

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



4. Caractéristiques des ouvrages les plus importants

JUILLET 2022

1- Les centres commerciaux à démolir

Le centre commercial du Landrel est composé d'un ensemble de cellules commerciales construit dans les années 1970 ayant les caractéristiques suivantes :

Ensemble immobilier situé à rennes (35 200) – 16 Place du Landrel, dénommé « centre commercial du Landrel », soumis au statut de copropriété, consistant en une construction unique de forme générale rectangulaire ayant une partie en saillie à l'Est, à ossature béton armé et couverture terrasse à deux niveaux et comprenant :

- Un rez-de-chaussée de plain-pied à usage principal de commerce, divisé en trois groupes (A, b et C) par deux galeries marchandes intérieures perpendiculaires.
- Un premier étage sur partie du seul groupe B
- Un sous-sol sous les deux seuls groupes A et C du rez-de-chaussée.

Ledit ensemble figurant au cadastre ainsi qu'il suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
LP	48	16 Place du Landrel	00 ha 23 a 62 ca



Vue aérienne du centre commercial du Landrel – 2021 – IF Concepts



Centre commercial du Landrel – 2021 – Simon Cramard

Le centre commercial de Torigné est composé d'un ensemble de cellules commerciales construit dans les années 1970 ayant les caractéristiques suivantes :

Ensemble immobilier situé à rennes (35 200) – 8 Place de Torigné, dénommé « centre commercial de Torigné », soumis au statut de copropriété, comprenant :

- Un rez-de-chaussée de plain-pied à usage principalement de commerce et professionnel, divisé en trois groupes, par deux galeries marchandes intérieures perpendiculaires, la plus longue ouverte aux deux extrémités orientée « nord-sud », éclairée par quatre lanterneaux, et la plus courte, ouverte seulement à l'est et débouchant dans la précédente, orientée « est-ouest ».
 - A- Groupe A : soit la partie ouest (à l'Ouest de la galerie « nord-sud »), composée de cinq locaux, un local sous-station et une cour de service
 - B- Groupe B : soit la partie « sud-est » (à l'est de galerie « nord-sud » et au sud de celle « est-ouest »), composée de trois locaux et d'un patio
 - C- Groupe C : soit la partie « nord-est » (à l'est de la galerie « nord-sud » et au nord de celle « est-ouest ») composée de plusieurs locaux et d'une entrée avec escalier conduisant au 1^{er} étage.
- Un premier étage au-dessus du groupe C, composé de plusieurs locaux accessibles par l'escalier du groupe C
- Allée de piétons et bac à fleurs à l'aplomb sud de la construction

Ledit ensemble figurant au cadastre ainsi qu'il suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
LO	65	8 place de Torigné	00 ha 23 a 34 ca



Vue aérienne du centre commercial de Torigné – 2021 – IF CONCEPTS



Centre commercial de Torigné – 2021 – Simon Cramard

Seul un bâtiment sera conservé à l'issue de l'opération de déconstruction conduite dans le Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC) Blosne Est. Il s'agit du bâtiment situé à l'angle Nord Est, accueillant plusieurs organisations syndicales des agents de la ville de Rennes et une cellule commerciale - « Kebab Le Torigne ».



Le centre commercial et le pôle santé de Sainte Elisabeth sont composés de deux ensembles de cellules construit dans les années 1970 ayant les caractéristiques suivantes :



Vue aérienne du centre commercial et du pôle santé de Sainte Elisabeth – 2021 – IF CONCEPTS

Le centre commercial

Ensemble immobilier situé à Rennes (35 200) – 15 Avenue de Pologne, dénommé « centre commercial de Sainte Elisabeth », soumis au statut de copropriété, constitué de neuf cellules hexagonales en plaque de béton divisées en trois groupes, uniquement sur Rez-de-chaussée.

Ledit ensemble figurant au cadastre ainsi qu'il suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
KZ	619	15 Avenue de Pologne	00 ha 26 a 93 ca



Centre commercial de Sainte Elisabeth – 2020 – Territoires publics

Un incendie, survenu en avril 2018 a impacté 5 cellules à l'est du centre commercial qui sont fermées depuis.



