

Département d'Ille-et-Vilaine
Ville de Rennes

ZAC Eurorennes

Enquête publique
préalable à la

Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC Eurorennes



Rapport d'enquête

(Ce rapport ne concerne que la DUP)

Arrêté préfectoral : 9 juin 2021
Période d'enquête : 14 sept. 2021 au 21 oct. 2021
Référence TA : E19000324/35 (16 oct. 2019)
Commissaire enquêteur : Jean-Charles BOUGERIE

SOMMAIRE DU RAPPORT

Index des abréviations	5
------------------------	---

TITRE A - PROJET

Titre A1 : <u>INTRODUCTION</u>	6
A11 Localisation du projet	6
A12 Objet de l'enquête	6
A13 Maîtrise d'ouvrage	6
A14 Aménageur	7
A15 Maîtrise d'œuvre	7
Titre A2 : <u>PROJET</u>	
A21 Composition du dossier d'enquête préalable à la DUP	8
A22 Synthèse du projet	11
Titre A3 : <u>CONCERTATION</u>	14
Titre A4 : <u>AVIS</u>	15

Titre B - ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE

B0 Organisateur de l'enquête	16
B1 Objet et calendrier	16
B2 Désignation du commissaire enquêteur	16
B3 Siège de l'enquête et permanences du commissaire enquêteur	16
B4 Publicité	16
B5 Consultation du dossier d'enquête et possibilités de dépôt des observations	17
B6 Réunion publique d'information et d'échange	17
B7 Clôture de l'enquête et remise du PV de synthèse	17
B8 Remise des rapports et des avis	18
B9 Chronologie générale	18

Titre C - OBSERVATIONS du PUBIC

C1 Participation du public	21
C2 Références des observations du public	22
C3 Analyse des observations et contre-propositions du public	23
<u>C31 – Observations relatives à l'utilité publique du projet (selon sommaire du dossier d'enquête publique)</u>	23
Pièce 1 Préambule	23
Thème 1 Objet de l'enquête publique (observations générales sur le projet)	23
Pièce 2 Dossier d'enquête publique	25
Thème 2.1 Notice explicative	25
Thème 2.2 Plan de situation	27
Thème 2.3 Plan général des travaux	27
Thème 2.4 Caractéristiques des ouvrages les plus importants	27
Thème 2.5 Appréciation sommaire des dépenses	27
Thème 2.6 Etude d'impact et annexes	28
1 – Auteur des études	28
2 – Glossaire des signes utilisés	28
3 – Résumé non technique	28
4 – Présentation de l'aire d'étude	28

5 – Analyse de l'état initial de l'environnement du projet	29
6 – Présentation du projet	31
6.1.- Objet et justification de l'opération	31
6.1.1 – Objectifs du projet	31
6.1.2 – Idées directrices du parti d'aménagement	31
6.1.3 – Descriptif de 'intervention prévisionnelle	31
Pôle d'échange multimodal	32
Secteur 1 : Réservoir	34
Secteur 2 : Colombier	35
Secteur 3 : Trigone	36
Secteur 4 : Beaumont	37
Secteur 5 : Français Libres	38
Secteur 6 : Solférino	39
Secteur 7 : Allée Saint-Hélier	40
Secteur 8 : Petits Ateliers	41
Secteur 9 - 10 : Louis Armand et Pont Saint-Hélier	42
Secteur 11 - 12 : Quineleu Nord et Quineleu Sud	43
Secteur 13 : Féval	45
Secteur 14 : Blériot	47
6.1.4 – Justification du plan de délimitation du périmètre de la ZAC	48
6.2 – Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone	49
6.3 – Exigences techniques en matière d'utilisation du sol lors des phases de construction	49
6.4 – Estimation des types et des quantités de résidus et d'émission attendus	49
7 – Raisons du choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain.	51
7.1 – Dispositions d'urbanisme en vigueur	51
7.2 – Esquisses des principales solutions de substitution envisagées	53
8 – Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement	55
8.1 – Présentation générale	55
8.2 – Impacts temporaires liés aux travaux et mesures associées	55
8.2.1 - Contraintes liées à la phase travaux sur site	55
8.2.2 - Risques liés aux interventions sur les réseaux	57
8.2.3 - Impacts des travaux sur les eaux	57
8.2.4 - Impacts des travaux sur les usages de l'eau	57
8.2.5 - Impacts des travaux sur le milieu naturel	60
8.2.6 - Impacts des travaux sur le paysage	60
8.2.7 - Impacts des travaux sur le patrimoine culturel	60
8.2.8 - Risques liés à la qualité des sols et à la présence possible de bombes	60
8.3 – Impacts permanents du projet et mesures associées	62
8.3.1 - Impacts sur le relief	62
8.3.2 - Impacts sur le climat	62
8.3.3 - Impacts sur le sol et la géologie	62
8.3.4 - Impacts la qualité des eaux souterraines et mesures associées	64
8.3.5 - Impacts sur les eaux superficielles et mesures associées	64
8.3.6 - Incidences sur la qualité des eaux superficielles et mesures associées	64
8.3.7 - Les risques sur la zone d'étude	66
8.3.8 - Impacts du projet sur les réseaux et mesures associées	69
8.3.9 - Impacts sur l'énergie et mesures associées	71
8.3.10 - Impacts sur l'élimination des déchets et mesures associées	73
8.3.11 - Impacts sur le milieu naturel, espaces verts et mesures associées	73
8.3.12 - Impact sur le contexte socio-économique et mesures associées	75
8.3.13 - Impacts sur les activités économiques et commerces et mesures associées	78
8.3.14 - Impact sur les équipements et services et mesures associées	81
8.3.15 - Impacts sur les déplacements et mesures associées	82
8.3.17 - Impacts sur les transports et mesures associées	82
8.3.18 - Impact sur le stationnement et mesures associées	82

8.3.19 - Impacts sur le paysage et mesures associées	84
8.3.20 - Impacts sur le patrimoine historique et archéologique et mesures associées	84
8.3.21 - Impacts sur l'ambiance sonore et vibratoire et mesures associées	87
8.3.22 - Impact du projet sur la qualité de l'air et mesures associées	89
8.3.23 - Incidences Natura 2000	89
8.4 - Volet Santé	90
8.4.1 - Méthodologie	90
8.4.2 - Indication des dangers	90
8.4.3 - Définition des relations dose-réponse	90
8.4.4 - Evaluation de l'exposition humaine	90
8.4.5 - Caractérisation des risques et mesures associées	90
8.5 - Addition et interaction des effets entre eux	93
8.5.1 - Addition des incidences en phase chantier et cadre de vie	93
8.5.2 - Interaction incidences sur la sécurité publique avec les activités économiques	93
8.5.3 - Interaction incidences sur les équipements publics avec trafic et stationnement	93
8.5.4 - Interaction des incidences sur le paysage avec les déplacements	93
8.6 - Coût des mesures en faveur de l'environnement	95
8.7 - Modalités de suivi des mesures mises en œuvre en faveur de l'environnement et santé	97
9 – Effets cumulés avec les autres projets connus	98
9.1 - Notion de projets connus	98
9.2 - ZAC Blosne Est	98
9.3 - ZAC Madeleine	98
9.4 - ZAC Alma	98
10 – Compatibilité avec les contraintes d'occupation des sols et les documents de planification	100
10.1 - Compatibilité avec le SCoT	100
10.2 - Compatibilité avec le PLU de Rennes	100
10.3 - Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE	100
10.4 - Compatibilité avec le SRCE Bretagne	100
10.5 - Compatibilité avec le SRCAE Bretagne	100
11 – Evaluation des incidences du programme	102
11.1 - Notion de programme	102
11.2 - Liens fonctionnels entre les projets	102
11.3 - Caractéristiques principales des projets	102
11.4 - L'Aire d'étude du programme	102
11.5 - Analyse des principaux impacts du programme	102
12 – Analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet	105
13 – Difficultés rencontrées pour constituer l'étude d'impact	105
14 – Annexes (documents intégrés aux réflexions lors des analyses thématiques)	105
Thème 2.7 Mention des textes régissant l'enquête publique	107
Thème 2.8 Avis sur le projet	107
Thème 2.9 Bila des procédures permettant la participation du public	107
Thème 2.10 Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet	107

ANNEXES

- A Procès-verbal de synthèse des observations du public et mémoire en réponse du maître d'ouvrage,
- B Synthèse des avis : MRAe et personnes publiques consultées et réponses éventuelles du maître d'ouvrage,
- C Accessibilité de l'avis et du dossier d'enquête sur Internet,
- D Publications dans la presse.

INDEX DES ABREVIATIONS

Ae	Autorité environnementale
ALUR	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
BRGM	Bureau de recherches géologiques et minières
CA	Chambre d'agriculture
CE	Code de l'environnement
CD35	Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine
CU	Code de l'urbanisme
DCE	Dossier de Consultation des Entreprises
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DTA	Directive territoriale d'aménagement
EBC	Espace boisé classé
ESSP	Etude de Sureté et de Sécurité Publique
ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
IGH	Immeuble de Grande Hauteur
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
LAAAF	Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt
LGV	Ligne à grande vitesse
Mer	Mémoire en réponse
MO	Maître d'ouvrage
MRAe	Mission régionale d'autorité environnementale
OPC	Ordonnancement, Pilotage, Coordination
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PCAET	Plan climat-air-énergie territorial
PEM	Pôle d'échange multimodal
PIC	Plan d'Installation de Chantier
PLH	Programme local de l'habitat
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PPRI	Plan de prévention des risques d'inondation
PPSPS	Plan Particulier de Sécurité et de Protection de la Santé
PREF35	Préfecture d'Ille-et-Vilaine
RFF	Réseau ferré de France
SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SCU	Surface commerciale utile
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SHON	Surface hors œuvre nette
SIC	Site d'importance communautaire
SMGR	Syndicat mixte de gestion de la gare routière de Rennes
SPLA	Société publique locale d'aménagement
SRADDET	Schémas Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SRU	Solidarité et renouvellement urbain
TA	Tribunal administratif
TER	Train express régional
TGV	Train à grande vitesse
ZAC	Zone d'aménagement concerté

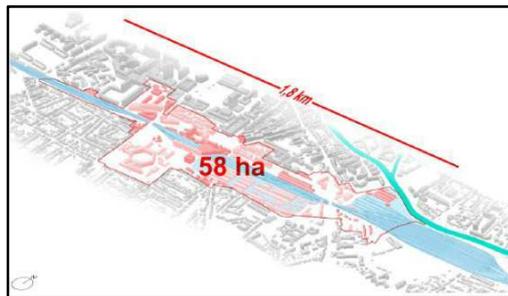
A1 - INTRODUCTION

A11 - LOCALISATION DU PROJET

Le projet Eurorennes s'inscrit dans le périmètre d'une ZAC d'une superficie de 58 ha dans le centre-ville de Rennes. La gare de Rennes et son « Pôle d'Echange Multimodal » (PEM), se situent au cœur de ce périmètre.

La ZAC s'étend sur un espace allant du Pont de Nantes à l'Ouest jusqu'au Pont et à l'allée Saint-Hélier à l'Est. Elle accueille l'ensemble des fonctionnalités urbaines (activités, logements, aménagement d'espaces publics...).

La zone d'étude comprend l'emprise des voies ferroviaires sans en changer la vocation prioritaire.



A12 - OBJET DE L'ENQUÊTE

La ZAC Eurorennes, créée le 10 novembre 2010, dispose d'un dossier de réalisation approuvé le 22 novembre 2012 qui précise le programme de réalisation des équipements publics.

Rennes Agglomération, devenue Rennes Métropole, a concédé l'aménagement à « Territoires Publics » (SPLA).

La ZAC est en phase opérationnelle depuis 2013 (travaux, commercialisation, équipements publics, acquisitions).

Le 11 juillet 2013, elle a bénéficié d'une autorisation au titre de l'article L214-3 du CE (Loi sur l'Eau) (Pièce 2.10).

Le 17 déc. 2015, Rennes Métropole a approuvé un dossier de réalisation modificatif de la ZAC.

Sur 58 ha, 6,87 ha étaient à acquérir par l'aménageur (équipements publics et programme de construction). Au 31 décembre 2017, les acquisitions foncières étaient réalisées > 66 %, en 2019 le solde à acquérir était de 2,34 ha.

Par délibération du 21 mars 2019 les élus de Rennes Métropole ont décidé de recourir à la procédure d'expropriation au bénéfice de « Territoires Publics » pour permettre la maîtrise foncière des emprises nécessaires.

En juin 2019, Rennes Métropole a validé la mise à jour de l'étude d'impact (R122-2 et R122-5 du CE).

L'aménagement de la ZAC étant susceptible d'affecter l'environnement (L. 123.2 du CE), l'enquête publique est régie par le chapitre III du titre II du livre I^{er} de ce code (alinéa 2 de l'article L110-1 du code de l'expropriation).

L'expropriant étant en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, une première enquête parcellaire est réalisée en même temps que l'enquête publique préalable à la DUP (art. R131-14 du code de l'expropriation). Après mise à jour elle concerne 2,509 ha.

Engagement de la procédure d'enquête publique et d'enquête parcellaire :

Cette enquête prévue initialement de décembre 2019 à janvier 2020 a été reportée en raison de la proximité des élections municipales puis de la période de confinement due à la situation sanitaire.

Elle a ensuite fait l'objet d'un arrêté préfectoral les prescrivant de novembre 2021 à janvier 2021, celui-ci a été abrogé en raison de la seconde période de confinement.

Ce rapport d'enquête fait suite à une troisième programmation. C'est à ce stade de la procédure qu'intervient cette enquête publique.

A13 - MAÎTRISE D'OUVRAGE

Le site stratégique d'aménagement « Gare de Rennes » situé sur le territoire de la Ville de Rennes a été classé d'intérêt communautaire par délibération de la communauté d'agglomération le 23 avril 2009, ceci au titre de la compétence « Etudes, création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire ». Compte tenu de cette compétence, « Rennes Agglomération » devenue « Rennes Métropole » le 1^{er} janvier 2015 (4, avenue Henri Fréville, 35207 Rennes cedex 2), assure depuis l'origine la maîtrise d'ouvrage du projet de la ZAC Eurorennes.

A14 - AMENAGEUR

La communauté d'agglomération a concédé le 22 novembre 2012 à « Territoires Publics » (Société publique locale d'aménagement) (1, rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz, 35207 Rennes cedex 2) l'opération d'aménagement de la ZAC Eurorennes.



A15 - MAÎTRISE D'OEUVRE

La SPLA « Territoires Publics » assure la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC. Elle s'est entourée pour la réalisation des études, des prestataires suivants.

Nature	Auteur des études
<u>Etude d'impact</u>	
Réalisation de l'étude	ARCADIS ESG, 2, rue Jacques Brel, 44817 Saint-Herblain cedex 2.
<u>Projet (Plans) et Annexes 9 (Schéma général des voiries)</u>	
Architecte mandataire	FRENCH GLOBAL PROJECT 21, rue de la Fontaine au Roi, 75011 Paris
Paysagiste	Agence TER 20, rue du Faubourg du Temple, 75011 Paris
Bureau d'étude	OMNIUM GENERAL d'INGENIERIE 27 rue Garibaldi, 93100 Montreuil-sous-Bois
<u>Etude d'impact : Annexes</u>	
1 - Carte des bombardements	VILLE de RENNES
2 - Station de jaugeage de Pont Briant,	DREAL Bretagne (EAU France, Banque hydro)
3 - Réseaux existants	VILLE de RENNES 16 boulevard Laënnec 35031 Rennes cedex
4 - Parc Social	AUDIAR 3, rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz, 35207 Rennes cedex 2
5 – Etude commerciale	CUSHMAN & WAKEFIELD 4 allée Marie Berhaut, CAP Nord - Immeuble B, 35000 Rennes
6 - Périmètres scolaires	VILLE de RENNES
7 - Etudes Faune, Flore, milieux naturels	PIERRE DUFRENE, Bureau d'études 65 rue de la Duché, 50100 Octeville
8 – Etude acoustique	GAMBA ACOUSTIQUE 7 rue Alexandre Fleming, 49000 Angers
10 - 11 - Diagnostic complémentaire Etat des Milieux	SOLER ENVIRONNEMENT 4 rue des Couardières, 35136 Saint-Jacques-de-la-Lande
12 - Diagnostic environnemental Inventaires Martinets, hirondelles, chiroptères	IAO SENN Bureau d'études – Eau et Biodiversité, 29 rue de Chantepie, 35770 Vern-sur-Seiche
13 - Immeuble de grande hauteur	ALHYANGE Bretagne Sud

A2 : PROJET

A21 - Composition du dossier d'enquête DUP

Pièces communes à l'organisation de l'enquête publique comprenant deux objets : DUP et parcellaire

- Décision du 21 mars 2019 du bureau de Rennes Métropole sollicitant l'autorité préfectorale pour l'ouverture d'une enquête publique (DUP et parcellaire) (6 pages).-
- Arrêté préfectoral du 9 juin 2021 prescrivant l'ouverture d'un enquête publique (DUP et parcellaire).
- Avis d'ouverture d'un enquête publique (DUP et parcellaire) destiné à être publié et affiché (2 pages).

Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (réglementée selon le code de l'environnement)
--

Le dossier d'enquête publique comprend les pièces suivantes contenues à l'intérieur de chemises individualisées. Celles-ci sont datées de mars 2019 sauf indications contraires précisées ci-dessous.

1 - Préambule : objet de l'enquête publique

Document agrafé format A4 orienté portrait, imprimé au recto, 2 pages (dont entête).

2 Dossier DUP

2.1 - Notice explicative (Juillet 2021)

2.1.0 - Notice explicative agrafée (A4) orientée portrait, imprimée recto verso, 37 pages (Juillet 2021).

Plans des OAP du PLUi de Rennes Métropole au 1/2000^{ème} concernant la ville de Rennes

2.1.1 - Plan des axes de développement du PLUi (décembre 2019).

2.1.2 - Plan de Synthèse des OAP de quartier du PLUi (décembre 2019).

2.1.3 - Plan du Projet patrimonial, paysager et trame bleue du PLUi (décembre 2019)

2.1.4 - Planche 127 du plan de zonage du PLUi au 1/2000^{ème} (décembre 2019).

2.2 - Plan de situation

2.2.1 - Pan de situation de la ZAC, format A4, orienté paysage, imprimé recto, 1 page.

2.3 - Plan général des travaux

2.3.1 - Plan général des travaux de la ZAC, imprimé recto, format plié, échelle 1/1 000^{ème}

2.4 - Caractéristiques des ouvrages les plus importants

2.4.0 - Document agrafé format A4 orienté portrait, imprimé recto verso, 6 pages (dont entête)

2.4.1 - Plan de répartition maîtrise d'ouvrage, document (A3), paysage, recto, 1 p., échelle 1/5000^{ème}

2.4.2 - Plan délimitation public-privé, 1/2000^{ème}

2.4.3 - Plan liaisons douces tous secteurs, 1/2000^{ème}

2.4.4 - Plan général assainissement réseaux existants-supprimés, 1/2000^{ème}

2.4.5 - Plan général assainissement réseaux existants-projetés, 1/2000^{ème}

2.4.6 - Plan AEP Schémas directeurs et implantation des poteaux incendie, 1/2000^{ème}

2.4.7 - Plan Sécurité Secours Incendie, secteur général Nord-Est, 1/500^{ème}

2.4.8 - Plan Sécurité Secours Incendie, secteur général Nord-Ouest, 1/500^{ème}

2.4.9 - Plan Sécurité Secours Incendie, secteur général Sud-Est, 1/500^{ème}

2.4.10 - Plan Sécurité Secours Incendie, secteur général Sud-Ouest, 1/500^{ème}

2.5 - Appréciation sommaire des dépenses

Document agrafé, format A4, orienté portrait, imprimé recto verso, 3 pages (dont entête)

2.6 - Etude d'impact et son résumé non technique

Document de 223 p. au format A3, imprimé recto verso sur deux colonnes (dont entête) comprenant

- 1 - 2 Table des matières, préambule, auteurs des études et glossaire (p. 3 à 12)
- 3 Résumé non technique (pages 13 à 28)
- 4 Présentation de l'aire d'étude (p.29 à 30)
- 5 Analyse de l'Etat Initial (p.31 à 132)
- 6 Présentation du Projet (p.133 à 142)
- 7 Raisons du choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain (p.143 à 146)
- 8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (p.147 à 189)
- 9 Effets cumulés avec les autres projets connus (p.190 à 192)
- 10 Compatibilité avec les contraintes d'occupation des sols et les documents de planification environnementale (p.193 à 199)
- 11 Evaluation des incidences du programme (p.200 à 205)
- 12 Analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet (p.206 à 207)
- 13 Difficultés rencontrées par le maître d'ouvrage (p.208)

Annexes de l'étude d'impact – sommaire (p.209), 13 pages de garde (p.210 à 223)

- Annexe 1 Carte des bombardements (A3, paysage, 1p.)
- Annexe 2 Fiche descriptive de la station de jaugeage (A4, portrait, 1 p.)
- Annexe 3 a) Plan des réseaux existants et points critiques recensés (plan au 1/2000^{ème})
b) Plan des réseaux par îlots (A3, paysage, 10 pages)
- Annexe 4 Habitat Parc social métropolitain, sur les quartiers Centre, Thabor Saint-Héliier, Francisco Ferrer et Sud Gare (A3, paysage, 4 p.)
- Annexe 5 Etude de programmation commerciale et d'organisation de la fonction commerce (A4, paysage, 138 pages).
- Annexe 6 Carte des périmètres scolaires (A3, paysage, 1 p.)
- Annexe 7 a) Etude faune, flore, milieux naturels de 2010 (A4, portrait, 37 p.)
b) Etude faune flore, milieux naturels, complément de 2011 (A4, portrait, 29 p.)
- Annexe 8 Etude acoustique (A4, paysage, 16 p.)
- Annexe 9 Plan masse, schéma général des voiries au 1/1 000^{ème}
- Annexe 10 Diagnostic complémentaire de l'état de milieux (îlot Blériot) (A4, portrait, 148 p.)
- Annexe 11 Campagne d'analyses des gaz du sol (synthèse Blériot) (A3, paysage, 1 p.)
- Annexe 12 Diagnostic écologique complémentaire (A4, portrait, 9 p.)
- Annexe 13 Note de synthèse de l'étude vibratoire pour la construction d'un immeuble de grande hauteur sur l'îlot Féval (A4, portrait, 6 p.)

2.7 - Mention des textes régissant la présente enquête

- 0 Mention des textes... Document agrafé format (A4, portrait, 2 p. dont entête)
- 1 Délibération 2013-0168 du 15 avril 2013 de la ville de Rennes, suite à enquête publique, sur la gestion des eaux pluviales (3 p.)
- 2 Délibération C13-119 du 18 avril 2013 de Rennes Métropole (autorisation loi sur l'eau) (4 p.)
- 3 Arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (9 p.)
- 4 Avis de la DRAC du 7 janvier 2010 sur étude d'impact (6 p.)

2.8 - Avis émis précédemment sur le projet de ZAC (de 2010 à 2015 dont loi sur l'eau)

- 0 Sommaire des avis émis (A4, portrait, 2 p.)
- 1 Délibération 2010-0665, Ville de Rennes, du 8 novembre 2010 (5 p.)
- 2 Délibération 2012-0612, Ville de Rennes du 12 novembre 2012 (7 p.)
- 3 Délibération 2015-0550, Ville de Rennes du 23 novembre 2015 (7 p.)
- 4 Avis tacite de l'Autorité environnementale du 8 août 2012 sur la ZAC (1 p.)
- 5 Conclusions et recommandations du 4 décembre 2012 de la sous-commission départementale relatives à l'étude de sureté et de sécurité publique (ESSP) (4p.).

2.9 - Bilan des procédures permettant la participation du public avant réalisation

- 0 Bilan (A4, portrait, 6 p.)
- 1 Rapport du commissaire enquêteur (enquête loi sur l'eau de 2013) (20 p.)
- 2 Conclusions du commissaire enquêteur (enquête loi sur l'eau de 2013) (3 p.)
- 3 Délibération C10.405 de Rennes Métropole du 18 novembre 2010 sur le bilan de la concertation avant réalisation de la ZAC (5 p.)
- 4 Délibération C12.429 de Rennes Métropole du 22 novembre 2012 sur le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact complémentaire relative à la ZAC Eurorennes (4 p.)

2.10 - Mention des autres autorisations

- 1 Rappel de l'autorisation accordée au titre de la loi sur l'eau (2 p.)

3 Avis sur le projet de Déclaration d'Utilité Publique

- 3.1 - Avis de l'ARS du 4 juin 2012 relatif au dossier de création de la ZAC (1 p.).
- 3.2 - Avis de l'ARS du 12 janvier 2019 relatif à l'ilot Beaumont (projet Legendre) (cas par cas) (1 p.).
- 3.3 - Avis de l'ARS du 13 juin 2019
- 3.4 - Avis de l'ARS du 24 juillet 2012 relatif au dossier de création de la ZAC (2 p.).
- 3.5 - Avis de la DDTM du 12 juin 2019 (SECTAM) (1 p.).
- 3.6 - Avis de la DRAC du 7 juin 2019 (UDAP) (1 p.).
- 3.7 - Avis de la DRAC du 2 mai 2019 (service régional de l'archéologie) (1 p.).
- 3.8 - Avis de la MRAe du 1^{er} octobre 2019 (1 p.)

Registre d'enquête publique dédié à l'enquête préalable à la DUP
--

Le registre d'enquête parcellaire est un fascicule pré imprimé « Berger Levraut » (501 053) de 24 pages intitulé « Expropriation » DUP. Les observations sont en pages 1 à 16. La clôture du registre est à la page 17.

A22 - Synthèse du projet

1. Objet de l'opération

1.1 Pôle d'échange multimodal (PEM)

Le développement du trafic TGV (arrivée de la LGV), la nouvelle desserte TER associée, le développement des transports urbains et interurbains, la mise en service de la deuxième ligne de métro, auront une forte incidence sur les exigences en termes de capacités d'accueil du site de la gare.

Le site « Gare de Rennes » a été déclaré d'intérêt communautaire par Rennes Métropole le 23 avril 2009. Le PEM, aujourd'hui en fonctionnement, a considérablement évolué pour supporter et organiser les flux de voyageurs.

Huit partenaires : l'Etat, la Région Bretagne, le Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, Rennes Métropole, la Ville de Rennes, le Syndicat mixte de gestion de la gare routière de Rennes (S.M.G.R), SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions, se sont associés dans une réflexion d'ensemble concrétisée par un contrat de pôle.

Le programme de pôle d'échanges multimodal et urbain à l'horizon 2025 a pour objectif :

- De créer un pôle intermodal performant (TGV, TER, métro, bus, cars interurbains, voitures, piétons et vélos)
- D'optimiser la qualité de l'interface entre le pôle gare et les quartiers (centre-ville au nord et sud gare).

Le PEM a été retenu comme site stratégique d'aménagement par le SCOT avec pour objectif :

- Améliorer l'articulation entre le centre-ville et les quartiers sud-gare, (...) »
- Assurer une programmation urbaine valorisant la centralité d'agglomération par les fonctions tertiaires, la qualité des services et des commerces, les fonctions métropolitaines et la diversification des logements.

L'étude menée par SNCF-Gares & Connexions a été validée par le Copil partenarial. Les partenaires ont convenu d'acter leur engagement dans la réalisation du PEM dans le cadre d'un « Contrat de Pôle ».

1.2 Projet urbain Eurorennes

Les objectifs du projet se déclinent de la façon suivante :

- Poursuivre le développement du pôle économique de centre-ville : accueil de fonctions tertiaires supérieures.

La métropole rennaise s'inscrit dans une dynamique de développement visant à renforcer son rôle de pôle économique régional et à la positionner sur l'échiquier des métropoles européennes.

- Renforcer l'intermodalité du Pôle d'Échange Multimodal.

Site stratégique d'aménagement inscrit au SCOT, la gare de Rennes constitue un pôle d'échange multimodal associant l'ensemble des modes de déplacement (train, métro, bus, car, voiture, cycle, marche à pied).

- Créer de nouvelles liaisons urbaines Nord-Sud.

La principale orientation du projet urbain consiste à développer de nouvelles liaisons urbaines Nord-Sud pour intégrer pleinement le PEM dans le centre-ville et améliorer l'accroche avec le tissu existant au Sud.

- Inscrire ce projet dans une démarche de développement durable.

L'opération visera à appréhender la composition du parti d'aménagement (orientation des bâtiments, formes urbaines, ...) afin qu'elle permette l'implantation des bâtiments économes en énergie.

1.3 Idées directrices du parti d'aménagement prévisionnel

La nouvelle gare-PEM intégrée au "paysage construit" deviendra un lieu d'échanges superposant des activités diverses (franchissement des infrastructures ferroviaires et liens différenciés avec les secteurs environnants). Le concept de "rives ferroviaires" fait partie de la réflexion. De ces rives on apercevra l'horizon et la rive opposée.

En intégrant les caractéristiques topographiques du site, le projet intègre pleinement le pôle d'échange multimodal dans le centre-ville et améliore son accroche avec le tissu existant.

1.4 Justification du plan de délimitation du périmètre de la ZAC

La ZAC EURORENNES se décompose en plusieurs secteurs opérationnels :

- Le secteur Féval, au Nord de la Prison des Femmes, délimité par les rues de Châtillon, P. Féval et de l'Alma,
- Le secteur Blériot, à l'ouest de la rue de l'Alma,
- Le Trigone,
- La place Sud du Colombier et le square Emile Souvestre et ses abords,
- Le bassin tampon du Colombier,
- L'îlot Gurvand, délimité au Nord par l'esplanade du Champ de Mars et au sud par le bd de Beaumont,
- L'îlot à l'ouest de l'ex-ZAC Solférino,
- Les parcelles en lien avec le square des Français Libres,
- Les emprises ferroviaires (RFF/SNCF) : Beaumont, Halle Sernam, Petits Ateliers, square Louis Armand,
- Le secteur Quineleu, au nord de la rue de Quineleu,
- La prison des Femmes,
- Les emprises longeant le faisceau ferroviaire.

Le périmètre de la ZAC coïncide avec celui des ZAC limitrophes (Charles de Gaulle, Solférino, Alphonse Guérin, Brasserie Saint-Hélier, Rabelais-Rouault, rue de l'Alma et Madeleine)

1.5. Programme global prévisionnel global des constructions à édifier

Deux études ont précisé les affectations des constructions. La programmation de bureaux au sein de la ZAC et la programmation commerciale. Le programme de 277 000 m² de surface de plancher (SP) comprend :

- 124 000 m² de surfaces de plancher d'activités de bureaux, représentant 7 000 emplois,
- 1 500 logements (114 000 m² de surfaces de plancher), respectant le PLH de Rennes Métropole.
- 16 000 m² de surfaces de plancher de commerces.
- 13 000 m² de surfaces de plancher de services dont programmation hôtelière potentielle.
- 9 500 m² de surfaces de plancher d'équipements.

1.6 Choix de la procédure de ZAC

Le recours à la procédure de ZAC permet de :

- Asseoir l'utilité publique du projet,
- Faciliter les restructurations parcellaires,
- Donner un cadre juridique à la concertation avec les habitants et les autres partenaires,
- Intégrer l'opération dans le cadre du projet urbain de la ville,
- Faire participer financièrement les constructeurs aux coûts des équipements publics générés par l'opération.

2. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

2.1 Motifs du choix du projet

Rennes Métropole a lancé une consultation de maîtrise d'œuvre urbaine, la proposition de l'équipe FGP/TER/OGI a été retenue, et s'est vu attribuer un accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine.

L'équipe propose d'intégrer le bâtiment « voyageurs » au sein d'un paysage urbain, ce qui respecte les principes fonctionnels et permet de prendre en compte la topographie du site. Le concept de "paysage construit" permet de créer de nouvelles relations verticales :

- Les liaisons urbaines Nord/Sud ne peuvent réussir que dans le cadre d'une réflexion intégrant la topographie,
- La gare et le nouveau pôle d'échange doivent dépasser les limites d'un bâtiment-pont,
- Cet ensemble doit être un lieu d'échanges superposant les activités diverses,
- Le projet urbain général doit relier les rives du fleuve ferroviaire aux berges de la Vilaine.

2.2 Présentation générale du projet

PEM : Les objectifs du PEM sont déclinés selon trois enjeux majeurs :

- Un enjeu capacitaire - le cœur ferroviaire
- Un enjeu d'Intermodalité
- Un enjeu urbain

2.3 Présentation du projet par secteur et caractéristiques des aménagements

Secteurs

La zone d'aménagement a été divisée en quatorze secteurs, correspondant à des unités en lien avec les caractéristiques de chaque zone (Ces secteurs seront développés en préambule de nos analyses)

Espaces publics

Le PEM et ses deux places Nord et Sud, Féval, le Colombier, Beaumont feront l'objet d'un traitement particulier en raison de leur grande visibilité (gare et ses abords, commerces, espaces piétonniers).

Plantations

La majorité des plantations est issue du concept de lisière du fleuve ferroviaire et d'arbres monuments.

2.4 Insertion du projet dans son environnement

L'Etat initial de l'environnement, les impacts du projet sur celui-ci et les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les effets négatifs seront abordés en préambule de nos analyses thématiques ci-après.

2.5 Charte du développement durable (spécifique à ZAC Eurorennes).

Elle s'appuie sur les principes fondateurs suivants :

- Orienter le développement durable du territoire,
- Intégrer les objectifs de développement durable des documents cadres du grand territoire,
- Adapter le projet aux spécificités d'Eurorennes (cahiers de prescriptions environnementales, ...),
- Impliquer l'ensemble des acteurs du développement du territoire,
- Orienter stratégiquement avec des objectifs thématiques ouverts à la négociation,
- Décliner sept orientations stratégiques.

2.6 Compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme

L'étude précise le projet est compatible avec le PLU de la Ville de Rennes (modifié le 12 juillet 2018).

3. **Etat d'avancement du projet: Maitrise foncière et avancement opérationnel**

La ZAC Eurorennes présente des secteurs d'initiative privée et des secteurs d'initiative publique.

Secteurs d'initiative publique

La mission de l'aménageur consiste à acquérir le foncier, remettre en état les sols (déconstruction, dépollution...), viabiliser les terrains et les céder en vue du développement de programmes.

Secteurs d'initiative privée :

Terrains appartenant à la SNCF et ses filiales, à la Poste...

La situation sur la maîtrise foncière, à la date de Juillet 2021, est présentée dans la notice explicative (pièce n°2.1)

4. **Définition du périmètre de DUP**

Les principes suivants ont permis de déterminer le périmètre de la DUP :

Voies ferrés : Les emprises ferroviaires sont comprises dans le périmètre de DUP. La SNCF a donné son accord pour céder certaines emprises (secteur Solférino par exemple).

Elle restera propriétaire de certaines emprises (secteur Beaumont) et développera elle-même ses opérations.

PEM : Le PEM fait partie intégrante du projet urbain et doit être compris dans le périmètre de DUP. Des aménagements d'espaces publics seront réalisés de façon à assurer la liaison nord sud.

Franges nord de la ZAC : Le secteur résidentiel aux abords de la rue Gurvand, au nord de la place de la gare et à proximité de la rue St-Héliér sont intégrés dans le périmètre de la ZAC, mais pas dans celui de la DUP.

Prison des femmes : Le réaménagement des espaces publics aux abords de l'enceinte ont nécessité l'intégration de la prison dans le périmètre de ZAC mais pas dans celui de la DUP.

A3 : CONCERTATION

Le bilan de la concertation préalable au projet d'aménagement de la ZAC Eurorennes (art. L300-é et L103-2 et suivants du CU) est présenté en pièce 2.9 du dossier d'enquête.

Synthèse

Objectifs poursuivis et modalités de la concertation

Le Conseil de Rennes Métropole a fixé les modalités de la concertation (20 mai 2009)

- Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques pour présenter les enjeux et les objectifs.
- Exposition à Rennes Métropole et dans la gare de Rennes, avec mise à disposition d'un registre.
- Edition d'articles dans la presse (Info Métropole, Le Rennais...).
- Présentations organisées au niveau des conseils de quartier (résidents et acteurs économiques).

Mis en œuvre de la concertation préalable

- Deux réunions publiques les 23 juin 2009 et 7 avril 2010 à la Chambre des Métiers de Rennes (annonces dans la presse, cartons d'invitation en porte à porte sur l'aire d'étude : 600 personnes)
- Réunions filmées et mise en ligne sur le site de Rennes Métropole.
- Articles publiés dans la presse régionale (Info Métropole, le Rennais...) rendant compte de ces réunions.
- Exposition publique multimédia présentée gare et à Rennes Métropole (novembre 2009 à janvier 2010).
- Présentation le 17 novembre 2009 aux membres des commissions « cadre de vie » des 4 Conseils de quartier concernés : Sud Gare et Thabor, Saint Hélier/Alphonse Guérin, Centre et Francisco/Ferrer/Vern/Poterie.
- Réunion le 1^{er} septembre 2010 d'un groupe d'échanges inter quartiers d'habitants
- Rencontres spécifiques avec la Chambre du Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers, le Pays de Rennes, les spécialistes de l'immobilier d'entreprises, du commerce, les promoteurs de logements et les acteurs économiques du centre-ville (commerçants, hôteliers, office du tourisme)
- Information continue sur le site internet de Rennes Métropole.

Bilan de la concertation préalable

Principales préoccupations :

- Hauteur des futures constructions.
- Evolutions des conditions de circulation et de stationnement.
- Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Devenir de la prison des femmes, du square des Français Libres et des ateliers de la SNCF.

Conclusion du maître d'ouvrage

La dimension globale du projet et la nécessité de requalification du quartier n'ont pas été remises en cause. Les questions concernaient les points qui restaient à approfondir dans le cadre du projet de ZAC et de la mise au point du Pôle d'Echanges Multimodal.

Rennes Métropole a approuvé par délibération du 18 novembre 2010 le bilan de la concertation préalable et le dossier de création de la ZAC « EURORENNES ».

Autres procédures permettant au public de participer activement au processus de décision

Mise à disposition de l'étude d'impact :

Une mise à disposition d'un dossier constitué des documents suivants a été effectuée du 8 au 26 mai 2012 inclus à Rennes Métropole en présence d'un registre :

- Dossier de réalisation comprenant le complément à l'étude d'impact du dossier de création
- Dossier de création approuvé de la ZAC comprenant l'étude d'impact.
- Liste de contacts auprès desquels pouvaient être obtenus des renseignements sur le projet
- Avis de l'Autorité compétente en matière d'environnement sur l'étude d'impact.

Enquête publique loi sur l'eau

La ZAC Eurorennes est soumise à la réalisation d'un dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau. L'enquête publique s'est déroulée du 15 janvier au 15 février 2013.

Au cours de cette enquête, le public s'est inquiété sur les nuisances générées par les travaux et l'évolution du plan de circulation, sur l'évolution du quartier en termes de formes urbaines et sur les conditions de mise en œuvre des constructions (nuisances).

Le 11 juillet 2013, après enquête publique, M. le Préfet a délivré un arrêté autorisant les travaux prévus pour la gestion des eaux pluviales de la ZAC Eurorennes.

Autres actions

- Site internet :

Présentation du projet et informations actualisées sur les opérations en cours (programmes immobiliers, travaux...). Ce site est accessible à l'adresse <http://www.eurorennes.fr>.

- Ateliers :

Avant le démarrage du projet, des groupes « interquartiers » (Sud gare, Thabor/Saint-Hélier/Alphonse Guérin, Centre et Francisco/Ferrer/Vern/Poterie) ont été mis en place avec les habitants de ces secteurs.

Ateliers créatifs :

Leur objectif était de nourrir la réflexion sur le projet Eurorennes laissant les participants s'exprimer sur leurs perceptions et leurs attentes par rapport au projet :

- Professionnels du tourisme : 22 septembre 2011
- Rôle de la gare dans l'attractivité du territoire : 16 décembre 2011
- Jeunes de 18 à 25 ans : 30 mai 2012.

- Réunions publiques :

Des réunions publiques annuelles ont été organisées (22 juin 2015, 17 octobre 2016...) dans l'auditorium des Champs Libres pour présenter l'état d'avancement des travaux en cours et à venir.

- Réunions de quartier :

Réunions de quartier organisées pour évoquer les conséquences techniques et pratiques des travaux aux résidents et commerçants de la ZAC Eurorennes, principaux impactés par les travaux (circulation, cheminements piétons, bruit, sécurité, accessibilité aux commerces).

- Outils de communication (suivi de l'avancement opérationnel) :

Magazine d'information intitulé « Le Mag' Eurorennes » actualisé au fur et à mesure du développement des opérations.

Carnet de chantier, actualisé permettant de connaître l'évolution des chantiers en cours, les modifications de cheminements et d'accès aux services.

Flyers : Distribués en cas d'informations importantes et/ou urgentes.

A4 : AVIS

Les avis de l'Autorité environnementale (DREAL puis MRAe) et des autres personnes et services consultés lors de l'élaboration du dossier de ZAC et de la procédure loi sur l'Eau, font l'objet de la pièce 2.8 du dossier d'enquête.

Les avis de l'Ae (MRAe) et des autres personnes et services consultés à l'occasion de ce projet de déclaration d'utilité publique font l'objet d'une synthèse présentée en annexe 2 de ce rapport. Nous y avons ajouté les éventuelles réponses apportées par le Maître d'ouvrage.

Ces derniers avis et réponses des personnes consultées sont rappelés au début de chacune de nos analyses ci-après. Ils sont intégrés à nos réflexions lors des analyses thématiques.

TITRE B : ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE

B0 - Organisateur de l'enquête

L'organisateur de l'enquête est M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine (autorité en charge de la déclaration d'utilité publique).

B1 - Objet et calendrier

M le Préfet du département d'Ille-et-Vilaine a prescrit le 9 juin 2021 l'ouverture d'une enquête publique et d'une enquête parcellaire préalables à :

- La déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Eurorennes.
- La cessibilité des terrains nécessaires pour permettre la réalisation du projet.

Celles-ci se sont déroulées pendant 38 jours consécutifs du mardi 14 septembre 2021 (9h30) au jeudi 21 octobre (17h00).

Le responsable du projet, auprès duquel les informations pouvaient être demandées, était « Territoires Publics ».

B2 - Désignation du commissaire enquêteur

Le TA de Rennes nous a désigné le 16 octobre 2019 (E19000324/35). Nous avons validé les dispositions nous concernant lors de la rédaction l'arrêté préfectoral (art R123-9 du code de l'environnement).

B3 - Siège de l'enquête et permanences du commissaire enquêteur

Le siège de l'enquête s'est tenu à l'hôtel d'agglomération de Rennes Métropole (point info) où les correspondances étaient adressées.

