATIONS
Pollution lumineuse	En raison de sa localisation, le site d'étude est touché par la pollution lumineuse.	Moyen	Des mesures pourront être prises pour limiter l'effet de la pollution lumineuse directe du projet.
Energie	L'étude des gisements bruts à l'échelle de la région et du département permet de montrer la présence de différentes ressources renouvelables potentiellement exploitables.	Faible	Les gisements nets à l'échelle du projet seront étudiés afin de proposer des solutions énergétiques adaptées au projet.

4.2 SYNTHÈSE DES IMPACTS ET MESURES – DÉMARCHE ERC

Tableau 2 : Synthèse des impacts et mesures

THEME		NIVEAU DE SENSIBILITE ET ENJEU	PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS DANS LE PROJET	IMPACT BRUT DU PROJET		MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION, DE COMPENSATION ET D'ACCOMPAGNEMENT	IMPACT RESIDUEL		COUT
				En phase chantier (temporaire)	En phase exploitation (permanent)		En phase chantier	En phase exploitation	
Milieu physique	Climatologie	Nul	/	Nul	Nul	/	Nul	Nul	/
	Topographie	Faible	Gestion des eaux pluviales adaptée à la topographie	Nul	Nul	/	Nul	Nul	/
	Géologie / Hydrogéologie	Faible	/	Nul	Nul	/	Nul	Nul	/
	Hydrographie - Hydrologie	Faible	Des tamponnements EP supplémentaires ne sont pas prévus, car la construction des programmes immobiliers dans le cadre du CRAC est incluse dans le dossier Loi sur l'eau de la ZAC élaboré en 2013 ou le porter à connaissance de 2016. Le projet ne prévoit donc pas de dispositifs à l'ilot supplémentaires pour le tamponnement des EP.	Faible	Faible	R : Mise en place des ouvrages de rétention des eaux pluviales au tout début des travaux R : Nettoyage des différents ouvrages hydrauliques après la période de travaux R : Entretien régulier des ouvrages en phase d'exploitation	Très faible à négligeable	Négligeable	Intégré au projet
	Qualité de l'eau – Outils de gestion de l'eau	Moyen	- Mise en œuvre de mesures spécifiques permettant de préserver la qualité des eaux du milieu récepteur (mesures en phase chantier, traitement des eaux pluviales du projet...) - Capacité résiduelle de la station d'épuration suffisante pour traiter les effluents du projet	Faible	Faible	R : Curage périodique du fond des zones de rétention et des séparateurs à hydrocarbures R : Entretien régulier des espaces de stockage (fauchage, curage léger et surveillance) R : Prescriptions pour le chantier et l'entretien des engins	Très faible à négligeable	Négligeable	Intégré au projet
Milieu écologique	Patrimoine naturel	Faible	/	Faible	Faible	E/R : Pour la zone « place Jean Normand », seule une partie du patrimoine arboré est abattue E : Pour ce qui concerne le Moineau domestique, oiseau protégé nichant au niveau du centre commercial de Torigné, deux nids seront sauvegardés R : Limitation du risque de dissémination d'espèces végétales exotiques envahissantes	Négligeable	Négligeable	Concernant les espèces protégées, le coût des mesures compensatoires engagées par Territoires Publics à ce jour est d'environ 10 000 €HT comprenant la pose de nichoirs, l'obturation des nids actuels et le suivi du dispositif sur deux ans auquel s'ajoute le prix des aménagements paysagers qui
	Continuités écologiques	Faible	/	Faible	Faible	R : Mise en défens, durant la phase de travaux, des espaces verts non impactés du centre commercial de Torigné afin de préserver un secteur d'alimentation du Moineau domestique qui se reproduit à proximité C : La plantation d'arbres et la création d'espaces verts dans le cadre du projet (3 arbres replantés pour 1 arbre abattu) vont compenser la perte des éléments existants C : En mesure compensatoire immédiate, "Territoires	Négligeable	Négligeable	