Centre commercial de Sainte Elisabeth – 2021 – Territoires Publics

Le pôle santé

Situé à Rennes (35 200) dans le centre « sainte Elisabeth », comprenant un ensemble de dix cellules hexagonales en Nid d'abeilles construites en béton et couvert en bitume élastomère.

Ledit ensemble figurant au cadastre ainsi qu'il suit :

Section	N°	Lieudit	Nature	Surface
KZ	462	Square de Varsovie	Foncier	00 ha 00 a 25 ca
KZ	604	4 Avenue de la Vistule	Bâti	00 ha 08 a 91 ca
KZ	605	13 Avenue de Pologne	Bâti	00 ha 04 a 38 ca
KZ	606	Avenue de la Vistule	Foncier	00 ha 01 a 25 ca
KZ	608	13 B Avenue de Pologne	Bâti	00 ha 01 a 03 ca
KZ	609	2 B Avenue de la Vistule	Bâti	00 ha 02 a 19 ca
KZ	611	13 Avenue de Pologne	Bâti	00 ha 00 a 69 ca
KZ	612	13 Avenue de Pologne	Foncier	00 ha 00 a 96 ca
KZ	613	Avenue de Pologne	Foncier	00 ha 00 a 15 ca
KZ	614	Avenue de Pologne	Foncier	00 ha 00 a 18 ca
KZ	615	13 C Avenue de Pologne	Bâti	00 ha 00 a 97 ca
KZ	616	13 Avenue de Pologne	Bâti	00 ha 00 a 49 ca



Pôle santé Sainte Elisabeth – 2021 – Territoires Publics

2- Les parkings de la place Jean Normand à démolir

Les Parkings de la Place Jean Normand :

- Parking en ouvrage « **Prague** » situé au 1 Rue de Roumanie à Rennes (35 200), comprenant 54 places en sous-sol dont 16 boxées et 70 places sur dalle aérienne ainsi qu'un local accueillant un transformateur électrique (local vide à la suite du déplacement du transformateur) et un local à usage de sous-station de chauffage aujourd'hui hors services.

Ledit ensemble figurant au cadastre ainsi qu'il suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
LO	44	1 rue de Roumanie	00 ha 15 a 79 ca
LO	45	1 rue de Roumanie	00 ha 00 a 11 ca



Parking « Prague » - 2018 – Territoires Publics

Le parking Banat devrait être déconstruit en fin d'année 2023.

- Parking en ouvrage « **Galicie** » situé au 25 Boulevard de Yougoslavie à Rennes (35 200), comprenant 86 places en sous-sol dont 12 boxées et 101 places sur dalle aérienne.

Ledit ensemble figurant au cadastre ainsi qu'il suit :

Ledit ensemble figurant au cadastre ainsi qu'il suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
LP	35	25 Boulevard de Yougoslavie	00 ha 23 a 20 ca



Parking « Galicie » - 2018 – Territoires Publics

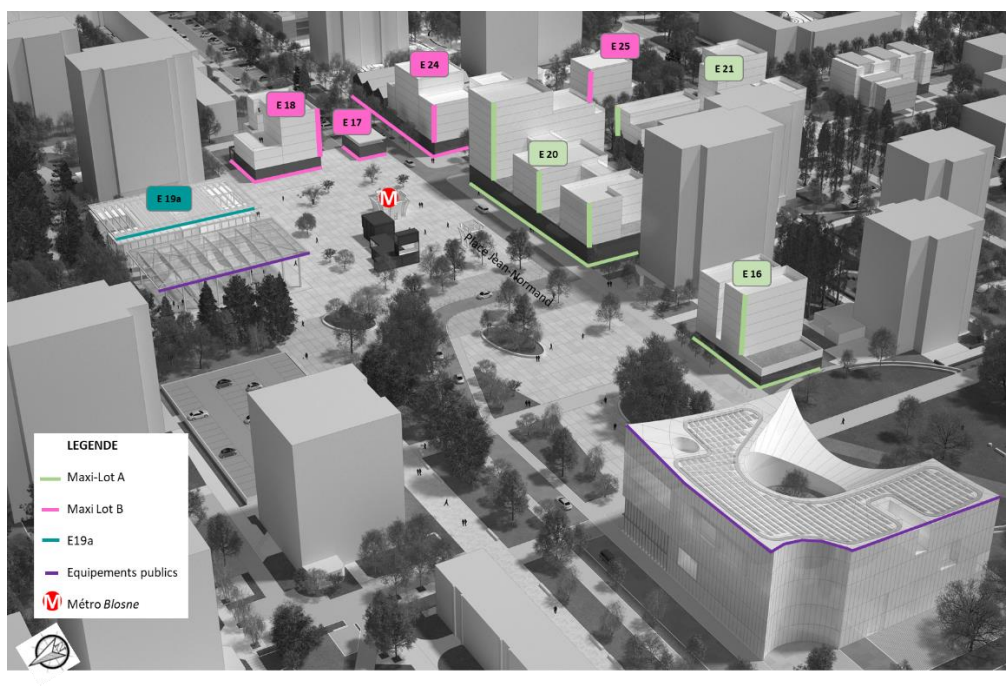
Le parking Galicie doit être déconstruit en fin d'année 2022.