Le public pouvait être reçu les :

- Mardi 14 septembre 2021 de 9h30 à 12h30
- Vendredi 1^{er} octobre 2021 de 14h00 à 17h00
- Mercredi 13 octobre 2021 de 9h30 à 12h30
- Jeudi 21 octobre 2021 de 14h00 à 17h00

B4 - Publicité

Presse écrite

Un avis au public a été publié à deux reprises dans les journaux suivants :

- 7 Jours « Petites Affiches » 21 août 2021 et 18 septembre 2021
- Ouest-France (Edition d'Ille-et-Vilaine) 23 août 2021 et 14 septembre 2021

Autres articles de presse

- Le mensuel de Rennes n°139 de Octobre 2021 (p.12) « Eurorennes : La Métropole dégage l'expropriation ». Informations sur l'existence de l'enquête avec adresse du registre dématérialisé
- Le télégramme du 1^{er} octobre 2021 : Expropriation : La Métropole prépare le terrain d'Eurorennes.

Affichage de

Affichage de l'avis en plusieurs lieux fréquentés par le public :

L'avis d'enquête a été affiché à la mairie de Rennes (hall d'accueil) et à l'hôtel d'agglomération de Rennes Métropole (vitre extérieure) pendant toute la durée de l'enquête.

L'accomplissement de cette formalité a été certifié le 22 octobre 2021 par la Ville de Rennes et par Rennes Métropole (certificats annexés au registre d'enquête)

Affiches apposées sur les lieux prévus pour la réalisation du projet

L'avis d'enquête a été affiché sur site jusqu'à la fin de l'enquête aux endroits suivants :

1. 10, rue du Capitaine Maignan Sur poteau d'éclairage public
2. Boulevard du Colombier Carrefour avec rue de l'Alma
3. Rue de l'Alma Sur grillage treillis soudé vert
4. 21, rue de Quineleu Sur grillage treillis soudé
5. Parvis Sud gare Sur grille de chantier
6. Passage Anita Conti Le long de la passerelle surplombant la ligne

- | | | |
|-----|----------------------|---|
| 7. | Parvis Nord gare | Sur protection d'un arbre (près hôtel de Bretagne) |
| 8. | Parvis Nord gare | Sur grille de chantier proximité carrefour Beaumont |
| 9. | Boulevard Solférino | Sur grillage treillis soudé (près arrêt de bus Laënnec) |
| 10. | 105 rue Saint Hélier | Sur poteau (près arbre entrée square Louis Armand). |

Cette publicité sur site a fait l'objet de trois procès-verbaux de constat d'affichage de l'avis d'enquête publique établis par la SCP HUBERT – GRAIVE - BRIZARD (huissiers de justice associés à Rennes) les :

- 1 26 août 2021
- 2 29 septembre 2021
- 3 27 octobre 2021

Ces trois PV après avoir été portés à notre connaissance ont été conservés par le porteur de projet pour être annexés au dossier d'enquête.

Affichage de l'avis d'enquête sur internet

L'avis d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la préfecture : www.ille-et-vilaine.gouv.fr/ep-expro

La consultation de l'avis d'enquête était également possible sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/1840>

B5 - Consultation du dossier d'enquête et dépôt des observations

Mise à disposition du Public (L123-12 et R123-9)

Le dossier d'enquête publique préalable à la DUP comprenant une étude d'impact ainsi que le registre d'enquête, étaient consultables au siège de l'enquête (point info de Rennes Métropole pendant toute la durée de l'enquête).

La consultation du dossier d'enquête était possible par voie dématérialisée à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/1840>

La consultation du dossier d'enquête pouvait se faire sur un poste informatique mis à disposition dans le hall de la préfecture d'Ille-et-Vilaine.

Dépôt des observations

Le public a pu consigner ses observations.

- Soit sur le registre papier ouvert à cet effet pendant les heures d'ouverture du point Info de Rennes Métropole.
- Soit en les adressant par écrit au commissaire enquêteur au siège de l'enquête (Hôtel d'agglomération)
- Soit en les adressant par voie électronique à l'adresse enquete-publique-1840@registre-dematerialise.fr

Les observations portées sur le registre et celles reçues par courrier ont été tenues à la disposition du public au siège de l'enquête (registres + courriers annexés)

Les observations reçues par voie électronique ont été tenues à la disposition du public sur le même site enquete-publique-1840@registre-dematerialise.fr

B6 - Réunion publique d'information et d'échange (article R123-17 du CE)

Le bilan de la concertation présenté par le maître d'ouvrage (synthèse au Titre C), relate les actions engagées pour faire connaître le projet de ZAC et celles qui se sont déroulées pendant les différentes procédures (création et réalisation de la ZAC, consultation Loi sur l'Eau...).

Compte-tenu de ce bilan et de la concertation mise en œuvre plus récemment avec les riverains du projet de tour SAMSIC, nous avons estimé qu'une réunion publique d'information et d'échange n'apporterait pas d'élément nouveau au débat (R123.17).

B7 - Clôture de l'enquête et remise du PV de synthèse

Le jeudi 21 octobre 2021 à 17h00 nous avons procédé à la clôture du registre d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique puis transmis au maître d'ouvrage délégué, le 25 octobre 2021 par messagerie électronique, une version dématérialisée du PV de synthèse.

Nous avons reçu le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, de manière dématérialisée, le 7 décembre 2021.

B8 - Remise des rapports et des avis

Compte tenu de la complexité du projet et du délai nécessaire à l'aménageur pour présenter son mémoire en réponse, nous avons demandé à M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine, le 15 novembre 2021 que le délai de remise des rapports et des avis soit repoussé au 9 décembre 2021 ce qui a été accepté par le service des enquêtes publiques de la préfecture (réponse reçue de ce dernier le 3 décembre 2021).

B9 - Chronologie générale

HISTORIQUE DU PROJET (pour mémoire)

Création de la ZAC	
23 avril 2009	<u>Rennes Agglomération</u> : Classement d'intérêt communautaire de l'aménagement du site « Gare de Rennes »
20 mai 2009	<u>Rennes Agglomération</u> : Engagement de la procédure de concertation préalable à la création de la ZAC Eurorennes
7 janvier 2010	<u>DRAC</u> (archéologie préventive) Avis sur projet de création de la ZAC Eurorennes
18 novembre 2010	<u>Rennes Agglomération</u> : Approbation du bilan de la concertation relative à la création de la ZAC Eurorennes
	<u>Rennes Agglomération</u> : Création de la ZAC Eurorennes

Réalisation de la ZAC	
8 au 26 mai 2012	<u>Rennes Agglomération</u> : Mise à disposition du public de l'étude d'impact complémentaire relative à la réalisation de la ZAC Eurorennes.
22 novembre 2012	<u>Rennes Agglomération</u> : Approbation du bilan de la mise à disposition du public relative à l'étude d'impact complémentaire de la ZAC Eurorennes.
	<u>Rennes Agglomération</u> : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC Eurorennes
	<u>Rennes Agglomération</u> : Concession de l'opération d'aménagement de la ZAC Eurorennes à Territoire Publics (Société publique Locale d'Aménagement) par Rennes Agglomération.

LOI sur L'EAU	
15 janv. / 15 fév. 2013	<u>Rennes Agglomération</u> : Enquête publique « Loi sur l'Eau »
15 avril 2013	<u>Ville de Rennes</u> : Avis favorable à la déclaration de projet relative à la réalisation de la gestion des eaux pluviales de la ZAC Eurorennes
18 avril 2013	<u>Rennes agglomération</u> : Approbation de la déclaration de projet relative à l'intérêt général que présente la gestion des eaux pluviales dans le cadre de la ZAC Eurorennes
11 juillet 2013	<u>Préfecture</u> (DDTM, service Eau/Biodiversité) Arrêté préfectoral d'Autorisation « Loi sur L'Eau »

Autres	
1 ^{er} janvier 2015	<u>Rennes Agglomération</u> devient Rennes Métropole
17 décembre 2015	<u>Rennes Métropole</u> : Approbation du dossier modificatif de réalisation de la ZAC Eurorennes
21 janvier 2016	<u>Ville de Rennes</u> : Approbation modification du PLU de la Ville de Rennes
11 août 2016	<u>Etat</u> : Décret modifiant les règles applicables à l'évaluation environnementale (étude d'impact)

1 Juillet 2017	<u>SNCF</u> : Inauguration de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) Le-Mans Rennes
12 juillet 2018	<u>Ville de Rennes</u> : Approbation modification du PLU de la Ville de Rennes
12 janvier 2019	<u>ARS</u> : Avis sur projet Legendre, Ilot Beaumont (cas par cas)
4 Février 2019	<u>Ville de Rennes</u> : Approbation de la révision du PLU comprenant l'approbation des règles applicables à l'intérieur des périmètres des ZAC créées à l'initiative de la Ville.

PROCEDURE D'EXPROPRIATION

Constitution du dossier et avis sur le projet

21 mars 2019	<u>Rennes Métropole</u> : Engagement de la procédure d'expropriation de la ZAC Eurorennes
2 mai 2019	<u>DRAC</u> : Avis dossier DUP (archéologie préventive)
7 juin 2019	<u>DRAC</u> : Avis dossier DUP (UDAP)
12 juin 2019	<u>DDTM</u> : Avis dossier DUP (SECTAM)
13 juin 2019	<u>ARS</u> : Avis sur dossier préalable à la DUP
Juin 2019	<u>Rennes Métropole</u> : Validation de la mise à jour de l'Etude d'Impact par Rennes Métropole
3 juillet 2019	<u>Rennes</u> : Inauguration de la nouvelle gare SNCF (Gare et Connexions)
31 juillet 2019	<u>Rennes Métropole</u> : Réponse de Rennes Métropole à l'avis de l'ARS
1 ^{er} octobre 2019	<u>Autorité environnementale</u> : (MRAe) Information de la MRAe sur le dossier DUP

Période préalable à l'enquête

16 octobre 2019	<u>Tribunal Administratif</u> : Désignation du commissaire enquêteur (E19000324/35)
5 décembre 2019	<u>Rennes Métropole</u> : Approbation du 1 ^{er} PLUi de Rennes Métropole
16 octobre 2020	<u>Préfecture d'Ille-et-Vilaine</u> : Arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP et préalable à la cessibilité des terrains de la ZAC Eurorennes.
10 novembre 2020	<u>Arrêté préfectoral</u> abrogeant l'arrêté du 16 octobre 2020
9 juin 2021	<u>Préfecture d'Ille-et-Vilaine</u> : Arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP et préalable à la cessibilité des terrains de la ZAC Eurorennes.
Octobre 2021	<u>Le Mensuel de Rennes</u> : Parution d'un article de presse : Eurorennes - La métropole dégage l'expropriation
1 ^{er} octobre 2021	<u>Le Télégramme</u> : Expropriation : La métropole prépare le terrain d'Eurorennes
21 août 2021	<u>7 Jours Petites Affiches</u> : Parution du premier avis d'enquête
23 août 2021	<u>Ouest-France</u> : Parution du premier avis d'enquête

Période durant l'enquête

14 septembre 2021	<u>Rennes Métropole</u> : Ouverture de l'enquête publique (9h30)
	<u>Rennes Métropole</u> (point info) : 9h30 à 12h30 - Permanence n°1 du commissaire enquêteur
14 septembre 2021	<u>Ouest-France</u> : Parution du second avis d'enquête

19 septembre 2021	<u>7 Jours Petites Affiches</u> : Parution du second avis d'enquête
1 ^{er} octobre 2021	<u>Rennes Métropole</u> (point info) : 14h00 à 17h00 - Permanence n°2 du commissaire enquêteur
13 octobre 2021	<u>Rennes Métropole</u> : 9h30 à 12h30 - Permanence n°3 du commissaire enquêteur
21 octobre 2021	<u>Rennes Métropole</u> : 14h00 à 17h00 - Permanence n°4 du commissaire enquêteur
	<u>Rennes Métropole</u> : 17h00 - Clôture de l'enquête publique

Période après enquête	
25 octobre 2021	<u>Rennes Métropole</u> : Transmission du PV de synthèse à Territoires Publics
15 novembre 2021	<u>Préfecture</u> : Demande de prolongation de délai pour remise des deux rapports et avis
23 novembre 2021	<u>Réception des certificats d'affichage</u> de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole
3 décembre 2021	<u>Accord sur le report de délai</u> au 9 décembre 2021 pour remise des rapports et avis d'enquête
7 décembre 2021	<u>Territoires Publics</u> : Réception par voie dématérialisée du mémoire en réponse du Maître d'ouvrage
	<u>Préfecture d'Ille-et-Vilaine</u> : Remise des rapports et des avis d'enquête (dépôt de toutes les pièces)
	<u>Tribunal Administratif</u> : Remise d'une copie des deux rapports et des deux avis d'enquête (messagerie électronique).

C1 - Participation du public

Consultation du dossier papier au siège de l'enquête

Quelques personnes ont consulté le dossier DUP, hors de la tenue des permanences, sans que le nombre nous ait été précisé.

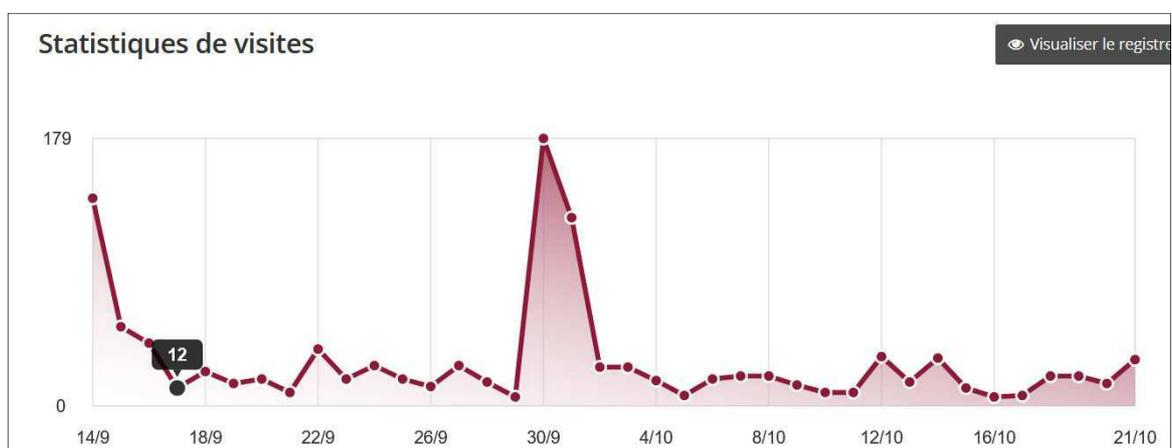
Consultation du dossier numérisé

Le public a très nettement privilégié la consultation du dossier à partir du site dématérialisé : « Registre dématérialisé DUP n°1840 ».

1137 visites du site dématérialisé ont eu lieu

1160 consultations des divers éléments du dossier ont été effectuées

Statistiques des visites sur le site dématérialisé



Le pic du 30 septembre a eu lieu à la suite de la parution de deux articles dans la presse

Visites aux permanences

4 permanences : 11 personnes reçues au cours de 10 entretiens.

Toutes les permanences se sont déroulées dans des locaux adaptés (Point info de Rennes Métropole).

Rencontres sur site

3 visites sur site ont été effectuées pour apprécier la localisation et la motivation des observations.

Bilan comptable du dépôt des observations déposées par le public

Nombre d'observations recevables

- 2 observations manuscrites portées sur le registre d'enquête
- 2 observations portées sur le registre dématérialisé
- 1 observation présentée par courrier durant une permanence

Certaines observations présentent de multiples interrogations (cf. C2).

Pages d'observations

18 pages au total dont 7 pages annexées

Observations non recevables : 1 observation « test » sur le bon fonctionnement du site (non comptabilisable)

C2 - Références des observations du public

- Observations manuscrites sur registre d'enquête papier Rp01 à Rp02
- Observations sur registre dématérialisé (dont courriels) Rd01 à Rd03
- Observations reçues par courrier Co01 à Co01

REF	AUTEUR	Thèmes visés par les observations	Nombre pages		
			Obs.	Ann.	Total
REGISTRE PAPIER					
Rp01	M ^{me} DELIGNON Boulevard Monseigneur Mouézy	1 - Préambule Observations générales 2.6 - Etude d'impact 5.2 - Etat initial : Environnement humain 6.2 - Programme global prévisionnel des constructions 8.2 - Impacts temporaires liés aux travaux 8.3.2 - Impacts sur le climat 8.3.3 - Impacts sur le sol 8.3.5 - Impact sur les eaux superficielles	3	0	3
Rp02	M ^{me} BERNARD Ghislaine Rue de Riaval	8.3.11 - Impact sur le milieu naturel, espaces verts 8.3.12.4 - Impact sur l'habitat 8.3.15 - Impact sur les déplacements (liaisons douces) 8.4.5 - Caractérisation des risques 10.2 - Compatibilité avec le PLU (PLUi)			
2		2.6 - Etude d'impact 6.1.3 - Secteur 11 -12 Quineleu 8.3.15 - Impact liaisons douces (Quineleu Pierre Martin)	3	0	3

REF	AUTEUR	Thèmes visés par les observations	Nombre pages		
			Obs.	Ann.	Total
REGISTRE DEMATERIALISE avec PIECES JOINTES (dont courriels)					
Rd01	Anonyme	Test - Non recevable.	0	0	0
Rd02	GOSSEYE Leïla et SARASSAT Julie ADDEN (Avocats) Client : Société SOREDIC à Vern/Seiche propriétaire cinéma et discothèque.	2.6 - Etude d'impact 2.1 - Notice explicative 6.1.4 - Justification du périmètre de la ZAC 6.1.3 - Secteur 02 Colombier 8.3.13 - Impact sur les activités économiques, commerces	3	0	3
Rd03	M ^{me} RIGUET Justine (Ajouté par CE, erreur de registre)	2.6 - Etude d'impact 6.1.3 - Secteur 13 Féval 6.1.3 - Secteur 14 Blériot 8.3.11 - Impact sur le milieu naturel, espaces verts	1	0	1
2			4	0	4

REF	AUTEUR	Thèmes visés par les observations	Nombre pages		
			Obs.	Ann.	Total
COURRIERS ANNEXES					
Co01	LE GUEN Mathilde (COLLET Sébastien) VIA (SCP Avocats) Client : Société Ouest Discothèque, exploitant : « Le 1988 Live Club »	2.6 - Etude d'impact 2.1 - Notice explicative 6.1.4 - Justification du périmètre de la ZAC 6.1.3 - Intervention prévisionnelle sur secteur Colombier 8.3.13 - Impact sur activités économiques et commerces	4	7	11
1			4	7	11
5			11	7	18

C3 - Analyse des observations et contre-propositions du public (Synthèse en annexe 1)

Chacune de nos analyses comprend :

- Une synthèse des avis de la MRAe et/ou des personnes publiques consultées (PPC),
- Une synthèse des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage.
- Nos questions complémentaires et les réponses du maître d'ouvrage
- Une synthèse du projet
- Notre analyse thématique du projet, des observations et contre-propositions du public

Toutes les observations présentées par la MRAe, les personnes publiques consultées et les réponses apportées par Territoires Publics sont intégrées à nos réflexions lors de nos analyses thématiques ci-après, elles trouveront une réponse lors de nos conclusions rédigées sur un document séparé.

C31 Observations relatives à l'utilité publique du projet (selon sommaire du dossier d'enquête publique)

Pièce n° 1 Préambule

Thème 1 Objet de l'enquête publique et observations générales sur le projet

AVIS MRAE ET PPC

MRÆe :

- Celle-ci informe qu'elle n'a pas pu étudier dans le délai de deux mois, le dossier d'enquête préalable à la DUP

ARS :

- Avis favorable sous réserve de la prise en compte des problématiques soulevées (cf. analyses thématiques ci-après)

DRAC (Archéologie préventive)

- Avis favorable sur le dossier présenté.

DRAC (UDAP) :

- Le dossier présenté n'appelle pas d'observation particulière

Préfet d'Ille-et-Vilaine (DDTM – Service Energie Climat Transport et Aire Métropolitaine)

- Avis favorable sur le dossier présenté

OBSERVATIONS DU PUBLIC

1 : Observation générale sur le projet dans son ensemble

- Les habitants ne sont pas contre le projet mais il faut respecter le désir légitime pour une ville où la nature a encore sa place avec des zones calmes et vues lointaines (sans tours) (Rp01, Rp02).

REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

Le projet de la ZAC Eurorennes intègre des aménagements paysagers sur chacun des secteurs d'aménagement, en particulier là où les aménagements existants étaient quasiment tous minéraux.

- Sur le boulevard de Beaumont près de 30 arbres ont été plantés en plus des 5 existants.
- Le secteur de la Place de la Gare a vu la création d'un jardin en infrastructure et la plantation d'arbres sur le Parvis Nord.
- Sur le Parvis Sud les espaces paysagers représentent près de 3000 m².
- Sur la rue de l'Alma le projet prévoit la plantation d'environ 50 arbres.

SYNTHESE THEMATIQUE DU PREAMBULE ET DE L'OBJET DE L'ENQUETE

Rennes Métropole rappelle que le dossier est dressé en vue d'apprécier l'utilité publique du projet de ZAC. Il permet l'information, la participation du public afin que soient pris en compte les intérêts des tiers lors de l'élaboration de la décision qui pourra être adoptée à son issue par M. le Préfet.

Le projet d'aménagement résulte de :

- L'initiative de Rennes Agglomération (devenue Rennes Métropole) qui a fait le choix opérationnel d'inscrire le projet dans le cadre juridique d'une ZAC, créée par délibération en date du 18 juin 2010.
- L'approbation, en 2012, du dossier de réalisation décrivant avec précision le contenu de l'opération d'aménagement et les conditions opérationnelles et financières de sa réalisation

- La décision de confier depuis 2012, l'exécution du projet à la SPL « Territoires Publics », dans le cadre d'une concession d'aménagement d'une durée de 15 ans dont l'échéance est prévue le 31 décembre 2027.

Les missions confiées à « Territoires Publics » couvrent l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation de l'opération (acquisitions foncières, conduite des études, mise en état des sols, réalisation d'infrastructures, suivi financier, administratif et opérationnel de l'opération).

Le dossier :

- A donné lieu le 11 juillet 2013 à une autorisation préfectorale au titre de la loi sur l'Eau.
- A fait l'objet d'une modification du dossier de réalisation le 17 décembre 2015.
- A fait l'objet d'une seconde modification du dossier de réalisation en juin 2019.

Les deux modifications apportées au projet depuis son origine concernent :

Décembre 2015

Retrait de la passerelle Féval/Beaumont du programme (Intérêt et coût de cet ouvrage) et modalités de financement (transfert de compétence entre Ville de Rennes et Rennes Métropole).

Juin 2019

Actualisation de l'étude d'impact (évolution de la réglementation) avant d'engager la DUP :

- Compatibilité avec les documents de planification environnementale,
- Analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus,
- Description des difficultés de nature technique ou scientifique, rencontrées par le MO,
- Addition et interaction des effets entre eux,
- Esquisse des principales solutions de substitution,
- Les dernières caractéristiques des flots,
- La vulnérabilité du projet liée au changement climatique et aux catastrophes majeures,
- La compatibilité avec les documents de planification environnementale,
- L'analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus,
- Evolution du cadre réglementaire local (PLU, SDAGE, SCoT, PLH...).

Etudes complémentaires engagées par le maître d'ouvrage :

- Diagnostic complémentaire de l'état des milieux sur le secteur Blériot
- Etude vibratoire pour la construction d'un Immeuble de Grandeur Hauteur (IGH) sur l'îlot Féval (déc. 2018).

Toutes les modifications apportées au projet sont surlignées en vert dans l'étude d'impact.

ANALYSE

La ZAC Eurorennes a été créée en 2010, soit, il y a 11 ans. Depuis l'étude d'impact a été finalisée puis le projet a évolué au fur et à mesure de l'avancement des différentes études de détail.

Parallèlement la réglementation relative à l'urbanisme et à la protection de l'environnement a fait l'objet de différentes lois et décrets d'application (études d'impact : décret 2019-190,...).

Rennes Métropole et Territoires Publics (SPLA) ont fait progresser le projet et le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Certaines actualisations, ajouts et annexes complémentaires, répondent également aux observations et interrogations de la MRAe et des autres personnes consultées (dont M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine), lors des différentes phases de concertation et des avis émis sur les dossiers de création, de réalisation, de modification du dossier de réalisation et du dossier « Loi sur l'Eau ».

En raison de plusieurs reports de cette enquête d'utilité publique (situation sanitaire liée à la COVID-19), la notice explicative (pièce 2.1 du dossier DUP) a fait l'objet d'une dernière mise à jour en juillet 2021 (prise en compte du PLUi 2019 de Rennes Métropole et état d'avancement des constructions et des études).

Durant l'enquête préalable à la DUP, le site dématérialisé a été visité 1137 fois et 1160 consultations de documents ont eu lieu. Cinq observations comprenant de multiples questions ont été présentées.

Une observation porte sur le projet dans sa globalité.

Nous reviendrons lors des thèmes suivants, sur la nature de ces observations et les réponses apportées par Territoires Publics (aménageur de la ZAC) (Rp01, Rp02, Rd02, Rd03, Co01).

2	Dossier d'enquête publique
----------	-----------------------------------

Pièce 2.1	Notice explicative
------------------	---------------------------

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
1.5 (périmètre ZAC) et 2.3 (Secteur Colombier) <ul style="list-style-type: none">L'aménagement du secteur Colombier n'étant ni connu, ni même projeté, on peut s'interroger sur la pertinence du périmètre de la ZAC (Rd02, Co01).	<p>Le périmètre de la DUP est calqué sur celui de la ZAC EURORENNES afin d'assurer une mise en œuvre cohérente du projet urbain.</p> <p>Le périmètre de délimitation de la ZAC a été établi de manière à coïncider avec les limites des ZAC déjà existantes tout en permettant d'intégrer un grand nombre d'espaces mutables nécessaires à la réalisation du projet urbain.</p> <p>Un programme prévisionnel de constructions est bien envisagé dans le dossier de réalisation de la ZAC sur le secteur du Colombier. Des études sont en cours pour préciser ce programme.</p>
4 (périmètre DUP) et 2.3 (Secteur Colombier) <ul style="list-style-type: none">A défaut de précisions, même sommaires du projet, l'utilité publique ne peut être démontrée y compris en qualifiant celle-ci de réserve foncière. Le Colombier ne doit pas être dans le périmètre DUP (Rd02, Co01).En l'absence de projet l'atteinte à la propriété est excessive au regard des intérêts que présente l'opération, elle ne peut être légalement déclarée d'utilité publique (Rd02, Co01).	<p>L'objectif de l'enquête n'est pas de présenter un projet défini précisément mais de qualifier l'utilité publique de ce dernier</p>

SYNTHESE THEMATIQUE DE LA NOTICE EXPLICATIVE

Objet de l'opération

La notice explicative (mise à jour en juillet 2021) présente une situation générale du projet.

Elle localise la ZAC au sein d'un site stratégique d'aménagement déclaré d'intérêt communautaire, l'arrivée de la LGV et le PEM constituant les éléments principaux sur lesquels repose le projet d'aménagement du secteur urbain.

Une synthèse des idées directrices du parti d'aménagement, de la délimitation du périmètre de la ZAC, du programme global des constructions à édifier et du choix de la procédure de ZAC est présentée.

Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu, sa sectorisation, son insertion dans son environnement, la charte de développement durable, la compatibilité du projet avec le PLUi, sont abordées successivement

Etat d'avancement

Un état d'avancement du projet des constructions par secteur est résumé (juillet 2021). Un extrait des plans du PLUi approuvé en 2019, est annexé (plan de zonage et OAP du secteur).

Définition du périmètre de DUP

La superficie globale de la ZAC est d'environ 58 ha.

- Le périmètre de la DUP comprend les espaces ferroviaires et le PEM.
- Les franges nord de la ZAC (esplanade de Gaulle, rue Gurvand, Saint-Hélier) et l'emprise de la prison des femmes sont hors du périmètre de DUP.

NOTRE ANALYSE

Les différentes informations contenues dans la notice explicative sont reprises de manière plus détaillée dans les différents thèmes de l'étude d'impact, c'est pourquoi ils sont abordés ci-dessus succinctement.

1 - Objet de l'opération

La localisation du projet, la réalisation du PEM et les objectifs du projet urbain sont rappelés (p.3 à p.7).

Périmètre de la ZAC (p.8 et p.9)

La notice explicative justifie le périmètre de la ZAC en rappelant que celle-ci se décompose en plusieurs secteurs opérationnels, ayant chacun ses spécificités tout en conservant une cohérence d'ensemble.

Le périmètre de la ZAC a été établi de manière à coïncider avec les limites des ZAC déjà existantes, tout en permettant d'intégrer un grand nombre d'espaces mutables nécessaires à la réalisation du projet urbain.

Certains secteurs sont intégrés dans le périmètre dans une logique de cohérence de l'aménagement des espaces publics avec pour objectif une meilleure insertion de la ZAC dans le tissu urbain existant (exemple : dalle du Colombier) (Rd02, Co01).

Programme global des constructions (p.9 et p.10)

Le programme global des constructions à édifier, en complément des réflexions des urbanistes, s'appuie sur deux études qui ont permis de préciser les affectations prévisionnelles des constructions. La première étude portait sur la programmation de bureaux tandis que la seconde s'intéressait à la programmation commerciale.

Ces deux études ainsi que les volontés d'aménagement ont permis d'en déduire un programme global d'environ 277 000 m² de surface de plancher (p.10).

Le phasage opérationnel s'ordonne à partir des contraintes de programmation, de l'avancement des libérations foncières et de la mise en œuvre des aménagements d'espaces publics (Rd02, Co01).

2 - Raisons pour lesquelles le projet a été retenu (p.10)

Le projet urbain s'inscrit dans une vision globale du centre de l'agglomération avec pour base les quatre territoires de cette future centralité (Centre historique, Colombier, Champs Libres / Liberté et quartier gare) (Rd02, Co01).

Présentation générale

L'intervention se présente comme la transformation urbaine d'une succession de sites mutables. Les espaces publics de la ZAC seront traités de manières différenciées.

Le PEM et ses deux places Nord et Sud, Féval, le Colombier, Beaumont feront l'objet d'un traitement particulier en raison de leur grande visibilité (gare et ses abords, zones commerciales et grands espaces à dominante piétonne) des flux piétonniers qu'ils supporteront ou de leur valeur esthétique ou patrimoniale (Rd02, Co01).

Projet par secteur

La notice rappelle pour chacun des 14 secteurs la programmation envisagée ainsi que le positionnement des ilots bâtis lorsque l'état d'avancement des constructions ou les études de détail le permettent (Rd02, Co01).

Le secteur Colombier fait l'objet de réflexions (gabarits, hauteur et programmation générale pas encore définis) (Rd02, Co01).

3 - Etat d'avancement du projet

- Le PEM, les secteurs « Trigone », « Allée Saint-Héliér », « Français Libres » et « Quineleu Sud » sont terminés.
- Les secteurs « Féval » (ilot Féval) et « Beaumont » sont en cours de réalisation.
- L'état d'avancement des études sur les secteurs « Blériot », « Quineleu-Nord », « Petits ateliers », « Réservoir », Louis Armand et Pont Saint-Héliér », permet de localiser les futurs ilots bâtis
- Le secteur « Colombier » (p.26) fait l'objet de réflexions visant à l'élaboration d'un projet urbain tenant compte de l'existant et du renforcement de l'attractivité commerciale. Le gabarit, les hauteurs et la programmation générale ne sont pas encore définis (Rd02, Co1).

4 - Définition du périmètre de la DUP

Le périmètre de la DUP correspond à celui de la ZAC à l'exception de :

- La rue Gurvand, le Nord de la place de la Gare, la rue Saint-Héliér et la prison des femmes.

Le périmètre de la DUP comprend des propriétés privées pour lesquelles il n'est pas prévu d'acquisition foncière, celles-ci n'étant pas nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Pièce 2.2	Plan de situation
Pièce 2.3	Plan général des travaux
Pièce 2.4	Caractéristiques des ouvrages les plus importants
Pièce 2.5	Appréciation sommaire des dépenses

AVIS PPC (néant)

<u>OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	<u>REPOSES DU MAITRE D'OUVRAGE</u>
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DU PROJET

Pièces 2.2, 2.3 et 2.4

Les trois premières pièces (2.2, 2.3 et 2.4) présentées sous forme de plans d'ensemble, localisent les différents ouvrages, espaces verts et voies de circulation qui au-delà de l'emprise du projet assurent la liaison entre les secteurs reconstruits, ceux maintenus en l'état et les voiries structurantes périphériques.

Pièces 2.5

Le montant total des dépenses est estimé à128 883 886 € HT

Dont

1. Etudes de la ZAC.....	2 077 620 € HT
2. Maîtrise foncière	45 808 319 € HT
3. Travaux.....	35 107 158 € HT
4. Travaux de superstructure – Mise à niveau et extension du parking sud gare.....	20 130 000 € HT
5. Honoraires Techniques.....	5 902 119 € HT
6. Rémunération de l'aménageur	8 252 014 € HT
7. Frais divers et imprévus aménagement	4 772 408 € HT
8. Frais divers et imprévus parking sud gare.....	599 361 € HT
9. Fonds de concours (travaux de chauffage urbain)	655 000 € HT
10. Impôts fonciers/communication /frais financiers	5 579 886 € HT

NOTRE ANALYSE

2.2, 2.3, 2.4

Les plans 2.2, 2.3, 2.4 apportent des réponses à certaines observations relatives aux espaces hors secteurs reconstruits ou au raccordement de ceux-ci avec les espaces publics structurant existants et/ou à réaménager. Ils servent d'appui à nos différentes analyses du projet.

2.5

Le montant total des dépenses est estimé à 128 883 886 € HT et la surface de planchers créés à 277 000 m².

- Une partie de ces dépenses concerne la mise à niveau et l'extension du parking Sud-gare soit 26 809 100 € HT (31 400 + 104 842 + 41 678 + 20 130 000 + 5 902 119 + 599 361).
- Une partie sera prise en charge par les gestionnaires de réseaux : 1 500 000 € HT.
- Une partie, maîtrise foncière pourra être répercutée aux acquéreurs des lots à construire : 45 808 319 € HT, soit environ 165 € le m² de surface de planchers (45 808 319 € / 277 000 m²)
- Le solde correspond aux études, aménagement des espaces publics et autres frais (6, 7, 9 et 10) s'élève à 54 766 466 € HT soit environ 198 € le m² de surface de plancher (54 766 466 € / 277 000 m²). Une partie pourra être imputée aux constructeurs (possibilité offerte par la procédure de ZAC).

Ainsi la charge foncière pouvant être répercutée aux promotions s'élève à environ 165 € HT le m² de surface de plancher à laquelle il est possible d'ajouter une partie des 198 € le m² de surface de plancher au titre des espaces de voirie (justification à apporter).

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
------------------	----------------------------------

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
1	Auteur des études (El p.11) (pour mémoire)
2	Glossaire des signes utilisés (El p.12) (pour mémoire)
3	Résumé non technique (El p.13) (pour mémoire)

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
4	Présentation de l'aire d'étude (El p.29)

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REPOSES DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

La zone d'étude du projet se situe aux abords de la gare SNCF et se décline sur deux projets imbriqués :

- Celui de la gare correspondant au pôle d'échange multimodal (PEM), piloté par la SNCF,
- Celui de la ZAC Eurorennes, qui s'étend du pont de Nantes au boulevard Villebois Mareuil sur une centaine d'hectares : intégrant l'ensemble des fonctionnalités urbaines (activité, logement, espaces publics...)

Cette aire d'étude a permis de délimiter le périmètre de la ZAC sur 58 hectares.

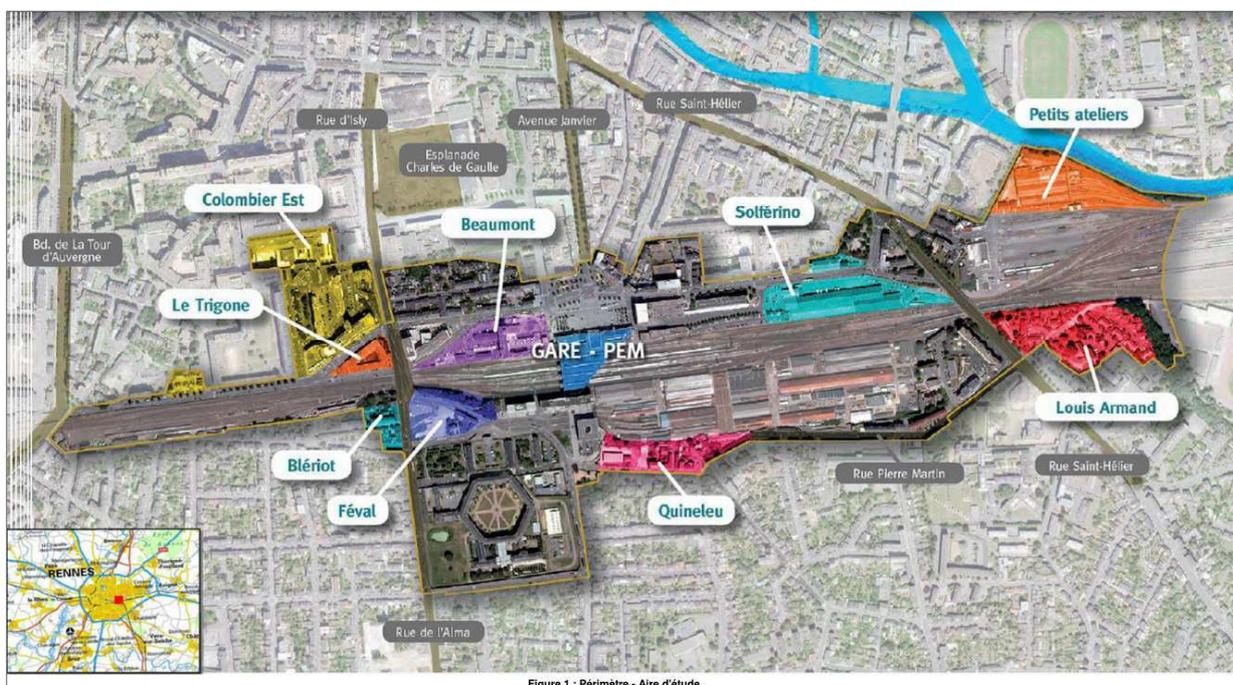


Figure 1 : Périmètre - Aire d'étude

NOTRE ANALYSE

L'étendue de l'aire d'étude va au-delà du périmètre arrêté de la ZAC pour étudier toutes les possibilités offertes de restructuration, de reconstruction et de densification de la Ville de Rennes dans le secteur Gare, élargi aux quartiers périphériques.

L'aire d'étude s'étend parfois aux autres secteurs de la ville lorsque l'enjeu le nécessite afin d'apprécier la relation qui existe entre les différents quartiers périphériques et celui de la gare (exemples : équipements publics, scolaires, réseaux et circulation sur les grands axes).

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
<p><u>5.2 : Environnement humain</u></p> <ul style="list-style-type: none"> La démolition systématique devrait faire place à une réflexion sur les possibilités de rénovation (isolation par l'extérieur, extensions de taille raisonnable (Rp01, Rp02)). 	<p>Même si plusieurs maisons ont été démolies, en particulier rue de l'Alma, le projet de la ZAC EURORENNES se réalise en grande partie sur du foncier déjà urbanisé et principalement occupé par des usages liés à l'activité ferroviaire.</p>

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Le chapitre 5 de l'étude présente une analyse du site à l'état initial. Trois niveaux de contraintes sont déterminés (forte, moyenne ou faible). Il ressort de cette analyse les enjeux suivants :

Topographie : le relief n'est pas un enjeu particulier du fait de la topographie peu marquée (contrainte faible).

Géologie des terrains : Pas d'enjeu particulier (contrainte faible).

Anciennes activités potentiellement polluantes : Sur les îlots Féval et Quineleu des travaux de dépollution ont été réalisés en 2014. En 2018, Soler Environnement a mis en évidence, lors d'un diagnostic complémentaire, la pollution des sols avec la présence de polluants volatils au droit de l'îlot Blériot (contrainte moyenne).

Le site ayant subi des bombardements, un diagnostic pyrotechnique préalable est conseillé sur certains secteurs.

Hydrogéologie : La proximité de la nappe et sa fluctuation en fonction des précipitations est à prendre en compte, notamment pour la réalisation ou non de sous-sol, passages souterrains (contrainte moyenne).

Hydraulique et eaux superficielles : L'aire d'étude étant déjà urbanisée et les réseaux d'eaux pluviales existants étant bien connus, la gestion des eaux de ruissellement apparaît comme une contrainte faible.

Milieu naturel : Il n'existe pas de sensibilité particulière sur la faune et la flore. La problématique liée aux dortoirs à étourneaux est identifiée. La « non création » de zones favorables aux stationnements de ces oiseaux est à prendre en compte dans le cadre du projet (contrainte faible).

Urbanisme et servitudes : Les servitudes et contraintes sont prévues au PLUi approuvé en 2019 (contrainte faible).

Situation foncière : la Ville de Rennes, RFF et la SNCF sont les principaux propriétaires sur l'aire d'étude. Les propriétaires encore existants sur la zone, constituent une contrainte moyenne.

Habitat et cadre de vie : Cet enjeu est une contrainte majeure dans un environnement très urbanisé existant.

Activités économiques, équipements et services existants : L'enjeu est considéré comme moyen car des améliorations sont à faire pour assurer une meilleure répartition des commerces, équipements et services.

Déplacements et stationnements : Cet enjeu pris en compte dans le projet PEM et dans l'aménagement global de la ZAC constitue une contrainte majeure.

Paysage : Des espaces protégés (EBC, espaces d'intérêt paysager) sont présents. La présence des infrastructures ferroviaires est très forte. Le projet pourra intégrer cet enjeu en vue de favoriser la cohésion du paysage

Patrimoine : Le secteur n'apparaît pas sensible d'un point de vue archéologique et peu sensible par rapport aux monuments historiques. Les sites ayant un intérêt patrimonial devront être pris en compte (contrainte moyenne).

Réseaux : Les réseaux existant sont une contrainte notable mais constituent un acquis précieux pour un projet d'aménagement (lignes et conduites présentes, raccordement de longueur restreinte) (contrainte moyenne).

Déchets : Les systèmes de collecte des déchets et les points d'apport existent déjà (contrainte faible).

Qualité de l'air : La qualité de l'air dans l'aire d'étude est globalement bonne (contrainte moyenne).