THEME		NIVEAU DE SENSIBILITE ET ENJEU	PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS DANS LE PROJET	IMPACT BRUT DU PROJET		MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION, DE COMPENSATION ET D'ACCOMPAGNEMENT	IMPACT RESIDUEL		COUT
				En phase chantier (temporaire)	En phase exploitation (permanent)		En phase chantier	En phase exploitation	
	Occupation du sol – Habitats - richesses floristiques	Faible	/	Faible	Faible	publics" a assuré la pose dès le printemps 2022 et en 2 phases, de 13 à 20 nichoirs à Moineaux de 2 à 3 loges sur l'unité de bâtiment conservée et sur bâtiments environnants, soit environ 40 emplacements à terme. Les premiers nids posés seront composés de 2 loges chacun et feront l'objet d'un suivi de leur occupation dès le printemps 2022. En mesure compensatoire différée, "Territoires publics" intégrera des nichoirs et des possibilités de nicher dans les futures constructions. Les nids complémentaires, posés en seconde phase, seront composés de 3 loges. A : Enlever le Robinier faux acacia (Robinia pseudoacacia) de la palette végétale du projet A : Les arbres et arbustes présents sur le site seront maintenus ; des arbustes et des buissons denses avec des essences favorables aux moineaux et aux passereaux devront également être replantés. Une gestion différenciée des espaces verts devra être mise en place, et des expérimentations de génie écologique suivies par un écologue devront être menées. Ces expérimentations devront faire l'objet d'une analyse et d'un retour vers la DDTM. S : Un suivi de l'occupation des nids sera réalisé pendant 2 ans après la pose des nids artificiels et ce suivi devra être transmis à la DDTM. Le suivi sera réalisé de façon visuelle, de nid à nid conformément aux préconisations du CSRPN.	Négligeable	Négligeable	seront réalisés et entretenus par la Ville et les nichoirs complémentaires qui seront intégrés au projet de cité artisanale sous MOA de Rennes Métropole.
	Faune	Moyen	Conception du projet de façon à limiter les impacts sur la faune.	Faible à Fort vis-à-vis du Moineau domestique	Faible à Fort vis-à-vis du Moineau domestique		Très faible à négligeable	Très faible à négligeable	
Milieu paysager	Paysage	Faible	Conception du projet de façon à limiter les impacts sur le paysage Le projet a pris en compte l'ensemble des préconisations nécessaires à la réalisation d'un projet paysager qualitatif	Moyen	Positif	R : Organisation rigoureuse des travaux en phase chantier A : Propositions de mesures d'accompagnement visant à consolider l'impact positif sur le paysage urbain (tenir compte du rapport d'échelle ; proposer une armature paysagère adaptée, implanter correctement des arbres adaptés au contexte urbain, ...)	Faible	Positif	/
Patrimoine culturel	Sites archéologiques	Faible	La Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne indique qu'aucun site archéologique n'est recensé dans l'emprise de l'aire d'étude ou à proximité immédiate. Ainsi, aucun diagnostic archéologique préalable aux travaux ne sera exigé.	Nul	Nul	/	Nul	Nul	/
	Patrimoine historique	Faible		Nul	Nul	/	Nul	Nul	/
Milieu humain et sanitaire	Habitat, riverains, usagers Acoustique	Faible	-Projet respectant les prescriptions d'isolement acoustique indiquées dans le PLUi de Rennes Métropole	Moyen	Négligeable	R : Interruption autant que possible des activités bruyantes la nuit et les jours fériés R : Respect de la réglementation concernant la limitation du niveau sonore des engins R : Information préalable des riverains.	Faible	Négligeable	Intégré au projet
	Documents d'urbanisme	Moyen	-Projet répondant aux objectifs du SCoT, du PLH et du PLUi	Nul	Nul	/	Nul	Nul	/

THEME		NIVEAU DE SENSIBILITE ET ENJEU	PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS DANS LE PROJET	IMPACT BRUT DU PROJET		MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION, DE COMPENSATION ET D'ACCOMPAGNEMENT	IMPACT RESIDUEL		COUT
				En phase chantier (temporaire)	En phase exploitation (permanent)		En phase chantier	En phase exploitation	
	Activités économiques	Moyen	-Le projet vise à réorganiser l'offre commerciale du Blosne. -Le projet vise à une offre économique renforcée pour le quartier.	Positif	Positif pour la dynamisation économique et les emplois	/	Positif	Positif pour la dynamisation économique et les emplois	/
	Risques naturels	Faible	/	Nul	Nul	/	Nul	Nul	/
	Risques technologiques	Moyen	-Eloignement suffisant de la canalisation de transport de gaz	Nul	Nul	/	Nul	Nul	/
	Infrastructures Trafic	Moyen	Les thématiques « accès », « trafics », « stationnements » ont été étudiées et prises en compte dans la définition du projet.	Nuisances et encombrements accrus inévitables liés aux travaux d'aménagement	Faible à moyen aux heures de pointes notamment	/	Moyen	Faible à moyen aux heures de pointes notamment	/
	Réseaux	Faible	Réseaux existants prolongés dans le projet d'aménagement	Nul	Nul	/	Nul	Nul	/