- Parking en ouvrage « **Banat** », situé au 2 Rue de Roumanie à Rennes (35 200), a été déconstruit en octobre 2021.



Photo territoires Publics – novembre 2021

3- Les programmes de la place Jean Normand



3.1 – Le Maxi-Lot A

Construction d'un programme constitué de trois immeubles mixtes, positionnés pour partie sur l'emprise de l'ancien parking de Banat (déconstruit en fin d'année 2021). La co-maîtrise d'ouvrage est assurée par Espacil Habitat pour la partie résidence et par la Sodes pour la partie commerce.

Maîtrise d'ouvrage : ESPACIL HABITAT - SODES

Conception réalisation : ANGEVIN + CHOUZENOUX,
DUPLANTIER et MADEC

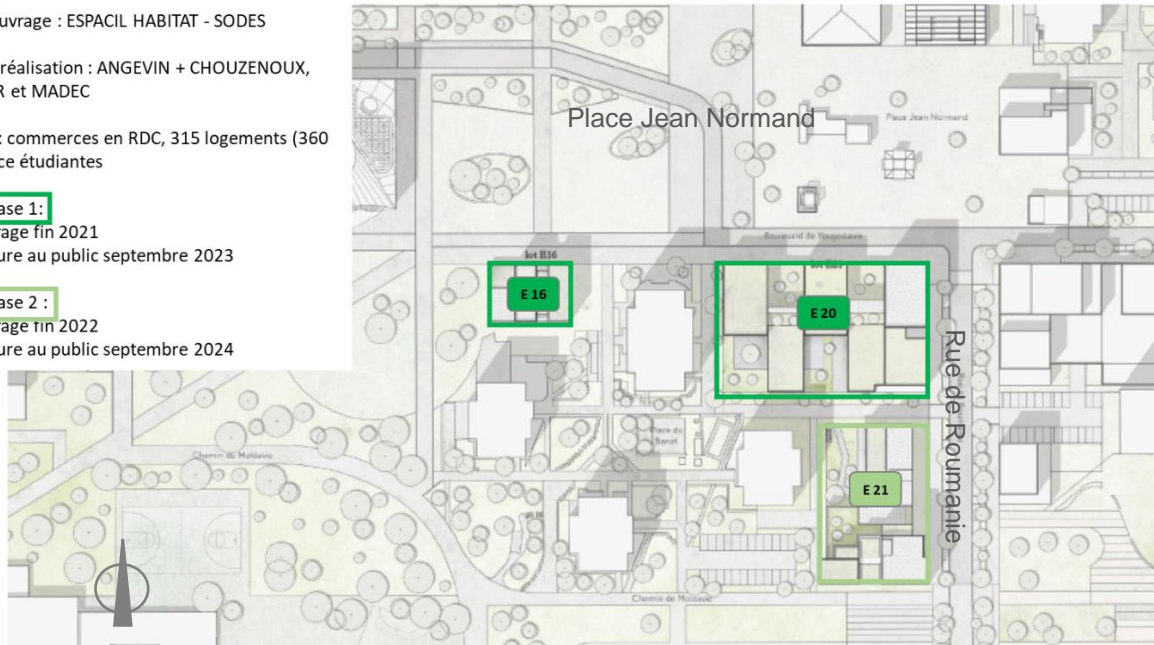
Programme: commerces en RDC, 315 logements (360
lits) résidence étudiantes