Environnement sonore : Le trafic existant (routier et ferré) est la principale source de bruit. Une hiérarchisation des voies existe et en fonction de la localisation des futures constructions (prescriptions d'isolement) (contrainte forte).

Environnement vibratoire : Les vibrations sont essentiellement liées aux trafics ferroviaires (contrainte moyenne).

Phase chantier : La Ligne B du métro, le PEM et la ZAC nécessitent une coordination (contrainte forte).

Evolution probable du site sans le projet

En l'absence de projet

- Les émissions atmosphériques liées au trafic automobile et à l'habitat ne connaîtront pas d'évolution notable.
- La topographie et la géologie du site ne sera pas modifiée. Les eaux souterraines ne seront pas modifiées.
- Le fonctionnement des eaux superficielles sera conditionné par le ruissellement actuel des eaux pluviales.
- Le secteur étant déjà urbanisé l'évolution et le développement de la faune et de la flore n'est pas envisageable.
- Il n'y aura pas d'impact sur les sites Natura 2000, les milieux naturels protégés et sur la trame verte et bleue.
- Le paysage restera très urbain avec la présence des infrastructures ferroviaires.
- Les espaces d'intérêt paysager ne seront pas modifiés.
- L'intérêt patrimonial du secteur ne sera pas modifié.
- La commune ne respectera pas les objectifs de croissance démographique et de création de logements (PLUi)
- Il n'y aura pas de modification particulière des activités économiques et de la population active rennaise.
- Les équipements seront utilisés par une population en faible croissance, avec un risque de vieillissement accru.
- Les déplacements motorisés ou doux ne connaîtront pas d'évolution particulière, nécessitant d'éventuelles adaptations des infrastructures du fait de la transformation de la gare en pôle d'échanges multimodal (PEM).
- Aucune évolution ne sera apportée aux réseaux.
- La gestion des déchets sera vraisemblablement marquée par une baisse des volumes, résultant de l'amélioration du tri et des actions de prévention de leur production.
- Risques naturels : Aucun changement n'est envisageable.
- Aucuns travaux de dépollution sur les îlots Féval et Quineleu n'auraient été réalisés
- Le contexte sonore serait dégradé du fait de la transformation de la gare en PEM.

NOTRE ANALYSE

Les enjeux présentant les contraintes les plus fortes concernent l'habitat et le cadre de vie, les déplacements et le stationnement.

Ces enjeux qualifiés de contraintes fortes constituent des inconvénients lorsqu'il s'agit de déplacer des populations, de modifier leur cadre de vie habituel ou de modifier leurs habitudes de déplacement avec à l'horizon une absence de perception de la ville de demain (Rp01, Rp02).

Le maître d'ouvrage indique que le projet présenté a l'ambition de répondre aux inquiétudes en faisant de ces contraintes fortes un atout : accueil de nouvelles populations, création d'une nouvelle urbanisation limitant l'usage de la voiture en modernisant et étendant les liaisons douces et espaces de rencontres, en développant les commerces, les services et l'emploi au plus proche de l'habitat (Rp01, Rp02).

L'étude d'impact s'appuie sur les actions mises en œuvre afin de satisfaire cette ambition dans le respect de la réglementation (prise en compte des enjeux environnementaux).

Le maître d'ouvrage souligne qu'en l'absence de projet, les nombreux espaces libérés par la SNCF, la Poste et par diverses autres occupations du sol (friches, anciennes constructions, cours...) auraient été reconstruits en conformité avec le PLUi mais sans perspective d'aménagement d'ensemble (Rp01, Rp02).

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
	6 Présentation du projet (EI p.133)
	6.1 Objet et justification de l'opération
	6.1.1 Objectifs du projet
	6.1.2 Idées directrices du parti d'aménagement prévisionnel
	6.1.3 Descriptif de l'intervention prévisionnelle

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Objectifs :

- Poursuivre le développement d'un pôle économique de centre-ville par l'accueil de fonctions tertiaires supérieures
- Renforcer l'intermodalité du Pôle d'Echange Multimodal
- Inscrire ce projet dans une démarche de développement durable
- Créer de nouvelles liaisons urbaines Nord-Sud

La ZAC se décompose en plusieurs secteurs opérationnels prévisionnels, ayant chacun leurs spécificités tout en conservant une cohérence d'ensemble. Avec pour élément central le Pôle d'Echanges Multimodal (PEM), ces différents projets s'articulent d'Ouest en Est le long de la voie ferrée.

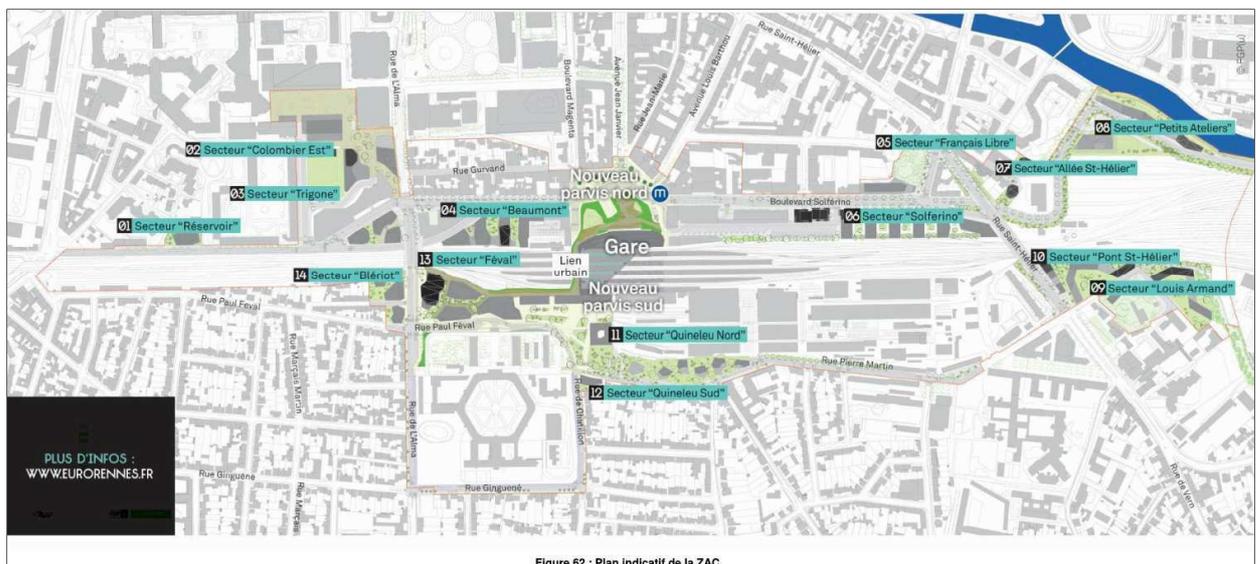


Figure 62 : Plan indicatif de la ZAC

Pôle d'échange multimodal

1. Secteur « Réservoir »
2. Secteur « Colombier Est »
3. Secteur « Trigone »
4. Secteur « Beaumont »
5. Secteur « Français Libres »
6. Secteur « Solférino »
7. Secteur « Allée St-Hélier »

8. Secteur « Petits Ateliers »
9. Secteur « Louis Armand »
10. Secteur « Pont St-Hélier »
11. Secteur « Quineleu Nord »
12. Secteur « Quineleu Sud »
13. Secteur « Féval »
14. Secteur « Blériot »

NOTRE ANALYSE

Le projet gare et son PEM ainsi que les 14 secteurs faisant l'objet d'une opération d'urbanisation sont identifiés et localisés. L'aménagement des espaces publics constitue la liaison et l'harmonisation urbaine entre les différentes opérations.

Les objectifs sont issus du SCoT (Secteur stratégique d'aménagement : PADD p. 57 et DOO p.20, 21, 22) et du PLU (PADD devenu PLUi (PADD p.5) (cf. thème 10).

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
	6 Présentation du projet (EI p.133)
	6.1 Objet et justification de l'opération
	6.1.3 Descriptif de l'intervention prévisionnelle (EI p.134)

Secteur PEM	Pôle d'échange multimodal (EI p.139 et notice p.22)
--------------------	--

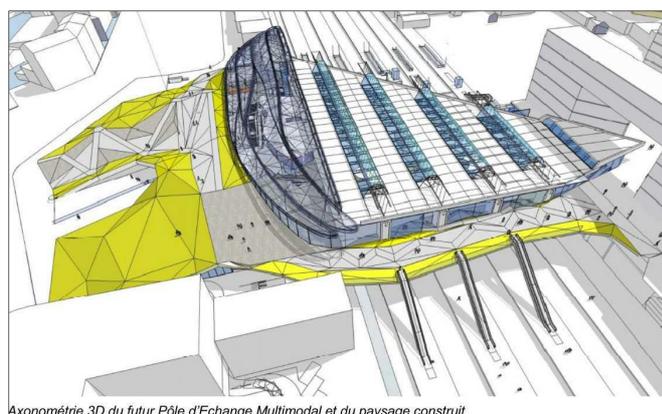
AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Le projet Eurorennes s'appuie sur le concept de "paysage construit". Le PEM est mis en service.

Une partie de la topographie constitue un franchissement doux (continuité urbaine et paysagère Nord-Sud).



Un large espace public belvédère, aisément accessible depuis le Nord et le Sud ainsi que depuis la gare, offre un panorama spectaculaire sur le paysage urbain. Les aménagements suivants sont réalisés :

Enjeu capacitaire

- Au niveau de la dalle voyageurs des voies ferrées (niveau 37 NGF),
 - Augmentation des surfaces disponibles pour les voyageurs (zone départ et zone arrivée),
 - Création de nouvelles liaisons verticales avec les quais existants et le futur quai F.
- Au passage souterrain,
 - Agrandissement des accès aux quais avec ascenseurs entre chaque quai et le passage souterrain,
 - Création de rampes côté Est et escaliers mécaniques (option) en lieu et place des escaliers Ouest.

Enjeu intermodalité

Création d'un espace intermodal au niveau souterrain (niveau 26 NGF) communiquant avec le métro (lignes a et b).

- Réorganisation des quais de la gare routière (intégration dans le PEM de l'espace de vente et d'attente).
- Aménagement d'une zone de stockage des taxis dans l'îlot Beaumont.
- Modification des conditions de circulation en accès au PEM.
- Réorganisation et extension de l'offre de stationnement du Sud du PEM prenant en compte :
 - Les besoins pour les utilisateurs de la gare (estimés entre 1 000 et 1 300 places)
 - Les besoins liés au quartier (logement, tertiaire, ...).

Enjeu urbain

- Création d'un "paysage construit" sur le parvis Nord du PEM intégrant une liaison douce entre Nord et Sud.
- Reprise des rives de la toiture du bâtiment « voyageurs » (insertion optimale dans le "paysage construit").
- Création d'une nouvelle entrée Sud de la gare développée aux niveaux de la dalle voyageurs (37m NGF) et de l'esplanade Fulgence Bienvenue (41m NGF) (jonction directe avec le passage souterrain (26m NGF)).

Le paysage construit

La traversée au-dessus de la gare et des voies ferrées est conçue comme une vaste "colline plantée", traversée par un large parcours (en bois et béton) (accès PMR, rampe, emmarchements) ainsi que des terrasses.

Le parcours

Trois parcours relient le parvis Nord (30m NGF) à l'accès gare (37.50m NGF) et au parvis Sud (41.50) :

- Une rampe PMR à 4% d'environ 200 m linéaires entre le parvis Nord et l'accès haut à la gare et d'environ 100 mètres linéaires supplémentaires pour rejoindre la corniche et le parvis Sud.
- Une rampe à 10 % maximum pour les piétons et les vélos d'environ 100 m linéaires entre le parvis Nord et le niveau haut de la gare et 10 mètres supplémentaires jusqu'à la corniche et le parvis Sud.
- Des emmarchements pour les piétons sur une distance raccourcie.

De ces trois itinéraires on peut facilement passer d'un parcours à l'autre au cours de la montée ou de la descente.

Traitements des pentes et de la traversée

Les espaces non végétalisés sont en bois (espaces où l'on s'installe : terrasses, emmarchements, gradins) et en béton (espaces de circulation en pente de 4 à 10 %). Un traitement antidérapant sera mis en œuvre sur le bois.

Plantations - La lande

Un petit peu plus de la moitié des espaces plantés est traité en lande d'environ 50 cm de hauteur (graminées, petits arbustes et plantes vivaces). L'association de plantes peu exigeantes présente une biodiversité importante.

Plantations – Les pelouses accessibles

850 m² d'espace planté sont aménagés en pelouses (repos, détente, pique-nique) qui s'ouvrent sur la grande terrasse donnant accès au niveau haut de la gare (pente de 10 %).

Parvis Nord de la Gare

Le parvis Nord est constitué d'une grande surface minérale unitaire. L'enrobé présent sur les espaces circulés sera traité de manière à s'accorder avec le matériau granit des espaces piétons (terrasses de café, trottoirs, ...).

NOTRE ANALYSE

L'arrivée de la LGV à Rennes a nécessité un accroissement de la capacité d'accueil de la gare SNCF et une extension du PEM qui lui est associé.

Cette reconstruction avec extension sur site de la gare actuelle, l'agrandissement de son PEM et la restructuration des parvis Nord et Sud constituent l'enjeu principal au cœur du projet de ZAC Eurorennes.

Le recensement de tous les espaces disponibles sur l'emprise SNCF et sur les espaces publics et bâtis environnant a pour but d'éviter le maintien et/ou le développement de friches.

La ZAC étendue sur 58 ha, enveloppant le projet gare et le PEM, a pour but de s'affranchir de la traversée du réseau de voies ferrées au bénéfice des usagers entre le Nord et le Sud de la Ville.

L'étude qualifie à plusieurs reprises cette traversée de véritable enjeu urbain pour le programme bâti de la ZAC qui s'étend au Nord et au Sud du réseau ferré.

PLUi : La gare SNCF et le PEM sont classés en UO1 (secteur opérationnel). Le secteur bénéficie d'une OAP qui couvre la totalité de la ZAC Eurorennes et au-delà.

ZAC : L'étude de programmation commerciale (Cushman & Wakefield) rappelle les dispositions de l'étude commerciale « A2C » spécifique au PEM (annexe 5, p.104 et suivantes).

Niveau : 26 (NGF) :	960 m ²	surface commerciale utile (SCU) (p.106)
Niveau : 30,5 (NGF) :	70 m ²	(SCU) (p.107)
Niveau : 37,2 (NGF) :	<u>1 925 m²</u>	(SCU) (p.108)
	2 955 m ²	

Le PEM comprend en bordure du parvis Sud et en complément des surfaces ci-dessus, une offre commerciale de proximité qui s'adressera aux populations du quartier Sud-Gare et aux populations nouvelles issues des programmes environnants sur une superficie d'environ 1 000 m². (annexe 5, p.130 et EI p.171) soit 3 955 m² de surface commerciale utile (SCU) inscrite au PEM (Rp01, Rp02).

Secteur 1	Réservoir (El p.139 et Notice p.19, p.33)
------------------	--

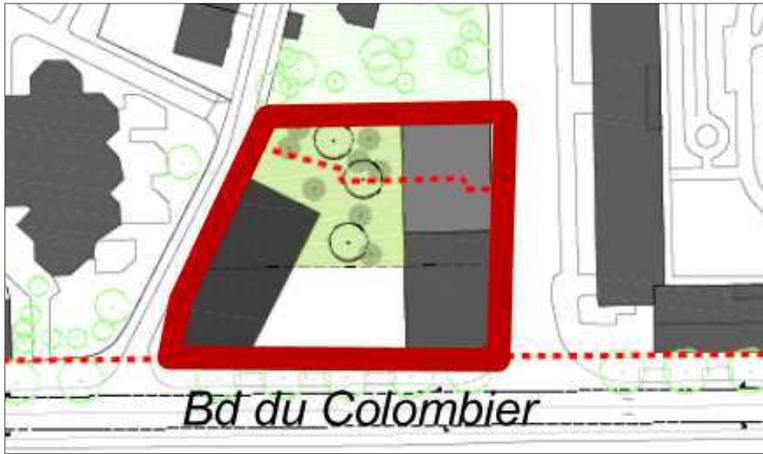
AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Il est prévu à cet endroit un immeuble de logements d'une hauteur R+7 (71 logements) et aux formes caractéristiques de celles des bâtiments de la ZAC. Le projet selon l'étude d'impact précise que sa position détachée, la plus à l'Ouest de la ZAC, le long du Boulevard du Colombier et des voies ferrées offre une situation d'«avant-poste».

La parcelle n'a pas de pleine terre car elle est occupée sur toute sa superficie par un bassin tampon existant.



Etat d'avancement du projet, maîtrise foncière et avancement opérationnel

Le foncier appartient à la ville de Rennes. Il est prévu que le développement du projet reste d'initiative privée.

Territoires Publics souhaite privilégier les négociations foncières mais n'exclut pas la possibilité de recourir à l'expropriation en cas de situation de blocage.

NOTRE ANALYSE

Localisation :

Ce secteur s'étend sur environ 2 760 m², il est occupé par un bassin tampon. Son intégration au projet constitue le point de départ des espaces construits de la ZAC en bordure du bd du Colombier lui-même compris dans les espaces publics de la ZAC Eurorennes.

PLUi :

Ce secteur, classé en UA2(d) au PLUi de la Métropole bénéficie d'une OAP (p.180 à 188) et d'un plan de détail (n°19) qui prend en compte le bâti environnant (hauteur maximale des constructions 63 m en bordure du boulevard du Colombier, 53 m rue du 7^{ème} d'Artillerie et 31,50 m rue du Père Janvier).

ZAC :

Le projet retient les dispositions suivantes :

Logements	5 700 m ²	: 71 logements en R+7 (El p.169).
Commerces	0 m ²	: (El p.170)
Bureaux	0 m ²	: (El p.170)
	5 700 m ²	

<u>OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	<u>REPNSES DU MAITRE D'OUVRAGE</u>
<ul style="list-style-type: none"> Le secteur Colombier est le seul secteur dont l'aménagement futur n'est, ni connu, ni même projeté alors qu'il se situe dans le périmètre de la ZAC (Rd02, Co01). 	<p>L'objectif de l'enquête n'est pas de présenter un projet défini précisément mais de qualifier l'utilité publique de ce dernier. Les études opérationnelles de certains secteurs, dont celui du Colombier, restent à engager, même si le programme des constructions inclus au dossier de réalisation prévoit d'ores et déjà un niveau de constructibilité sur ces secteurs.</p>

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Etude d'impact et plan général des travaux (pièce 2.3)

Le site assure la liaison entre le Quartier du Colombier et le PEM. Il accueille :

- Un immeuble de bureaux d'une hauteur de R+7 avec RDC commercial
- Un deuxième bâtiment en R+7 (même mixité de programmation), à l'emplacement actuel du Cinéville (schéma 1 ci-contre).

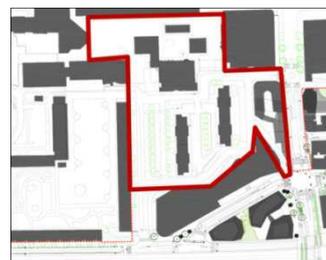
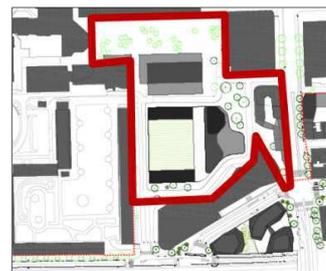
Sur l'axe reliant Beaumont au Colombier un travail de motifs sur le sol viendra animer les grandes surfaces piétonnes le long des façades commerçantes.

Etat d'avancement du projet

La notice explicative de juillet 2021 précise que le secteur fait l'objet de réflexions visant à l'élaboration d'un projet urbain tenant compte de l'existant et du renforcement de l'attractivité commerciale. Les gabarits, les hauteurs et la programmation générale ne sont pas encore définis (schéma 2 ci-contre).

Maîtrise foncière

La notice explicative précise que les secteurs Colombier, Blériot et Quineleu, nécessitent l'achat de foncier. Territoires Publics a poursuivi les négociations foncières, l'objectif étant de privilégier les négociations amiables mais n'exclut pas la possibilité de recourir à l'expropriation en cas de blocage.



NOTRE ANALYSE

Localisation

Ce secteur accueille hors du périmètre de la ZAC, deux centres commerciaux (« Colombia » et « 3 soleils ») et une galerie commerciale ouverte sur l'extérieur (dalle du Colombier). Le secteur est bordé à l'Est par la rue de l'Alma. Cette zone d'habitat de 25 000 m², hors ZAC, est groupée autour d'une tour (l'Eperon).

PLUi

Le secteur classé en UA2 et UA2(d) au nouveau PLUi de Rennes Métropole bénéficie d'une OAP (OAP p.180 à 188) et d'un plan de détail n°20 qui est destiné à assurer l'homogénéité avec le bâti environnant (hauteur maximale des constructions 66 m) et surface commerciale utile (SCU) de 10 175 m².

ZAC

La partie centrale et Est, comprise dans le périmètre de la ZAC est destinée à être reconstruite et densifiée jusqu'au secteur Trigone situé en bordure de la ligne de chemin de fer.

L'étude de programmation commerciale (annexe 5, p.129) préconise de développer l'offre de destination.

Logements	17 405 m ² de SP	: 218 logements en R+7 (EI p.169)
Commerces	13 820 m ² de SP	: (EI p.170)
Bureaux	<u>12 140 m² de SP</u>	<u>: (EI p.170)</u>
	43 365 m ² de SP	

La notice explicative précise que ce secteur est toujours en cours de réflexion.

AVIS PPC (néant)

<u>OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	<u>REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE</u>
Néant	Sans objet

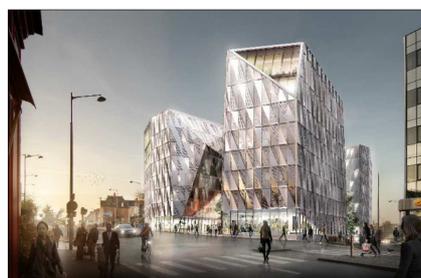
SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

L'îlot Trigone est bordé au Nord par les abords du Colombier, à l'Est l'axe urbain nord sud (rue de l'Alma, pénétrante) et le nouveau pôle d'échange multimodal.

Il est au croisement du boulevard du Colombier et de la rue de l'Alma. Au Sud, il est bordé par la rue Raoul Dautry et le faisceau ferroviaire. A l'est, il s'appuie sur le pont de l'Alma. La présence de ces ouvrages induit des particularités topographiques :

- La rue de l'Alma se situe à la cote 35.00 NGF en moyenne (entre la cote 33.80 et 36.10)
- La rue Raoul Dautry est à la cote 30.30 NGF environ
- Le boulevard du Colombier rattrape ces deux niveaux, et varie donc de la cote 30.30 à la cote 33.80

L'implantation de trois immeubles de bureaux aux trois angles, avec des hauteurs de R+7, permet de répondre à des situations urbaines différenciées. L'îlot est perméable. Un espace libre planté (pleine terre) met en relation le Boulevard du Colombier et la rue R. Dautry (Nord-Sud).



Etat d'avancement du projet, maîtrise foncière et avancement opérationnel

La Poste, propriétaire du foncier sur le secteur Trigone, a décidé de s'associer au promoteur ICADE pour le développement de trois programmes immobiliers de bureaux. Ce programme se nomme « Urban Quartz ». Les travaux des bâtiments sont terminés, ils ont été livrés en 2018.

NOTRE ANALYSE

Localisation : Le secteur Trigone était occupé par d'anciens locaux de la poste (garages), il a une superficie d'environ 2 800 m².

Il se situe au Sud du secteur Colombier, en bordure du réseau ferré dont il est séparé par la rue Raoul Dautry. Il existe à cet endroit une possibilité (non exploitée) de passage dénivelé pour la traversée de la rue de l'Alma par les piétons vers le secteur Beaumont et Gare Nord.

PLUi : Ce secteur est classé au PLUi de Rennes Métropole en UA1a(d). Il bénéficie d'un plan de détail (n°20). La hauteur maximale des constructions est de 80 m.

ZAC : L'étude de programmation commerciale (Cushman & Wakefield) retient une offre de proximité sur une surface commerciale utile (SCU) de 250 m² (p.116) (Beauté, coiffure, agence bancaire) (annexe 5, p.117, 129)

Le projet retient les dispositions suivantes : 3 immeubles ayant pour SP :

Logements	0 m ²	: (EI p.169)
Commerces	250 m ²	: (EI p.170)
Bureaux	<u>12 300 m²</u>	: (EI p.170)
	12 550 m ²	

L'opération s'est terminée en 2018.

AVIS PPC	
<p><u>ARS (12 janvier 2019) : Qualité des sols</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les investigations ont mis en évidence une pollution en métaux et hydrocarbures mais le diagnostic pollution n'est pas joint. 	<p>Cette étude a été réalisée et jointe au dossier</p> <p>Le programme de l'ilot Beaumont ne comprendra pas de crèche. Toutefois ce projet de crèche devra être implanté dans un périmètre proche.</p>
<p><u>ARS (12 juin 2019) : Crèche</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le projet prévoit l'installation d'une crèche alors que la circulaire du 8 février 2007 demande que cela soit évité. 	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

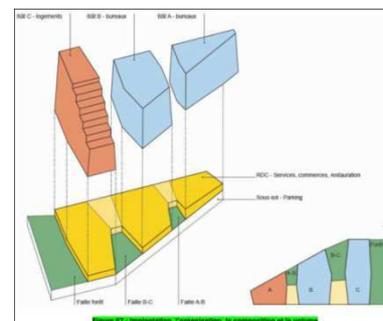
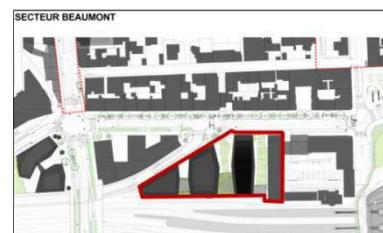
L'ilot est caractérisé par une très forte densité et une mixité de programmation (tertiaire, résidence service et commerces en rez-de-chaussée) et s'insère dans une parcelle en longueur avec au Sud la voie SNCF, au Nord le boulevard de Beaumont, à l'Ouest la rue Raul Dautry et à l'Est un bâtiment appartenant à la SNCF.

Le projet comprend la construction de 3 bâtiments A, B et C sur un socle unique partageant un niveau de sous-sol commun. Les bâtiments A et B sont sur 7 étages et sont destinés à la création de bureaux. Le bâtiment C sera sur 17 étages et sera voué à la création de 213 logements. Les surfaces de plancher du bâtiment A et B sont respectivement de 4 394 m² et 7 786 m².

Le RDC disposera de commerces et d'activités sur 1 504 m².

Etat d'avancement du projet, maîtrise foncière

Ce sont des espaces ferroviaires : le propriétaire du foncier a confié la maîtrise d'ouvrage à LEGENDRE IMMOBILIER. La livraison est envisagée pour 2022.



NOTRE ANALYSE

Localisation

Le secteur Beaumont se situe sur une ancienne emprise SNCF qui conserve sa mise en œuvre. Sa superficie est d'environ 5 600 m² (dont emplacement réservé 501 : Elargissement du boulevard Beaumont à 23 mètre). Ce secteur se situe en bordure immédiate du réseau ferré, à proximité de la gare.

PLUi

Il est classé au PLUi de Rennes Métropole en UA1a(d). Il bénéficie d'un plan de détail (n°20). La hauteur maximale des constructions est de 88 m (rue Raoul Dautry) et de 71 m (boulevard Beaumont).

ZAC

L'étude commerciale retient une offre de proximité sur une surface commerciale utile (SCU) de 700 m² (annexe 5, p.111, 128). Une étude est toujours en cours pour créer une crèche à proximité du secteur Beaumont.

Le projet comprend 3 immeubles (surligné vert, El p.138) :

- Logements : 213 logt (bât C : R+17 étages).
- Commerces : 1 504 m² (commerces et activités)
- Bureaux : 12 180 m² (4 394 m² et 7 786 m² : 2 R+7).
- Total 13 684 m² + 213 logt

L'opération immobilière est en cours de réalisation fin 2021.

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

L'immeuble de bureaux poursuit une implantation à l'alignement sur le boulevard Solférino avec une hauteur de R+7 (ou R+6). Cette hauteur est abaissée à R+3 à l'angle des boulevards Solférino et René Laennec pour ne pas porter préjudice au Square de Français Libres (Espace Boisé Classé) situé au Nord-Est de la parcelle.

Le peu d'espace libre planté est compensé par la une végétalisation des toitures.



Etat d'avancement du projet, maîtrise foncière et avancement opérationnel

Le foncier nécessaire au développement du programme « Eurosquare » sur le secteur des Français Libres a été acquis par le promoteur Giboire. Le bâtiment (logements, bureaux et commerces), a été livré en 2018.

NOTRE ANALYSE

Localisation

Le secteur Français Libres s'étend à l'angle du boulevard Solférino et du boulevard Laennec sur une superficie d'environ 5 000 m². Il est séparé du réseau ferré par le secteur Solférino.

PLUi

Il est classé au PLUi de Rennes Métropole en UA1a(d). Il bénéficie du plan de détail n°22 (commun avec Solférino). La hauteur maximale est de 58,50 le long du boulevard du Colombier et de 30,50m au droit d'une emprise constructible restreinte à l'arrière.

ZAC

L'étude de programmation commerciale (Cushman & Wakefield) ne retient pas d'extension de l'offre commerciale sur ce secteur.

Le projet de ZAC retient les dispositions suivantes : Ensemble immobilier

Logements	3 375 m ²	: 42 logements en R+6 (EI p.169)
Commerces	0 m ²	: (EI p.170)
Bureaux	5 000 m ²	: (EI p.170)
	8 375 m ²	

Opération terminée en 2017/2018.

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Le secteur Solférino est bordé au Sud par les voies ferrées et au Nord par le Boulevard Solférino. Six immeubles de bureaux s'organisent autour de cinq squares largement plantés, ouverts sur le Boulevard de Solférino.

Des logements implantés à l'alignement sur le Boulevard Solférino, complètent au Nord les immeubles de bureaux. Avec une hauteur moyenne de type R+13. Les toitures et terrasses sont plantées.

Le boulevard Solférino est traité avec des matériaux et des éléments que l'on retrouve couramment à Rennes, suivant le cahier des charges de la ville (enrobé classique sur les chaussées, bordures en granit, trottoirs en asphalte ou enrobé fin).

Un double alignement de grands arbres (strate haute de la lisière) accompagne les façades élevées de part et d'autre de la rue.



Etat d'avancement du projet, maîtrise foncière et avancement opérationnel

Ce secteur appartenait à la SNCF et ses filiales, il a été racheté par l'aménageur Territoires Publics. La consultation pour l'attribution de la maîtrise d'ouvrage à un promoteur était prévue en 2019.

NOTRE ANALYSE

Localisation

Le secteur Solférino se situe sur une ancienne propriété de la SNCF reprise par Rennes Métropole. Sa superficie est d'environ 21 000 m² (dont emplacement réservé 496 : Elargissement du boulevard Solférino et création d'un couloir bus à contre sens). Ce secteur, situé en bordure immédiate du réseau ferré, à proximité de la gare, est impacté dans sa partie Est par le tracé indicatif (V19) d'une nouvelle voie structurante dite « Axe des Gares ». Celui-ci depuis le boulevard Solférino s'oriente vers le boulevard Villebois Mareuil (Baud-Chardonnet).

PLUi

Le secteur est classé au PLUi de Rennes Métropole en UA1a(d). Il bénéficie d'un plan de détail (n°22). La hauteur maximale des constructions est de 86 m.

ZAC

L'étude de programmation commerciale (Cushman & Wakefield) retient une offre de proximité sur une surface commerciale utile (SCU) de 250 m² (Brasserie Restaurant) (annexe 5, p.115, 125).

Le projet retient les dispositions suivantes : Ensemble immobilier

Logements	18 660 m ²	: 232 logements en R+13 (EI p.169)
Commerces	480 m ²	: (EI p.170)
Bureaux	31 360 m ²	: (EI p.170)
	50 500 m ²	

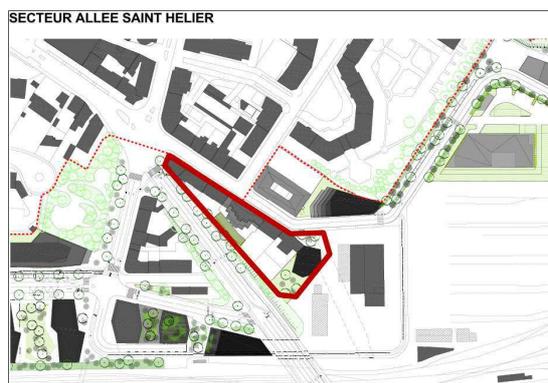
AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans Objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Les parcelles situées entre l'allée Saint Hélier et la rue St Hélier jouent un rôle important d'articulation à l'échelle urbaine. Leur double visibilité depuis chacune des voies précitées impose un traitement particulier pour une valorisation urbaine à optimiser.

Les deux parcelles situées de part et d'autre de l'allée Saint-Hélier comprennent deux immeubles de logement (hauteur de R+6) qui mettent un terme à l'alignement sur voie de l'allée et constituent un seuil vers le site ouvert des Petits Ateliers.



Etat d'avancement du projet, maîtrise foncière et avancement opérationnel

Les projets se développent à l'initiative des propriétaires privés, comme c'est le cas pour les parcelles du 104-106 allée St Hélier. Ces deux terrains achetés par Promo Ouest (programme « Pixelys » composé de 28 logements et d'un local d'activité de bureau et ou de services). Le programme a été livré en 2018.

NOTRE ANALYSE

Localisation

Le secteur Allée Saint-Hélier se situe entre la rue Saint-Hélier et l'allée Saint-Hélier mais la desserte des habitations de ce secteur se fait uniquement par l'allée Saint-Hélier. La rue franchissant la voie ferrée (rue Saint Hélier) est une artère importante qui permet d'accéder au centre-ville. La superficie est d'environ 3 200 m².

PLUi

Le secteur est classé au PLUi de Rennes Métropole en UA1a dont une partie bénéficie du plan de détail n°23 (environ 680 m²). Cette dernière bénéficie d'une hauteur maximale des constructions de 73 m, elle a fait l'objet d'un programme de 28 logements et d'un local d'activité de bureaux et services, livré en 2018.

Ce secteur se développe à l'initiative des particuliers dans le respect du PLUi.

ZAC

L'étude de programmation commerciale (Cushman & Wakefield) ne retient pas d'extension de l'offre commerciale sur ce secteur.

Le projet retient les dispositions suivantes :

Logements	4 500 m ²	: 57 logt en R+6 pour 28 de ces logements (EI p.169)
Commerces	0 m ²	: (EI p.170)
Bureaux	0 m ²	: (EI p.170)
	4 500 m ²	

<u>OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	<u>REponses DU MAITRE D'OUVRAGE</u>

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Ce secteur est au point de contact entre le "fleuve ferroviaire" et la Vilaine. Au Nord, un immeuble de logements (de R+2 à R+8) adopte une forme étirée qui accompagne et épouse le tracé de cette dernière. Il possède peu d'espace libres plantés mais de très larges terrasses végétalisées.

Un bâtiment d'exploitation de RFF (d'une hauteur R+1) est situé au Sud. Il s'ouvre sur le faisceau ferroviaire. Les espaces libres sur sa parcelle sont majoritairement à vocation de circulation, de stationnement dans un traitement paysager.

Le future "axe des gares" (V19) traverse le secteur depuis le Sud-Ouest vers l'Est. L'aspect de promenade, liaison piétonne et cycle, donné cet axe annonce les berges de la Vilaine qu'il permet de rejoindre depuis le centre-ville et la gare.

Les revêtements sur voies et sur trottoirs sont classiques : enrobé, asphalte, bordures granit. La promenade des berges est traitée en stabilisé et largement plantée d'espèces que l'on trouve sur les bords de rivière.

Etat d'avancement du projet, maîtrise foncière et avancement opérationnel

L'emprise de la voirie a été achetée par l'aménageur Territoires Publics. Sur le foncier du centre de commandement il est prévu que la SNCF développe son propre programme immobilier au nord du secteur.



NOTRE ANALYSE

Localisation

Le secteur est desservi par l'allée Saint-Héliér. L'emprise de la nouvelle voie (axe des Gares) est appelée à se développer en voie piétonne et cycle le long des berges de la Vilaine.

La superficie du secteur est d'environ 18 600 m² dont les ER 460 (chemin piétons et cycles, promenades en bordures de la vilaine) et ER 528 (création d'une voie entre le bd Solférino et le bd Villebois-Mareuil).

PLUi

Le secteur est classée UA1a (d). Il bénéficie d'une hauteur maximale de 60 m pour les constructions (plan de détail n°24). La partie Sud (propriété RFF : poste de commandement) est classée en UO1 (secteur opérationnel).

ZAC

L'étude de programmation commerciale ne retient pas d'extension de l'offre commerciale sur ce secteur.

Le projet retient les dispositions suivantes :

Logements	8 160 m ²	:	102 logements en R+2 à R+8 (EI p.169)
Commerces	0 m ²	:	(EI p.170)
Bureaux	0 m ²	:	(EI p.170)
	8 160 m ²		

AVIS PPC (néant)

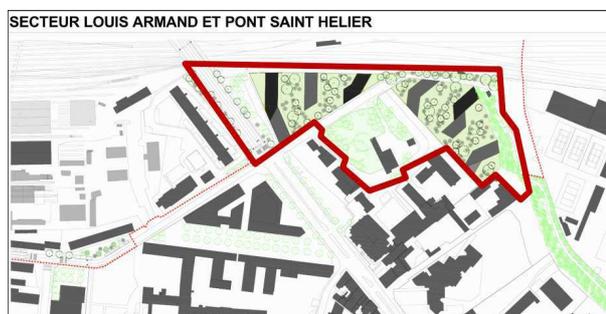
OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Situés le long d'un axe majeur, au débouché du pont Saint-Héliier, les immeubles ont une implantation et une forme qui sont dictées par la nécessité de se protéger des nuisances sonores générées par le trafic ferroviaire.

Leur situation en rive des voies ferrées implique que les bâtiments (hauteurs variables de R+2 à R+11) s'auto protègent et enveloppent les larges espaces libres, paysagers, orientés favorablement au Sud.

Le secteur est aménagé dans la lisière de faisceau ferroviaire. Les plantations denses côté voies ferrées, s'éclaircissent au sud et à l'ouest des bâtiments d'habitation pour former des jardins d'agrément. Le traitement des espaces publics est classique. Dans le prolongement, l'amorce du traitement de la promenade G. Brassens appelle des dispositifs plus qualitatifs et adaptés aux piétons (asphalte grenailé, stabilisé, bordure fin en métal entre revêtement minéral et végétal...).



Etat d'avancement du projet, maîtrise foncière et avancement opérationnel

Ce secteur appartient à Espaces Ferroviaires. Il est prévu le rachat de ce foncier par l'aménageur.

Pour les autres propriétés (Pont St-Héliier), Territoires Publics souhaite privilégier les négociations foncières mais n'exclut pas la possibilité de recourir à l'expropriation en cas de situation de blocage

NOTRE ANALYSE

Localisation

Le secteur Louis Armand et Pont Saint-Héliier se situe à l'extrémité Est de La ZAC, à proximité du Pont Saint Héliier. Il s'étend sur une superficie d'environ 2,5 ha.

PLUi

Le secteur est classé en UO1 (secteur opérationnel). Il comprend un emplacement réservé (517) et un secteur de performance énergétique renforcée (type SPE4). Une voirie nouvelle est portée au PLUi (V6) reliant la rue Saint-Héliier au boulevard Villebois Mareuil (le long du réseau ferré) (Liste des ER du PLUi p. 21)

ZAC

Les différentes hauteurs des constructions sont comprises entre du R+2 et du R+11.

Les études de programmation commerciale et de programmation de bureaux ne retiennent pas d'extension de l'offre sur ce secteur.

Le projet de ZAC retient les dispositions suivantes :

Logt Louis Ar	29 770 m ²	: 372 logements en R+2 à R+11 (EI p.169)
Logt Pt St H	5 570 m ²	: 70 logements en R+2 à R+11 (EI p.169)
	35 340 m ²	

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Secteur 11 – 12 : Quineleu	
<ul style="list-style-type: none"> Souhaite avoir le détail des voies et pistes cyclables des rues Pierre Martin, de Quineleu et de Riaval (Rp02). 	A ce stade du projet les projets d'aménagements de ce secteur n'ont pas été précisés
<ul style="list-style-type: none"> Quelles seront les hauteurs des immeubles de la rue de Quineleu, la hauteur de l'immeuble des roulants de la SNCF est correcte, ces immeubles seraient plutôt constructibles à la périphérie de Rennes (Rp02). 	A ce stade du projet les études capacitaires et de volumétries de ce secteur n'ont pas été définies précisément
<ul style="list-style-type: none"> Est-ce d'utilité publique que de construire de l'habitat très haut dans ce quartier (Rp02) 	Une densité élevée limite la consommation de foncier Les projets de grande hauteur font partie intégrante du projet urbain d'ensemble approuvé au dossier de réalisation de la ZAC.
<ul style="list-style-type: none"> Il serait d'utilité publique de construire rue de Quineleu une crèche et une maison de retraite (Rp02) 	Ces éléments ne sont pas prévus au programme Ces besoins n'ont pas été identifiés sur ce secteur de l'opération. Une crèche est par ailleurs programmée aux abords de la gare.
<ul style="list-style-type: none"> Y-a-t-il des commerces de prévus rue de Quineleu (Rp02). 	Ces éléments ne sont pas prévus au programme. Les études de programmation commerciale n'ont pas priorisé les implantations commerciales sur ce secteur de la gare

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

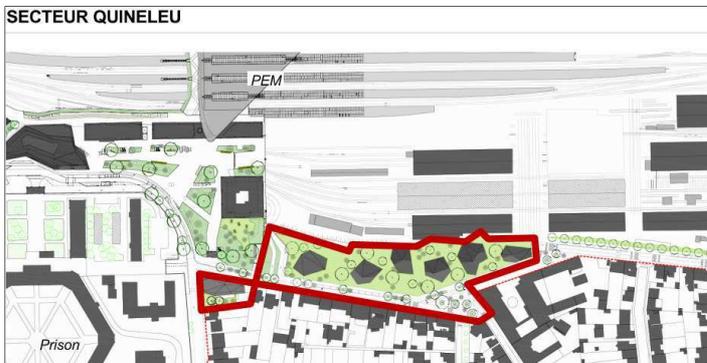
Au carrefour des rues Quineleu et Chatillon, la parcelle complète l'angle d'un îlot de faubourg pavillonnaire caractérisé par une très forte présence végétale. Une résidence hôtelière s'y implante à l'alignement et se détache des limites latérales. Sa morphologie et sa hauteur intermédiaire (R+2 à R+3) font de ce bâtiment une hybridation entre faubourg et nouvel ensemble urbain. Sa plus grande hauteur affirme son rôle-clef d'articulation urbaine entre deux échelles et deux ambiances urbaines différentes. Il marque le seuil du parvis sud du nouveau PEM.

Au Nord, un nouveau secteur résidentiel s'étire le long de la Rue Quineleu. Il se compose d'un ensemble de huit bâtiments reposant sur un socle de parking. Depuis ce nombre a été réduit à six pour libérer un espace vert à proximité de la gare et de ses accès aux parkings souterrains.

Les hauteurs varient entre R+6 et R+7. L'implantation et la forme de ces plots, dont les hauteurs varient entre R+6 et R+7, permettent de dégager de larges espaces plantés. Les toitures et terrasses sont végétalisées.

La rue Quineleu, largement plantée, associe arbres tige de hauteur intermédiaire, petits arbres en cépée et bandes plantées d'herbacées. Le traitement des revêtements est comparable à celui du boulevard Solférino : enrobé classique sur les chaussées, bordurage en granit, trottoirs en asphalte ou enrobé fin. Des cornières métalliques séparent le revêtement minéral et les espaces plantés au sol.

SECTEUR QUINELEU



Etat d'avancement du projet, maîtrise foncière et avancement opérationnel

Le foncier est constitué d'immeubles privés, parfois en copropriétés. Certains ont été acquis par Rennes Métropole, la Ville de Rennes ou l'EPF Bretagne avant l'attribution à Territoires Publics de la concession d'aménagement. Ces biens ont été ou seront revendus à l'aménageur en fonction des besoins opérationnels.

La maîtrise foncière est assez avancée sur Quineleu (plus de 80% des parcelles sont maîtrisées par l'aménageur).

Territoires Publics souhaite privilégier les négociations foncières mais n'exclut pas la possibilité de recourir à l'expropriation en cas de situation de blocage.

NOTRE ANALYSE

Localisation :

Le secteur Quineleu se trouve en rive Sud du réseau ferré, à proximité immédiate de la gare et de l'ex technicentre de la SNCF. Il est desservi à l'Est par la rue Pierre Martin depuis la rue Saint-Hélier et à l'Ouest depuis la rue de l'Alma par la rue de Châtillon puis la rue de la Herpe. Il s'étend sur une superficie d'environ 1 ha.

PLUi :

Le secteur Nord de la rue de Quineleu est classé en UA1a (d). Le plan de détail (n°26) comprend deux emplacements réservés

- ER 497 (voie nouvelle : accès gare sud depuis et la rue P. Martin)
- ER 530 (élargissement à 16 m en rive nord de la rue de Quineleu). La hauteur maximale est de 63 m.

Il est prévu au Sud de la rue de Quineleu une résidence hôtelière pour le personnel de la SNCF (réalisée).

ZAC L'étude de programmation commerciale (Cushman & Wakefield) ne retient pas d'offre commerciale.

Le projet retient les dispositions suivantes :

Logements	16 680 m ²	: 208 logements en R+2 à R+3 au sud de la rue – R+6 à R+7 au nord (p.169)
Commerces	0 m ²	: (EI p.170)
Bureaux	0 m ²	: (EI p.170)
	16 680 m ²	

La pièce 2.3 de l'étude d'impact (actualisée mars 2019), présente le plan général des travaux, celui-ci donne une indication du tracé des circulations routières et liaisons douces prévues sur chaque secteur opérationnel (Rp02).

La pièce 2.4.3 de l'étude d'impact (caractéristiques principales des ouvrages de mars 2019) présente pour l'ensemble du périmètre de la ZAC, les continuités des liaisons douces prévues au programme (Rp02).

La parcelle située au Sud de la rue de Quineleu, au carrefour avec la rue de Châtillon a été retenue pour accueillir l'hôtel des roulants de la SNCF en raison de sa proximité avec la gare. Sa morphologie a été conçue de manière à assurer la liaison avec les constructions contiguës. Les autres immeubles du secteur sont prévus au Nord de la rue de Quineleu (Rp02). Au milieu de ces immeubles il existe un ouvrage d'aération de la ligne b du métro.

Il n'est pas envisagé d'accueillir des commerces dans ces immeubles de l'îlot Quineleu Nord, ni de construire une crèche ou une maison de retraite (Rp02).

La notice explicative précise que le secteur sera à dominante de logements et accessoirement de bureaux.

L'îlot Féval comprend dans son périmètre un îlot de commerces de proximité de 1 000 m², programmé avec le PEM, cet îlot est situé à proximité immédiate de la rue de Quineleu, en bordure Est du parvis Sud de la gare (Cf. thème PEM) (Rp02).

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Le secteur Féval est au croisement de l'axe urbain Nord-Sud (rue de l'Alma) et du faisceau ferroviaire. Il offre un terrain d'assiette le plus haut de la ZAC d'environ 10 m au-dessus des voies ferrées.

Il comprend trois ensembles : le parvis Sud du PEM, le Quai Féval limite Sud des voies ferrées qui offre un belvédère sur la ville et la rue de l'Alma, axe structurant majeur de la ville de Rennes.

La morphologie des bâtiments prévus est caractéristique du projet urbain (formes, gabarits, prospects, ...), elle donne une cohérence d'ensemble au projet urbain de part et d'autre des voies ferrées.

La forte densité bâtie de l'îlot se caractérise par une tour d'une hauteur d'environ R+27, au Sud-Ouest du secteur.

Les autres bâtiments ont une hauteur moyenne de R+8 avec des prospects réduits.

La programmation mixte tertiaire, équipement (salles de cinéma) et commerces, assure une animation diurne et nocturne, en prolongement du nouveau parvis Sud du PEM.

Ilot Féval (surligné vert de l'El)

Page 136 (6.1.3.1) : Deux immeubles reliés par 5 niveaux en sous-sol (272 places de parkings)

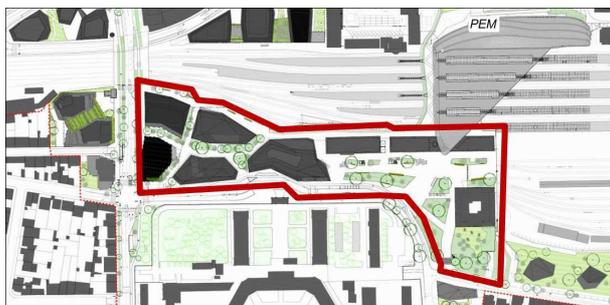
Logements 11 800 m² : Tour de 188 logements en R+26 (dont 27 en accession sociale).

Commerces 790 m² : surface utile en RDC de la tour.

Bureaux 8 260 m² : Immeuble mixte en R+9 (maison de l'emploi, hôtel 100 chambres...)
20 850 m²

Secteur Féval et parvis sud :

Sur le secteur Féval ainsi que sur le parvis Sud, il est prévu dans les deux cas de travailler une dalle une dalle de parking existante ou à réaliser : constitution d'un jardin sur le secteur Féval et prolongement sur le parvis Sud prenant en compte la faible épaisseur du sol.



Quai Féval :

Le long du quai Féval, le revêtement bois de la traversée du PEM se prolonge le long d'une fine bande, en bordure au-dessus des voies ferrées. Le reste de la promenade est traité en béton.

Sur ce quai comme sur le reste de la couverture accessible du PEM, le principe du saut de loup permet de traiter le garde-corps des espaces publics surplombant les voies ferrées.

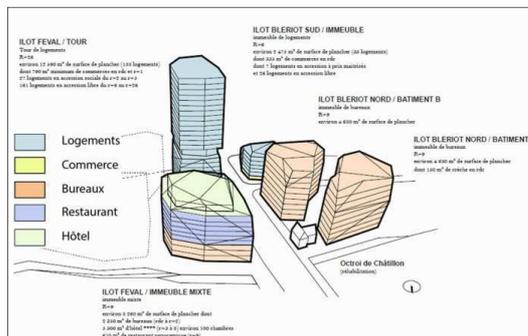
C'est un dispositif qui sécurise les hauteurs de chute tout en laissant la vue libre sur le paysage alentour par un système de fossé/creux dans lequel est installé un garde-corps haut de 2 m environ.

En dehors de ces espaces jardinés et nivelés, le parvis Sud présente de larges surfaces planes ou légèrement pentues. Elles permettent des déplacements fluides et rapides entre les différents pôles et sites entourant le parvis.

Intercalés dans les espaces jardinés, des plans inclinés en bois (solarium) permettent de s'installer librement au soleil ou à l'ombre des arbres. Ces dispositifs de solariums sont complétés par un ensemble de bancs.

Sur le secteur Féval, la contrainte vis-à-vis des épaisseurs de substrat à mettre en place au-dessus de la dalle du parking souterrain crée un modelé de sol dont les altitudes varient (entre +0,60 et +1,60m). Des traversées sont traitées en pentes douces (4 %). A partir de ces traversées, des accès aux bâtis peuvent être envisagés.

L'ambiance pour le jardin est celle d'un sous-bois ombragé. Des feuillages d'arbres légers (bouleaux) et des arbres élancés (métaséquoïa) permettent de laisser filtrer la lumière.



Etat d'avancement du projet, maîtrise foncière et avancement opérationnel

La Ville de Rennes a fait un apport du foncier à l'aménageur.

NOTRE ANALYSE

Localisation

Le secteur Féval se situe à proximité immédiate du parvis sud de la gare et du pont ferroviaire de la rue de l'Alma. Il est séparé de la prison des femmes par l'accès principal aux parkings publics (dont PEM), et privés. Il comprend les constructions récentes situées sur le parvis et s'étend sur une superficie d'environ 2,3 ha

PLUi

La partie Est, est en UO1 au PLUi (secteur opérationnel réalisé) et la partie Ouest en UA1a (d). Le plan de détail n°25 fixe la hauteur maximale des constructions en bordure de la rue de l'Alma (128 m) dans le respect des servitudes aéronautiques, à 90 m dans la partie contiguë à la zone UO et à 50,50 m au sud (limite prison). Le secteur comprend l'emplacement réservé ER 421 (élargissement au droit du pont de l'Alma).

ZAC

L'étude de programmation commerciale (Cushman & Wakefield) retient une offre de 270 m² de surface utile commerciale (restauration rapide, brasserie - restaurant). L'étude d'impact retient les dispositions suivantes :

Page 169 - 170 (8.3.12.4 et 8.3.13) :

Identity + ilot Féval

▪ Logements	0 m ²
▪ Commerces	450 m ²
▪ Bureaux	38 340 m ²

Total secteur Féval **38 790 m²**

Page 136 (6.1.3.1) (mise à jour 2019)

Identity :

▪ Ensemble réalisé	23 000 m ²
--------------------	-----------------------

Ilot Féval

▪ Logements	11 800 m ²	: Tour de 188 logements en R+27.
▪ Commerces	790 m ²	: surface utile en RDC de la tour.
▪ Bureaux chambres...)	8 260 m ² 20 850 m ²	: Immeuble mixte en R+8 (maison de l'emploi, hôtel 100

Total secteur Féval **43 850 m²**

Autres informations

- L'ilot Féval et le secteur Blériot ont fait l'objet d'une démarche de type « cas par cas » sur la hauteur (IGH).
- La notice explicative (juillet 2021) confirme la réalisation imminente du projet de Tour (R+27).

AVIS PPC (néant)	
<p>ARS : Qualité des sols (12 janvier 2019 et 13 juin 2019) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le projet prévoit l'installation d'une crèche (établissement sensible) alors que la circulaire du 8 février 2007 demande que cela soit évité. 	<p>Réponse du Maître d'ouvrage</p> <ul style="list-style-type: none"> Après avoir envisagé l'implantation d'une crèche sur le secteur Blériot, il a été décidé d'y renoncer (résultats des analyses de sol et avis ARS).
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<p>Impact sur le milieu naturel le long d'Alma</p> <ul style="list-style-type: none"> Il est prévu très peu d'espaces verts/arbres sur le projet restant à construire le long d'Alma (Demande des habitants lors « Rennes dans 30 ans » (Rd03). 	<p>REPOSES DU MAITRE D'OUVRAGE</p> <p>Le projet de la rue de l'Alma prévoit la plantation d'environ 50 arbres sur l'ensemble de la rue de l'Alma.</p>

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Au droit de Blériot Nord, le projet prévoit deux immeubles de bureaux d'environ 4 400 m² chacun. Un sous-sol sur 3 niveaux comptera 200 places de parking.

Blériot Sud comprend un immeuble de logement sur 6 étages (2 475 m² de SP). 33 logements dont 7 en accession et 26 en libre. Commerces au RDC (335 m²).

Etat d'avancement du projet, maîtrise foncière et avancement opérationnel

Le foncier est constitué d'immeubles privés. Certains ont été acquis par Rennes Métropole, la Ville ou l'EPF Bretagne avant rétrocession à Territoires Publics.

La maîtrise foncière est assurée sur Blériot (plus de 80% des parcelles sont acquises sur ces deux secteurs).

Cette maîtrise foncière importante explique le nombre très limité de biens visé à l'enquête parcellaire.



NOTRE ANALYSE

Localisation

Le secteur Blériot se trouve à proximité du pont ferroviaire de la rue de l'Alma.

PLUi

Il est classé en UA1a (d). Le plan de détail n°5 du PLUi fixe une hauteur maximale à 73 m pour la partie Nord et 74 m pour le sud. Au Nord il existe un emplacement réservé n°421 (élargissement). Un bâtiment est identifié à l'inventaire du patrimoine (3226 : 32, rue de l'Alma, ancien bureau d'octroi, dit octroi de Châtillon).

ZAC

La programmation commerciale retient 270 m² de surface utile commerciale (SCU) (restauration rapide, brasserie, restaurant) (annexe 5 p. 125, 128). Le secteur accueille les constructions suivantes (EI. p.137) :

Bureaux	<u>8 800 m²</u>	Nord de la rue Blériot :
		2 immeubles de 4 400 m ² dont une crèche de 150 m ² au RdC du bât. A
Logements	2 475 m ²	Sud (entre rues Blériot et Paul Féval - 33 logements en R+6 (EI p.137)
Commerces	<u>335 m²</u>	Sud au RdC de l'immeuble
	11 610 m ²	

Aménagements prévus : La construction située au n°42 de la rue de l'Alma sera démolie (conformité avec le PLUi)

La compacité des bâtiments de l'ilot a pour objectif de dégager des espaces paysagers (transition avec les pavillons voisins. Il est prévu des aménagements paysagers sur la rue de l'Alma (arbres et pelouse) (Rd03).

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
	6 Présentation du projet (EI p.133)
	6.1 Objet et justification de l'opération
	6.1.4 Justification du plan de délimitation du périmètre de la ZAC (EI p.141)

AVIS PPC (néant)

<u>OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	<u>REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE</u>
Justification du périmètre de la ZAC • On peut s'interroger sur la pertinence de la définition du périmètre de la ZAC, les caractéristiques du projet n'étant pas définies sur le secteur Colombier (Rd02, Co01).	Le périmètre de la DUP est calqué sur celui de la ZAC EURORENNES afin d'assurer une mise en œuvre cohérente du projet urbain. Le périmètre de délimitation de la ZAC a été établi de manière à coïncider avec les limites des ZAC déjà existantes tout en permettant d'intégrer un grand nombre d'espaces mutables nécessaires à la réalisation du projet urbain.

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Le périmètre de la ZAC intègre les secteurs suivants :

- Le secteur Féval (Nord de la Prison des Femmes), délimité par les rues de Châtillon, Féval et de l'Alma
- Le secteur Blériot, à l'ouest de la rue de l'Alma
- Le Trigone
- La place Sud du Colombier et le square Emile Souvestre et ses abords
- Le bassin tampon du Colombier
- L'îlot Gurvand, délimité au Nord par l'esplanade du Champ de Mars et au sud par le boulevard de Beaumont
- L'îlot à l'ouest de l'ex-ZAC Solférino
- Les parcelles en lien avec le square des Français Libres
- Les emprises ferroviaires (RFF/SNCF) : Beaumont, Halle Sernam, Petits Ateliers, square Louis Armand
- Le secteur Quineleu, au nord de la rue de Quineleu
- La Prison des Femmes
- Les emprises longeant le faisceau ferroviaire.

Ce périmètre coïncide avec celui des ZAC déjà existantes (Charles de Gaulle, Solférino, Alphonse Guérin, Brasserie - St Hélier, Rabelais-Rouault, rue de l'Alma et Madeleine). Il est d'un seul tenant afin d'assurer une mise en œuvre cohérente du projet urbain.

Certains secteurs sont intégrés dans le périmètre (prison des femmes, rue Gurvand, nord de l'esplanade de la gare...) dans l'optique de maîtriser le devenir des franges de la ZAC. Cela permet d'intégrer l'aménagement des espaces publics.

Ces derniers secteurs compris dans la ZAC mais non destinés à un réaménagement sont exclus du périmètre de la DUP.

NOTRE ANALYSE

Le périmètre de la ZAC a été déterminé à partir d'une zone étendue aux quartiers périphériques permettant d'identifier les différents projets d'aménagement contigus parmi lesquels les autres ZAC.

- Il comprend des ensembles bâtis qui ne font pas partie des secteurs à réaménager (prison des Femmes, Gurvand, Nord de la place de Gare)
- 15 zones de projet ont été sectorisées dont une zone destinée à la gare et son PEM, et 14 zones à construire ou reconstruire en les densifiant avec pour but de fixer des objectifs pour chacun de ces secteurs.
- La ZAC de 58 ha bénéficie d'un zonage spécifique au PLUi (UA1a), avec pour objectif de garantir un niveau de densification et de bonne intégration dans le tissu urbain existant.
- Le périmètre de la ZAC dispose d'une OAP dans le PLUi (Rd02, Co01).

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
	6 Présentation du projet (EI p.133)
	6.2 Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone (EI p.141)
	6.3 Exigences techniques en matière d'utilisation du sol lors des phases de construction (EI p.142)
	6.4 Estimation des types et des quantités de résidus et d'émission

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
<p><u>6.2 : Programme global prévisionnel des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Un futur quartier composé principalement d'immeubles de grande hauteur est-il attractif. Qui veut-on attirer par cette politique de densification systématique ? (Rp01, Rp02) 	<p>Cette opération s'inscrit dans le développement du centre-ville et du cœur de métropole et répond aux enjeux de développement et de densification du territoire.</p>
<p><u>6.2 : Programme global prévisionnel des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le secteur Colombier fait l'objet de réflexions, les gabarits, les hauteurs et la programmation générale ne sont pas encore définis (Rd02, Co01). 	<p>Les études opérationnelles de ce secteur restent à engager. Il y a un programme de constructions prévisionnel sur ce secteur comme sur le reste de l'opération</p>

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Programme global des constructions

Deux études ont précisé les affectations prévisionnelles des constructions. La première portait sur la programmation de bureaux au sein de la ZAC, la seconde s'intéressait à la programmation commerciale.

Surfaces de bureaux :

Le cabinet conseil a estimé le besoin de nouvelles surfaces de bureaux dans ce secteur à environ 100 000 m². Afin d'atteindre sur Eurorennes une masse critique suffisante l'offre de bureaux aux abords de la gare doit représenter de l'ordre de 6 à 10 % du volume global de bureaux existants (évalué à 2 millions de m²).

Programmation commerciale

Il ressort de cette étude les principales conclusions suivantes :

- Offre de "gare", au sein du bâtiment 'voyageurs' (fonction renforcée avec la LGV et de la ligne b du métro)
- Offre de proximité en accompagnement des programmes de l'opération d'urbanisation et du PEM
- Offre de destination (rayonnement du centre d'agglomération : axe Colombier/Gare structurant).

Répartition du programme prévisionnel des constructions

La confrontation des deux études a permis d'en déduire le programme global des constructions à édifier :

- Construction d'environ 124 500 m² de Surface Plancher (SP) d'activités de bureaux
- Construction d'environ 1 500 logements (orientations du PLH)
- Construction d'environ 16 000 m² de surfaces de planchers de commerces
- Construction d'environ 2 500 m² de surfaces de planchers d'activités et équipements
- Construction d'environ 14 000 m² de surfaces de planchers d'offre de services.

Flexibilité : Elle revêt deux aspects :

- Assurer une certaine autonomie dans la programmation (opérations réalisées sur des séquences différentes)
- Chaque opération peut également voir sa réalisation étalée dans le temps.

Un phasage pourra s'ordonner à partir des contraintes de programmation, de l'avancement des libérations foncières et de la mise en œuvre des aménagements d'espaces publics.

Exigences techniques en matière d'utilisation des sols

Le principe de base du phasage des travaux est de pouvoir livrer des espaces publics, neufs et accessibles aux PMR, au moment de la livraison des bâtiments neufs. Cela permet de concentrer les contraintes, liées aux chantiers immobiliers et aux chantiers des espaces publics sur des délais resserrés.

Le phasage des travaux des espaces publics s'inscrit dans le cadre plus global des travaux affectant le centre-ville de Rennes (Pôle multimodal, métro gare de Rennes, parking Féval,...).

L'objectif est de minimiser les nuisances aux riverains (même si celles-ci sont réelles) que ce soit en termes de circulation automobile, de circulation des transports en commun, ou de circulation piétonne. Sauf exception, ces

différentes fonctionnalités seront maintenues (Ordonnancement Pilotage et Coordination (OPC) de la ZAC).

L'implantation des bases vie est validée par les acteurs métropolitains et l'OPC. Elles seront communes à l'ensemble des lots concernés par les chantiers majeurs d'espace public (paysage construit et parvis sud). Les cheminements existants, qu'ils soient véhicules ou piétons, seront rétablis de manière provisoire (marquages au sol et marquages verticaux), Les accès aux différents commerces existants seront maintenus en phase chantier.

Les accès chantiers seront différenciés dans la mesure du possible. Les circulations seront protégées par de la signalisation provisoire verticale.

NOTRE ANALYSE

Le chapitre 6.2 de l'étude d'impact présente la programmation globale du projet

La notice explicative de juillet 2021 précise les objectifs de la programmation après engagement des opérations et aboutissement de certaines études de détail.

Nature	Chapitre 6.2 (page 142)			Notice de Juillet 2021 (p.10)		
	Nombre	Surface de plancher	Emplois créés	Nombre	Surface de plancher	Emplois créés
Logements	1 500	114 000		1 500	114 000	
Bureaux		124 500	7 000		124 000	7 000
Commerces		16 000			16 000	
Services		14 000			13 000	
Activités et équipements		2 500			9 500	
Totaux	1 500	271 000	7 000	1 500	276 500	

Les surfaces commerciales de plancher retenues sont parfois supérieures à celles présentée dans diverses rubrique de l'étude d'impact et dans son annexe 5. Ceci s'explique par la prise en compte des surfaces de plancher, alors que parfois ce sont les surfaces utiles.

Le programme global de surfaces de plancher se situe toujours aux environs de 277 000 m² (Rd02, Co01).

La flexibilité (étalement dans le temps de la réalisation du programme), a pour conséquence de procéder à un rééquilibrage entre les surfaces de bureaux et les surfaces logement (Rd02, Co01).

Il existe des différences entre d'une part, ce chapitre 6.2 (programme global p.141) et d'autre part, les chapitres 8.3.12.4 (Impacts sur l'habitat p.169) et 8.3.13 (Impacts sur les activités économiques... p.170).

Densification

Sur l'ensemble du programme la hauteur des immeubles s'élève en général de R+2 à R+11, à l'exception des secteurs Beaumont (R+17), Solférino (émergence à R+17) et de la tour prévue sur l'îlot Féval à R+27.

Ces hauteurs sont fixées par le PLUi.

La programmation des logements fait référence au Programme Local de l'Habitat (PLH) (Rp01, Rp02).

Exigences techniques en matière d'utilisation des sols

Les dispositions prise en matière d'utilisation des sols concernent essentiellement la phase travaux.

L'éventuelle création d'une crèche sur Blériot n'est pas retenue. Celle-ci sera réalisée à proximité du secteur Beaumont.

Estimation des types et quantités de résidus et d'émission attendus

En phase travaux cela concerne : la pollution de l'air, la pollution de l'eau, le bruit et les vibrations.

En phase d'exploitation le trafic s'additionne avec les types d'émissions ci-dessus (cf.8.2 et 8.3)

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
	7 Raisons du choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain (EI p.143)
	7.1 Dispositions d'urbanisme en vigueur
	7.1.1 Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) (EI p.143)
	7.1.2 Plan Local d'Urbanisme (PLU) (EI p.143)
	7.1.3 Plan des Déplacements Urbains (PDU) (EI p.143)
	7.1.4 Programme Local de l'Habitat (PLH) (EI p.144)
	7.1.5 Charte d'urbanisme commercial du Pays de Rennes (EI p.144)
	7.1.6 Charte de développement durable (EI p.144)

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

SCoT

Le projet Eurorennes fait partie des douze « sites stratégiques d'aménagement » identifiés au SCoT. Il est qualifié de « grand pôle d'échanges multimodal et de centralité », prenant en considération les enjeux suivants :

- Extension du centre-ville vers le Sud et développement de nouvelles liaisons Nord Sud,
- Renforcement de l'activité tertiaire supérieure,
- Mutation de la gare en véritable Pôle d'Echanges Multimodal,
- Développement d'un quartier animé présentant une grande mixité fonctionnelle

Il croise les enjeux de mobilité et les enjeux urbains de manière à promouvoir le développement d'un véritable pôle économique de centre-ville (accueil des fonctions tertiaires supérieures d'une part, et en favorisant une programmation mixte d'autre part (DOO du SCoT 2015, pages 21-22).

PLU

Les OAP du PLU de Rennes mentionnent le projet de la ZAC Eurorennes. Ils constituent un outil de mise en œuvre. L'OAP concernant la ZAC développe le projet autour de 4 enjeux urbains :

- L'extension du centre-ville de Rennes et la confortation d'une centralité urbaine multifonction ;
- Le renforcement de l'intermodalité du PEM ;
- La création d'un pôle économique métropolitain ;
- Une démarche de développement durable singulière.

PDU

Le PDU (2007-2017) recense trois grands enjeux fondamentaux déclinés suivant neuf objectifs.

Le projet Eurorennes est établi en cohérence avec les orientations développées dans le PDU, à savoir :

- Axe 1 : Développer un urbanisme favorable aux modes alternatifs
- Axe 2 : La multimodalité dans les transports en commun en prenant en compte tous les réseaux (STAR, TER...)
- Axe 3 : Valoriser les modes de déplacement de proximité (itinéraires piétonniers, pistes cyclables)...
- Axe 4 : Réduire l'usage des modes de déplacements motorisés individuel
- Axe 5 : Adapter et hiérarchiser les infrastructures routières, en facilitant par exemple la cohabitation entre les différents types de trafic, en utilisant des outils de régulation du trafic.

L'offre de transports en commun est renforcée par un développement de sa part modale (ligne b du métro, PEM).

PLH

Le conseil d'agglomération a adopté le 20 février 2014 les grandes orientations du nouveau PLH (2015-2023). Trois périodes de trois ans ont été définies avec des objectifs progressifs (3 800, 4 300 puis 4 600 logements à construire par an sur l'agglomération). 25% de la production concerne le logement locatif social, 25% concerne le logement locatif intermédiaire ou l'accession aidée, soit une production de 50% de produits aidés.

Ce PLH s'articule autour de six orientations :

- Garder le cap quantitatif et qualitatif en faisant preuve de souplesse et de réactivité : objectif de 24 000 logements livrés entre 2015 et 2020 soit en moyenne 4 000 par an,
- Différencier les objectifs et la programmation selon le territoire : le Cœur de Métropole doit en accueillir 50%,

- Compléter les produits aidés par le développement de produits régulés,
- Veiller aux conditions de l'attractivité des parcs existants,
- Maintenir une obligation de résultats pour les publics en situation de précarité,
- Evaluer le retour sur investissement des aides publiques à l'habitat.

Eurorennes respecte les orientations du PLH : 1 500 logements sont prévus. Bien qu'intégré au projet, le développement de l'offre de logement ne constitue néanmoins pas la programmation principale de la ZAC.

Charte d'urbanisme commercial

La programmation commerciale satisfait aux objectifs de la Charte d'Urbanisme commercial et du SCoT :

1. Renforcer la vocation commerciale régionale de la métropole rennaise qui procède de la complémentarité existant entre le Centre-Ville de Rennes et les grands sites de périphérie...
2. Développer l'offre commerciale de proximité de façon à apporter près des lieux de vie une réponse aux besoins de consommation courante des habitants (qualité résidentielle et de mixité des fonctions).

La programmation hôtelière para-hôtelière s'inscrit dans les objectifs de la Charte d'Urbanisme Commercial

L'émergence du futur quartier métropolitain Eurorennes...appelle un renforcement de l'équipement du cœur de ville de façon à soutenir la nouvelle dynamique économique attendue.

Charte de développement durable

Le choix de rédiger et d'appliquer une charte spécifique a été arrêté et s'appuie sur des principes fondateurs :

- Orienter le développement durable du territoire,
- Intégrer les objectifs de développement durable des documents cadres du grand territoire...
- Adapter la charte aux spécificités d'Eurorennes (cahiers de prescriptions environnementales, ...),
- Charte intégrée qui implique l'ensemble des acteurs du développement du territoire...),
- Orientation stratégique et objectifs thématiques engageante et ouverte à la négociation,
- Une charte intégrée se déclinant en sept orientations stratégiques.

Une charte qui s'appuie sur six objectifs thématiques par acteur et par échelle :

- Mixités programmatiques,
- Mobilités durables,
- Nuisances,
- Energies et ressources,
- Qualité des ambiances architecturales et urbaines,
- Gestion de la performance et négociation.

NOTRE ANALYSE

L'aménagement de la ZAC Eurorennes se fixe pour objectif de répondre aux dispositions arrêtées par les différents plans et programmes supra communaux (SCoT, PLU, PLH, Charte commerciale) en :

- Développant un site économique important (activités tertiaires) à proximité de la gare et du PEM,
- Programmant 1500 logements associant mixité urbaine et mixité sociale,
- Adaptant et du développant le tissu commercial de transit, de proximité et de destination.

La ZAC Eurorennes, située au cœur de la ville a pour autres ambitions de :

- Préserver les espaces agricoles et naturels de l'extension des zones urbanisées,
- Urbaniser les friches et espaces disponibles situés au sein du tissu urbain,
- Participer à la reconstruction de la ville sur elle-même,
- Requalifier les constructions anciennes et vétustes,
- Densifier les espaces urbanisés par une augmentation des surfaces de plancher.

La ZAC Eurorennes affirme prendre en compte la nécessité d'un développement durable en :

- Aménageant un PEM adapté au point de regroupement des différents modes de transports collectifs (PDU).
- Développant le réseau urbain des liaisons douces (piétons, cycles...) (PDU)
- Intégrant aux projets la diminution des nuisances par la prise en compte des énergies renouvelables.

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
7	Raisons du choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain (EI p.143)
7.2	Esquisses des principales solutions de substitution envisagées
7.2.1	Définition progressive du programme de construction (EI p.145)
7.2.2	Variantes proposées dans le projet d'aménagement de la ZAC (EI p.145)
7.2.3	Variante de la passerelle Féval-Beaumont (EI p.146)
7.2.4	Variantes étudiées pour le raccordement de la ZAC au réseau de chaleur (EI p.146)

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Définition progressive du programme de construction

La définition du programme de construction de la ZAC Eurorennes est le fruit d'études aboutissant à affiner de plus en plus les surfaces de plancher prévues sur chacun des secteurs (logements, commerces, services, bureaux...).

La variante retenue aboutit à la répartition suivante :

- 124 000 m² de Surface Plancher (SP) d'activités de bureaux
- 1 420 logements
- 16 000 m² de SP de commerces
- 9 500 m² de SP d'activités et équipements (extension de la gare de Rennes, projet de salles de cinéma, programme de Commande Centralisée du Réseau Ferroviaire par RFF)
- 13 000 m² de SP d'offre de services.

Une étude de programmation commerciale et d'organisation de la fonction commerce (Cushman & Wakefield) avait pour objet de :

- Intégrer les impératifs de fonctionnement du commerce de gare ;
- Calibrer de manière réaliste l'offre commerciale de proximité ;
- Approfondir l'hypothèse du développement d'un lieu commercial de destination.

Variantes proposées

Une consultation pour le choix d'une équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine a été engagée. Sur douze dépôts de dossier, quatre candidatures ont été retenues. Suite au retrait d'une équipe, trois équipes ont proposé un projet.

Après analyse, la proposition de FGP/TER/OGI a été retenue par Rennes Métropole, considérant que les principes mis en avant par l'équipe étaient à la hauteur de ses ambitions :

- Les liaisons urbaines Nord/Sud ne peuvent réussir que dans le cadre d'une réflexion qui intègre et utilise les caractéristiques topographiques du site.
- La gare et le nouveau PEM doivent dépasser les limites d'un bâtiment-pont et l'intégrer dans un nouveau paysage ;
- Cet ensemble doit être un lieu animé d'échanges superposant des activités diverses, franchissant largement les infrastructures ferroviaires et tissant des liens différenciés avec les secteurs environnants
- Le projet urbain général doit relier les rives du fleuve ferroviaire aux berges de la Vilaine.

La faible disponibilité des emprises mutables conduit à envisager des formes urbaines compactes, économisant ainsi le foncier. Cette densité envisagée au sein de ce paysage construit répond aux enjeux d'une opération de renouvellement urbain et permet d'affirmer l'image de la centralité de la métropole rennaise, en tant que capitale régionale.

Variante de la passerelle Féval-Beaumont

Le projet prévoyait la réalisation d'une passerelle piétonne entre les secteurs Féval et Beaumont, au-dessus des emprises ferroviaires. Compte tenu de ses incidences et de son coût, il a été décidé de ne pas retenir cette option.

Variantes étudiées pour le raccordement de la ZAC au réseau de chaleur

Un comparatif économique de la desserte énergétique a été réalisé. Les options suivantes ont été évaluées :

- Mise en place de chaudières gaz à condensation par immeuble et des capteurs solaires (ECS)
- Connexion au réseau de chaleur actuel
- Connexion au réseau de chaleur actuel avec les prix futurs
- Mise en place de chaudières bois granulés par immeuble
- Mise en place de chaudières gaz à condensation par immeuble
- Mise en place de pompes à chaleur sur sondes géothermiques.

Après un comparatif économique des différentes options, il a été décidé d'approfondir celle du raccordement au réseau de chaleur actuel. Deux options ont été envisagées : le raccordement de toute la ZAC ou le raccordement de la partie Ouest de la ZAC uniquement.

Il résulte de cette étude que : « Dans le cadre d'une Délégation équilibrée économiquement, le raccordement de la partie Ouest de la ZAC serait à minima une opération qui ne déstabiliserait pas l'équilibre d'un tel contrat ».

NOTRE ANALYSE

Programme

Le projet fait référence aux différentes études de programmation concernant l'offre de logements, de bureaux et de surfaces commerciales. Ces études réalisées principalement dans le cadre du SCoT et du PLU sont mentionnées pour mémoire.

L'adaptation et le développement de l'offre commerciale a fait l'objet d'une étude spécifique annexée au dossier de ZAC (Cushman & Wakefield). Celle-ci complète l'étude commerciale liée au réaménagement et à l'extension de la gare SNCF (bureau d'étude A2C).

Elle justifie les différentes surfaces retenues dans le projet. Cette offre est développée au niveau de chacun des 15 secteurs (PEM + 14 secteurs construits).

- V1

La variante n°1 se situe très en amont lors du choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre. L'équipe retenue répond dans son offre aux objectifs fixés, selon le maître d'ouvrage.

- V2

La variante n°2 ne retient pas la réalisation d'une passerelle piétonne au-dessus du réseau ferré entre les secteurs Féval et Beaumont.

Celle-ci était prévue entre d'une part, la nouvelle traversée piétonne stratégique accolée à l'ouest de la gare et d'autre part, le pont de l'Alma.

Elle n'a pas été retenue pour les raisons suivantes :

- En débouchant sur deux liaisons piétonnes perpendiculaires (longeant la voie ferrée), elle n'assurerait pas une meilleure continuité piétonne ou cycliste que les deux précédentes.
- Son coût, lié à la nécessité de la sécuriser au-dessus du réseau ferré, serait excessif.

- V3

La variante n°3 a été retenue : Elle préconise le raccordement de la partie Ouest de la ZAC au réseau de chaleur, ce qui présente un rapport qualité coût, permettant de répondre aux objectifs d'économie d'énergie sans déstabiliser l'équilibre financier des différentes opérations du programme de constructions.

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes 8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147) 8.1 Présentation générale (EI p.147) 8.2 Impacts temporaires liés aux travaux et mesures associées (EI p.148) 8.2.1 – Contraintes liées à la phase travaux sur le site (EI p.148)
-----------	--

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
8.2 : Impacts temporaires liés aux travaux - Démolir est violent pour les habitants (Rp01, Rp02).	

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

1.1 - Circulation et installations de chantier

L'impact lié aux va-et-vient des camions et autres engins de travaux est qualifié d'impact temporaire négatif indirect à court terme.

Mesures envisagées

- Avertir les automobilistes et les piétons des sorties des camions et engins du site
 - Signalisation adaptée : panneaux de signalisation de travaux, et de sortie de camions,
 - Réduction momentanée de la vitesse de circulation à l'approche de la sortie du site concerné,
 - Interdiction d'accès des zones de travaux au public : mise en place de signalisation, clôtures,...
- Favoriser au maximum la circulation des engins de travaux publics dans les emprises du projet plutôt que sur le réseau de voiries locales adjacentes :
 - Déviation des zones en cours de travaux pour assurer la continuité du trafic et sécuriser la zone,
 - Regroupement des engins de chantier et des matériaux sur des aires de cantonnement
 - Regroupement des installations de chantier de manière à bénéficier de réseaux communs
 - Intervention d'un coordonnateur veillant au respect des mesures de sécurité et de santé
- Mettre en œuvre de prescriptions spécifiques en cas d'excavation et d'évacuation de terres polluées.
- Demander aux entreprises titulaires de produire des PPSPS et des PIC afin d'identifier :
 - L'implantation des bases vie,
 - L'implantation des zones de stockage,
 - Les accès chantier,
 - Les cheminements piétons et véhicules pendant les différentes phases de travaux,
 - La signalisation à mettre en place pour maintenir l'ensemble de ces fonctionnalités.
- Intervention des entreprises sur le site :
 - Elles seront installées sur des aires bien identifiées, équipées et aménagées à cet effet,
 - Elles disposeront en permanence de moyens et de matériels permettant d'intervenir en cas de pollution accidentelle.
- Mission d'OPC confiée à l'aménageur : coordination fonctionnelle sur la partie centrale de la ZAC (concomitance des chantiers du métro (ligne b), du PEM et de l'îlot Féval.

1.2 - Gestion des déchets

Les travaux occasionneront la production de matériaux divers (gravats, déchets issus du site, déchets divers...). La découverte d'amiante et de plomb est possible lors de la démolition des bâtiments. Les études ont mis en évidence des teneurs significatives en substances polluantes sur les secteurs Quineleu et Féval). D'autres investigations sont prévues sur les autres secteurs.

L'étude qualifie ces impacts de temporaire négatif direct et à court terme.

Mesures envisagées

- Réalisation de diagnostics amiante et plomb avant toute démolition suivi d'une mise en œuvre des mesures nécessaires (désamiantage, gestion des déchets selon la filière adaptée notamment).
- Collecte et stockage des déchets et débris dans une ou plusieurs bennes bâchées implantées sur le site, puis

élimination par une ou plusieurs filières adaptées et agréées.

- Réalisation d'un cahier des charges préparant les opérations de chantier qui définira :
 - L'organisation générale du chantier ;
 - Les obligations imposées et des solutions suggérées ;
 - Le suivi des travaux.
- Prise en compte de l'environnement dans les Dossiers de Consultation des Entreprises. Obligation de procéder à un nettoyage du chantier (évacuation des dépôts temporaires, matériaux, emballages,...)

1.3 - Contraintes et nuisances vis-à-vis des usagers de l'espace public et des riverains

Les risques sont liés aux va-et-vient des camions et autres engins de travaux pouvant être à l'origine de situations dangereuses et aux dénivellements occasionnés par les tranchées (réseaux, excavations).

Il s'agit d'un impact temporaire négatif indirect et à court terme.

Mesures envisagées

- Information des différents usagers du déroulement et des effets des travaux en mettant en place :
 - une signalisation adaptée : feux tricolores amovibles, panneaux de signalisation de travaux,
 - une réduction momentanée de la vitesse de circulation à l'approche des zones de travaux,
 - l'interdiction d'accès des zones de travaux au public.
- Nuisances acoustiques liées au chantier
 - Mise en œuvre de matériels et engins de chantier conformes à la réglementation.
 - Strict respect des plages de travail autorisées.
- Envols de poussières
 - Information des usagers et des personnes accédant au site, au moyen de panneaux de signalisation, de la présence de poussières pouvant diminuer momentanément la visibilité (en cas de besoin, mouillage des voies de circulation et dispositif de nettoyage des roues des véhicules de chantier).
- Qualité de l'air
 - Dispositions mises en œuvre pour ne pas perturber la qualité de l'air respiré par les passants et les personnels travaillant dans le secteur.

NOTRE ANALYSE

Circulation et installations de chantier

L'aménagement d'une ZAC de cette importance (58 ha) crée une gêne aux habitants du centre-ville, aux personnes y travaillant et aux usagers des transports en commun.

La construction de la ligne b du métro et des différents programmes des ZAC limitrophes ajoutent une certaine confusion contribuant à donner à la ville une image de chantier permanent dont l'achèvement est lointain.

La mission OPC (ordonnancement, pilotage et coordination) confiée à l'aménageur : coordination fonctionnelle sur la partie centrale de la ZAC (concomitance des chantiers de la ligne b du métro, du PEM et de l'îlot Féval) est d'assurer un suivi de la gêne occasionnée et de tenir l'usager informé de façon continue de manière interactive.

Gestions des déchets

Les déchets, les différentes contraintes et nuisances vis-à-vis des usagers en phase travaux sont abordées. Les mesures prises et les analyses conduites systématiquement sur une éventuelle pollution des sols des secteurs constructibles sont présentées.