Chantier phase 1:

- Démarrage fin 2021
- Ouverture au public septembre 2023

Chantier phase 2 :

- Démarrage fin 2022
- Ouverture au public septembre 2024



Visuel du projet (extrait) – Buro (Ch. Cuny)

➤ Programme E16 :

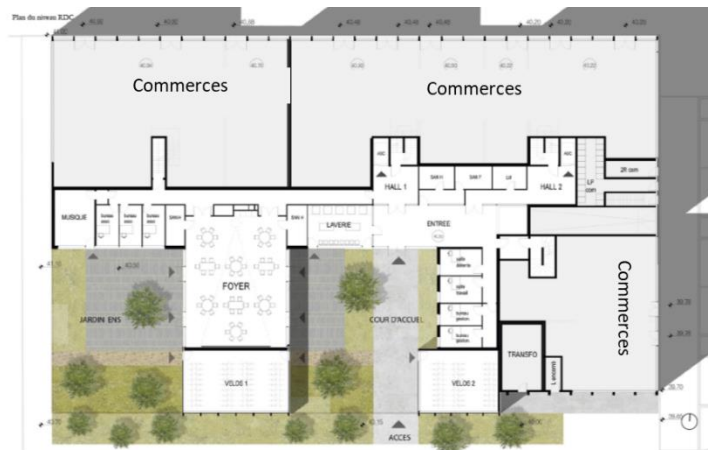
- Un rez-de-chaussée commercial composé de deux cellules commerciales dont une destinée à de la restauration
- Un ensemble de 40 logements et locaux communs associés, en R+5, destinés aux étudiants du Conservatoire et du Pont Supérieur.
- L'ensemble du rez-de-chaussée est composé de murs rideaux en aluminium équipés soit de vitrages soit de panneaux sandwichs en aluminium, en fonction des contraintes d'usage
- Au-dessus, les façades sont en béton coulé en place puis lasuré



Perspective du projet depuis la place Jean Normand – JF Madec Architecte

➤ Programme E20

- Un sous-sol de stationnement comportant 74 places pour voitures dont 4 PMR et 79 m² de local vélo, dont l'accès se situe rue de Roumanie
- Un rez-de-chaussée composé
 - d'un ensemble de cellules commerciales adressées sur la place Jean Normand et sur la rue de Roumanie
 - d'un ensemble de locaux destinés aux services communs de la résidence étudiante située au-dessus, orientés sur le cœur d'îlot



- Un ensemble de logements étudiants exclusivement composé de studios de 20 m² et de quelques logements de 38 m², répartis dans des bâtiments de hauteurs différentes (du R+4 au R+8) positionnés sur le socle du rez-de-chaussée.
Cette résidence, comportant 165 logements, est destinée aux étudiants de l'Ecole Normale Supérieure.



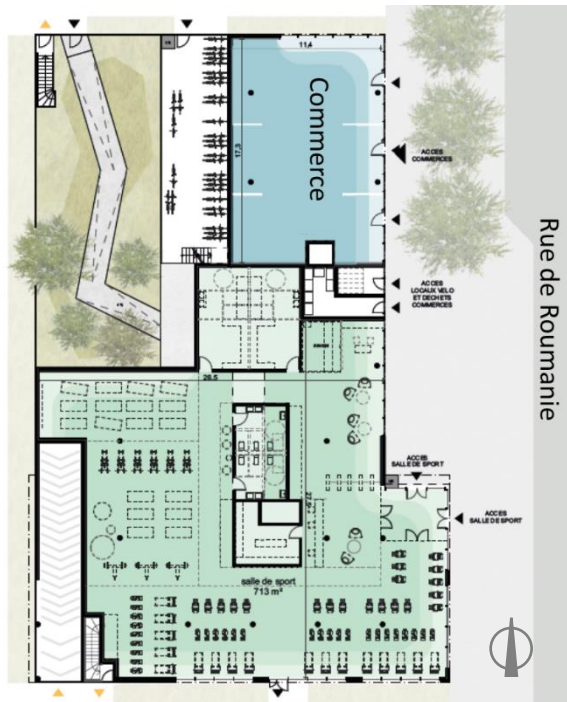
- L'ensemble du rez-de-chaussée sur la place Jean Normand et sur la rue de Roumanie est composé principalement de vitrines commerciales rythmées par des éléments en béton préfabriqués verticaux ; le cœur d'îlot, donnant accès à la résidence, est traité en grande partie par un jardin privatif
- Au-dessus, les façades sont en béton coulé en place puis lasuré