Contraintes vis à vis des usagers

Des dispositions permettent de limiter les impacts liés à la circulation des engins de chantier

Ces trois impacts négatifs sont qualifiés de réels et de temporaires durant la phase de travaux

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
	8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147)
	8.2 Impacts temporaires liés aux travaux et mesures associées (EI p.148)
	8.2.2 Risques liés aux interventions sur les réseaux (EI p.149)
	8.2.3 Impact des travaux sur les eaux et mesures associées (EI p.149)
	8.2.4 Impact des travaux sur les usages de l'eau et mesures associées (EI p.151)

AVIS PPC (néant)	
ARS : Pollution des sols	
<ul style="list-style-type: none"> Investigations pour les zones non étudiées et pour les sites reconnus pollués (cf. impacts permanents : 8.3.7). 	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
8.2 : Impacts temporaires liés aux travaux	Des mesures sont prises avec chaque opérateur immobilier et entreprises intervenant sur l'espace public afin de garantir une gestion du chantier dans les meilleures conditions (accès, propreté, nuisances, etc....)
<ul style="list-style-type: none"> Nombreux déchets, souvent pollués (Rp01, Rp02). 	

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

2 - Risques temporaires liés aux interventions sur les réseaux

Les interventions sur certains réseaux de transport et de distribution d'énergie (lignes électriques, canalisations de gaz,...) peuvent présenter des risques (explosions, fuites,...).

Cet impact est qualifié de temporaire négatif direct ou indirect et à court terme.

Mesures envisagées

- Les concessionnaires ou syndicats gestionnaires des réseaux concernés seront consultés au préalable afin de mettre en place les dispositifs spécifiques qui permettront de travailler en toute sécurité.
- Les coupures seront évitées mais si elles devaient avoir lieu, les riverains seraient tenus informés à l'avance par le concessionnaire.

3 - Impacts temporaires des travaux sur les eaux et mesures associées

Eaux souterraines

Le principal risque est un déversement accidentel de substances polluantes suite à l'entretien et à l'usage des engins de chantier (hydrocarbures, huiles hydrauliques).

Cet impact est qualifié de temporaire négatif direct ou indirect et à court ou moyen terme.

Eaux superficielles

Les incidences sur la qualité des eaux superficielles sont liées au déversement accidentel de substances polluantes et à la mise en suspension de particules fines :

- Pollution par les déchets flottants
- Déversement accidentel de substances polluantes
- Remise en suspension de particules fines

Ces impacts sont qualifiés de temporaires négatifs directs ou indirects et à court ou moyen terme.

Mesures envisagées

Mesures de prévention

- Installations de chantier implantées hors de la zone inondable pour les crues de la Vilaine,
- Installations fixes : les baraques de chantier seront équipées d'un dispositif de fosses étanches,
- Entretien des engins, réalisé sur des aires étanches aménagées, munies d'installation de traitement,
- Bacs de manutention mis en place dans les zones d'entretien des véhicules et de manutention,
- Séparateurs d'hydrocarbures installés dans toutes les zones d'alimentation en carburant des engins,
- Stockage (ou dépôt) de produit inflammable réalisé sur une aire spécifique (bacs de rétention)
- Aucun dépôt sauvage effectué sur le chantier.
- Matériel et engins soumis à un entretien régulier très strict, de manière à diminuer le risque de pollution,
- Consignes de sécurité établies, de manière à éviter tout accident (collision d'engins, retournement...).

- Plan Particulier de Sécurité et de Protection de la Santé (PPSPS) destiné à remédier aux incidents ou accidents possibles pouvant porter atteinte à la qualité de l'eau
- Pompage d'eau : Si nécessaire, un bassin de décantation sera mis en place afin de permettre la récupération des particules,
- Engins de chantier nettoyés de tout germe, afin de ne pas générer l'implantation de plantes indésirables
- Gestion des déchets assurée rapidement et dans de bonnes conditions de stockage, collecte et traitement (entreprises agréées)
- Equipements de lutte contre les pollutions (absorbants, barrages anti-pollution...) tenus à disposition,
- Toute pollution, quelle qu'elle soit, sera signalée immédiatement aux distributeurs d'eau et à l'administration.

Mesures de réduction

Pollution par les déchets flottants

- Stockage des ordures ménagères susceptibles de constituer des déchets flottants dans des conteneurs,
- Tri systématique des déchets de chantier (déchets inertes, béton/ciment, maçonnerie, faïence, carrelage, brique, papiers et cartons, bois, autres déchets industriels banals).
- Tri des déchets industriels spéciaux solides et liquides (bois traités, huiles, solvants, etc.) conformément à la réglementation en vigueur.
- Plan d'Assurance Environnement précisant l'organisation de la collecte du tri complémentaire si nécessaire et de l'acheminement vers les filières de valorisation,
- Valorisation à l'échelle locale (concassage, triage et calibrage des bétons et gravats inertes, recyclage des déchets métalliques et du bois non traité, compostage des déchets verts, broyage et recyclage en matière première des plastiques, incinération ou mise en décharge de classe I des peintures et vernis, compactage et mise en décharge de classe II des déchets industriels banals),
- En cas de tri sélectif non réalisé sur place obtention de l'accord de l'aménageur pour qu'un tri équivalent soit effectué dans un centre de tri extérieur à la zone de projet.

Déversements accidentels de substances polluantes

- Si nécessaire et justifié maintien par barrage flottant et récupération par pompes spécifiques des pollutions par hydrocarbures.
- Précautions de manipulation permettant d'éviter l'écoulement de substances polluantes.

Remise en suspension des particules fines

- Précautions de manipulation permettant d'éviter la chute de particules fines dans le fleuve (Vilaine).

Évacuation des eaux pluviales de chantier (à résumer)

- Dispositifs pour éviter l'écoulement et la stagnation de l'eau hors de l'emprise de son chantier.
- Grilles et avaloirs conçus avec une décantation suffisante et un système de siphonage,
- Regards équipés de tampons de fermeture définitifs afin d'éviter les chutes de gravois.

Évacuation des eaux usées de chantier

- Respect des contraintes liées à la qualité des eaux rejetées (essais mensuels)
- Valeurs limites des paramètres à respecter prédéterminées (température, MES, DCO, DB05, rapport DCO/DB05, azote total, phosphore total, hydrocarbures totaux),
- Selon les niveaux constatés, réalisation aux frais de l'aménageur d'un relevage des eaux.
- Rejet à l'égout (eaux usées, eaux pluviales, eaux de lavage, eaux d'exhaure) après accord des services compétents,
- Rejet des eaux soumis au paiement d'une redevance en fonction de leur charge,
- La localisation précise des points de rejet des eaux usées des chantiers n'a pas été définie au stade d'avancement actuel du projet,
- Interdiction de déverser dans les ouvrages publics les eaux qui ne sont pas débarrassées de tous dépôts, solides (à l'exclusion de tous produits terreux, papiers, sacs, liants hydrauliques ou hydrocarbonés).

Évacuation des eaux d'exhaure

- Bacs de décantation de traitement des eaux d'exhaure prévus pendant la phase chantier avant rejet en Vilaine au niveau de qualité « bon » visé sur l'ensemble de la zone de projet.

4 - Impacts temporaires des travaux sur les usages de l'eau et mesures associées

Seul le secteur des Petits Ateliers se situe à proximité de la Vilaine.

Incidences sur la navigation : Outre le bruit, les émissions gazeuses polluantes et les turbulences dues aux travaux, la navigation en Vilaine ne sera pas gênée par les travaux.

Incidences sur la pêche : La pêche se pratique à partir des berges et à partir de petites embarcations. Les principales incidences des travaux sur l'activité de pêche seront des gênes visuelles du fait de la présence des engins de chantier, sonores due aux travaux, olfactive éventuellement par les émissions de gaz odorant émanant des moteurs des engins de chantier et l'interdiction du site (berges) pendant la durée des travaux.

L'impact est qualifié de temporaire négatif indirect et à court terme.

Incidences relatives à l'eau potable

Le projet se situe en dehors des périmètres de captage d'eau potable. Il n'y aura pas d'impact.

Mesures envisagées

La pêche

- Nuisances sonores et olfactives : Vérifier que les moteurs des engins de chantier sont conformes à la réglementation.
- Information de l'association de pêche locale préalablement au démarrage des travaux
- Embarcations de chantier respectant le code de la navigation fluviale.

Activités de loisirs

- Zone de chantier protégée afin d'assurer la sécurité des usagers des activités nautiques.
- Panneaux explicatifs des travaux mis en place afin de présenter le projet global et le phasage.

NOTRE ANALYSE

Risques temporaires liés aux interventions sur les réseaux

L'aménagement de la ZAC comprend d'une part, un programme de construction d'immeubles destinés à l'habitat, aux activités économiques et aux services et d'autre part, une requalification des espaces publics.

La remise en état, la modernisation et l'extension de ces espaces publics nécessite que soient remaniées toutes les surfaces de voirie (enrobés, bétons, bordures de trottoirs, dallages, pavages, espaces verts).

Au préalable une mise à niveau et une modernisation de tous les réseaux souterrains sont envisagées (ex : réseau séparatif EU/EPL).

Les différentes interventions sur les canalisations gravitaires (eaux pluviales, eaux usées), canalisations sous pression (eau potable, refoulement des EU, et réseau de chaleur) et sur les réseaux filaires (EDF, téléphone, fibre) présentent un risque de coupure involontaire de la continuité du service (coupure accidentelle, imprécision ou absence de plan de recollement).

Risques temporaire des travaux sur les eaux et mesures associées :

Au cours des travaux le risque de pollution des différents réseaux d'eau n'est pas négligeable.

Les mesures destinées à éviter ces pollutions et les dispositions prises pour y remédier sont précisées.

La mission OPC a pour objet d'assurer la coordination entre les différents maîtres d'ouvrage de ces réseaux (Rp01, Rp02).

Risques temporaire des travaux sur les usages de l'eau et mesures associées

En cas d'interruption du service, l'information des riverains et des usagers, la mise en œuvre de mesures compensatoires sont prévues dans la mission OPC (Rp01, Rp02).

Ces trois risques d'impacts négatifs sont qualifiés de temporaires durant les différentes phases de travaux.

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
	8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147)
	8.2 Impacts temporaires liés aux travaux et mesures associées (EI p.148)
	8.2.5 Impacts des travaux sur le milieu naturel, mesures associées (EI p.152 et annexe 12)
	8.2.6 Impacts des travaux sur le paysage et mesures associées (EI p.152)
	8.2.7 Impacts des travaux sur le patrimoine culturel et mesures associées (EI p.153)
	8.2.8 Risques liés à la qualité des sols et à la présence possible de bombes (EI p.153) (annexe 1 : carte des bombardements – annexe 10, 11 : diagnostic complémentaire)

AVIS PPC	
DRAC (Archéologie préventive)	
<ul style="list-style-type: none"> Rappeler au MO la nécessité d'informer le service régional de l'archéologie de toute découverte fortuite 	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

5 - Impacts des travaux sur le milieu naturel et mesures associées

Sensibilité écologique globalement faible de la zone d'étude. Les incidences sur la faune et la flore seront liées à des déversements accidentels de substances polluantes, aux turbulences et au bruit dus aux travaux. Les espaces verts urbains et milieux naturels présentent une valeur paysagère, récréative et pédagogique. La mobilité des différentes espèces leur permettra de s'éloigner de la zone d'emprise du chantier.

Mesures envisagées

Mesures liées à la faune piscicole

- Travaux réalisés en dehors des périodes de frai et d'éclosion des œufs.

Mesures liées à la faune terrestre

- Travaux réalisés à la bonne période et consignes précises quant à la protection des zones sensibles,
- Interventions lourdes évitées lors de la période du 15 avril au 15 juin (reproduction des espèces animales).

Mesures liées à la flore aquatique et alluviale

Mesures réductrices

- Terrains laissés nus au minimum,
- Pas de stationneront sur la végétation naturelle à conserver (risque de dégradation et tassement du sol),
- Pas de matériaux déposés sur la végétation,
- Travaux évitant toute coupe inutile d'arbre,
- Pas de place de feu sur la végétation naturelle,
- Consignes strictes sur la mise en œuvre des revêtements (projections sur la végétation et dans le fleuve),
- Protocole encadrant les déblais/remblais (risque de dissémination d'espèces végétales invasives),
- Protection des secteurs sensibles pour éviter les mauvaises manœuvres des engins de chantier (barrières),
- Arbres à conserver protégé (par exemple protections sous forme de « fourreaux » en bois).

Mesures d'accompagnement

- Protections amovibles permettant de limiter temporairement le piétinement ou la dégradation.
- Maintien de la végétation en place pour créer des barrières physiques (quiétude de certaines espèces).

6 - Impacts des travaux sur le paysage et mesures associées

Les travaux pourront entraîner une modification temporaire des perceptions paysagères du site, du fait de la mise en place de clôtures, de panneaux et de l'intervention des engins (impacts négatifs, directs et à court terme).

Mesures envisagées

- Nettoyage régulier des voiries et du patrimoine végétal présent à proximité des chantiers (protection des troncs d'arbres et / ou mise en place de périmètres de sécurité).
- Remise en état du site et de ses alentours (nettoyage, suppression des installations et dépôts de matériel).

7 - Impacts des travaux sur le patrimoine culturel et mesures associées

La zone d'étude ne comporte aucun monument historique protégé, ni site archéologique.

Le patrimoine culturel sera préservé. Toutefois, la démolition de bâtiments signalés au PLU comme éléments intéressants (53 rue Féval et 21-27 rue Blériot) a été nécessaire. Il n'est pas apparu possible de les conserver en raison des objectifs de développement envisagés. Ils ne font pas l'objet d'une protection particulière (impacts permanents négatifs, directs et à court terme).

Mesures envisagées

- Il pourra être prescrit la réalisation d'un diagnostic archéologique préalablement aux travaux, éventuellement suivi de fouilles préventives ou bien la conservation des vestiges identifiés (code du patrimoine),
- En cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques (articles L. 531-1 à L. 531-19 du code du patrimoine), les entreprises informeront sans délai le Service Régional de l'Archéologie et le maître d'ouvrage.

8 - Risques liés à la qualité des sols et à la présence possible de bombes

La présence éventuelle de bombes sur les secteurs Beaumont, Gare et technicentre, boulevard Solférino, Petits Ateliers et St Hélier est à prendre en compte. Des études pyrotechniques devront être entreprises.

Les études de reconnaissance du sous-sol réalisées en 2011 (Quineleu et Féval) ont mis en évidence des teneurs significatives en substances polluantes. Des investigations sur les secteurs Réservoir, Square Emile Souvestre, Isly, Trigone, Blériot Nord et Blériot Sud, Quineleu Ouest et Quineleu Est et Pont Saint-Hélier seront nécessaires.

Les travaux réalisés en 2014 sur Quineleu et Féval ont permis la gestion hors site des matériaux excavés non inertes.

L'étude Soler Environnement sur l'îlot Blériot Sud (2018) a mis en évidence la présence de composés volatils.

Mesures envisagées

- Intervention des services de déminage en cas de découverte fortuite de bombes avant reprise des travaux
- Réalisation si nécessaire d'études de pollution des sols sur les secteurs qui n'en ont pas bénéficié (ex. Technicentre, Réservoir, Beaumont, Secteur PEM, Solférino, Saint-Hélier, Petits Ateliers,...).
- Maîtrise des risques d'explosion aux polluants en phase travaux par le port des Equipements de Protection individuelle (EPI) (Ilot Blériot) et par des mesures de protections collectives adaptées.

NOTRE ANALYSE

Impacts sur le milieu naturel

Le projet est situé en espace fortement urbanisé :

- L'espace paysager contigu aux constructions du secteur « Français Libre » est préservé en phase travaux.
- La végétation et les arbres existants seront localisés et protégés.
- Les espaces utilisés provisoirement seront remis en état.

Impacts sur le paysage

L'impact temporaire sur le paysage sera essentiellement dû à la présence de clôtures de chantier.

Celui-ci est limité en apposant sur ces clôtures des informations liées au déroulement des travaux (Rp01, Rp02).

Impacts sur le patrimoine culturel

Il n'existe pas de patrimoine culturel à protéger en phase travaux.

Nous aborderons au titre des impacts permanents le devenir du patrimoine d'intérêt local (Rp01, Rp02).

Les dispositions à mettre en œuvre en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques sont indiquées.

Impact sur la qualité des sols (pollution, présence de bombes)

En phase travaux, les conclusions de l'étude SOLER Environnement (Annexe 5 de l'EI, p.45) sont retenues : port d'équipements de protection individuelle (EPI) et mesures de protections collectives adaptées.

Afin de se prémunir contre le risque de présence de bombes, des études pyrotechniques seront entreprises.

Ces 4 risques d'impact négatif qualifiés de temporaires, peuvent se présenter jusqu'à la fin de la ZAC.

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
	8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147)
	8.3 Impacts permanents du projet et mesures associées (EI p.154)
	8.3.1 Impacts sur le relief et mesures associées (EI p.154)
	8.3.2 Impacts sur le climat et mesures associées (EI p.155)
	8.3.3 Impacts sur le sol et la géologie et mesures associées (EI p.156)

AVIS PPC (néant)	
ARS : Pollution des sols	
<ul style="list-style-type: none"> Investigations pour les zones non étudiées et pour les sites reconnus pollués (cf. impacts permanents : 8.3.7). 	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
8.3.2 : Impacts sur le climat	Les études de faisabilités urbaines et architecturales. prennent en compte les paramètres d'exposition au soleil et de végétalisation des espaces publics.
<ul style="list-style-type: none"> Repenser l'implantation des constructions en fonction des îlots de chaleur (Rp01, Rp02). 	

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

1 - Impacts sur le relief et mesures associées

La topographie originelle, bouleversée par des terrassements lors de l'arrivée du chemin de fer, est restituée et vient reconstituer la possibilité d'un franchissement doux (continuité urbaine et paysagère, entre le Nord et le Sud).

La nouvelle topographie passe au-dessus des voies ferrées. Sur ce nouveau sol un belvédère depuis le nord, le sud et la gare offre un panorama inédit et spectaculaire sur le paysage urbain Rennais.

Cet impact est qualifié de permanent positif indirect et à court terme.

Mesures envisagées

- La traversée modifiera la topographie actuelle, dans l'objectif de retrouver la topographie originelle.
- Trois parcours relieront le Nord (niveau 30.00) à l'accès gare (niveau 37.50) et au parvis Sud (niveau 41.50)
 - Rampe pour PMR à 4% de 200 ml entre le parvis Nord et l'accès haut de la gare et de 100 ml pour rejoindre la corniche et le parvis Sud,
 - Rampe à 10 % pour les piétons et vélos d'environ sur 100 ml entre parvis Nord et niveau haut de la gare et sur 70m supplémentaires jusqu'à la corniche et le parvis Sud
 - Emmarchements pour les piétons sur une distance raccourcie.
- Ces trois itinéraires permettront de passer d'un parcours à l'autre au cours de la montée ou de la descente.

2 - Impacts sur le climat et mesures associées

2.1 - Ensoleillement : Les interventions modifieront peu la morphologie actuelle du site. La création de nouveaux bâtiments va modifier la durée d'ensoleillement et peut créer des zones d'inconfort en hiver ou/et en été.

Colombier : L'îlot est caractérisé par un accès très faible à l'ensoleillement naturel jusqu'à la mi-saison.

Trigone (Tertiaire) : La configuration de l'îlot assure un ensoleillement d'au moins 3 h00 par jour du cœur d'îlot. L'ouverture plein sud offre la possibilité aux usagers de déjeuner toute l'année dans une zone ensoleillée.

Féval (bureaux) : La densité et les hauteurs des bâtiments contribuent à un faible ensoleillement du cœur d'îlot. Les circulations Nord-Sud bénéficient d'un bon ensoleillement en hiver.

Beaumont (bureaux) : Les cœurs d'îlot sont faiblement ensoleillés toute l'année. Ceux-ci, frais en été, présentent un avantage quant à l'usage « bureaux » (contrôle des apports solaires extérieurs).

Quineleu (logements) : Les cheminements intérieurs sont ensoleillés une bonne partie de l'année, ce qui assure une allée nord protégée et une zone sud de circulation ensoleillée.

Solférino (bureaux) : La zone Sud ouverte assure une circulation ensoleillée toute l'année.

Louis Armand (Logements) : L'absence de bâtiments à proximité permet une pleine ouverture de l'îlot aux apports solaires. L'implantation favorisant les failles crée des espaces publics ensoleillés toute l'année.

Petits Ateliers (Logements) : Abords de la rivière ensoleillés. Une zone importante est sans ensoleillement en hiver.

Ces impacts sont qualifiés de permanents négatifs, indirects et à court terme.

Mesures envisagées

- La configuration de certains îlots a été optimisée pour tenir compte notamment de l'étude d'ensoleillement (secteur Colombier). Des plantations seront créées sur le secteur des Petits Ateliers (zones d'ombres).

2.2 - Vulnérabilité du projet au changement climatique

Le projet est concerné par un risque d'inondation. En cas de fortes pluies, la Vilaine pourrait déborder et inonder le périmètre du projet. Lors de tempêtes des arbres plantés dans le cadre du projet pourraient être arrachés et tomber sur les infrastructures alentours.

Il existe potentiellement un risque de détérioration des équipements et d'exposition accrue des populations au risque d'inondation.

Le secteur est concerné par le phénomène « îlot de chaleur ». La rénovation du quartier permettra de minimiser ce phénomène via la création d'espaces verts.

3 - Impacts sur le sol et la géologie et mesures associées

Les incidences sur le sol et le sous-sol seront liés au décapage des terrains, en particulier pour la construction des parkings souterrains des îlots Quineleu, Féval, Beaumont, Colombier, Blériot et Trigone. Ces parkings en sous-sol seront implantés au sein d'un sol composé de remblais puis limons sableux ou argiles. L'impact sur la géologie sera donc négligeable.

Mesures envisagées

- Compte tenu de la présence de substances polluantes sur certains îlots du secteur d'étude, des mesures sont prévues. Elles sont décrites au paragraphe 8.3.7.

NOTRE ANALYSE

Impacts permanents sur le relief

La topographie du sol est modifiée au niveau de l'esplanade Nord. Le projet permet d'accéder à la passerelle par des rampes douces dans le but de faciliter l'accès pour les personnes à mobilité réduite.

La densification de l'urbanisation a pour conséquence une augmentation de la hauteur des immeubles dans un environnement déjà fortement bâti ce qui modifie ponctuellement l'altimétrie (tour).

Impacts sur le climat

L'étude précise que la configuration de certains îlots a été optimisée pour tenir compte de l'étude d'ensoleillement en limitant les zones d'ombre.

L'orientation du bâti pour chacun des 14 secteurs opérationnels est présentée pour garantir cet ensoleillement (p.155) (Rp01, Rp02).

Les 14 secteurs comprennent plusieurs immeubles séparés par des espaces verts dont l'objectif est de minimiser le phénomène d'îlot de chaleur.

Le secteur Colombier nécessite une attention particulière face à la notion d'îlot de chaleur déjà préexistante (Rp01, Rp02).

Impacts sur le sol et la géologie

Le projet n'apporte pas de modifications du sous-sol à l'exception des éventuels remblaiements après évacuation des sols pollués. Un contrôle de la nature de ces remblais est prévu.

L'éventuelle évacuation des sols pollués selon leur futur usage est abordée au chapitre 8.3.7

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
	8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147)
	8.3 Impacts permanents du projet et mesures associées (EI p.154)
	8.3.4 Impacts sur la qualité des eaux souterraines et mesures associées (EI p.156)
	8.3.5 Impacts sur les eaux superficielles, mesures associées (EI p.156) (ann 2 : station jaugeage)
	8.3.6 Incidences sur la qualité des eaux superficielles et mesures associées (EI p.160)

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
8.3.4 à 8.3.6 : Impact sur les eaux (imperméabilisation) <ul style="list-style-type: none"> Repenser l'implantation des constructions en fonction de l'imperméabilisation des sols (Rp01, Rp02). 	Les études de faisabilités urbaines et architecturales prennent en compte les paramètres d'exposition au soleil et de végétalisation des espaces publics. Ces études de faisabilité permettent de bâtir un cahier de prescriptions qui s'impose aux opérateurs immobiliers. Par ailleurs les travaux réalisés dans le cadre du projet urbain d'ensemble ont fait l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau.

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

4 - Impacts sur la qualité des eaux souterraines et mesures associées

Plusieurs types d'impacts peuvent être rencontrés :

- Imperméabilisation limitant l'alimentation de la nappe. Cet impact est qualifié de mineur voire nul.
- Pollution de la nappe par les infiltrations : Elle est qualifiée de très faible du fait d'une imperméabilisation déjà importante de l'aire d'étude et de l'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales ;
- Infiltration d'eau souterraine dans les futures constructions avec parkings souterrains.
- Pollution saisonnière des eaux souterraines résultant de l'emploi de produits phytosanitaires (espaces verts).

Ces impacts sont qualifiés de permanent négatif, direct et indirect et à moyen ou long terme.

Mesures envisagées

- Les constructions feront l'objet d'étude géotechniques préalables permettant d'évaluer les types de techniques les plus appropriées pour les sous-sols (cuvelage, pompage, ...) et la stabilité des bâtiments.
- Pour limiter la pollution saisonnière des eaux souterraines (et superficielles) un minimum de produits phytosanitaires ou d'engrais sera utilisé (dans la mesure du possible avec des produits ou systèmes moins nocifs)

5 - Impacts sur les eaux superficielles et mesures associées

L'urbanisation a pour conséquence une augmentation du ruissellement des eaux pluviales, une augmentation importante du débit dans les réseaux et une dégradation de la qualité des eaux sur le milieu récepteur (Vilaine).

Le projet se situant dans une zone fortement urbanisée, il n'y a pas d'augmentation significative des surfaces imperméabilisées. La création d'espaces verts, toits végétalisés, permettra d'améliorer la gestion des eaux de pluie.

Sans les mesures envisagées, le projet devrait engendrer une augmentation des débits ruisselés (Colombier, Beaumont, PEM, Solférino - Petits Ateliers Ouest - Petits Ateliers Est - Square Louis Armand - Féval et rue Alma.

La maîtrise des eaux pluviales est une obligation (notice assainissement du PLU de Rennes Métropole). Il faut limiter le débit des eaux pluviales acceptables (coefficient d'imperméabilisation). Au-delà l'aménageur réalise sur sa parcelle à ses frais le stockage des eaux pluviales excédentaires (bassins tampons...).

Les surfaces prises en compte dans la gestion des eaux pluviales sont celles du domaine public. Les îlots privés doivent gérer les eaux pluviales à la parcelle. Le calcul a mis en évidence peu de différences entre les débits de rejet existants et futurs des espaces publics. Les augmentations sont dues aux modifications des espaces publics

Le découpage des bassins versants diffère sur certains secteurs. L'augmentation des débits sera compensée par la mise en place d'ouvrages de rétention (volumes calculés par rapport aux zonages)

Le détail des calculs figurent dans le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (arrêté du 11/07/2013).

Cet impact est qualifié de permanent négatif direct, à court et moyen terme.

Mesures envisagées

Imperméabilisation

- Un zonage des coefficients d'imperméabilisation a été établi par Rennes Métropole distinguant les secteurs présentant une imperméabilisation moyenne des secteurs fortement imperméabilisés.
 - Deux coefficients sont retenus :
 - 90% dans le centre-ville (zonages centraux UA, UG1 et UM Colombier et Bourg l'Evesque du PLU),
 - 40% sur le reste de la ville de Rennes. Ce chiffre résulte de plusieurs facteurs (parcelles constructibles non imperméabilisées à ce jour, fonctionnement difficile du réseau unitaire, préservation de l'avenir sur la qualité des eaux pluviales, marge de sécurité par rapport à l'imperméabilisation «sauvage»)
- Sur le secteur d'étude, le coefficient d'imperméabilisation de la partie nord est de 90% et de 40 % sur le Sud.
- En cas de non-respect des zones à 90% et à 40%, une compensation sera mise en place.

Principes retenus

- Espaces publics existants : principe de non-dégradation de la situation existante ou amélioration,
- Espaces privés : respect des règles du PLU,
- Nouveaux espaces : respect des règles fixées par le SDAGE Loire-Bretagne (débit limité à 3l/s/ha)

La gestion séparée des eaux pluviales et des EU est étudiée pour améliorer la protection des cours d'eau. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale.

Réalisation d'ouvrages de rétention : Après étude, les ouvrages de rétention auront les caractéristiques suivantes :

Petits Ateliers Ouest :	Ouvrage béton (50 x 2.5 x 1.5)	
Petits Ateliers Est :	Canalisation (Ø1200)	Seul rejet dans la vilaine limité à 3l/s/ha
PEM :	Ouvrage béton (10 x 10 x 1)	
Square Louis Armand :	Ouvrage béton (41 x 1.5 x 1.5)	
Parcelles privées :	Gestion à la parcelle.	

6 - Incidences sur la qualité des eaux superficielles et mesures associées

Une fois les aménagements réalisés, l'étude précise qu'il n'existe aucun risque d'altération de la qualité des eaux. La mise en place de cheminements piétons et pistes cyclables améliore la qualité de l'eau en limitant localement le risque de pollution liée à la voiture (amélioration infime et non quantifiable)

Les surfaces occupées par des voiries et parkings peuvent être à l'origine de trois formes de pollution :

- Pollution en période d'orage engendrée par la circulation de véhicules à moteur (ruissellement),
- Pollution saisonnière liée au salage des chaussées ou à l'utilisation d'herbicides (accotements),
- Pollution accidentelle (déversement de matières dangereuses suite à un accident).

Ces impacts sont qualifiés de permanents, négatifs, directs et indirects, à court terme.

Seul le secteur des Petits Ateliers comprend la création de voiries (Est et Ouest).

Mesures envisagées

- Le projet n'aura pas d'impact sur la qualité des eaux superficielles.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales sont prévus, et suffisamment dimensionnés.

NOTRE ANALYSE

Impacts sur la qualité des eaux souterraines

La ZAC est en zone urbaine. il est prévu le maintien de surfaces non imperméabilisées (Rp01, Rp02).

Les canalisations et les garages en sous-sol seront conçus de manière à ce qu'il n'y ait pas d'infiltrations.

La Ville s'est engagée à utiliser un minimum de produits phytosanitaires, une nouvelle loi va être plus restrictive.

Impacts sur les eaux superficielles

La gestion des eaux de pluie se fait par bassin versant avec présentation du dimensionnement des ouvrages. Des dispositions sont prévues en cas de dépassement des coefficients de perméabilisation. (Rp01, Rp02).

Incidences sur la qualité des eaux superficielles

- Le secteur « Petits Ateliers » comprend une nouvelle voie.
- Les cheminements doux ne seront pas tous imperméabilisés.
- Il sera interdit aux voitures de traverser la place Nord de la gare, d'Est en Ouest (et vice versa) (Rp01, Rp02).

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes 8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147) 8.3 Impacts permanents du projet et mesures associées (EI p.154) 8.3.7 Les risques sur la zone d'étude (EI p.161) (annexe 1 : carte des bombardements – annexe 10, 11 : diagnostic complémentaire)
------------------	---

AVIS PPC (néant)	
ARS : Pollution des sols : <ul style="list-style-type: none"> Les investigations pour les zones non étudiées et pour les sites reconnus pollués devront intégrer une analyse des risques résiduels pour les futurs occupants. Les procédures de mises en place de servitudes et de restriction d'usage devront être menées à leur terme en cas de maintien sur place de matériaux pollués. 	Cette étude a été réalisée et jointe au dossier Le programme de l'îlot Beaumont ne comprendra pas de crèche. Toutefois ce projet de crèche devra être implanté dans un périmètre proche. Le programme de crèche sur l'îlot Blériot est à ce jour abandonné.
Qualité des sols <ul style="list-style-type: none"> Selon l'étude (p. 22) aucune crèche n'est prévue alors que sur l'îlot Beaumont une crèche est prévue 	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Question du Commissaire enquêteur <ul style="list-style-type: none"> Pourriez-vous confirmer qu'il n'est plus prévu de crèche sur les îlots Beaumont et Blériot (notice explicative 07/2021). 	Le programme de l'îlot Beaumont ne comprendra pas de crèche. Toutefois ce projet de crèche devra être implanté dans un périmètre proche. Le programme de crèche sur l'îlot Blériot est à ce jour abandonné.

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

8.3.7.1 - Pollution des sols

Activités potentiellement polluantes qui ont pu exister

Secteur	Investigations ou activités recensées	Usage envisagé
Ilot Quineleu	Investigations 2011 : Mise en évidence de substances polluantes (Eléments Traces Métalliques) Investigations 2014 : Travaux d'excavation des terres polluées	Logements et activités de services avec parkings
Ilot Féval / Blériot	Investigations 2011 : mise en évidence de substances polluantes (HC C10-C40, HAP et BTEX). Investigations 2014 : Travaux d'excavation des terres polluées	Activités tertiaires et parking en sous-sol
Ilot Réservoir	ancienne station-service et garage au n°9 bd du Colombier – site BASIAS n°BRE3500762	Logements et parking en sous-sol
Ilot Beaumont	site SNCF avec stockages d'hydrocarbures, remblais composé de charbon, transformateur possible, teinturerie au 3 bd Beaumont	Activités tertiaires et services, parkings
Ilot Secteur PEM	site SNCF avec transformateur et stockage de liquides inflammables, station-service au n°2 place de la Gare – site BASIAS n°BRE3503870	Gare SNCF, commerces
Ilot Solférino	garage au 37 bd Solférino – site BASIAS n°BRE3503230, transformateur possible	Bâtiment mixte (logements + tertiaire) avec parkings au sq. des Français libres. Activités tertiaires (parking Solférino).
Ilot St Hélier	dépôt de fuel rue Pierre Martin – site BASIAS n°BRE3500534	Logements et parkings
Ilot Petits Ateliers	site SNCF/RFF : nettoyage dégraissage pièces, traitement des voies, station-service rue Duchesne – site BASIAS n°BRE3501574, transformateur rue Duchesne – site BASIAS n°BRE3503361	Equipements et logements avec parkings.

Remarques : Bombardements de la 2^{nde} guerre mondiale (§. 8.2.1, phase travaux)

Aucun établissement sensible (crèches, écoles...) n'est prévu sur des sites potentiellement pollués.

Ces impacts sont qualifiés de temporaires, négatifs, directs et indirects et à court terme.

Mesures envisagées

- Les études sur Quineleu et Féval ont mis en évidence des teneurs significatives en substances polluantes.
- Les travaux réalisés en 2014 (Quineleu et Féval) ont permis la gestion hors site des matériaux excavés non inertes. Les matériaux laissés en place, ne présentent pas de teneurs significatives pour les substances mesurées.
- Plusieurs secteurs pour lesquels la dépollution n'a pas été réalisée devront l'être si nécessaire (Technicentre, Réservoir, Beaumont, Secteur PEM, Solférino, St-Héliér, Petits Ateliers,...).

Etude de l'état des milieux sur l'îlot Blériot

Compte tenu des impacts, l'étude prévoit une gestion du risque sanitaire selon les dispositions suivantes :

Gestion du risque sanitaire

Risques résiduels au droit des bâtiments

- L'aménagement présentant à minima 1 niveau de sous-sol, la totalité des remblais sera excavée.
- Au droit des futurs bâtiments, aucune pollution résiduelle en profondeur n'est à attendre dans les sols.
- Des composés volatils identifiés dans les gaz du sol vers 2 à 2,5 m de profondeur pourraient engendrer un risque sanitaire par inhalation (risque de contamination de l'air intérieur des espaces clos fréquentés).

Risques résiduels au droit des espaces verts / espaces non construits

- Sur les sous-sols prévus, aucun espace vert ou non construit n'est envisagé dans le projet.
- En raison de la présence de composés volatils (Blériot Sud), l'acceptabilité des risques au plan de la santé humaine sera démontrée par la réalisation d'une Analyse des Risques Résiduels (ARR).
- Au droit de Blériot Nord, l'état de qualité des milieux et les mesures de gestion mises en place permettent de conclure à la compatibilité de l'état des sols avec l'usage projeté.

Gestion des terres excavées

Identification des sols non conformes pour une prise en charge en ISDI :

- Les terres présentant des dépassements (arrêté du 12/12/2014) devront être évacuées.
- Selon les résultats d'analyses et les constats sur site, une partie des terres sera excavée et évacuée.

Cas des établissements sensibles

- La construction des établissements accueillant des populations sensibles dont les crèches, écoles maternelles, primaires... doit être évitée sur les sites pollués (circulaire du 8 février 2007).
- Cette impossibilité mérite d'être étayée par un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation. La construction des locaux fréquentés par les populations sensibles pourrait se faire sur des vides sanitaires largement ventilés naturellement ou mécaniquement.

Mesures envisagées

Investigations complémentaires sur les gaz du sol

- Conformément à la méthodologie nationale, une seconde campagne d'analyses du milieu gaz du sol au droit de Blériot Sud sera mise en œuvre à une période climatique théoriquement favorable (sec et chaud).

Mise en œuvre d'une Analyse de Risques Résiduelle (ARR) prédictive

- Etant donné la sensibilité du projet (crèche), l'acceptabilité des risques au plan de la santé humaine sera démontrée par la réalisation d'une Analyse des Risques Résiduels prédictive (ARR).
- Cette ARR prédictive sera validée par une ARR de fin de travaux (analyses des gaz du sol en fond de fouille).

8.3.7.2 - Incidences négatives du projet qui résultent de la vulnérabilité à des accidents ou des catastrophes majeurs

Risque d'inondation

- La majeure partie de la zone d'étude n'est pas concernée par le risque d'inondation. Sur les quelques zones isolées le projet n'envisage pas d'engager de constructions.

Mesures envisagées

En l'absence d'impact, aucune mesure n'est à envisager.

NOTRE ANALYSE

Présence éventuelle de bombes dans le sol

L'annexe 1 de l'étude d'impact localise les nombreux endroits impactés par les bombardements de la seconde guerre mondiale où il existe un risque d'existence de bombes non explosées.

Ce risque est réel durant les travaux d'aménagement des différents secteurs et des espaces publics (cf. thème 8.2.8).

Pollution des sols

La nature des sols des différents secteurs a fait l'objet d'une analyse (base de données BASIAS).

Des dispositions sont prévues afin d'excaver et évacuer les terres issues des différentes fouilles.

Le secteur Beaumont, tel qu'il figure au projet, n'a pas été retenu pour y implanter une crèche, mais un emplacement devra être trouvé pour développer une crèche dans un périmètre proche.

Le projet visant à déplacer la crèche sur Blériot est abandonné pour des raisons de qualité des sols.

Vulnérabilité à des accidents ou des catastrophes majeures

La ZAC ne comprend pas d'espace impacté par le plan de prévention du risque inondation (PPRI).

Les travaux envisagés ne sont pas de nature à provoquer une extension de ce périmètre existant hors ZAC.

Le projet ne présente pas de risques spécifiques liés à d'autres accidents ou catastrophes majeures.

Aucun train ne circulera au niveau de la gare à une vitesse élevée.

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes 8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147) 8.3 Impacts permanents du projet et mesures associées (EI p.154) 8.3.8 Impacts du projet sur les réseaux et mesures associées (EI p.164) (ann. 3 : plan réseaux)
-----------	--

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Electricité : Besoins supplémentaires

- Extension du réseau au niveau du Secteur des Petits Ateliers,
- Création d'un transformateur sur l'îlot Quineleu,
- Création d'un transformateur supplémentaire sur l'îlot Beaumont,

Impact qualifié de permanent négatif indirect et à court terme.

Eau Potable : Travaux

- Réseaux suffisants pour les besoins sanitaires.
- Schéma de secours incendie pour anticiper les couvertures hydrauliques privées ou publiques.
- La viabilisation du secteur des Petits Ateliers se fera par une extension du réseau existant.
- Etudier le déplacement de la conduite $\Phi 200$ existant sous l'îlot Féval.

Eaux Usées :

- Raccordement des parcelles à faire en séparatif.
- Réseaux unitaires existants seront dans la mesure du possible passés en séparatifs.
- L'étude EC Eau réalisée dans le cadre du projet Eurorennes propose des actions pour le réseau d'eaux usées qui seront mises en œuvre.

Impact qualifié de permanent négatif indirect et à moyen terme.

Eaux Pluviales

- Eléments détaillés dans le paragraphe 8.3.5 et dans le Dossier loi sur l'eau.

Gaz

- Extension ou renforcement du réseau gaz sera fonction de l'étude énergétique.

Téléphonie

- Importants réseaux existants sur l'îlot Féval (contrainte technique et financière pour l'aménageur).
- Les secteurs Petits Ateliers et Quineleu devront être viabilisés.

Impact qualifié de permanent négatif direct et à court terme.

Fibre Optique

- Création d'un local technique sera peut-être nécessaire.
- Réseaux à créer sur les îlots Beaumont, Féval, Quineleu et Blériot, boulevard Solférino.
- Travaux de déplacement des réseaux directement gérés par les concessionnaires.

Mesures envisagées

- Extensions et créations de réseaux sont à prévoir.
- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, passeront en réseau séparatif (Aménagement de la ZAC).

NOTRE ANALYSE

Impact permanent du projet sur les réseaux

La réalisation de nouveaux réseaux dans le sous-sol est nécessaire pour desservir les nouvelles constructions.

Lorsqu'il s'agit de réseaux anciens qui nécessitent une remise en état, voire de réparations ou de modernisation, ces travaux sur les réseaux ne peuvent être évités.

En l'absence de projet, la vétusté des réseaux actuels pourrait créer un risque de fuites ultérieurement.

L'aménagement de la ZAC constitue une opportunité lorsque la remise en état de certains ouvrages (regards, chambres de visite) ou la transformation d'un réseau unitaire (Eaux usées/Eaux pluviales) en réseau séparatif est nécessaire.

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes 8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147) 8.3 Impacts permanents du projet et mesures associées (EI p.154) 8.3.9 Impacts sur l'énergie et mesures associées (EI p.165)
-----------	--

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Etude énergétique réalisée en septembre 2011 (Franck Boutté consultants)

1 - Besoins énergétiques de la ZAC

Besoins thermiques (chauffage, eau chaude sanitaire), et besoins électriques (ventilation, éclairage, électricité).

2 - Potentiel en énergies renouvelables

Energie solaire

La couverture de l'intégralité des besoins énergétiques thermiques (chauffage + Eau Chaude Sanitaire) nécessite une surface de panneaux solaires thermiques d'environ 2 ha. Les surfaces nécessaires pour répondre en besoin d'électricité avec des panneaux photovoltaïques seraient de plus de 9 ha.

Eolien

Grand éolien : Le secteur de la ZAC d'Eurorennes n'est pas éligible pour accueillir de grandes éoliennes en raison des contraintes d'implantation.

Petit éolien : Les voies ferroviaires et leurs abords présentant un potentiel intéressant pour l'implantation de petites éoliennes urbaines au sol. En raison des contraintes les berges ferroviaires pourraient accueillir 40 éoliennes urbaines.

Eoliennes en toiture : Seul 5 % des besoins en électricité pourraient être couverts par ces éoliennes.

Impact sur l'environnement : L'acceptabilité de l'éolien par la population reste l'un des problèmes majeurs en milieu urbain et rural. La pollution visuelle, les nuisances sonores... rendent difficile l'acceptabilité sociale du mini-éolien.

Géothermie

Le potentiel étant peu important, l'implantation d'une centrale géothermique sur le secteur n'est pas la solution à adoptée pour la couverture des besoins. Les pieux géothermiques sur fondation pourraient être envisagés.

Impact sur l'environnement : La phase amont qui consiste au forage des différents puits nécessaires à l'exploitation de la ressource peut représenter une nuisance sonore pour les riverains. Seul le fonctionnement de la Pompe à Chaleur (PAC) engendre des gaz à effet de serre.

Biomasse

La ressource en biocombustible bois plaquettes n'est pas une solution énergétique envisageable. L'implantation d'une autre chaufferie bois que la chaufferie biomasse prévue sur le territoire de Rennes, impliquerait des déplacements de plus grandes ampleurs pour son alimentation (plus d'énergie grise).

Impact sur l'environnement : Le bilan carbone de la combustion bois est nul. Il est difficile d'évaluer la consommation d'énergie liée au transport, les distances de livraison doivent être < 50 km.

Récupération de l'énergie sur les déchets

L'implantation de 1 000 nouveaux logements permettra d'alimenter en chauffage 40 équivalent-logements supplémentaires. Les activités (bureaux, équipements, hôtels... produiront aussi des déchets organiques)

Impact sur l'environnement : Les émissions de GES sont dues à l'utilisation de l'incinérateur. La combustion du biogaz est à impact climatique neutre. La méthanisation n'engendre pas d'émissions de méthane.

Autres récupération d'énergie

Plusieurs ressources et dispositifs existent actuellement sur le marché :

- La récupération de l'énergie thermique des eaux domestiques provenant des douches dont la température oscille entre 25 et 35°C couvrirait environ 50% des besoins en Eau Chaude Sanitaire.
- La récupération de l'énergie thermique perdue par les eaux usées (température entre 12 et 20°C) permet de couvrir entre 50 et 80% des besoins en chauffage et/ou ECS des bâtiments.

Impact sur l'environnement : La récupération de chaleur sur les eaux grises a un très faible impact environnemental. Ce système économise de 150 à 300 m³ de gaz et évite 700 kg de CO₂/an/logement.

L'impact environnemental de la récupération d'énergie sur les eaux usées est limité aux émissions de GES.

Champ de la compensation

Au vu des contraintes, il peut être intéressant d'envisager une délocalisation de la production.

- 5 grandes éoliennes de type Nordex N80, implantées sur un territoire bénéficiant d'un fort potentiel éolien tel que Brest, seraient nécessaires (826 kWh correspond aux besoins d'environ 185 foyers).
- 1 éolienne offshore de type AREVA M5000 couvrirait plus de 92% des besoins en électricité. Si le choix se porte sur une couverture à 100%, 2 éoliennes devraient être implantées.
- 15 hydroliennes permettraient de couvrir les besoins en électricité de l'intégralité de la ZAC.

Impact sur l'environnement

Eoliennes industrielles :

- Celles-ci font donc partie des meilleurs systèmes de production d'énergie renouvelable.
- En phase travaux, l'installation d'éoliennes au large des côtes nécessite des techniques de construction et démantèlement susceptibles de provoquer des nuisances significatives sur l'environnement local.
- En phase exploitation, Les bruits sous-marins, émissions de champs électromagnétiques et collisions avec les structures ou leur évitement représentent des impacts potentiels sur les espèces animales.
- La phase de démantèlement reste un problème (socle en béton qui reste enfoui dans le sol)

Hydroliennes :

- Elles font partie des meilleurs systèmes de production d'énergie renouvelable.
- Les pales tournant à vitesse réduite (10 à 15 tours/min), elles ne génèrent aucun risque pour la faune.
- Le développement de la flore pourrait être dérangé (possible perturbation de la sédimentation).

3 - Raccordement au réseau de chaleur Rennes Sud

- Raccordement de toute la ZAC :
 - Alimentation depuis la sous-station HP/BP Clémenceau (franchissement du rail par le pont Alma).
 - Alimentation depuis la sous-station HP/BP Clémenceau (franchissement du rail galerie souterraine).
 - Alimentation à partir des deux sous-stations Colombier et Clémenceau (pas de franchissement du rail).
- Raccordement de la partie Ouest seulement de la ZAC
 - Alimentation à partir de la sous-station Colombier seulement.
 - Alimentation à partir des deux sous-stations Colombier et Clémenceau (pas de franchissement du rail)

Le raccordement de la partie Ouest de la ZAC ne déstabiliserait pas l'équilibre économique du projet

Cet impact est qualifié de permanent, négatif, indirect et à moyen terme.

Mesures envisagées

- Le projet pourrait être raccordé à une ou plusieurs énergies renouvelables.

NOTRE ANALYSE

Potentiel

La localisation de la ZAC au sein de la ville ne permet pas d'envisager la couverture des besoins énergétiques par des panneaux solaires ou l'implantation d'éoliennes sur site. La seule possibilité serait une participation à ce type d'ouvrages hors du périmètre de la ZAC et de la Ville.

Il est cependant indiqué que l'impact du projet sur l'énergie, qualifié de permanent négatif et à moyen terme, pourra au titre des mesures compensatoires, être raccordé à une ou plusieurs énergies renouvelables.

Le raccordement de la partie Ouest de la ZAC au réseau de chaleur alimenté par l'usine de chauffage urbain du Blosne est possible.

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
8	Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147)
8.1	Présentation générale (EI p.147)
8.3	Impacts permanents du projet et mesures associées (EI p.154)
8.3.10	Impacts sur l'élimination des déchets et mesures associées (EI p.168)
8.3.11	Impacts sur le milieu naturel, espaces verts et mesures associées (EI p.168)

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
<p>8.3.11 : Impact sur le milieu naturel, espaces verts</p> <ul style="list-style-type: none"> Repenser l'implantation des constructions en fonction des coulées vertes (Rp01, Rp02). Les habitants des immeubles auront besoin de plus d'espaces verts que la dune de la gare et l'allée Georges Brassens, écosystème déjà fragile (Rp01, Rp02). Il est prévu très peu d'espaces verts/arbres sur le projet restant à construire le long d'Alma (Demande des habitants lors « Rennes dans 30 ans » (Rd03). 	<p>Les études de faisabilités urbaines et architecturales prennent en compte les paramètres d'exposition au soleil et de végétalisation des espaces publics.</p> <p>Le projet de réaménagement de la rue de l'Alma prévoit un certain nombre d'aménagement paysagers (environ 50 arbres)</p>

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

10 - Impacts sur l'élimination des déchets et mesures associées

Le projet n'aura pas, à terme, d'impact sur la quantité de déchets ménagers produits dans la mesure où l'aire d'étude est déjà urbanisée et fait l'objet de collectes régulières. Une nouvelle organisation des tournées des bennes devra peut-être être mise en place.

Mesures envisagées

- En l'absence d'effets négatifs dans ce domaine, aucune mesure n'est nécessaire.

11 - Impacts sur le milieu naturel, espaces verts et mesures associées

Le diagnostic écologique a montré que le périmètre du projet d'aménagement présentait une sensibilité écologique faible. Toutefois, des espaces verts urbains et milieux naturels relictuels sont présents sur la zone d'étude.

Globalement le projet aura un impact positif sur le secteur : les espaces protégés, tels la promenade Georges Brassens et le square des Français Libres sont préservés et mis en valeur.

Mesures envisagées

- En l'absence d'effets négatifs dans ce domaine, aucune mesure n'est nécessaire.

NOTRE ANALYSE

Déchets

Les logements créés sur la ZAC produiront des déchets supplémentaires mais ils seront construits sur des secteurs occupés précédemment par des immeubles et des pavillons, ce qui limite l'augmentation du volume de déchets produits sur cette zone déjà urbanisée.

La superficie (plus significative) des immeubles de bureau n'apportera pas la même nature, ni les mêmes volumes de déchets.

L'étude conclut que le projet n'aura pas d'impact significatif sur le volume de déchets produits sur la ville.

Milieu naturel, espaces verts

L'étude d'impact présente l'état initial de l'environnement naturel en 5.3 (p.96 à 105).

L'annexe 7a (janvier 2010, bureau d'études Pierre DUFRENE) présente l'inventaire et le diagnostic écologique.

Celui-ci a été complété par un inventaire complémentaire (annexe 7b de juillet 2011) (Rp01, Rp02, Rd03).

Ces études (milieux naturels, flore et faune) concluent que malgré la présence anecdotique de quelques espèces végétales rudérales remarquables, l'intérêt patrimonial de la zone d'étude est globalement faible (Rp01, Rp02).

Avant que ne soit engagée la phase opérationnelle de la ZAC, le secteur de la gare était composé de boulevards et de rues bordés par des constructions à l'alignement ou des murs aveugles continus.

Le projet a pour conséquence de supprimer cette notion de continuité, de densifier en hauteur les îlots construits, ce qui permet de dégager entre chaque immeuble des espaces à aménager selon les descriptions de chaque secteur.

Des plantations d'arbres sont prévues le long de certaines voies lorsque la largeur le permet. Le projet a l'obligation de respecter les coulées vertes, c'est notamment le cas de l'allée Georges Brassens identifiée coulée verte et classée en EBC au PLUi (Rp01, Rp02, Rd03).

L'annexe 9 (étude d'impact) présente le schéma général des voiries. Ce plan différencie la nature des différents revêtements des sols des voies circulées, des liaisons douces et des espaces verts (Rp01, Rp02).

Le maître d'ouvrage rappelle les plantations prévues le long de la rue de l'Alma. Il en est de même dans le descriptif des projets Féval et Blériot (R01, Rp02, Rd03).

Faune :

Ces deux annexes ont été complétées par une annexe 12 (juin 2019, IAO SENN) relative à l'inventaire de la faune existante au sein des bâtiments situés aux n°32 (ancien octroi de Châtillon) et n°42 de la rue de l'Alma.

La première (octroi) sera réhabilitée alors que la seconde (n°42) sera détruite (déclassement au PLUi). Il ressort de cette étude que ces deux maisons ne présentent pas un enjeu. Le chapitre 5.3 de l'EI a été mis à jour (souligné vert).

Il est suggéré d'aménager une partie de la maison nord (octroi) en faveur des chiroptères et de l'hirondelle des fenêtres, espèces à enjeu de conservation fort (nichoirs et aménagement des combles).

L'étude d'impact émet une conclusion telle que reproduite dans notre synthèse ci-dessus, elle ne retient pas dans les mesures, l'aménagement préconisé au n°32 de la rue de l'Alma tout en préservant ce bâti.

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
	8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147)
	8.3 Impacts permanents du projet et mesures associées (EI p.154)
	8.3.12 Impact sur le contexte socio-économique et mesures (EI p.168) (annexe 4 : parc social)

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
<p><u>8.3.12.4 : Impact sur l'habitat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Un futur quartier composé d'immeubles de grande hauteur est-il attractif. Qui veut-on attirer par cette densification systématique. Quand il n'il n'y aura plus que des tours à Rennes, plus personne ne voudra y habiter (Rp01, Rp02) 	<p>L'objectif du projet de la ZAC Eurorennes, s'inscrit notamment dans celui du programme local de l'habitat de Rennes Métropole afin de répondre au mieux aux différents besoins en matière de logement dans l'ensemble du territoire métropolitain.</p>
<p><u>Question du Commissaire enquêteur</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Pourriez-vous préciser la réponse apportée par la direction interrégionale des services pénitentiers sur la marge de recul vis à vis de la tour Féval. 	<p>Le projet de la Tour Féval est compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur et ce projet n'est pas soumis à la servitude d'établissement pénitentiaire.</p>

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

12.1 - Impact sur les documents d'urbanisme et mesures envisagées

- Le PLU de Rennes a fait l'objet d'une procédure de modification rendant compatible le projet Eurorennes.
- Cette procédure a porté sur les zonages de la ZAC, et sur la suppression d'emplacements réservés.
- Le projet Eurorennes est explicitement prévu dans le SCoT applicable.

Mesures envisagées

- En l'absence d'effets négatifs dans ce domaine, aucune mesure n'est envisagée.

12.2 - Impacts sur les servitudes d'utilité publique et mesures envisagées

Servitudes du centre pénitentier : Le périmètre de recul de 50 m est pris en compte (> 2 étages interdit).

Emplacements réservés : Les ER sont recensés. L'ER n°122 (boulevard Solférino) est réservé à la création d'une voie d'accès pour les transports en commun alors que le projet y prévoit des bâtiments.

Cheminements à conserver : Le projet respecte les servitudes propres aux cheminements à conserver (continuités piétonnes, promenade Georges Brassens) et à l'exigence de marchepied (le long de la Vilaine).

Marges de recul : Elles sont intégrées dans l'élaboration du projet (côté Est de la rue de l'Alma : 11 m, côté nord de la rue Paul Féval : 4 m, côté sud du bd Beaumont : 7 m, côté Sud des voies ferrées de la gare de triage Villebois-Mareuil : 20 m, et abords de la Vilaine).

Servitudes de protection radioélectriques : Prise en compte d'une tour de 68 m (îlot Féval). Elle se situe hors de la zone de dégagement. Son édification n'aura pas d'impact sur le réseau radioélectrique.

Dans le secteur Colombier (sol compris entre 20 et 30m NGF), des immeubles sont prévus jusqu'au R+10. Il existe une servitude radioélectrique (maximum : 65 m NGF). Les projets seront à préciser (compatibilité avec la servitude)

Mesures correctives

- PLU à adapter pour tenir compte de l'incompatibilité du zonage avec l'emplacement réservé N°122.
- Les constructions situées dans le périmètre de protection des 50 m de la prison des femmes devront faire l'objet d'une demande de validation auprès de la Direction Interrégionale des Services Pénitentiaires.

12.3 - Impacts sur le foncier et mesures envisagées

Les emprises foncières appartiennent essentiellement à la Ville de Rennes (parfois en copropriété avec des particuliers ou entreprises), RFF et la SCNF. La collectivité devra acquérir les autres emprises nécessaires.

Mesures envisagées

- En cas de blocage, la collectivité devra mettre en place une procédure de déclaration d'utilité publique préalablement à la cessibilité des emprises nécessaires.

12.4 - Impacts sur l'habitat

Le projet prévoit 116 900 m² de logements qui se situent principalement sur les secteurs Solférino, Colombier, Louis Armand, Quineleu et Petits Ateliers.

La construction des 1430 logements sera calée sur l'application du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole. La construction de produits aidés est prévue : Blériot, Quineleu, Les Petits Ateliers, Réservoir, Solférino, Colombier, Louis Armand et Pont Saint Héliar.

Le projet entreprend également la démolition de :

- Bâtiments à usage d'habitations, rue Quineleu, Blériot et Paul Féval ;
- Bâtiments SNCF et RFF, au niveau du secteur des Petits Ateliers, boulevard Beaumont, boulevard Solférino et rue Pierre Martin,
- Bâtiments d'activités tertiaires et commerciales, sur les secteurs Colombier et Beaumont.

Cet impact est qualifié de permanent positif, direct et à court terme.

Mesures envisagées

- Le projet respecte les attentes du PLH.
- Rennes Métropole acquière les biens « libres de toute occupation ». Si tel n'est pas le cas, la ville de Rennes, Rennes Métropole et les maîtres d'ouvrage concernés (bailleurs sociaux) s'engagent à assurer des relogements de qualité prenant en compte les besoins et capacités financières des ménages concernés par les opérations de démolition.

NOTRE ANALYSE

1- Documents d'urbanisme

Le dossier de réalisation de la ZAC a évolué au fur et à mesure de l'avancement des études de détail. En raison de la durée nécessaire à sa mise en œuvre, il a fallu adapter le PLU, dans le respect des réglementations supra communales (SCoT, PLH), puis de prendre en compte ces dernières évolutions lors de l'élaboration du PLUi.

L'étude d'impact, a été mise à jour en mars 2019 (soulignés verts des différents chapitres).

Les documents du PLUi validés depuis ont été mis à jour lors de l'actualisation de la notice explicative de juillet 2021.

2 - Servitudes d'utilité publique

Centre pénitencier :

Le respect de la marge de recul de 50 m par rapport au bâti sécurisé de la prison est pris en compte, les immeubles supérieurs à 2 étages y sont interdits.

Au-delà de cette marge une tour de 26 étages (immeuble de bureaux) est prévue mais la marge de recul est nettement supérieure à cet endroit par rapport aux bâtiments de détention (espace vert).

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont reportés aux emplacements prévus au PLUi à l'exception de l'ER122

Il est prévu à l'Est de la Gare, sur les secteurs « Solférino » et « Petits Ateliers » une voie structurante dite « Axe des Gares » (vers ZAC Baud Chardonnet).

Elle a pour origine le carrefour Solférino/Laennec puis vers l'Est, passe sous le pont Saint Héliar, se dirige vers le site des Petits Ateliers bordé au nord par la Vilaine, en direction des nouveaux quartiers Baud-Chardonnet (Est du bd Villebois-Mareuil).

Ce tracé indicatif (V19) accueillant une voie de bus (EI p. 175) remplace l'ER 122.

Cheminements à conserver

Les cheminements à conserver hors de la ZAC sont identifiés, notamment la promenade Georges Brassens, le long de la Vilaine, parallèle à l'axe des Gares (coulée verte en EBC).

Marges de recul

Les marges de recul le long des voiries, de la ligne SNCF et de la Vilaine, inscrites au PLUi sont reportées.

Servitudes de protection radioélectriques

Le secteur Féval (tour), se situe hors de la zone de dégagement. La prescription de hauteur maximale (65 m NGF) est prise en compte pour le secteur Colombier.

3 - Foncier

Les emprises foncières appartiennent soit à une collectivité locale (Ville de Rennes, Rennes Métropole ...) soit à un propriétaire privé. Les opérations immobilières sont clairement identifiées entre opérations publiques et opérations laissées à l'initiative des privés.

Les programmes sont réalisés directement par les privés lorsqu'il n'y a pas de transfert de propriété (exemple RFF), sinon la collectivité « Territoires Publics » (mandatée par Rennes Métropole) procède à ces acquisitions avant de les rétrocéder selon l'attribution des programmes auprès des différents promoteurs privés.

Certaines opérations d'initiative privée sont devenues publiques.

Les acquisitions diverses auprès des propriétaires ou copropriétaires ont été engagées à l'amiable dès l'origine de la ZAC.

La procédure actuelle vise à déterminer si les acquisitions restantes peuvent se faire par une procédure de déclaration d'utilité publique pouvant aller jusqu'à l'expropriation des biens restant à acquérir, après les avoir identifiés et délimité leurs emprises (rapport séparé).

4 - Habitat

Le projet après transferts de surfaces de bureaux en surfaces de planchers ou autres modifications en fonction de l'avancement des études sectorielles, a toujours pour objectif la création de 277 000 m² de planchers (Cf. notice explicative mise à jour en juillet 2021).

L'état initial présente l'évolution de la population sur une zone d'étude élargie. Le projet modifié doit toujours respecter les orientations du PLH en densifiant le site et en créant un pôle économique qualifié d'intérêt communautaire voire régional.

Les programmes devront respecter les objectifs de production de logements aidés tels que définis au PLH en cours de validité lors de la réalisation du programme situé en Cœur de Métropole.

Le SCoT, le PLUi et le programme local de l'habitat (PLH) ont quantifié le nombre d'habitants et de logements que la métropole devait accueillir ainsi que leur localisation sur le territoire.

En complément les OAP du PLUi définissent les orientations d'aménagement et de programmation de ces secteurs en devenir. Le PLH précise les dispositions relatives à la mixité sociale (Rp01, Rp02).

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
	8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147)
	8.3 Impacts permanents du projet et mesures associées (EI p.154)
	8.3.13 Impacts sur les activités économiques et commerciales, mesures (EI p.170) (ann. 5)

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
<u>Sursis à statuer</u> <ul style="list-style-type: none"> Le sursis à statuer opposé à la demande de changement de destination sous le prétexte qu'il était incompatible avec le projet d'aménagement du secteur constitue, une atteinte excessive à la propriété (Rd02). 	Conforme à l'article L. 311-2 du code de l'urbanisme considérant que les travaux pour lesquels l'autorisation était demandée étaient en effet susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'aménagement et l'équipement de la zone.
<ul style="list-style-type: none"> La société Ouest-Discothèque fait savoir (plaquette annexée) qu'elle souhaite racheter le Cinéville et le métamorphoser en complexe créatif et culturel (Concerts, Clubbing, cinéma (Co01) 	

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Le projet apportera une surface de 16 300 m² de commerces et de 124 445 m² de bureaux répartis entre les secteurs Solférino, Français Libres, Colombier, Féval, Blériot, Beaumont et Trigone.

Activités commerciales

Plusieurs études ont été menées dans le cadre du projet Eurorennes :

- Une étude de programmation commerciale et d'organisation de la fonction commerce en septembre 2010,
- Une étude de programmation tertiaire en mai 2010.

Le secteur EURORENNES est sous l'influence de plusieurs polarités commerciales :

- La rue Saint Hélier au Nord qui comprend près 90 boutiques.
- La place du Colombier qui propose une offre d'accompagnement aux pôles voisins (Colombia, Trois Soleils).
- Un nouveau pôle commercial aux abords de la station de métro Jacques Cartier (environ 2.160 m²).
- La polarité "Saint Hélier Sud" située au croisement Vern/Chateaugiron (projet Brasserie).

L'envergure du projet Eurorennes appelle une réponse à des besoins différents :

- Une offre commerciale « de transit » (besoins des voyageurs),
- Une offre commerciale de proximité (attractivité et animation du nouveau quartier),
- Une offre commerciale de destination (vocation générale d'attractivité du centre-ville de Rennes).

La ZAC Eurorennes prévoit

- L'accueil de commerces de proximité au niveau de l'accès sud de la gare (complément de l'offre du PEM), en complément des pôles de quartiers existants.
- Une zone commerciale avec une offre de destination développée au niveau du secteur Colombier-Est.

Cet impact est qualifié de permanent positif, direct et indirect, à court terme.

- Développement de l'offre de gare

Le développement commercial au sein du PEM s'étend sur plus de 2600 m² et est réparti sur trois niveaux (niveau souterrain, niveau parvis et niveau dalle).

Cet impact est qualifié de permanent positif, direct et à court terme.

- Développement de l'offre de destination

L'offre de destination nécessite certaines conditions d'intégration urbaine liées aux accessibilités et à la synergie avec l'environnement urbain proche.

Ces commerces seront situés sur le secteur Colombier (6 660 m²) de manière à essayer de tisser un lien urbain et commercial suffisamment fort entre le PEM et le pôle Charles-de-Gaulle.

La vocation économique s'affirmera grâce à un développement tertiaire important à proximité de la future gare. Le

projet Eurorennes souhaite atténuer la rupture entre le centre-ville et le secteur Gare-Sud. L'atténuation de la rupture de la voie ferrée permet d'élargir la zone d'influence naturelle du centre-ville vers le sud.

La ligne b du métro permettra de relier directement le périmètre Eurorennes à une grande majorité des populations rennaises et à une part importante de celles de la métropole.

L'étalement de la zone piétonne permettra de générer des flux piétons denses aux abords du PEM qui renforceront la commercialité de ce secteur.

La fréquentation du centre-ville par les piétons est également conditionnée par le relief. La réduction des ruptures de niveaux actuelles, devrait pouvoir améliorer significativement la fluidité de la traversée Nord/Sud du PEM.

Cet impact est qualifié par l'étude de permanent positif, direct et à court terme.

- Développement de l'offre de proximité

Le projet urbain Eurorennes doit également intégrer le développement d'une offre de proximité répondant aux besoins des populations nouvelles issues du projet et de ses programmes résidentiels et d'activités.

L'estimation des surfaces potentiellement développables par secteur et sous-secteur d'activité tient compte notamment du niveau de concurrence au sein du périmètre et à proximité pour chaque type de produit.

Le Sud du périmètre constitue un bon emplacement pour développer une nouvelle polarité de proximité d'appoint à dominante piétonne sous réserve d'une densité de population suffisante dans ce secteur. Le projet prévoit d'implanter 1 700 m² de commerces sur le secteur Féval.

Impact qualifié de permanent positif, direct et à court et moyen terme.

Activités tertiaires

Les programmes tertiaires de la ZAC sont concentrés sur les secteurs à proximité de la gare PEM.

Une offre d'environ 127 000 m² de surface de plancher est proposée sur les secteurs Féval ; Blériot, Beaumont, Trigone, Solférino et Colombier et plus accessoirement sur Français Libres.

Le projet Eurorennes permettra de renforcer le dynamisme économique du secteur centre-ville. La demande en tertiaire est relativement importante en centre-ville mais l'offre est peu répandue.

Impact qualifié de permanent positif, direct et à court, moyen et long terme.

Mesures envisagées

- Le MO considère que le projet aura un impact positif sur les activités économiques avec un renforcement du dynamisme dans le centre-ville.
- Le projet Eurorennes constitue selon lui une opportunité d'un accroissement du centre-ville marchant en direction du Sud, notamment au travers d'un lien urbain commercial renforcé (place du Colombier vers place de la Gare).
- Le parc de stationnement dédié au futur pôle de destination Eurorennes devra être positionné à proximité des flux automobiles majeurs, à l'image des autres parkings du centre-ville.

NOTRE ANALYSE

Activités commerciales

L'annexe 5 présente une étude détaillée de programmation commerciale et d'organisation de la fonction commerce (CUSHMAN & WAKEFIELD).

Celle-ci fait la distinction entre les offres de transit (en gare pour les besoins des voyageurs), offre de proximité (attractivité et animation du quartier), offre de destination (vocation régionale et attractivité du centre-ville).

Programmation envisageable (Annexe 5 p.103 et suivantes)

A partir d'une étude générale des besoins sur la ville et plus précisément sur le secteur gare, l'étude évalue les extensions nécessaires en surfaces utiles commerciales (dites : surfaces SCU) à 12 915 m² dont 1 000 m² hors des secteurs de programmation immobilière.

Offre de Transit : Il est rappelé pour mémoire les 2 600 m² inscrits dans le projet Gare (bureau d'étude A2C).

Offre de proximité : Abords sud du PEM : Une extension de l'offre de proximité sur le parvis Sud est proposée sur une surface utile d'environ 1 000 m² à destination des populations du quartier Sud-Gare.

Les autres extensions de l'offre de proximité se situent, en fonction de la programmation immobilière, sur les secteurs Beaumont (700 m²), Féval (270 m²), Blériot Sud (230 m²), Solférino (250 m²), Trigone (290 m²).

Soit au total une offre de proximité de 2 740 m² (1 740 + 1 000)

Offre de destination : Celle-ci se trouve uniquement sur le secteur Colombier sur une superficie 10 175 m²

L'étude identifie le secteur « Equipement de la maison », parmi les commerces de destination,

Le potentiel de surface bâtie susceptible d'accueillir des surfaces commerciales dans le cadre du projet permet cette nouvelle offre de 12 915 m² (dont 1 000 m² hors secteurs immobiliers). Le projet traduit cette surface utile commerciale (SUC) en 16 000 m² de surface de plancher (SP).

Lors de la déclinaison du projet sur les différents secteurs nous avons présenté l'offre commerciale de proximité dont ceux-ci disposent.

Le secteur Colombier joue un rôle commercial essentiel dans la ZAC en accueillant toute l'offre de destination prévue au programme (6 660 m²), ce qui renforce son rôle attractif pour l'ensemble de la ville en direction de ce type d'offre.

Ceci nécessite une réorganisation des ensembles bâtis situés sur la dalle du Colombier dont l'ilot Cinéville comprenant un cinéma et une activité discothèque (Rd02, Co01).

Activités tertiaires (bureaux)

La notice explicative (p.10) confirme la nécessité de créer 124 000 m² de surfaces de bureaux représentant 7 000 emplois.

Ces planchers sont en général, comme les commerces, présentés sous la forme de coques qu'il convient d'aménager. Ce qui justifie pour partie la différence de prix de vente entre ce type de planchers et celui des logements.

L'ilot Féval a fait l'objet d'un transfert de surfaces de bureaux en surfaces de logements (p.170 et p.136).

La flexibilité évoquée dans l'étude et dont ont déjà bénéficié certains secteurs (ex ci-dessus : Féval), permet par le transfert de surfaces de bureaux en logements, d'accroître la densification en logements avant d'étendre la ville sur les espaces agricoles extérieurs à l'agglomération.

Le secteur Solférino présente la plus grande surface de bureaux (31 360 m²), suivi par les secteurs Colombier (12 410 m²), Trigone (12 300 m²) et Beaumont (12 180 m²).

Les secteurs de bureaux Solférino, Beaumont, Trigone et Blériot Nord sont situés en bordure immédiate du réseau ferré, ce qui permet d'écarter les logements des nuisances sonores.

Le secteur Colombier complète sa surface commerciale de destination par une extension de sa surface de bureaux (10 175 m²), soit 22 585 m² de surfaces économiques au total (Rd02, Co01).

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
	8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147)
	8.3 Impacts permanents du projet et mesures associées (EI p.154)
	8.3.14 Impact sur les équipements et services, mesures (EI p.172) (ann. 6 : périmètres scolaires).

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Le projet prévoit de reconsidérer le complexe sportif Jean Coquelin, qui est amené à devenir un équipement sportif majeur pour la ZAC Eurorennes et la ville au-delà.

Il est prévu la création de 5000 à 7000 nouveaux emplois et 1450 nouveaux logements sur la ZAC, ce qui induira une demande plus importante sur les équipements et services existants.

Ratios retenus par la ville de Rennes sont les suivants :

- 2,2 habitants par logement,
- 4 % des habitants en effectif maternelle et 4% en effectif élémentaire.

Réservoir : Le secteur Réservoir prévoit la construction de 71 nouveaux logements (à l'horizon 2017). Ceux-ci sont situés dans le périmètre scolaire Colombier.

L'école Colombier pourrait être en mesure d'intégrer la nouvelle population sur le secteur Réservoir (71 logements).

Solférino, Français Libres : L'école élémentaire Liberté peut encore recevoir deux nouvelles classes, ce qui permettrait d'absorber la population des secteurs Solférino/Français Libres (274 logements).

Blériot : Le groupe scolaire Villeneuve présente des capacités relativement faibles pour des effectifs supplémentaires et les seules réserves possibles seront absorbées par la ZAC Alma (Eurorennes : 60 logements).

Quineleu : Afin d'intégrer la nouvelle population de secteur (208 logements), un transfert des cours de breton dispensés à l'école Quineleu ou un transfert du centre malvoyant de l'école Albert de Mun sont des hypothèses.

Petits Ateliers, Allée Saint Hélior : Le groupe scolaire Pablo Picasso ne possède aucune possibilité d'ouverture de classe ni d'extension. Les ZAC Alphonse Guérin, Laennec et Baud Chardonnet, dont les opérations sont en cours, sont également dans le périmètre Pablo Picasso, ce qui réduit les possibilités (229 logements).

Colombier : Le groupe scolaire Colombier compte 4 classes maternelles (99 enfants) avec une réserve possible de 12 élèves. L'école peut encore accueillir 2 nouvelles classes, dont une pour des élèves maternelles. Ce groupe scolaire pourrait donc être en mesure de pouvoir accueillir la population du secteur Colombier (246 logements).

Secteur Louis Armand et Pont Saint-Hélior : Les capacités du groupe scolaire Carle Bahon sont au maximum. L'école Chateaugiron présente les capacités nécessaires pour 80 nouveaux enfants (442 logements prévus).

Mesures envisagées

- Sur les secteurs Blériot, Petits Ateliers et Solférino, l'augmentation de l'accueil scolaire devra être étudiée.

NOTRE ANALYSE

Il n'y aura pas de démolition d'écoles, de complexe sportif ou résidence pour personnes âgées.

Le stade Jean Coquelin devient un équipement sportif majeur. La ville dispose hors de la ZAC d'établissements secondaires et universitaires.

Des ajustements seront nécessaires sans qu'il y ait besoin de créer un nouveau groupe scolaire dans la ZAC.

Le secteur Beaumont, tel qu'il est défini au projet, ne comprendra pas de crèche. Cependant un emplacement sera trouvé dans un périmètre proche. L'idée de transférer la crèche sur le secteur Blériot est abandonnée.

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
	8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147)
	8.3 Impacts permanents du projet et mesures associées (EI p.154)
	8.3.15 Impacts sur les déplacements et mesures associées (EI p.173)
	8.3.17 Impacts sur les transports et mesures associées (EI p.175)
	8.3.18 Impact sur le stationnement et mesures associées (EI p.176)

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
<p>8.3.15 : Liaisons douces</p> <ul style="list-style-type: none"> Donner la priorité aux modes actifs (voies cyclables prioritaires (Rp01, Rp02). Souhaite avoir le détail des voies et pistes cyclables des rues Pierre Martin, de Quineleu et de Riaval (Rp02) 	<p>A ce stade du projet les projets d'aménagements de ce secteur n'ont pas été précisés.</p> <p>Un des objectifs de l'opération est de favoriser l'intermodalité en donnant une place importante aux modes actifs.</p>

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

15 - Impacts sur les déplacements et mesures associées

Le nouveau plan de circulation prévoit de « boucler » la circulation afin de délester le secteur de la gare PEM.

- Au nord, le trafic de transit sera supprimé pour conforter les transports en commun et les modes doux.
- La place de la gare sera interdite à la circulation générale (boucles pour les véhicules particuliers).
- L'accessibilité automobile à la Gare par le Sud sera améliorée rues Pierre Martin et Paul Féval.
- La réalisation de plusieurs sites propres bus : Avenue Janvier, Boulevards Beaumont et Solferino.
- Les taxis resteront au nord (îlot Beaumont).

Le projet favorisera les circulations douces (la zone piétonne du centre-ville s'infiltrera dans la ZAC Eurorennes)

Il est prévu au niveau du pôle d'échanges :

- Une accessibilité automobile quasi exclusive par le Sud,
- Une accessibilité par les transports en commun, taxis et intermodalité au Nord,
- Des accessibilités aux modes doux depuis le Nord et le Sud,

Des boucles de dessertes pour les véhicules accédant au pôle d'échanges auront deux effets :

- Un report partiel du trafic sur les voies du secteur,
- Des changements de modes de déplacements.

Impact qualifié de permanent positif, indirect et à moyen terme.

Dissuasion du transit par le quartier Gare-Nord

Au niveau de la Gare Nord, il est prévu trois boucles en sens unique en bordure de la place de la gare :

- Réaménagements mineurs des voiries concernées,
- Réaménagements de carrefour prévus sur les voies supportant un report de trafic

Dissuasion du transit par le quartier Sainte-Thérèse

Il est envisagé de supprimer la continuité entre la rue P. Martin et la rue de Quineleu.

L'extrémité Nord de la rue Chatillon sera fermée.

- Les rues de l'Alma et de Chatillon, aujourd'hui à sens unique seront mises à doubles sens.
- Le mur de la prison sur la rue de l'Alma est maintenu.
- Au niveau du parvis de la gare, la rue sera en sens unique pour les voitures (Ouest vers Est).
- Il est également prévu un accès au parking Gare-Sud depuis l'Est et l'Ouest.

Nouveaux usages Nord/Sud

Le franchissement des voies ferrées ne se limite pas à l'installation de ponts ou de passerelles, mais il crée des usages nouveaux et des images inédites transformant radicalement sa perception.

17 - Impacts sur les transports et mesures associées

Pour accompagner l'augmentation des pratiques de marche à pied, vélo et transport publics, les espaces publics du parvis Nord, de la Gare et de ses abords seront largement requalifiés.

Pour la mise en service de la deuxième ligne de métro (ligne b), deux options de restructuration du réseau de bus

sont à l'étude. Néanmoins les deux scénarios proposent que :

- Les bus abandonnent le boulevard Magenta pour emprunter l'avenue Janvier,
- La place de la gare soit dédiée aux modes doux et aux transports collectifs.

L'axe des gares

Création d'une voie de Bus sur l'axe des Gares (au Nord du réseau ferré), qui permet de desservir l'opération immobilière des Petits Ateliers et reliera directement le nouveau quartier Baud Chardonnet à Eurorennes.

Impact qualifié de permanent positif, indirect et à moyen terme.

Mesures envisagées

- Le nouveau plan de circulation, le projet de l'axe des gares ainsi que l'extension de la zone piétonne sur le parvis Nord, permettront de connecter la ZAC Eurorennes aux espaces voisins (centre ancien, ZAC Baud Chardonnet, ZAC Alma, etc.).
- Le nouveau plan de circulation permettra en outre de favoriser le développement des modes doux et de diminuer le trafic routier au niveau de la gare.

18 - Impact sur le stationnement et mesures associées

- Une augmentation et une réorganisation de l'offre de stationnement sont prévues.
- Le nombre prévisionnel d'emplacements privés serait de l'ordre de 2 000 places.
- Un espace sera aménagé pour faciliter les « dépose minutes » au niveau de la gare.
- Les taxis auront un accès privilégié à la gare avec un espace qui leur est consacré sur l'îlot Beaumont.
- L'augmentation du nombre de logements ne devrait pas bouleverser le stationnement actuel
- Pour chaque immeuble construit, des places de parkings sont prévues en sous-sol.
- Au total, de l'ordre de 2000 places de stationnements publiques et privées seront mises en place.

Impact qualifié de positif permanent indirect et à moyen terme.

Mesures envisagées

- Les nouvelles constructions devront respecter les obligations fixées par le PLU.

NOTRE ANALYSE

Déplacements :

Nord de la gare

L'aménagement des espaces publics est conçu de manière à empêcher la traversée Est-ouest (et vice versa) de la place Nord de la gare par les automobiles.

Les traversées sont maintenues uniquement pour les liaisons douces, les bus et les taxis.

L'accès à la place demeure possible pour les riverains par trois boucles de desserte en sens unique.

Sud de la gare

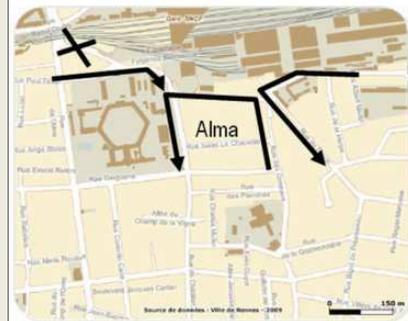
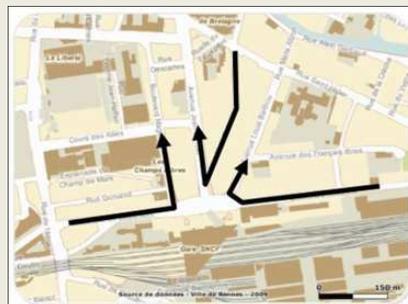
Les circulations de transit Est-Ouest (et vice versa) sont également limitées. Seuls les riverains et usagers de la SNCF (voitures, taxis...) pourront accéder par des voies en sens unique (dépose minute, stationnement de longue durée).

Les deux accès au PEM depuis l'Est (Nouvel voie depuis le carrefour Pierre Martin/rue de la Herpe) et depuis l'Ouest (îlot Féval) permettent l'accès aux parkings voitures du PEM.

Liaisons douces

L'étude présente les itinéraires doux et leur continuité soit en empruntant la rue de l'Alma, soit en traversant cette même rue à proximité des Trois Soleils pour rejoindre la gare par l'esplanade Charles de Gaulle et les Champs Libres (Rp01, Rp02).

La liaison douce vers le pont de l'Alma sera réaménagée sur le secteur du Colombier jusqu'au carrefour à feux



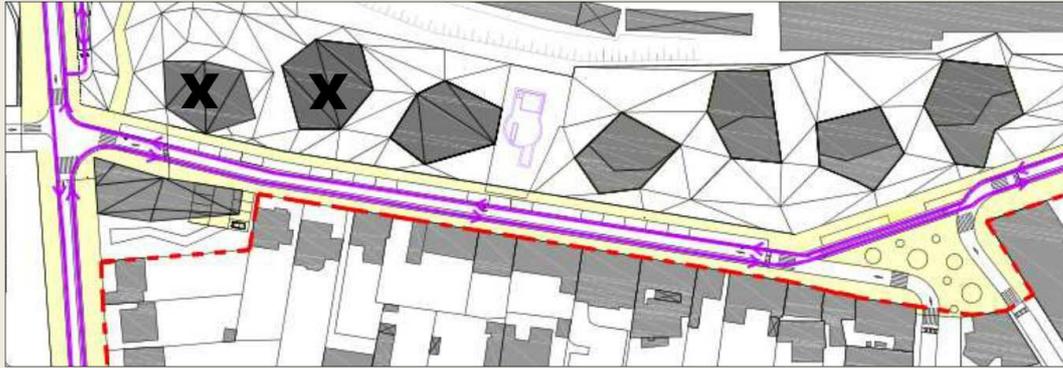
Alma/Beaumont/Colombier.

L'annexe 9 de l'étude d'impact présente à titre indicatif le schéma général des voiries. Ce plan différencie la nature des différents revêtements des sols : voies circulées, liaisons douces ou espaces verts (parfois plantés d'arbres) (Rp01, Rp02).

La pièce 2.4 (Caractéristiques des ouvrages les plus importants) présente en 2.4.3, un aperçu de ce que seront les liaisons douces de l'ensemble de la ZAC notamment celles qui relient les différents secteurs.

L'axe Quineleu-Pierre Martin comprend une liaison douce à double sens sous la forme de bandes cyclables (Rp01, Rp02). Les deux immeubles situés à l'Ouest sont supprimés.

Il reviendra aux études de détail des aménagements des espaces publics de confirmer ces options (cf. réponse du maître d'ouvrage).



Transports

Rennes Métropole s'est fixé pour objectif de s'équiper de bus électriques pour 2030.

Les voitures en transit tant au Nord qu'au Sud de la gare sont écartées par des mesures de police (voies dédiées, sens interdits).

Stationnement

Etat initial (EI, p.87) rappelle l'offre de stationnement existante :

Stationnement sur voirie : Il est limité par la mise en place d'un stationnement payant (zones rouges limitées à 1h25 et zones vertes à 2h45). Les résidents disposent d'une possibilité d'abonnement à tarif préférentiel.