Perspective du projet depuis la place Jean Normand – Chouzenoux Architecte

➤ Programme E21

- Un sous-sol de stationnement comportant 49 places pour voitures dont 1 PMR
Le local vélo se situe dans le cœur d'îlot, en lien avec le jardin d'accès à la résidence



- Un rez-de-chaussée composé
 - d'un ensemble de deux cellules commerciales adressées sur la rue de Roumanie qui pourraient accueillir une salle de sport et un laboratoire d'analyses médicales
 - du hall de la résidence étudiante située au cœur d'un jardin privatif, orientés sur le cœur d'îlot

Plan – MDA Architecte

- Un ensemble de logements étudiants composé de 95 studios, 5 T1 bis et 10 T2, répartis dans deux plots de hauteurs différentes (du R+3 au R+7) positionnés sur le socle du rez-de-chaussée. Cette résidence, comportant un total de 110 logements, est destinée aux étudiants de l'Ecole Normale Supérieure.
- L'ensemble du rez-de-chaussée sur la rue de Roumanie est composé de murs rideaux en aluminium équipés soit de vitrages soit de panneaux sandwichs en aluminium, en fonction des contraintes d'usage
- Au-dessus, les façades sont en béton coulé en place puis lasuré



Perspective du projet depuis la Rue de Roumanie –MDA Architecte



Perspective du projet depuis le cœur d'îlot –MDA Architecte

➤ Planning des travaux :

- Le chantier du Maxi-Lot A a démarré en novembre 2021 par la construction des bâtiments E16 et E20 qui seront livrés à l'été 2023.
Le chantier du bâtiment E21 démarrera fin 2022 et sera livré à l'été 2024.
- Les premiers commerces s'installeront au dernier trimestre 2023 dans les rez-de-chaussée des bâtiments E16 et E20, dont une partie des commerces transférés depuis les centres commerciaux de proximité existants et voués à disparaître.

3.2 – Le programme E19a

Construction d'un programme immobilier mixte, sur une partie de l'emprise du parking « Galicie » préalablement déconstruit, comprenant :

- Un parking en sous-sol comprenant environ 50 places non boxées, ayant un fonctionnement autonome vis-à-vis des occupations en rez-de-chaussée et étage du bâtiment ;
- Un rez-de-chaussée comprenant :
 - Une surface commerciale d'environ 400 m² divisible en deux cellules destinées principalement à de la restauration
 - Une surface d'environ 400 m² destinée à l'accueil du centre de santé actuellement situé place de Banat
- Un étage comprenant :
 - Un ensemble de bureaux destiné à accueillir des structures en lien avec la santé sur environ 650 m².
- La structure du bâtiment est en béton lasuré coloris *Saphir* (bleu)

La maîtrise d'ouvrage du bâtiment est assurée par Territoires Publics dans le cadre de son contrat de concession.

La conception du programme a été confiée à l'agence d'architecture 2A Design.

Le planning prévisionnel est le suivant :

- Dépôt du permis de construire : en mai 2022
- Démarrage de la construction : 1^{er} trimestre 2023
- Livraison du bâtiment : 1^{er} trimestre 2024



Programme E19a – insertion urbaine – étude de projet 2021 – 2 A Design

3.3 – La Maxi-Lot B

Construction d'un programme constitué de quatre immeubles mixtes, positionnés pour partie sur l'emprise de l'ancien parking de Prague (prévu d'être déconstruit fin 2023).

La désignation du promoteur qui réalisera la partie logement est en cours. Le programme commercial sera réalisé par la Sodes, en co-maîtrise d'ouvrage.