Stationnement sous ouvrages : 3 parkings (2 PEM et 1 de Gaulle) = 2 081 places

Au Nord : Effia :	330 places (328 occupées)
Au Nord : Effia :	234 places (toutes réservées aux abonnés)
Au Sud : Citédia :	631 places (626 occupées)
Au Sud : Citédia :	86 places (toutes réservées aux abonnés (35 + 19 + 32)
De Gaulle : Citédia :	800 places.

Soit 1761 places publiques dont 961 places pour les usagers de la SNCF.

Projet :

Les besoins complémentaires nécessaires au PEM sud sont estimés entre 1 000 et 1300 places (EI p.122). Ils sont destinés aux besoins de la gare et des quartiers (logements, tertiaire).

L'augmentation des besoins au sein de la ZAC est estimée à environ 2000 places de stationnement privé (1^{er} alinéa, p.176). Le chapitre 6.1.3.1 (p.136 et suivantes), indique pour certains secteurs, le nombre de places de stationnement privé qui seront créées :

Site Féval : 272 places sur 5 niveaux (tour) (validation 2019)

Bériot nord : 200 places sur 3 niveaux (validation 2019)

Les autres secteurs devront respecter les obligations fixées par le PLUi.

Le nombre de places de stationnement à l'intérieur du périmètre Eurorennes constitue un véritable enjeu.

Il doit répondre aux besoins futurs (Gare et PEM, nouvelles constructions, commerces de destination).

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
	8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147)
	8.3 Impacts permanents du projet et mesures associées (EI p.154)
	8.3.19 Impacts sur le paysage, mesures associées (EI p.176) (annexe 7 : Etude Faune, Flore)
	8.3.20 Impacts sur le patrimoine historique et archéologique et mesures associées (EI p.179)

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
<p>8.3.19 : Impacts sur le paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> Un futur quartier composé d'immeubles de grande hauteur est-il attractif. Qui veut-on attirer par cette densification systématique. Quand il n'il n'y aura plus que des tours à Rennes, plus personne ne voudra y habiter (Rp01, Rp02) 	<p>L'objectif du projet de la ZAC Eurorennes, s'inscrit notamment dans celui du programme local de l'habitat de Rennes Métropole afin de répondre au mieux aux différents besoins en matière de logement dans l'ensemble du territoire métropolitain.</p>

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

19 - Impacts sur le paysage et mesures associées

L'étude précise que l'impact des nouvelles constructions sera positif grâce à la cohérence des volumes bâtis.

Le dénivelé (environ 10 m), sera compensé par des niveaux intermédiaires qui recréeront un paysage en pente douce. Les espaces publics (parvis Nord et Sud) sont mis en relation avec le Pont de l'Alma et le Colombier.

Les nouveaux bâtiments (R+1 à R+13 et tour R+20) remplaceront des bâtiments également de plusieurs niveaux, pour certains secteurs il s'agira d'une urbanisation en lieu et place de voies ferrées et petits bâtis (Petits Ateliers).

Les plantations sont issues du concept de lisière du fleuve ferroviaire. La lisière permet, en la déclinant, de traiter différentes formes d'espaces plantés, des lieux plus jardinés aux plantations de voiries. Elle décline plusieurs strates de plantation réutilisées et combinées de différentes façons (haut jet, hauteur intermédiaire, cépées).

Des bandes plantées (strates arbustives et herbacées) sur les espaces publics complètent des dispositifs de jardins présents sur les îlots privés voisins ou créent des ambiances dans les espaces jardinés.

Le paysage construit au-dessus de la gare et des voies ferrées est conçu comme une vaste «colline plantée», traversée par un large parcours traité en bois et en béton.

Ce parcours intègre différents cheminements (accès PMR, rampes, emmarchements, terrasses...). Certains espaces sont traités en pelouses (850 m²) permettant au public de s'installer. Les espaces non végétalisés sont en bois avec traitement antidérapant (terrasses, emmarchements, gradins) et en béton (circulations de 4 à 10%).

ÎLOT FÉVAL

Sur l'îlot Féval et parvis sud (présence d'une dalle de parking), une épaisseur de 60 cm de substrat est nécessaire pour les plantations basses (arbustives, herbacées, graminées....) et de 1m60 pour les arbres. Il en résulte un jardin planté à la surface sculptée et changeante. Les traversées sont traitées en pentes douces (4%), elles apportent des variations de niveau supplémentaires par rapport aux espaces plantés et des points de vue différents sur le jardin.

Les accès aux bâtis pourront être envisagés selon chaque projet. L'ambiance imaginée pour le jardin est celle d'un sous-bois ombragé (feuillages d'arbres légers et arbres élancés permettant de laisser filtrer la lumière).

PARVIS SUD

Le traitement paysager du parvis sud est pensé dans le prolongement de l'îlot Féval. Il présente de larges surfaces planes ou légèrement pentues traitées en calepinage pierre. Elles permettent des déplacements fluides entre les différents pôles entourant le parvis (accès gare, corniche...). Des plans inclinés en bois (solariums) permettent de s'installer au soleil ou à l'ombre des arbres dans la continuité des assises en bois de la corniche et du PEM.

SOLFERINO

Le boulevard Solférino est traité avec des matériaux et des éléments suivant le cahier des charges de la ville : revêtement en enrobé classique sur les chaussées, bordurage en granite, trottoirs en asphalte ou enrobé fin. Un double alignement de grands arbres accompagne les façades élevées de part et d'autre de la rue.

QUINELEU

La rue Quineleu est plantée (arbres tige de hauteur intermédiaire, petits arbres en cépée et bandes herbacées). Un traitement jardiné (continuité de l'îlot nord) borde la rue au sud.

Le traitement des revêtements est comparable à Solférino : enrobé classique sur les chaussées, bordurage en granit, trottoirs en asphalte ou enrobé fin.

PETITS ATELIERS

Le secteur entre le faisceau ferré et la Vilaine est un quartier largement planté qui engage l'ensemble des strates végétales. L'aspect de promenade - liaison piétonne et cycle - donné à l'Axe des Gares annonce les berges de la Vilaine joignables depuis le centre-ville. Les revêtements sur voie et sur trottoirs sont les mêmes que précédemment. La promenade des berges est traitée en stabilisé et largement plantée.

LOUIS ARMAND

Le secteur Louis Armand comprend des plantations, denses côté voies ferrées qui s'éclaircissent au sud et à l'ouest des bâtiments d'habitation pour former des jardins d'agrément. Le traitement des voies est classique. L'amorce du traitement de la promenade G. Brassens comprend des dispositifs plus qualitatifs adaptés aux piétons (asphalte grenailé, stabilisé, bordurage fin en métal entre revêtement minéral et végétal...).

Impacts qualifiés de permanents positifs, directs et indirects, à moyen terme.

Mesures envisagées

- Les modifications de hauteurs du bâti et de perspective sont partie intégrante du projet. Aucune mesure spécifique n'est prévue.

8.3.20 Impacts sur le patrimoine historique et archéologique et mesures associées

Patrimoine historique

Les périmètres de protection des monuments historiques (rue Gurvand et esplanade de Gaulle) sont interceptés par la zone d'étude (extrémité nord-ouest). Les immeubles (3 situés rue Louis Blériot et 2 situés rue Paul Féval) repérés « éléments patrimoniaux » (PLU) seront supprimés. Les autres éléments bâtis sont préservés.

Impact qualifié de permanent négatif, direct et à court terme.

Mesures envisagées

- Tout projet de construction, surélévation, modification, destruction compris dans le périmètre de protection des MH est soumis à accord préalable (ABF), dès lors qu'il y a co-visibilité entre l'édifice classé et le projet.

Patrimoine archéologique

La DRAC (archéologie préventive) signale que la localisation du projet n'est pas susceptible de porter atteinte à la conservation du patrimoine archéologique (aucune prescription d'archéologie préventive ne sera formulée). En cas de découverte fortuite, l'impact serait temporaire.

Mesures envisagées

- Si des vestiges archéologiques étaient mis à jour lors des travaux, ils devraient être signalés immédiatement à la DRAC (SRA). Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen.

NOTRE ANALYSE

Paysage

Le réseau ferroviaire outre les voies de circulation comprend les voies de triage, de garage et les ateliers de maintenance, (technicentre). Des entreprises sous-traitantes de la SNCF occupent certains espaces.

Le projet gare a permis de déplacer le technicentre hors de la ville et de libérer des espaces occupés par d'anciennes voies ferrées. La ZAC Eurorennes comprend également des espaces libérés de toute construction (Rp01, Rp02).

La construction de plusieurs immeubles de type R+2 à R+13, d'un immeuble de type R+17 (Beaumont) et d'une tour de type R+26 (en non pas R+20 p.176) avoisinera 85 mètres.

Patrimoine historique et archéologique

Plusieurs bâtis identifiés précédemment au titre du patrimoine d'intérêt local, ont été retirés au PLUi (rue de l'Alma et rue Paul Féval). L'ancien octroi de Châtillon (32 rue de l'Alma) est protégé.

L'obligation de signaler à la DRAC, les découvertes fortuites de vestiges archéologiques est rappelée.

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes 8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147) 8.3 Impacts permanents du projet et mesures associées (EI p.154) 8.3.21 Impacts sur ambiance sonore et vibratoire, mesures (EI p.181) (ann. 8, 13 : acoustique)
-----------	---

AVIS PPC	
ARS : Bruit · Les habitations devront faire l'objet d'isolation acoustique spécifique.	
ARS : Vibrations · Les constructions devront prendre en compte les vibrations liées au passage des trains.	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

1 - Ambiance sonore

Une étude acoustique (Gamba Acoustique) a été rendue nécessaire en raison de la proximité de la gare, du réseau ferré et des voies de manœuvre. Celle-ci est en annexe 8 de l'étude d'impact.

Certains secteurs sont exposés de manière importante aux nuisances sonores, il s'agit principalement des îlots Solférino et Louis Armand. Le plan de masse a évolué en vue de prendre en compte les préconisations liées à l'acoustique.

Impacts qualifiés de permanents négatifs, indirects et à moyen terme.

Mesures envisagées

Le projet favorise les circulations douces diminuant ainsi les impacts acoustiques.

Il est proposé les ajustements suivants pour les secteurs les plus impactés :

- Louis Armand : L'implantation des immeubles est modifiée de manière à créer un cœur d'îlot au calme. Les bâtiments de hauteurs variables (R+2 à R+11) s'auto-protègent, des plantations denses sont prévues.
- Solférino : Les immeubles de bureaux sont protégés par un écran acoustique et végétalisé.

D'une manière générale, les niveaux d'isolement acoustiques préconisés sont élevés et nécessitent la mise en œuvre de solutions constructives importantes (paroi opaque, double châssis vitrés...).

2 - Ambiance vibratoire

Féval : Les mesures vibratoires estimées au droit de l'Immeuble de Grande Hauteur (IGH) ne dépassent pas 66 dB. Ils sont inférieurs au seuil de perception tactile fixé et au seuil de risque de dommage sur les bâtiments sensibles.

Mesures envisagées

Féval : Le parking en sous-sol pourra réduire la propagation des vibrations depuis les voies ferrées vers la structure du bâtiment de logements.

Effectuer une coupure (via un joint de dilatation) entre les parkings des deux bâtiments afin d'empêcher la transmission des vibrations d'une structure à une autre.

Cette seule coupure ne permettra pas de s'affranchir d'un traitement anti-vibratile pour le bâtiment de logements.

NOTRE ANALYSE :

Ambiance sonore : Cet impact a fait l'objet d'une étude spécifique (annexe 8 : Gamba Acoustique).

L'étude acoustique prend en compte les mesures initiales (jour et nuit) et applique les normes spécifiques aux voies ferrées, notamment l'émergence lors du passage d'un train.

Le projet de réaménagement des espaces construits de la ZAC doit garantir qu'il n'y aura pas un dépassement du nombre de décibels règlementaire.

Le trafic en gare ne peut pas être comparé au trafic en rase campagne notamment le long de la nouvelle LGV (là où précédemment il n'existait pas de réseau ferré).

La totalité des trains de voyageurs s'arrête à la gare de Rennes. Il existe de nombreux trains qui ont pour origine ou pour destination finale la gare de Rennes (certains TGV et les TER).

La vitesse des trains est de ce fait très ralentie (arrivée et départ). La nuit l'activité voyageur est interrompue. Les trafics de nuit sont les trains de marchandise, l'étude ne fait pas de différence entre le trafic voyageur et le fret.

L'étude souligne que le matériel roulant est moins bruyant (TGV et nouvelles rames TER).

Le trafic ferroviaire étant plus important à l'Est de la gare (entre Paris et Rennes) qu'à l'Ouest de Rennes et les voies de triage étant toutes à l'Est de la gare, l'étude Gamba Acoustique différencie les impacts entre le secteur Est et Ouest.

L'étude conclut que les niveaux d'isolation acoustiques préconisés étant élevés, ils nécessitent la mise en œuvre de solutions constructives complexes et onéreuses.

En complément des mesures d'isolation (paroi opaque, double châssis vitrés), l'orientation des bâtiments a été modifiée sur les secteurs les plus impactés : Louis Armand et Solférino.

Ambiance vibratoire

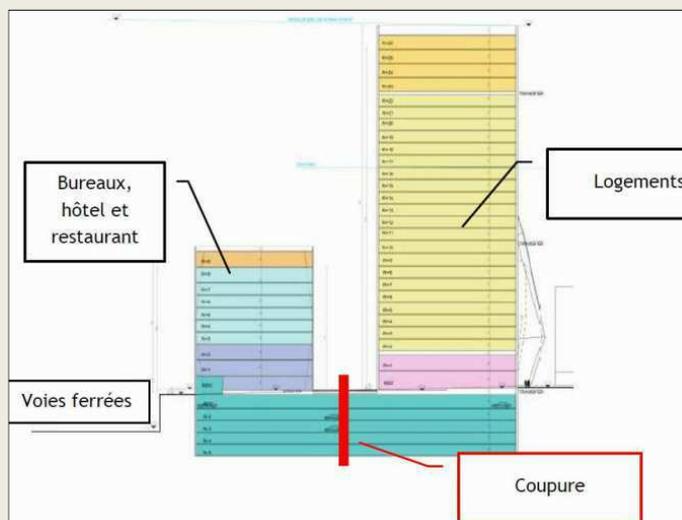
Cet impact fait l'objet d'une étude spécifique pour la tour Féval (annexe 13 : Alhyange Bretagne Sud)

La tour de logements (R+26) est séparée du réseau ferré par l'immeuble de bureaux, hôtel et restaurant (R+9).

Les deux immeubles sont reliés en sous-sol par cinq niveaux de parkings qui pourraient transmettre des vibrations.

L'étude Alhyange conclut que les transmissions vibratoires des passages des trains au sein d'un appartement ou d'une chambre d'hôtel de l'ilot Féval sont supérieures à 25 dB (A) (entre 25 et 35 dB).

Il est prévu une coupure (joint de dilatation) entre les parkings des deux bâtiments et de mettre en place un traitement anti-vibratile pour le bâtiment de logements (Tour Féval).



Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes 8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147) 8.3 Impacts permanents du projet et mesures associées (EI p.154) 8.3.22 Impact du projet sur la qualité de l'air et mesures associées (EI p.184) 8.3.23 Incidences Natura 2000 (EI p.185)
-----------	--

AVIS PPC	
<u>ARS : Qualité de l'air</u> <ul style="list-style-type: none"> Envisager une modélisation quantitative de l'impact des émissions atmosphériques. Préconiser et privilégier le recours à des plantations produisant peu/pas de pollen ou graines allergisantes. 	<ul style="list-style-type: none"> La modélisation demandée sera engagée. Le paysagiste sera sensibilisé sur les essences végétales possédant un pouvoir allergisant fort.
<u>Présence de Radon</u> <ul style="list-style-type: none"> L'étude n'aborde pas la question du radon (suivre les recommandations du CSTB). 	<ul style="list-style-type: none"> L'architecte urbaniste sera alerté sur le risque sanitaire que représente l'émanation de radon.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

22 - Qualité de l'air et mesures associées

Un chapitre spécifique (n°9 ci-après) est consacré aux effets du projet sur la santé humaine.

Le projet satisfait globalement les préconisations du Plan Régional de la Qualité de l'air :

- 1- Evaluation des impacts sur la qualité de l'air des déplacements induits
- 2- Déclinaison de manière opérationnelle de ces principes dans les opérations d'aménagement :

Le projet privilégie les formes urbaines denses (R+2 à R+13 et tour R+20), requalifie la ville et densifie :

- Il favorise les espaces mixtes (commerces, habitation, tertiaire) (Beaumont et Colombier Est notamment).
- Il intègre les circulations douces (continuité des circulations, parcs à vélos...) et élargit la zone piétonne.
- Il connecte la ZAC Baud-Chardonnet par les bords de la Vilaine, le stade Jean Coquelin et la promenade G. Brassens (passerelle envisagée pour sécuriser l'usage par les piétons et vélos du boulevard St Hélier).
- Il dissuade l'usage de la voiture (limitation des places de stationnement par logement, limitation de l'offre de stationnement en ville (programmes tertiaires envisagés à proximité du PEM)
- Création de rocades et pénétrantes limitée et alternatives à la création ou au renforcement d'infrastructures routières mises en œuvre (boucles de circulation prévues afin de délester le secteur PEM-gare).

23 – Incidences Natura 2000

Les sites les plus proches du périmètre d'étude sont les suivants :

- Complexe forestier de Rennes-Liffré-Chevré, étang et landes d'Ouée, forêt de Haute Sève (Site d'Importance Communautaire FR5300025), d'une surface de 1730 ha, à environ 10 km au Nord du périmètre d'étude,
- Vallée du Canut (SIC et Zone de Protection Spéciale FR5302014), 426 ha, à environ 20 km au Sud-Ouest.

L'ensemble de ces sites se situent à une distance de plus de 10 km.

NOTRE ANALYSE
<p>L'objectif est de s'assurer que le projet satisfait les préconisations du Plan Régional de la Qualité de l'Air.</p> <p>L'étude souligne que :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les formes urbaines denses, Le développement d'espaces mixtes, La desserte en transports collectifs, Les modes de circulation douce, La limitation de l'usage de la voiture par une maîtrise du nombre de places de stationnement, La mise en place de boucles interdisant le transit par la gare, <p>...contribuent à la préservation de la qualité de l'air (cf. autres thèmes et réponses du MO).</p> <p>Le projet n'impacte pas de site classé Natura 2000.</p>

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
	8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147)
	8.4 Volet Santé (EI p.186)
	8.4.1 Méthodologie (EI p.186)
	8.4.2 Identification des dangers (EI p.186)
	8.4.3 Définition des relations dose-réponse (EI p.186)
	8.4.4 Evaluation de l'exposition humaine (EI p.187)
	8.4.5 Caractérisation des risques et mesures associées (EI p.187)

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
8.4.5 : Caractérisation des risques et mesures associées <ul style="list-style-type: none"> Démolir est violent pour les habitants, nombreux déchets, souvent pollués (Rp01, Rp02). 	Chaque projet de construction et de démolition, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, a l'obligation de gérer la traçabilité des déchets qu'il produit.

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

8.4.1 Méthodologie

Selon la loi n° 96-1236 (30 déc. 1996) « une étude des effets du projet sur la santé et une présentation des mesures envisagées pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé. » est présentée dans l'étude d'impact

8.4.2 Identification des dangers

Lors des travaux :

Les produits tels que les huiles, le gazole, les matériaux de constitution des voiries ou de construction des bâtiments et la production de déchets divers constituent les principales substances utilisées.

Plusieurs sites étant potentiellement pollués, des diagnostics de l'état des sols ont mis en exergue des teneurs significatives de substances polluantes (Féval et de Quineleu).

Les effets liés au bruit et à la dispersion des poussières sur l'environnement sont également identifiés.

Après les travaux

Le type d'occupation envisagé ne présente pas de caractère dangereux ou nuisible pour la santé humaine :

- Le nouveau plan de circulation prévoit de « boucler » la circulation afin de délester le secteur de la gare PEM.
- Une étude d'accidentologie pourra être réalisée pour étudier les risques (notamment les deux-roues).
- L'exposition au bruit dans les différents secteurs suivra l'évolution du trafic routier (annexe 8)
- Le trafic ne devrait pas augmenter de manière significative.
- Le projet ne devrait pas générer de polluant particulier en quantité significative.
- Les modes de chauffage devront intégrer dans la mesure du possible, les énergies renouvelables

Le site SNCF (rue Pierre Martin) est une ICPE (polluants atmosphériques) est à la charge de l'exploitant.

Les sites pollués seront dépollués (travaux d'excavation) avec plan de gestion et de recouvrement mis en œuvre.

8.4.3 Définition des relations dose-réponse

8.4.3.1 Carburants et huiles

- Gazole : (risque d'incendie).
- Dioxyde de soufre : (moteurs thermiques) (gêne respiratoire) chez les personnes sensibles.
- Monoxyde de carbone : (CO) (maux de tête, vertiges, nausées, vomissements).
- Poussières (toxicité) (atteinte fonctionnelle respiratoire et risque cardio-vasculaire).
- Déversement accidentel de gazole : atteinte à la santé des populations par la chaîne alimentaire.
- Monoxyde d'azote : empêche une bonne oxygénation des organes.
- Dioxyde d'azote : fragilise la muqueuse pulmonaire (notamment chez les enfants), hyperréactivité bronchique chez les asthmatiques.
- Ozone à forte concentration : Inflammation et une hyperréactivité des bronches, irritations du nez et de la gorge accompagnées de gêne respiratoire, irritations oculaires.

- Huiles : Brulures (température) en cas de déversement accidentel dans le milieu naturel (hydrocarbures lourds paraffiniques et naphthéniques et additifs).

8.4.3.2 Bruit

Le bruit peut entraîner des modifications sur de nombreuses fonctions physiologiques (systèmes digestif, respiratoire et oculaire).

Il n'entraîne pas de maladie spécifique (hors atteintes auditives), mais crée des "maladies" par combinaison d'effets physiologiques et psychologiques qui s'expliquent d'abord par la gêne ressentie face à un événement sonore.

8.4.3.3 Poussières

L'inhalation à forte dose de poussières peut entraîner l'encombrement des voies respiratoires, voire dans certains cas, l'apparition de problèmes broncho-pulmonaires. L'impact est susceptible de concerner les usagers et les riverains du site en phase travaux dans un rayon de 500 m. Les poussières d'amiante peuvent impacter le personnel de chantier au cours de la démolition des bâtiments.

8.4.3.4 Sols pollués

Les sols pollués peuvent porter atteinte à la santé des populations et du personnel de chantier (contact direct, ingestion, inhalation)

8.4.4 Évaluation de l'exposition humaine

- Le développement du transport vert contribuera à une baisse du bruit et à une amélioration de la qualité de l'air dans les rues de Châtillon, de Quineleu, bd Villebois-Mareuil, bd Solferino et Bd de Beaumont.
- Une hausse du trafic aux heures de pointe (rues St Hélier et Alma), induira une augmentation moyenne de 3 dB(A) du bruit. Il est probable que les émissions de gaz d'échappement seront un peu plus importantes.
- La rue de Châtillon mise en axe piétonnier réduira le niveau sonore de manière importante (- 13 dB(A)).
- La rue de Quineleu mise partiellement en axe piéton conduira à une baisse de trafic de 1210 V/j et à une diminution du niveau de bruit de l'ordre de 9 dB(A).
- La rue Pierre Martin (nouvel accès au PEM côté sud) ne subira qu'une faible augmentation de 1,5 dB(A). les gaz d'échappement seront un peu plus importants du fait de la hausse relative de trafic dans cette rue.
- Les opérations d'excavations et d'acheminement des terres polluées en installations agréées ont été réalisées sur les ilots Quineleu et Féval.

8.4.5 Caractérisation des risques et mesures associées

Les principales thématiques pouvant générer des effets sur la santé sont le bruit et l'air.

- L'augmentation de trafic étant relativement faible, la population est peu susceptible d'être affectée.
- Toutes les mesures de protections seront prises concernant les risques liés à l'amiante.
- La pollution atmosphérique est limitée par la dispersion naturelle des polluants et l'absence de milieu confiné.
- Le bruit est traité de manière à respecter la législation en vigueur.
- Des prescriptions d'isolement acoustique des façades seront étudiées pour les ilots situés dans des secteurs à fort trafic (rue de l'Alma et rue Saint Hélier). Les nouvelles constructions respecteront les normes en vigueur.
- Les immeubles tertiaires devront apporter un confort acoustique à leurs occupants.

Compte tenu de la faible quantité de polluants émis (travaux et exposition de la population), il n'y a pas lieu de prévoir de dispositif de suivi épidémiologique particulier.

Des études spécifiques pourraient être envisagées : accidentologie des deux-roues. Modélisation quantitative de l'impact des émissions atmosphériques du projet sur les populations riveraines.

Des mesures spécifiques seront prises lors de la phase de chantier :

- Stockage sur le site des produits en quantité juste nécessaire et suffisante (dispositifs de rétention adaptés).
- Déroulement du chantier en période diurne uniquement, avec une circulation réglementée des camions.
- Bâchage des matériaux pulvérulents ou arrosage afin de supprimer les risques de propagation de poussières ;
- Engins et matériel choisis de manière à réduire les impacts (bruit, vibrations, odeurs, fumées, poussières).
- Application des mesures d'hygiène et de sécurité adaptés (équipements de protection individuelle)
- Modes de chauffage intégrant dans la mesure du possible, les énergies renouvelables.

NOTRE ANALYSE

Le volet « Santé » précise la méthodologie utilisée, l'identification des dangers, la définition des relations dose-réponse, l'évaluation de l'exposition humaine et la caractérisation des risques et mesures associées (Rp01, Rp02).

Les dispositions mises en œuvre en phase chantier (huiles gazole, matériaux de remblai, granulats, produits bitumineux, béton, gravats, déchets, emballages, mesures d'hygiène et de sécurité) sont destinées à limiter les impacts du projet sur la santé du personnel, sur les riverains et usagers sous réserve que ces mesures soient strictement respectées.

Les marchés accordés aux entreprises rappelleront ces dispositions (cf. réponse de l'aménageur).

Après les travaux, le nouveau plan de circulation (bouclage) limite le trafic automobile autour de la gare aux riverains et transports collectifs.

L'exposition au bruit de la circulation dans les autres secteurs suivra l'évolution du trafic routier.

L'évolution du matériel utilisé (bus et taxis) vers une motorisation électrique, est destinée à limiter l'impact sur la santé humaine.

Le sol des différents secteurs destinés à l'urbanisation sera dépollué.

Les usages de ces sites après dépollution sont soumis à l'avis de l'ARS (crèche Beaumont).

L'orientation et l'isolation du bâti ainsi que toutes les autres dispositions constructives prendront en compte la nécessité de préserver les futurs habitants des différents risques identifiés sur chaque secteur (Rp01, Rp02).

Les modes de chauffage prévus pour les nouveaux immeubles devront intégrer dans la mesure du possible, des systèmes utilisant les énergies renouvelables et peu émetteurs de polluant atmosphérique.

La partie ouest de la ZAC (p.167/168) ne déstabiliserait pas l'équilibre d'un contrat avec le délégataire de la chaufferie de Rennes Sud en cas de raccordement.

L'étude conclut (p.168) que l'accroissement de la consommation en électricité pourra être compensé par le raccordement à une ou plusieurs énergies renouvelables.

Le volet « Santé » aborde les effets du projet sur la santé et les mesures envisagées pour supprimer, réduire et si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé (cf. synthèse du projet ci-dessus).

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
8	Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147)
8.5	Addition et interaction des risques entre eux (EI p.188)
8.5.1	Addition des incidences en phase chantier et cadre de vie (EI p.188)
8.5.2	Interaction des incidences sur la sécurité publique avec les activités économiques (EI p.188)
8.5.3	Interaction des incidences sur les équipements publics : trafic et stationnement (EI p.189)
8.5.4	Interaction des incidences sur le paysage avec les déplacements (EI p.189)

AVIS PPC	
Préfet d'Ille-et-Vilaine (4 décembre 2012) (SDSP) Intervention des forces de l'ordre	
<u>Intervention difficile</u> : <ul style="list-style-type: none"> Equipages motorisés alors que le site privilégie les modes doux, interventions les pentes. Le cheminement latéral présente des risques du fait de sa configuration (une vidéo faciliterait la surveillance) 	<u>Réponse de Territoires Publics</u> <ul style="list-style-type: none"> Le projet privilégie la surveillance naturelle des espaces, une traversée sans obstacle visuel, une délimitation du cheminement. La ville de Rennes valide l'installation de caméras et la pose de fourreaux permettant d'en ajouter de nouvelles.
<u>Interventions de secours</u> : <ul style="list-style-type: none"> Le schéma de sécurité incendie a été transmis au SDIS qui l'a validé 	<u>Réponse de Territoires publics</u> <ul style="list-style-type: none"> Pour l'immeuble de grande hauteur de 20 niveaux (20 000 m² de plancher) le SDIS sera saisi.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Les impacts cumulés regroupent l'effet des impacts engendrés sur l'environnement à un endroit donné.

8.5.1 Addition des incidences en phase chantier et cadre de vie

Les incidences en phase chantier (va-et-vient de camions, déblais, bruits des engins, poussières, paysage) donne un aspect « travaux » qui peut générer des perceptions négatives pour le public mais l'ensemble des mesures mises en œuvre par le MO sont susceptibles de se cumuler afin de réduire cette gêne.

La réalisation de travaux fait partie du « quotidien » des métropoles (cumulé avec PEM et ligne b du métro).

8.5.2 Interaction des incidences sur la sécurité publique avec les activités économiques

Les mesures prises atténuent la perception d'insécurité (éclairage, marquage au sol, vidéo-surveillance...).

L'étude développe l'incidence positive que le projet aura en termes de développement commercial. Celui-ci générant un achalandage important peut réduire les perceptions d'insécurité (aspect « vivant » donné aux lieux).

8.5.3 Interaction des incidences sur les équipements publics avec le trafic et le stationnement

L'étude démontre que le projet entraîne une augmentation du besoin en équipements publics. Les habitants étant amené à se déplacer pour bénéficier de ces équipements, il est possible que l'incidence sur le trafic et le stationnement soit amplifiée. Une attention particulière devra être portée à cette nouvelle population, ses temps de trajets, dans le cadre de l'élaboration des futurs projets d'équipements publics (nouveaux besoins).

8.5.4 Interaction des incidences sur le paysage avec les déplacements

Le projet aura une incidence sur les modes doux, assurant ainsi la sécurité des cheminements. Les aménagements paysagers contribuent à l'amélioration du cadre de vie et à l'aménagement d'un paysage urbain cohérent.

L'addition de ces incidences contribue à favoriser les modes de déplacements doux sur le site.

NOTRE ANALYSE

Les mesures mises en œuvre et les consignes qui en découlent sont destinées à réduire ou compenser ces impacts temporaires mais ne pourront jamais les supprimer totalement.

L'ambiance est globalement négative en période de travaux.

En phase permanente, des mesures sont prévues pour atténuer la perception d'insécurité dans un milieu urbain fortement fréquenté (éclairage public, marquage des cheminements, vidéo-surveillance, développement du commerce générant un achalandage important).

Le report d'une partie du trafic aux abords de la gare (Nord et Sud) se fera sur les axes « rue de l'Alma » et « rue Saint-Hélier » (+3%).

Les travaux de la seconde ligne de métro constituaient un impact négatif cumulé qui s'ajoutait aux autres travaux de la ZAC et à ceux de la Ville en général.

L'apport d'une nouvelle population au cœur de la ville nécessite de nouveaux équipements mais la proximité de ces équipements favorise les déplacements doux.

Les ménages habitant en cœur de la ville disposent majoritairement d'un seul véhicule.

Les travaux de dépollution des sols qualifiés d'impacts négatifs en phase travaux (protection du personnel d'intervention, des riverains et des usagers) sont à mettre en relation avec la nécessité à terme de dépolluer les sols qu'elle que soit la procédure d'urbanisation utilisée.

Il en est de même pour l'impact négatif relatif à l'évacuation des matériaux pollués vers des centres de traitement homologués et le désamorçage/retrait éventuel de bombes.

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes 8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147) 8.6 Coût des mesures en faveur de l'environnement (EI p.189 et pièce 2.5 : Appréciation sommaire des dépenses)
-----------	---

AVIS PPC (néant)

<u>OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	<u>REPOSES DU MAITRE D'OUVRAGE</u>
Néant	Objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Appréciation sommaire des dépenses (pièce 2.5. du dossier d'enquête) (montants hors taxes)

Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à **128 883 886 € HT**

Etudes de la ZAC	<u>2 0077 620 €</u>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etude de programmation de l'extension du parking Sud gare ▪ Etude de sols de l'extension du parking Sud gare ▪ Etudes diverses de l'extension du parking Sud gare ▪ Mission d'urbanisme ▪ Etudes diverses en aménagement ▪ Etudes tiers secteur Colombier ▪ Etudes société secteur Colombier 	<ul style="list-style-type: none"> 31 400 € 104 842 € 41 378 € 1 300 000 € 300 000 € 250 000 € 50 000 €
Maîtrise foncière	<u>45 808 319 €</u>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acquisitions ▪ Evictions des locataires (rue de l'Alma) ▪ Frais d'actes (notaires, avocat...) ▪ Déménagement / relogement ▪ Déconstruction / mise en état des sols ▪ Dépollution 	<ul style="list-style-type: none"> 39 473 301 € 1 250 000 € 1 344 017 € 48 000 € 2 393 000 € 1 300 000 €
Travaux	<u>35 107 158 €</u>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Travaux d'aménagement (secteur Paysage construit et Lien urbain, Féval, Trigone, Place de la gare, Beaumont, Solférino et Français Libres, Petits Ateliers, Alma, Colombier, Quineleu, Louis Armand, Axe des Gares) ▪ Travaux réseaux concessionnaires ▪ Divers et imprévus sur travaux d'aménagement 	<ul style="list-style-type: none"> 31 720 904 € 1 500 000 € 1 886 254 €
Travaux de superstructure (Mise à niveau et extension du parking sud gare)	20 130 000 €
Honoraires Techniques	5 902 119 €
Rémunération de l'aménageur	8 252 014 €
Frais divers et imprévus aménagement	4 772 408 €
Frais divers et imprévus parking sud gare	599 361 €
Fonds de concours (travaux de chauffage urbain)	655 000 €
Impôts fonciers/communication /frais financiers	5 579 886 €

Coût des mesures en faveur de l'environnement

Les mesures d'évitement ou de réduction des impacts négatifs de l'aménagement sont intégrées dans l'élaboration du projet. Les surcoûts qu'elles engendrent ne sont pas facilement identifiables, car non individualisables du coût global de l'opération.

L'aménageur « Territoires Publics » a bâti une charte de développement durable. Celle-ci sera jointe aux dossiers de consultations des entreprises et imposée aux promoteurs qui assureront la Maîtrise d'Ouvrage de chacune des opérations sur les différents secteurs.

Le respect de cette charte pourra entraîner des coûts supplémentaires, notamment pour la phase chantier. Néanmoins, cette charte faisant pleinement partie des prescriptions imposées aux futurs Maîtres d'Ouvrage, il n'est pas possible d'en extraire le coût individuel.

- Le coût d'une journée de suivi (tenue du registre, recueil des avis des riverains, vérifications du respect des plans de sécurité, et des prescriptions, audit du suivi de déchets) varie entre 600 et 900 € HT.
- Le coût d'un diagnostic amiante de déchets de chantier varie entre 500 et 1 000€ HT, pour une quantité d'environ 50 m3 de déchets.
- Le coût d'un diagnostic amiante est estimé aux alentours de 500€ HT par étage.
- Le coût d'installation de la signalisation provisoire de chantier est estimé entre 5 000 et 10 000€ par phase.

Le bilan global de l'opération d'aménagement de la ZAC Eurorennes sera de l'ordre de 145 millions d'euros TTC.

Des études permettant de créer la charte de DD + suivi du prestataire pour l'application de cette charge = coût supplémentaire pour l'aménageur.

L'aménageur n'est par contre pas le seul à supporter les coûts :

- Les mesures sur les futurs espaces publics (chantier propre par exemple) = coût reporté sur l'entreprise.
- Les mesures sur les futurs programmes immobiliers via la charte DD = coût reporté sur le promoteur.

NOTRE ANALYSE

Le coût global de l'aménagement de la ZAC est estimé à 145 millions d'euros TTC selon les informations fournies dans la pièce 2.5.

Le coût de la maîtrise foncière sera répercuté auprès des acquéreurs des ilots à construire.

Le coût des voiries pourra être imputé partiellement aux constructeurs selon des règles non précisées, ce que permet la procédure de ZAC.

Certains coûts resteront à la charge des collectivités (Ville de Rennes, Rennes Métropole...).

Les mesures destinées à protéger l'environnement ne peuvent pas être isolées du coût des aménagements.

Elles sont prescrites par la Loi et par le règlement de la ZAC Eurorennes, dans le respect du règlement du PLUi de Rennes Métropole.

Il n'existe pas de dépenses directement imputables aux mesures dites de suppression, de réduction et de compensation des impacts sur l'environnement à l'exception des mesures de dépollution des sols (base de données BASIAS, annexe 1 sur localisation des impacts des bombardements).

Le coût de ces mesures de dépollution est imputé aux aménageurs, seules les études sont prises en charge par la collectivité.

Les mesures en faveur de l'environnement sont abordées dans les différents thèmes précédents.

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes 8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147) 8.7 Modalités de suivi des mesures en faveur de l'environnement et de la santé (EI p.189)
-----------	--

AVIS PPC (néant)

<u>OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	<u>REponses DU MAITRE D'OUVRAGE</u>
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Un contrôle de la prise en compte des mesures par les entreprises en phase travaux sera assuré par les maîtres d'œuvres.

Impacts	Thème	Moyen
Effets temporaires	Volet environnemental du cahier des charges des travaux	Tenue de chantier Absence de pollution Mise en corrélation entre les plaintes ou inquiétudes des riverains et le cahier des charges des travaux Gestion des déchets
Effets temporaires	Sécurité des usagers	Signalisation du chantier Respect des règles de circulation des engins de chantier
Effets temporaires	Gestion des déchets	Diagnostic amiante Suivi des déchets
Effets permanents	Réseaux	Suivi des modalités de passage du réseau unitaire en séparatif
Effets permanents	Equipements et services	Suivi des besoins en offre scolaire supplémentaires générés par la ZAC
Effets permanents	Acoustique	Suivi de l'efficacité des mesures d'isolement des façades (mesures complémentaires...)

L'OPC (Ordonnancement, Pilotage, Coordination) de la ZAC et le maître d'œuvre veilleront à ce que les prescriptions des maîtres d'ouvrages et des services compétents soient respectées, afin de limiter les nuisances et diminuer les risques liés à la présence de chantiers.

NOTRE ANALYSE

La mission OPC et les mesures de suivi concernent essentiellement les impacts négatifs du projet sur l'environnement en phase travaux.

Le suivi des mesures en faveur de l'environnement et de la santé en phase exploitation reposent sur des enjeux :

- de densification (nombre de logements créés),
- de nombre d'habitants accueillis,
- de développement tertiaire (surfaces de bureaux)
- de développement commercial (nombre de m² de surface utile)

Ce suivi sera assuré par le service ADS dans le cadre de la délivrance des permis de construire, au sein des différents secteurs réaménagés de la ZAC Eurorennes (compatibilité, ou cohérence ou conformité selon les documents : SCoT, PLUi et ZAC).

L'état initial et l'analyse sur les besoins en équipements ont conclu à la nécessité de créer une crèche sur le périmètre de la ZAC. En raison de la nature des sols, ce projet sera réalisé à proximité du secteur Beaumont mais hors de l'ilot identifié au projet (emprise SNCF), actuellement en cours de construction.

Nous observons qu'il existe une mesure de suivi des besoins en offre scolaire.

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
	9 Effets cumulés avec les autres projets connus (EI p.190)
	9.1 La notion de projets « connus » (EI p.190)
	9.2 ZAC Blosne Est (EI p.190)
	9.3 ZAC Madeleine (EI p.190)
	9.4 ZAC Alma (EI p.191)

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Notion de projets connus

Selon le code de l'environnement (R. 122-5), les projets connus sont : la ZAC Blosne Est, la ZAC La Madeleine, la ZAC Alma, le PEM Gare de Rennes, la Ligne B du métro de Rennes et la Ligne LGV Bretagne - Pays de la Loire.

Les trois derniers (PEM, métro et LGV), associés à Eurorennes, constituent un « programme de travaux », dont les incidences sont évaluées au thème 11 : Incidences du programme.

ZAC Blosne est (Les travaux commencés en 2015 doivent être livrés en 2021)

Ce projet prévoit la création de :

- 2 000 à 2 500 logements ;
- 30 000 à 40 000 m² de surface d'activités tertiaires ;
- 12 000 à 20 000 m² de surface d'équipements publics et commerciaux.

Effets cumulés avec Eurorennes.

- La ZAC Blosne Est n'est pas située à proximité d'Eurorennes. La réalisation des travaux de manière concomitante, du fait de leur éloignement, n'entraînera pas d'incidences cumulées.
- Les deux projets contribuant à augmenter l'offre en logements, dans le cadre de la mise en œuvre du PLH.
- Les aménagements de la ZAC Eurorennes (commerces et services) pourront être utilisés par les futurs habitants supplémentaires de la ZAC Blosne Est (située à 10 minutes en voiture).
- Les incidences cumulées sur l'écoulement des eaux pluviales et sur le milieu naturel sont négligeables.
- Les deux ZAC sont marquées par une volonté de cohérence paysagère et d'intégration des paysages urbains
- Les deux ZAC ont pour objet une meilleure organisation du maillage des circulations, motorisées ou douces.
- Les deux projets participent au renouvellement urbain de la métropole Rennaise.

ZAC Madeleine (projet achevé le 3 décembre 2018, résidence Panorama).

La ZAC de la Madeleine (2,5 ha) comprend 400 logements. Elle permet de transformer et donner un nouvel élan à ce secteur (400 m² de commerces, possibilité de créer des activités artisanales en RdC).

Le projet prévoit la création d'un parking silo entre les immeubles et la voie ferrée (protection du cœur d'îlot).

Effets cumulés avec Eurorennes.