Perspective 3D illustrant les principes de la programmation – Territoires Publics sur plan Buro



Le programme global du Maxi-lot B est composé de :

- Environ 2 600 m² de surface de plancher de commerces en RdC, dont 2 000 m² à destination du supermarché qui occupera la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment E24 sur environ 1 700 m² de surface de vente
- Environ 65 logements familiaux répartis sur les bâtiments E24, E25 et E18 dont :
 - 22 logements en accession sociale – Bail Réel Solidaire
 - 23 logements en accession maîtrisée
 - 20 logements en accession libre
- 600 m² surface de plancher de locaux tertiaires situés en R+1 du bâtiment E24, au-dessus du supermarché, dont 200 m² à destination des locaux administratifs du supermarché
- L'ensemble des places de stationnement réglementaires du PLUI sont réalisées en sous-sol du bâtiment E24 (soit environ 85 places)

Les principes urbains arrêtés au stade de la consultation du promoteur sont les suivants :



Hypothèses de faisabilité pour les programmes E24 – E25 – Buro (Ch Cuny)



Hypothèses de faisabilité pour les programmes E17 – E18 – Buro (Ch Cuny)

- **Bâtiment E24 :**
 - Linéaire commercial principal le long du boulevard de Yougoslavie, avec un accès au supermarché envisagé dans l'angle de la place Jean Normand, face au métro
 - Traitement de l'aire de livraison du supermarché dans l'emprise construite, à partir de la rue de Roumanie
 - Socle du bâtiment adossé à la tour propriété du bailleur social Espacil Habitat (au niveau du rez-de-chaussée) nécessitant une réorganisation de certains fonctionnements actuels (local vélo...)
 - Stationnement des usagers du supermarché sur le parking dit « Yougoslavie » dans un parc barriéré de 70 places qui sera mis en œuvre pour l'ouverture du magasin.
 - Accès aux fonctions logement et tertiaire situées dans les étages par des cages d'escalier séparées permettant un adressage bien identifié
 - Travail sur les toitures et la hauteur des constructions en lien avec le bâti existant (vues, ensoleillement...)
 - Mise en valeur du cœur d'îlot, au sud du bâtiment, en valorisant les cheminements doux et le cœur d'îlot résidentiel.
- **Bâtiment E25 :**
 - Intégration du bâtiment dans un site arboré à préserver
 - Hypothèse d'une construction en ossature bois à étudier, permettant la préfabrication des éléments moins impactant en termes d'emprise de chantier
- **Bâtiment E17 :**
 - Composé uniquement d'un rez-de-chaussée commercial du fait de son implantation au-dessus du tunnel du métro
 - Orientation commerciale principale sur la place permettant la création d'une terrasse à l'ouest

- Bâtiment E18 :
 - Orientation commerciale sur la place Jean Normand, permettant la création d'une terrasse à l'ouest
 - Deux cellules commerciales en rez-de-chaussée dont une cellule à destination de la boulangerie
 - Travail sur la volumétrie des étages de logements afin d'éviter les vis-à-vis directs avec la tour

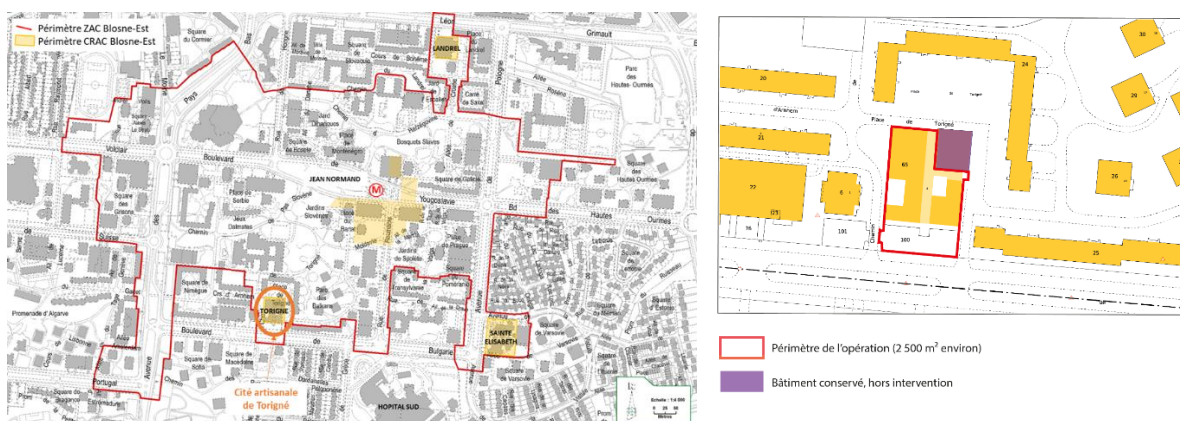
Le planning envisagé pour ce programme est le suivant :

- Choix du promoteur : 4^{ème} trimestre 2022
- Dépôt permis de construire : été 2023
- Chantier 2024 - 2025

4- Les programmes sur les emprises des centres commerciaux déconstruits

A l'issue de leur déconstruction, chacun des sites des trois centres commerciaux de Torigné, du Landrel et de Sainte Elisabeth fera l'objet d'une reconversion.

Le site de Torigné, le plus avancé dans sa maîtrise foncière, sera déconstruit à l'été 2023, pour laisser la place à une cité artisanale construite sous la maîtrise d'ouvrage de Rennes Métropole.



Le programme :

La Cité Artisanale a pour objectif de créer une polarité de quartier autour des activités d'artisanat. Il s'agit de proposer des cellules fonctionnelles, de qualité et à prix modérés. Elles seront à destination des artisans du quartier, mais pourront aussi accueillir des artisans issus d'autres secteurs prioritaires de la Ville de Rennes.

Elles pourront être utilisées comme lieu de stockage et / ou en atelier permettant la réalisation de petites productions.

La programmation prévisionnelle est évaluée à environ 1 200 m² de surface de plancher, répartis sur une douzaine de cellules juxtaposées d'environ 100 m² chacune (surface au sol, hors mezzanine – cf ci-après).

Ces cellules sont indépendantes les unes des autres et il n'est pas prévu d'espaces ou d'équipements communs (à l'exception de la cour, d'un local déchets, et du bloc boîte aux lettres).

Chaque cellule disposera d'un accès autonome (piéton et porte sectionnelle pour une camionnette) et d'un raccordement autonome aux réseaux.

Sur un quart des cellules environ, destinées à des entreprises dont les besoins sont peu évolutifs et qui s'inscrivent durablement dans le quartier, il est envisagé que le bail se prolonge par une acquisition du local par l'entreprise. Dans ce cas l'opération de construction pourra intégrer la réalisation des aménagements intérieurs et la livraison à l'état fini.

La hauteur sous plafond sera au plus bas à 5 m de façon à permettre la création d'une mezzanine sur une partie de la surface. L'implantation de ces mezzanines et leur configuration devra être prévue (renfort de fondation ou en dallage si nécessaire) mais leur installation se fera au choix du preneur et par ses soins (sauf éventuellement pour les cellules destinées à l'acquisition par le preneur).



Principe d'organisation du local – Territoires Publics

Les ouvertures en façade devront être réalisées permettant, par le premier preneur ou ultérieurement, l'installation de ces mezzanines qui ne devra pas nécessiter d'intervention sur les façades ou en toiture.

La surface aménageable en locaux tertiaires, en rez-de-chaussée (et donc prélevé sur la surface de 100 m²) ou en mezzanine (donc en augmentation de la surface de plancher), devra être d'environ 30 m². La vocation de chaque cellule doit rester artisanale et il n'est pas souhaitable d'en encourager la tertiatisation.

Le niveau d'éclairement dans l'atelier devra permettre d'y travailler à la lumière naturelle sans recours systématique à l'éclairage électrique.

L'insertion urbaine du projet :

Située à proximité immédiate de bâtiments d'habitation, l'intégration paysagère et architecturale de cette cité artisanale devra être particulièrement soignée, et cela sur les 5 façades.

D'autre part, la mixité fonctionnelle à venir ne devra pas être source de nuisances (sonores, visuelles, ...) pour les riverains.

Le schéma ci-après, issu d'une projection réalisée par l'équipe d'urbaniste et paysagiste de la ZAC du Blosne-Est (Buro + Origami) illustre, à titre indicatif, l'implantation et l'emprise foncière du programme à construire ainsi que les principes d'organisation de la cité artisanale.



Calendrier prévisionnel :

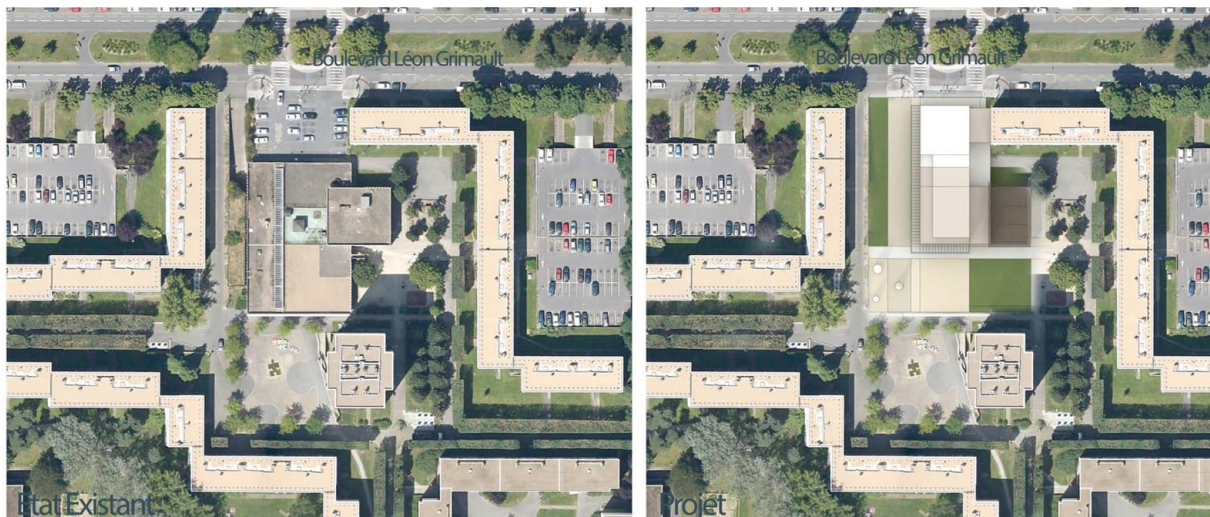
- Démarrage études de maîtrise d'œuvre : 4^{ème} trimestre 2022
- Dépôt du Permis de Construire : 1^{er} trimestre 2023
- Démarrage travaux bâtiments : 4^{ème} trimestre 2023
- Livraison bâtiments : fin 2024

Les sites du Landrel et de Sainte Elisabeth sont moins avancés en termes de réflexion programmatique et urbaine : l'avancement de la maîtrise foncière à ce jour et les sujets de transferts d'activité vers la place Jean Normand dans le cadre du projet impliquent un calendrier opérationnel plus long.

Ainsi, **le site du Landrel** accueillera une programmation mixte comprenant des locaux d'activité et de service en rez-de-chaussée qui doivent permettre notamment de réintégrer le pôle associatif du Landrel existant actuellement sur le site et dont le projet reste à définir.

Le rez-de-chaussée pourra également accueillir du commerce de proximité, en façade sur le boulevard Léon Grimault, selon les besoins identifiés après la mise en place de la nouvelle centralité Jean Normand.

Dans les étages sont prévus environ 40 logements, en accession libre, accession aidée et locatif social.



Hypothèse de faisabilité – mai 2015 – Antoine Grumbach et associés

Le site de Sainte Elisabeth accueillera une programmation principalement axée sur la construction de logements.

Ainsi environ 70 logements en accession libre et en locatif social sont prévus, dont une part construite par la Foncière Logement dans le cadre de la contrepartie foncière due au titre de la convention de renouvellement urbain (NPNRU) signée avec l'Etat.

Le rez-de-chaussée pourra cependant accueillir du commerce de proximité, en façade sur l'avenue de Pologne, selon les besoins identifiés après la mise en place de la nouvelle centralité Jean Normand.



Hypothèse de faisabilité – mai 2015 – Antoine Grumbach et associés