- La ZAC Madeleine se fixe comme objectif la reconquête des abords des voies ferrées dans le prolongement de plusieurs opérations (y compris Eurorennes).
- En cas de réalisation concomitante, les incidences propres aux chantiers de destruction et de construction devraient se cumuler, du fait de la proximité des périmètres des deux ZAC. Ces impacts seront temporaires.
- La ZAC Madeleine et de la ZAC Eurorennes présentent un impact cumulé globalement positif sur le paysage urbain en le préservant et le mettant en valeur (promenade G. Brassens, square Français Libres, îlot Buferon).
- La ZAC Madeleine s'attache à proposer un bâti respectant l'échelle du tissu urbain existant.
- L'incidence cumulée des deux projets sur le paysage naturel est au moins neutre, voire positive pour la cohérence paysagère urbaine de la ville de Rennes.
- La ZAC Madeleine s'inscrit comme une réponse aux difficultés commerciales du quartier.
- La ZAC Eurorennes apportant une surface non négligeable de surface de plancher de bureaux, de commerces et d'activités tertiaires, l'impact cumulé des deux projets sur les activités sera positif.
- Les nouveaux habitants des deux ZAC pourront bénéficier aisément, du fait de la proximité, des commerces et services intégrés respectivement à l'autre projet.
- Les créations de logements des deux projets ont vocation à créer une augmentation localisée du trafic.

- La proximité des deux projets de ZAC pourrait entraîner une incidence négative sur les déplacements, en particulier en heure de pointe, les projets combinant des logements et des activités.
- Les deux projets auront une incidence sur les transports en commun qui devront être adaptés
- Les deux projets intègrent la thématique des déplacements doux dans leurs programmes.
- Les plans de circulation seront donc modifiés de façon importante sur le secteur.
- Le trafic supplémentaire généré par les deux ZAC entraînera une augmentation des niveaux sonores (pris en compte dans les deux projets).
- L'incidence cumulée des deux projets sera limitée à l'échelle du quartier. Les deux périmètres sont situés en zones déjà urbanisées, avec les ambiances sonores inhérentes à de tels lieux.

ZAC Alma (projet achevé au printemps 2017)

La ZAC Alma située au Sud du centre-ville, à proximité immédiate de la gare comprend :

- L'élargissement de la rue de l'Alma à l'Est (création d'une promenade plantée, et double sens de circulation).
- L'aménagement de la Place Jacques Cartier (création d'un pôle commercial en face de la station de métro).
- La traversée piétonne de la rue de l'Alma à la rue de la Boulaie (espace de repos à dominante végétale).
- La construction de 407 logements en immeubles collectifs (RDC à vocation d'activités commerciales).
- La réalisation d'un équipement municipal dédié à l'accueil des jeunes enfants, d'une capacité de 60 places.
- La réalisation de parkings souterrains pour les immeubles collectifs.

Effets cumulés avec Eurorennes

- Les incidences propres à des chantiers de destruction et de construction devraient se cumuler.
- En cas de déversement accidentel de polluants, il conviendra de prévenir les autres lieux de chantier.
- Les nuisances liées au bruit (circulation, assemblages, perçage, soudure, forages, ...) pourront se cumuler.
- Les deux projets étant situés en milieu fortement urbanisé, il n'y aura pas d'incidence sur le milieu naturel.
- Les incidences cumulées des deux projets sur le milieu naturel sont neutres, voire positives.
- La ZAC Alma remplace un ensemble bâti hétérogène, constitué d'habitats individuels, par un ensemble urbanisé moderne et cohérent. La place donnée au piéton sera également plus importante.
- Les aménagements de la ZAC Alma demeurent cohérents avec ceux de la ZAC Eurorennes, qui a vocation, en accompagnant le développement du PEM, à créer un espace avec une cohérence des volumes bâtis.
- L'impact cumulé de ces deux projets sur le paysage urbain est positif, en ce qu'ils permettent d'offrir une cohérence du bâti des quartiers autour de la gare.
- Les deux projets ont vocation à augmenter le nombre de résidents. Le projet Alma entraînera une croissance d'environ 780 résidents celui d'Eurorennes entre 2500 3000 habitants.
- Les activités préexistantes sur la rue de l'Alma (crèche et salon de coiffure) seront relocalisées, une grande partie des futurs RDC créés sont réservés pour les services ou commerces. Un pôle commercial sera créé autour de la place Jacques Cartier. La ZAC Eurorennes apportant également une surface non négligeable de surface de plancher de bureaux, commerces et activités, l'impact cumulé des deux projets sera positif.
- Les impacts cumulés des deux projets sur la circulation seront importants, et redessinerons les schémas de déplacement dans et autour les périmètres. La volonté de développement des modes doux, fortement intégrée au projet Eurorennes, aura également une incidence positive sur les déplacements.
- Le trafic supplémentaire généré par les deux ZAC entraînera une augmentation des niveaux sonores mais la réduction de la vitesse maximale autorisée sur la rue de l'Alma atténuera cette incidence.
- Les incidences cumulées peuvent ne pas induire d'augmentation des nuisances sonores, mais il convient de rappeler que ce secteur est situé dans un espace dont l'ambiance acoustique reste contraignante.

NOTRE ANALYSE

Les études de la ZAC reposent sur les documents supra communaux (PLU, PLUi, SCoT, PLH, PDU, SRCA), ceux-ci intégrant les objectifs globaux de développement et d'urbanisation de l'agglomération métropolitaine étendue aux zones urbanisées des communes limitrophes (conurbation).

La zone d'étude s'étend au-delà du périmètre de la ZAC. Le périmètre retenu de la ZAC Eurorennes s'étend jusqu'en limite des périmètres des ZAC limitrophes.

Les enjeux sont communs avec les autres projets de ZAC sur le plan de la densification, de l'animation, du développement tertiaire et du commerce selon un plan de circulation commun qui limite l'usage de la voiture et favorise les transports en commun (métro et bus) et les liaisons douces.

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
	10 Compatibilité du projet avec les contraintes d'occupation des sols et les documents de planification environnementale (EI p. 193)
	10.1 Compatibilité avec le SCoT (EI p.193)
	10.2 Compatibilité avec le PLU (PLU) (EI p.193 + notice explicative de juillet 2021)
	10.3 Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE (EI p.197)
	10.4 Compatibilité avec le SRCE Bretagne (EI p.198)
	10.5 Compatibilité avec le SRCAE Bretagne (EI p.199)

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
<p>10.2 : Compatibilité avec le Plan Local d'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> Un futur quartier composé principalement d'immeubles de grande hauteur est-il attractif. Qui veut-on attirer par cette politique de densification systématique ? (Rp01, Rp02) 	<p>Cette opération s'inscrit dans le développement du centre-ville et du cœur de métropole et répond aux enjeux de développement et de densification du territoire</p>

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT du Pays de Rennes révisé en 2015 s'articule autour de 3 principaux axes :

- Un Pays « Ville archipel » : une organisation pertinente du territoire ;
- Un développement assumé, soutenable et sobre ;
- Un Pays attractif et dynamique, avec une capitale régionale, moteur pour la région Bretagne.

Compte tenu de son insertion dans un contexte urbain actuellement dense, dans le centre de l'agglomération, le projet Eurorennes ne génère pas d'incompatibilités avec le projet de « Ville archipel ».

L'axe de développement assumé, soutenable et sobre est valorisé par le projet Eurorennes. Il a comme vocation de s'articuler avec le projet de PEM, en offrant à proximité de la gare une offre de logements et de services.

Le troisième axe du PADD mentionne le projet Eurorennes comme un moyen de « conforter l'offre pour l'accueil des services supérieurs et opérationnels et les activités productives ». Il mentionne le projet « Eurorennes, structuré autour de la gare TGV et de son PEM. Il aura pour objectif d'être un site d'affaires au standard européen. Le Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes a prescrit la modification du SCoT par délibération du 6 février 2018. L'enquête publique du SCoT s'est tenue du 29 avril 2019 au 29 mai 2019.

Compatibilité avec le PLU : Modification du PLU 2016 (zonages et plans de détail) (Rp01, RP02).

- Secteurs dit du « réservoir » et Colombier Est : Modification des emprises graphiques et hauteurs, emprise légèrement étendue sur les terrains bordant la rive Ouest de la rue de l'Alma.
- Secteur Beaumont : Hauteurs R+10 et R+17, hauteur limitée bd Beaumont, ER 90 maintenu, transparence Nord-Sud (éviter un front bâti, ensoleillement, traitement des façades en bordure de voies ferrées).
- Secteur Blériot : En bordure de la rue de l'Alma constructions principales avec des hauteurs R+6/R+7. Bâtiment conservé en tête du pont de l'Alma, espace paysager inscrit à l'Ouest des îlots.
- Secteur Solférino : Mêmes dispositions que pour l'îlot Beaumont (transparences, façade sur voie ferrée), hauteur RDC + 13 niveaux. ERn°73 maintenu, ER 122 est supprimé (schéma de déplacements modifié).
- Secteurs allée et pont Saint-Hélier – Petits Ateliers : Plan de détail créé, tête de pont St-Hélier, restructuration îlot Nord, logements rive Sud Vilaine, modification tracé V19 (bâtiments patrimoniaux protégés).
- Square Louis Armand : Création d'un zonage opérationnel UO, voie inscrite pour bien marquer le principe de la desserte du stade Jean Coquelin situé plus à l'Est.
- Secteur Quineleu Nord : Zonage UK remplacé par un plan de détail, ER N°59 redessiné (évolution des OAP), hauteurs des emprises constructibles principales correspondant au projet d'aménagement.

OAP inscrite au PLU modifié de 2016 : Principaux enjeux urbains :

- Extension du centre-ville de Rennes et la confortation d'une centralité urbaine multifonction ;
- Renforcement de l'intermodalité du Pôle d'Echanges Multimodal ;
- Création d'un pôle économique métropolitain ;
- Démarche de développement durable singulière.

Révision du PLU en 2019 : La révision du PLU de Rennes a été approuvée le 7 mars 2019.

Elle a été suivie la même année de l'élaboration du PLU métropolitain approuvé le 5 décembre 2019 (cf. notice explicative de juillet 2021, pièce n°2.1 du dossier d'enquête)

Cette révision n'a pas d'impact direct sur le projet (la ZAC Eurorennes fait toujours l'objet d'une OAP).

Compatibilité avec le SDAGE

Le projet Eurorennes est concerné par l'objectif du SDAGE « Réduire la pollution organique et bactériologique », et sous objectif 3D « Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée » (actions 3D-2, 3D-3).

Le projet ne présente pas une augmentation significative des surfaces imperméabilisées.

- Les espaces verts et toits végétalisés amélioreront la gestion des eaux et éviteront la surcharge des réseaux.
- Les surfaces prises en compte dans la gestion des eaux pluviales sont celles des nouveaux espaces publics.
- Les îlots privés géreront les eaux pluviales à la parcelle.
- Les zones de rétention seront implantées au niveau des points bas de projet
- Les ouvrages de rétention seront mutualisés.

Les augmentations des débits ruisselés sont dues aux modifications des espaces publics. L'augmentation des débits sur certains secteurs sera compensée par la mise en place d'ouvrages de rétention.

La ZAC a fait l'objet d'un arrêté d'autorisation au titre « Loi sur l'eau ». Il est compatible avec le SDAGE 2016-2021.

Compatibilité avec le SAGE

Le projet respecte la disposition 134 « Limiter le ruissellement lors des nouveaux projets d'aménagements » la valeur limite de débit spécifique de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale » et la disposition 135 « Limiter le ruissellement en développant des techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales ».

Les autres articles du règlement du SAGE ne s'appliquent pas au projet Eurorennes. Le projet de la ZAC Eurorennes est compatible avec le SAGE Vilaine adopté en 2015.

Compatibilité avec le SRCE Bretagne : (mise en œuvre des trames vertes et bleues)

La métropole rennaise (aire urbaine), n'est pas concernée par la présence d'un réservoir ou d'un corridor régional.

L'objectif régional assigné la métropole rennaise, est identifié comme « grand ensemble de perméabilité ayant un niveau de connexion des milieux naturels très faible » : restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels, dans un contexte de forte pression urbaine. A cette fin, les actions prioritaires à mettre en œuvre sont les suivantes

Le diagnostic écologique montre que le périmètre du projet d'aménagement présente une sensibilité écologique faible. Toutefois, des espaces verts urbains et milieux naturels relictuels sont présents sur la zone d'étude.

Le projet a un impact positif sur le secteur : Espaces protégés (promenade G. Brassens, square Français Libres). Le projet est donc compatible avec le SRCE Bretagne.

Compatibilité avec le SRCAE Bretagne

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie de Bretagne 2013-2018 a été arrêté le 4 novembre 2013.

L'orientation 15 du schéma s'intitule « Engager la transition urbaine bas carbone ». Elle conditionne sa mise en œuvre à la revitalisation des centres par l'implantation d'activités économiques et de mixité fonctionnelle et à la favorisation de la densité permettant un développement urbain intense (liens sociaux, activités économiques).

L'accroissement de la consommation électrique sera compensé par une ou plusieurs énergies renouvelables.

Le projet de la ZAC Eurorennes est donc compatible avec le SRCAE Bretagne.

NOTRE ANALYSE

L'étude d'impact présente la compatibilité du projet avec les différents règlements supra communaux connus au moment de l'étude initiale puis avec les différentes modifications et révisions de ces règlements intervenues ultérieurement. La notice explicative complète ces informations (approbation du PLU).

A plusieurs reprises, tout au long de ce rapport, nous avons évoqué la compatibilité du projet avec les documents supra communaux notamment lors de la présentation du projet par secteur (PLU et SCoT) (Rp01, Rp02).

Le SRADDET (en remplacement du SRCE et du SRCAE) a comme principale mesure la « Zéro artificialisation nette des Terres » (ZAN) à l'horizon 2040. Ce projet de reconstruction de la ville sur elle-même y participe.

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
	11 Evaluation des incidences du programme (EI p.200)
	11.1 La notion de programme (EI p.200)
	11.2 Liens fonctionnels entre les projets (EI p.200)
	11.3 Caractéristiques principales des projets (EI p.200)
	11.4 Aire d'étude du programme (EI p.201)
	11.5 Analyse des principaux impacts (EI p.203)

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Notion de programme (circulaire du 27 septembre 1993)

« La notion de programme s'applique aussi bien à des travaux de même nature réalisés en plusieurs phases, sur une période qui peut être plus ou moins longue [...] qu'à des travaux de différentes natures (opération complexe) ».

Les incidences du programme doivent prendre en considération trois autres projets :

- La création du PEM de Rennes,
- La création de la LGV Bretagne-Pays de la Loire,
- La création de la ligne b du métro.

Les projets de la ZAC et du PEM sont à l'échelle du quartier alors que le projet du métro doit être pris en compte à l'échelle de la métropole et la ligne LGV à l'échelle interrégionale.

Lien fonctionnel avec projet de PEM de Rennes

Le PEM fait partie du périmètre de la ZAC, celle-ci étant centrée sur la gare. Ce site stratégique a été déclaré d'intérêt communautaire. Le PEM comprend un rôle de lien urbain et une intégration paysagère et architecturale.

Lien fonctionnel avec le projet de la ligne b du métro de Rennes

La station « Gares » (ligne b du métro) se situe sous le niveau -1 (correspondance entre ligne a, ligne b et galerie souterraine menant aux quais et aux parvis), qui devient un point d'échanges train-métro et métro-métro.

Lien fonctionnel avec le projet LGV Bretagne Pays-de-la-Loire

- L'arrivée de la LGV engendrera une augmentation d'un million de voyageurs supplémentaires.
- Le trafic TER et TGV passera de 10 millions de voyageurs en 2008 à 20 millions en 2020.
- Le PEM prend en compte ces prévisions.

Par voie de conséquence, la ZAC, qui s'articule autour du PEM, a un lien fonctionnel avec le projet LGV.

Caractéristiques principales des projets

Caractéristiques principales du projet de PEM de Rennes (Cf. thème 6.1.3.1)

Caractéristiques principales de la ligne b du Métro

La capacité de transport sera d'environ 4000 voyageurs/heure/sens à la mise en service, et pourra atteindre 15000 voyageurs/heure/sens. Au nord de la place de la Gare, des nombreux services hôteliers et de restauration sont présents. Au Sud, la place est organisée en parvis, permettant le bon fonctionnement des correspondances.

La station « Gares » a fait l'objet d'une étude particulière, le tunnel de la ligne b sera plus profond que celui de la ligne a. Une correspondance directe à quai à quai est donc impossible. La solution retenue prévoit un élargissement de la station de la ligne a et un nouveau souterrain sous le tunnel de la ligne a.

Aire d'étude du programme

Le programme s'articule autour du quartier de la gare, même si les projets LGV et Ligne B recouvrent des aires

d'études plus importantes. Pour une analyse de l'aire d'étude, il est possible de se référer à l'analyse de l'état initial. La concomitance des chantiers nécessitera une coordination pour limiter les nuisances aux usagers.

Principaux impacts du programme en phase travaux

La réalisation de ces projets dans le même périmètre pourra entraîner une accumulation des aires de travaux, qui aura un effet négatif pouvant créer un risque pour la sécurité et l'environnement (poussières, bruits, déchets). La mission OPC assurée par Rennes Métropole devra prendre les mesures pour réduire ces incidences cumulées.

Principaux impacts du programme en phase d'exploitation

Climat : L'amélioration de l'offre de transport collectif (ligne b du métro et PEM) entraînera une limitation des rejets de GES. La ZAC prévoit la construction de bâtiments basse consommation. L'incidence du programme est donc à minima neutre, sinon positif.

Géologie et qualité des sols et sous-sols : Les terrassements liés aux trois projets, une fois les travaux achevés, n'auront pas d'incidence sur la qualité des sols.

Eaux souterraines : Le PEM et la ZAC Eurorennes n'auront pas d'incidence sur la qualité ou sur les écoulements d'eaux souterraines.

Eaux superficielles : Le programme n'emporte donc pas d'effet sur les eaux superficielles.

Milieu naturel : Le programme aura un effet global à minima neutre, sinon positif sur le milieu naturel existant sur la zone d'étude (aire d'étude située en milieu très urbanisé, implantation de nouveaux espaces végétalisés).

Paysages : Les effets globaux du programme sont à minima neutres, sinon positifs. Les deux projets (ZAC et PEM) ont été élaborés conjointement pour améliorer l'aménagement paysager du site.

Patrimoine culturel et archéologique : Aucun des trois projets n'étant susceptible de porter atteinte au patrimoine culturel ou archéologique, le programme global n'emportera pas d'incidence sur cette composante de l'état initial.

Démographie, emploi, habitat : Les incidences du programme global sont positives. Les projets du PEM et de la ZAC ont été élaborés conjointement pour renforcer l'attractivité du quartier et anticiper sur les mutations de foncier.

Aménagement urbain et occupation du sol : Les incidences globales du programme sont positives, les trois projets participant au confortement de la centralité métropolitaine et à l'amélioration du fonctionnement urbain du quartier.

Tourisme : La ZAC englobant la gare, devient l'une des portes d'entrée de la ville. Le centre d'affaires a la vocation de mettre en avant la modernité du quartier. L'amélioration de l'offre en transport en commun est de nature à faciliter les déplacements touristiques. Beaucoup de sites touristiques majeurs devraient être accessibles en quelques minutes (Parlement de Bretagne, Musée des Beaux-Arts, Musée de Bretagne...).

Une fois les travaux achevés, les incidences du programme global sur le tourisme sont positives.

Déplacements, stationnements et infrastructures de transport : Principales thématiques des trois projets, les déplacements et les infrastructures de transport bénéficieront d'un impact global positif du programme.

Environnement sonore : La ligne b du métro de Rennes n'aura pas d'incidence sur l'environnement sonore en surface. Le projet du PEM couplé au projet de ZAC pourra emporter des modifications sur l'environnement sonore.

Ces incidences ne sauraient être globalement qualifiables de positives ou négatives, car limitées à l'échelle du quartier (voies supportant une augmentation du trafic et d'autres une diminution). Le programme a vocation à diminuer la part modale de la voiture individuelle à l'échelle du quartier et pourrait donc entraîner, à une échelle plus large, une amélioration globale de l'ambiance sonore.

Qualité de l'air : Les projets de la ligne b du métro et du PEM encouragent l'usage du transport collectif, ils induiront une amélioration de la qualité de l'air (augmentation de la part modale des transports collectifs). La ZAC, avec ses nouveaux logements et lieux d'activités (commerces ou bureaux), engendrera un nouveau trafic automobile local, qui pourra nuire à la qualité de l'air à l'échelle du quartier.

Globalement, le programme n'aura pas d'effets négatifs.

NOTRE ANALYSE

L'étendue du projet (58 ha) et sa complexité permettent de qualifier celui-ci de programme.

Selon l'étude il existe un lien direct et une opportunité entre

- Le programme de ZAC Eurorennes et les autres programmes cités dans ce chapitre de l'étude d'impact.
- L'extension de la LGV depuis Le Mans jusqu'à Rennes est l'élément déclencheur des autres opérations.

L'extension de la LGV a pour conséquence :

- Une extension de la fréquentation de la ligne et de la gare,
- Une nécessité de réaménager et d'agrandir les capacités d'accueil de la gare et du PEM associé,
- Une nécessité de repenser les différents réseaux urbains desservant de ce PEM (Ligne B du métro, bus)
- Une opportunité de créer un véritable pôle d'activités tertiaires
- Une nécessité afin de répondre aux objectifs du SCoT et du PLUi de procéder à un aménagement urbain du quartier gare par une extension du centre-ville et une densification des espaces devenus disponibles (habitat, services, commerces, trafic automobile).

La réalisation de certains de ces programmes étant concomitante, les impacts négatifs les plus importants de tous ces programmes se situent en phase travaux.

La mission OPC de la ZAC a pour mission de résoudre les difficultés rencontrées en phase travaux entre ces différents programmes.

Les études ont été menées en concertation avec les divers maîtres d'ouvrage (Réseau Ferré, Gares et connexions, Ville de Rennes, Organisme de transports urbains...)

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes
	12 Analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet (EI p.206)
	13 Difficultés rencontrées par le maître d'ouvrage (EI p.208)
	14 Annexes (EI p.209) (intégrées aux analyses thématiques)

AVIS PPC (néant)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
Néant	Sans objet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

12 – Analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet

Topographie : Eléments cartographiques de l'IGN (1/25000^{ème}) et plan topographique de Rennes Métropole.

Climat : Données climatiques recueillies auprès de Météo France pour la station de Rennes-Saint-Jacques.

Géologie et hydrogéologie :

Données fournies à partir des documents et études suivantes :

- La carte géologique au 1/50 000^{ème} du Bureau d'étude et de Recherches Géologiques et Minières (BRGM),
- Les études géologiques réalisées antérieurement sur le secteur d'étude,
- La base de données Infoterre du BRGM pour l'exploitation des eaux souterraines,
- Les études d'impact réalisées pour les projets de ZAC à proximité de la zone d'étude,
- Les sondages faits pour la construction de la 1^{ère} ligne et 2^{ème} lignes de métro.

Pollution des sols :

Données recueillies auprès des organismes suivants :

- BASOL (Ministère de l'Ecologie...) : Sites et sols pollués (ou potentiellement pollués).
- BASIAS (BRGM) : Site recensant tous les sites industriels... susceptibles d'engendrer une pollution.
- INFOTERRE (BRGM) : Données sur le sous-sol, les sites et sols pollués, eau, les risques naturels...
- Archives de la ville de Rennes pour la carte des bombardements.
- Visite du site avec SNCF et RFF afin de recenser les activités polluantes liées aux activités ferroviaires.
- Etudes historiques, documentaires et investigations terrain réalisés sur les secteurs Quineleu et Féval (HPC).

Hydrologie :

Données sur l'hydrologie, l'hydraulique, la qualité et les usages de l'eau, collectées auprès de :

- Agence de l'eau Loire Bretagne (base de données appelée Banque Hydro)
- SDAGE Loire Bretagne 2010-2015 et 2016-2021, adopté le 4 novembre 2015
- SAGE Vilaine, arrêté par le préfet le 2 avril 2014
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin de la Vilaine approuvé en novembre 2007.
- Réseaux d'assainissement et mesures de réduction des rejets : étude EC Eau de juin 2009.
- Gestions des eaux pluviales : Dossier Loi sur l'eau : étude OGI de mars 2012.

Milieu humain :

Données réunies auprès des organismes suivants :

- INSEE (données population 1999, 2006, enquêtes annuelles 2004 et 2005),
- PLU Ville de Rennes (révisé 2009 : équipements et services, urbanisation, occupation des sols, servitudes,
- SCoT du pays de Rennes, approuvé le 18 décembre 2007,
- PADD de la ville de Rennes,
- PLH de la ville de Rennes,
- PPRI approuvé en novembre 2007, pour les risques d'inondation
- Rennes Métropole pour les données foncières et les réseaux,
- Archives de Rennes pour l'évolution de l'urbanisation,
- Activités commerciales : étude réalisée par le cabinet CUSHMAN & WAKEFIELD en septembre 2010,
- L'AUDIAR (données IRIS/INSEE) pour l'habitat et le logement ;
- L'étude de sûreté et de sécurité publique : rapport d'étude réalisée par CRONOS CONSEIL (avril 2012).
- Direction Education et Enfance de la ville de Rennes et le service de la petite enfance de la ville de Rennes,

- Direction de l'administration pénitentiaire,
- Direction des Sports de la ville de Rennes,
- Direction des personnes âgées à la Ville de Rennes,
- Direction des infrastructures et des équipements – Rennes Métropole,
- Direction Générale de l'Aménagement urbain.
- Enquêtes AUDIAR pour l'analyse globale des déplacements,
- PDU approuvé le 5 juillet 2007,
- Site internet de la STAR (Service de Transport en commun de l'Agglomération Rennaise),
- Etude prospective de programmation du pôle d'échange et centralité (gare de Rennes) (STUDIO 08)
- Données fournies par Rennes Métropole pour les déplacements routiers,
- Etude de dimensionnement du stationnement en gare de Rennes pour les années 2015-2020 (EIFFIA)
- Site internet Air Breizh, organisme agréé par le ministère (MEEDDAT), pour la qualité de l'air,
- L'étude « cartographie sonore et plan de prévention du bruit (Impédance Environnement).
- Simulations de trafic à l'horizon 2025 fournies par Rennes Métropole.
- Etude d'impact sonore réalisée dans le cadre spécifique du projet Eurorennes (GAMBA ACOUSTIQUE).

Milieux naturels et patrimoniaux :

Données sur les milieux naturels et patrimoniaux ont été collectées auprès de

- La DREAL Bretagne pour les recensements,
- Le site internet de l'INRA –Rennes pour la problématique des étourneaux,
- Rennes Métropole pour l'analyse paysagère du site Eurorennes (service Jardins et Paysages),
- LA DRAC pour le patrimoine archéologique,
- L'étude Faune Flore et Milieux Naturels réalisée dans le cadre spécifique du projet Eurorennes par le bureau d'étude PIERRE DUFRENE en janvier 2010 et juillet 2011,
- Le PLU pour les monuments historiques,
- La base MERIMEE
- Informations complétées par une visite du site par ARCADIS ESG.

Méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement

- Evaluation qualitative basée sur les relations de cause à effet entre activité, relief, eau, sols et climat.
- Evaluation quantitative (surfaces, volumes, ...) à partir des éléments du programme de travaux...
- L'évaluation qualitative des impacts sur l'urbanisation et l'habitat est basée sur les travaux projetés ainsi que sur la relation de cause à effet entre la situation actuelle et les aménagements projetés.
- L'évaluation quantitative sur ces mêmes impacts est fondée sur les éléments de programme de travaux
- L'évaluation des impacts sur la circulation, le trafic, l'ambiance sonore et la qualité de l'air est basée sur une analyse de relations cause à effet entre le trafic et l'ambiance sonore d'une part et entre le trafic et la qualité de l'air d'autre part.
- L'évaluation des impacts est qualitative et basée sur la bibliographie et les caractéristiques biologiques et écologiques de l'état initial, confrontées au programme de travaux et aux aménagements prévus. La période de travaux est également prise en compte, dans la limite de l'avancée des études de maîtrise d'œuvre.

13 - Difficultés rencontrées par le maître d'ouvrage pour constituer l'étude d'impact

- Recherche importante d'éléments définissant les contraintes du site
- Recueil de données le plus exhaustif possible auprès des organismes concernés.
- Evolution du contexte réglementaire local avec la révision d'un certain nombre au cours de l'étude.
- Difficulté pour estimer le coût des mesures ERC, les principales étant intégrées aux programmes.

NOTRE ANALYSE

Ce chapitre ne nécessite pas d'analyse particulière. Il démontre la difficulté d'un programme de cette importance en raison de son étendue géographique, de sa situation au cœur d'un espace très urbanisé, de la durée de sa mise en œuvre et des enjeux environnementaux qui en découlent.

Pièce 2.7	Mention des textes régissant l'enquête préalable à la DUP
Pièce 2.8	Avis sur le projet
Pièce 2.9	Bilan des procédures permettant la participation du public
Pièce 2.10	Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet

SYNTHESE THEMATIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT (pour mémoire)

NOTRE ANALYSE

Ces pièces du dossier d'enquête sont rappelées pour mémoire

Le contenu des pièces 2.7, 2.9 et 2.10 est pris en compte au « titre A » et « Titre B » de ce rapport

Le contenu des avis (pièce 2.8) est présenté sous forme de synthèse en annexe 1 de ce rapport et rappelé en préambule de chacune de nos analyses thématiques ci-dessus du présent « Titre C »

3 Observations relatives à la cessibilité des biens (pour mémoire) (rapport distinct)

Les analyses présentées ci-dessus serviront de base à nos conclusions thématiques avant d'émettre un avis global sur l'utilité publique du projet de ZAC Eurorennes.

Le 9 décembre 2021
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur



Département d'Ille-et-Vilaine

Ville de Rennes

ZAC Eurorennes

**Enquête publique préalable à la
Déclaration d'Utilité Publique**



Annexes

Arrêté préfectoral : 9 juin 2021
Période d'enquête : 14 septembre 2021 au 21 octobre 2021
Référence TA : E19000324/35 (16 octobre 2019)
Commissaire enquêteur : Jean-Charles BOUGERIE

ANNEXE A
Procès-verbal de synthèse des observations du public

Références des observations

- Observations manuscrites sur registre d'enquête papier Rp01 à Rp02
- Observations sur registre dématérialisé (dont courriels) Rd01 à Rd03
- Observations reçues par courrier Co01 à Co01

REF	AUTEUR	Thèmes visés par les observations	Nombre pages		
			Obs.	Ann.	Total
REGISTRE PAPIER					
Rp01	Mme DELIGNON Boulevard Monseigneur Mouézy	1 - Objet de l'enquête et observations générales 5.2 - Etat initial : Environnement humain 6.2 - Programme global prévisionnel des constructions 8.2 - Impacts temporaires liés aux travaux 8.3.2 - Impacts sur le climat 8.3.3 - Impacts sur le sol 8.3.5 - Impact sur les eaux superficielles	3	0	3
Rp02	Mme BERNARD Ghislaine Rue de Riaval	8.3.11 - Impact sur le milieu naturel, espaces verts 8.3.12.4 - Impact sur l'habitat 8.3.15 - Impact sur les déplacements (liaisons douces) 8.4.5 - Caractérisation des risques 10.2 - Compatibilité avec le PLU (PLUi) 6.1.3 - Secteur 11 -12 Quineleu 8.3.15 - Impact liaisons douces (Quineleu Pierre Martin)			
2			3	0	3

REGISTRE DEMATERIALISE avec PIECES JOINTES (dont courriels)					
Rd01	Anonyme	Test - Non recevable.	0	0	0
Rd02	GOSSEYE Leïla et SARASSAT Julie ADDEN (Avocats) Client : Société SOREDIC à Vern/Seiche propriétaire cinéma et discothèque.	2.1 - Notice explicative 6.1.4 - Justification du périmètre de la ZAC 6.1.3 - Secteur 02 Colombier	3	0	3
Rd03	Mme RIGUET Justine (Ajouté par CE, erreur de registre)	6.1.3 - Secteur 13 Féval 6.1.3 - Secteur 14 Blériot 8.3.11 - Impact sur le milieu naturel, espaces verts	1	0	1
3			4	0	4

COURRIERS ANNEXES					
Co01	LE GUEN Mathilde (COLLET Sébastien) VIA (SCP Avocats) Client : Société Ouest Discothèque, exploitant : « Le 1988 Live Club »	2.1 - Notice explicative 6.1.4 - Justification du périmètre de la ZAC 6.1.3 - Intervention prévisionnelle sur secteur Colombier 4.2 - Autres observations	4	7	11
1			4	7	11
6			11	7	18

Observations du public	Réponses du maître d'ouvrage
-------------------------------	-------------------------------------

C31 - Observations relatives à l'utilité publique du projet (selon sommaire du dossier d'enquête publique)

1 Préambule
Pièce 1 Objet de l'enquête publique et observations générales sur le projet

<p><u>1 : Observation générale sur le projet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les habitants ne sont pas contre le projet mais il faut respecter le désir légitime pour une ville où la nature a encore sa place avec des zones calmes et vues lointaines (sans tours) (Rp01, Rp02). 	<p>Le projet de la ZAC Eurorennes intègre des aménagements paysagers sur chacun des secteurs d'aménagement, en particulier là où les aménagements existants étaient quasiment tous minéraux.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Sur le boulevard de Beaumont près de 30 arbres ont été plantés en plus des 5 existants. ○ Le secteur de la Place de la Gare a vu la création d'un jardin en infrastructure de plus de 1000 m² et la plantation d'arbres sur le Parvis Nord. ○ Sur le Parvis Sud les espaces paysagers représentent près de 3000 m² ○ Sur la rue de l'Alma le projet prévoit la plantation d'environ 50 arbres
--	---

2 Dossier d'enquête publique
Pièce 2.1 Notice explicative

<p><u>1.5 (périmètre ZAC) et 2.3 (Secteur Colombier)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'aménagement du secteur Colombier n'étant ni connu, ni même projeté, on peut s'interroger sur la pertinence du périmètre de la ZAC (Rd02, Co01). 	<p>Le périmètre de la DUP est calqué sur celui de la ZAC EURORENNES afin d'assurer une mise en œuvre cohérente du projet urbain d'ensemble.</p> <p>Le périmètre de délimitation de la ZAC a été établi de manière à coïncider avec les limites des ZAC déjà existantes-tout en permettant d'intégrer un grand nombre d'espaces mutables nécessaires à la réalisation du projet urbain.</p> <p>Un programme prévisionnel de constructions est bien envisagé dans le dossier de réalisation de la ZAC sur le secteur du Colombier. Des études sont en cours pour préciser ce programme.</p>
<p><u>4 (périmètre DUP) et 2.3 (Secteur Colombier)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A défaut de précisions, même sommaires du projet, l'utilité publique ne peut être démontrée y compris en qualifiant celle-ci de réserve foncière. Le Colombier ne doit pas être dans le périmètre DUP (Rd02, Co01). ▪ En l'absence de projet l'atteinte à la propriété est excessive au regard des intérêts que présente l'opération, elle ne peut être légalement déclarée d'utilité publique (Rd02, Co01). 	<p>L'objectif de l'enquête n'est pas de présenter un projet défini précisément mais de qualifier l'utilité publique de ce dernier</p>

Pièce 2.6 Etude d'impact et annexes
Pièce 2.6 Etude d'impact et annexes
5 Analyse de l'état initial de l'environnement du projet (El p.31) (cf. 8 à 11: Effets, compatibilité...).

<p><u>5.2 : L'environnement humain</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La démolition systématique devrait faire place à une réflexion sur les possibilités de rénovation (isolation par l'extérieur, extensions de taille raisonnable (Rp01, Rp02). 	<p>Même si plusieurs maisons ont été démolies, en particulier rue de l'Alma, le projet de la ZAC EURORENNES se réalise en grande partie sur du foncier déjà urbanisé et principalement occupé par des usages liés à l'activité ferroviaire.</p>
---	---

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes 6 Présentation du projet (El p.133) 6.1 Objet et justification de l'opération 6.1.3 Descriptif de l'intervention prévisionnelle (El p.134)
-----------	--

Secteur 2	Colombier (El p.140 et notice p.25, p.35)
------------------	--

<ul style="list-style-type: none"> Le secteur Colombier est le seul secteur dont l'aménagement futur n'est, ni connu, ni même projeté alors qu'il se situe dans le périmètre de la ZAC (Rd02, Co01). 	L'objectif de l'enquête n'est pas de présenter un projet défini précisément mais de qualifier l'utilité publique de ce dernier. Les études opérationnelles de certains secteurs, dont celui du Colombier, restent à engager, même si le programme des constructions inclus au dossier de réalisation prévoit d'ores et déjà un niveau de constructibilité sur ces secteurs.
---	---

Secteur 11 - 12	Quineleu Nord et Quineleu Sud (El p.137 et notice p.16, p.35)
------------------------	--

Secteur 11 – 12 : Quineleu	
<ul style="list-style-type: none"> Souhaite avoir le détail des voies et pistes cyclables des rues Pierre Martin, de Quineleu et de Riaval (Rp02). 	A ce stade du projet les projets d'aménagements de ce secteur n'ont pas été précisés
<ul style="list-style-type: none"> Quelles seront les hauteurs des immeubles de la rue de Quineleu, la hauteur de l'immeuble des roulants de la SNCF est correcte, ces immeubles seraient plutôt constructibles à la périphérie de Rennes (Rp02). 	A ce stade du projet les études capacitaires et de volumétries de ce secteur n'ont pas été définies précisément
<ul style="list-style-type: none"> Est-ce d'utilité publique que de construire de l'habitat très haut dans ce quartier (Rp02) 	Une densité élevée limite la consommation de foncier Les projets de grande hauteur font partie intégrante du projet urbain d'ensemble approuvé au dossier de réalisation de la ZAC
<ul style="list-style-type: none"> Il serait d'utilité publique de construire rue de Quineleu une crèche et une maison de retraite (Rp02) 	Ces éléments ne sont pas prévus au programme Ces besoins n'ont pas été identifiés sur ce secteur de l'opération. Une crèche est par ailleurs programmée aux abords de la gare
<ul style="list-style-type: none"> Y-a-t-il des commerces de prévu rue de Quineleu (Rp02). 	Ces éléments ne sont pas prévus au programme Les études de programmation commerciale n'ont pas priorisé les implantations commerciales sur ce secteur de la ZAC

Secteur 14	Blériot (El p.137 et notice p.16, p.35)
-------------------	--

Impact sur le milieu naturel le long d'Alma	
<ul style="list-style-type: none"> Il est prévu très peu d'espaces verts/arbres sur le projet restant à construire le long d'Alma (Demande des habitants lors « Rennes dans 30 ans) (Rd03). 	Le projet prévoit la plantation d'environ 50 arbres sur l'ensemble de la Rue de l'alma

Pièce 2.6 Etude d'impact et annexes 6 Présentation du projet (EI p.133) 6.1 Objet et justification de l'opération 6.1.4 Justification du plan de délimitation du périmètre de la ZAC (EI p.141)	
<ul style="list-style-type: none"> On peut s'interroger sur la pertinence de la définition du périmètre de la ZAC, les caractéristiques du projet n'étant pas définies sur le secteur Colombier (Rd02, Co01). 	<p>Le périmètre de la DUP est calqué sur celui de la ZAC EURORENNES afin d'assurer une mise en œuvre cohérente du projet urbain.</p> <p>Le périmètre de délimitation de la ZAC a été établi de manière à coïncider avec les limites des ZAC déjà existantes tout en permettant d'intégrer un grand nombre d'espaces mutables nécessaires à la réalisation du projet urbain.</p>
Pièce 2.6 Etude d'impact et annexes 6 Présentation du projet (EI p.133) 6.2 Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone (EI p.141) 6.3 Exigences techniques en matière d'utilisation du sol lors des phases de construction (EI p.142) 6.4 Estimation des types et des quantités de résidus et d'émission (pour mémoire, cf. Thème 8)	
6.2 : Programme global prévisionnel des constructions <ul style="list-style-type: none"> Un futur quartier composé principalement d'immeubles de grande hauteur est-il attractif. Qui veut-on attirer par cette politique de densification systématique ? (Rp01, Rp02) 	Cette opération s'inscrit dans le développement du centre-ville et du cœur de métropole et répond aux enjeux de développement et de densification du territoire.
6.2 : Programme global prévisionnel des constructions <ul style="list-style-type: none"> Le secteur Colombier fait l'objet de réflexions visant à l'élaboration d'un projet urbain tenant compte de l'existant et du renforcement de l'attractivité commerciale. Les gabarits, les hauteurs et la programmation générale ne sont pas encore définis (Rd02, Co01). 	Les études opérationnelles de ce secteur restent à engager. Il y a un programme de constructions prévisionnel sur ce secteur comme sur le reste de l'opération
Pièce 2.6 Etude d'impact et annexes 8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147) 8.1 Présentation générale (EI p.147) 8.2 Impacts temporaires liés aux travaux et mesures associées (EI p.148) 8.2.1 – Contraintes liées à la phase travaux sur le site (EI p.148) Pièce 2.6	
8.2 : Impacts temporaires liés aux travaux <ul style="list-style-type: none"> Démolir est violent pour les habitants (Rp01, Rp02). 	Sans objet
Pièce 2.6 Etude d'impact et annexes 8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147) 8.2 Impacts temporaires liés aux travaux et mesures associées (EI p.148) 8.2.2 Risques liés aux interventions sur les réseaux (EI p.149) 8.2.3 Impact des travaux sur les eaux et mesures associées (EI p.149) 8.2.4 Impact des travaux sur les usages de l'eau et mesures associées (EI p.151)	
8.2 : Impacts temporaires liés aux travaux <ul style="list-style-type: none"> Nombreux déchets, souvent pollués (Rp01, Rp02). 	Des mesures sont prises avec chaque opérateur immobilier et entreprises intervenant sur l'espace public afin de garantir une gestion du chantier dans les meilleures conditions (accès, propreté, nuisances...)
Pièce 2.6 Etude d'impact et annexes 8 Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147) 8.3 Impacts permanents du projet et mesures associées (EI p.154) 8.3.1 Impacts sur le relief et mesures associées (EI p.154) 8.3.2 Impacts sur le climat et mesures associées (EI p.155) 8.3.3 Impacts sur le sol et la géologie et mesures associées (EI p.156)	
8.3.2 : Impacts sur le climat et mesures associées <ul style="list-style-type: none"> Repenser l'implantation des constructions en fonction des îlots de chaleur (Rp01, Rp02). 	Les études de faisabilités urbaines et architecturales prennent en compte les paramètres d'exposition au soleil et de végétalisation des espaces publics.

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes	
8	Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147)	
8.3	Impacts permanents du projet et mesures associées (EI p.154)	
8.3.4	Impacts sur la qualité des eaux souterraines et mesures associées (EI p.156)	
8.3.5	Impacts sur les eaux superficielles et mesures associées (EI p.156) (ann 2 : station jaugeage)	
8.3.6	Incidences sur la qualité des eaux superficielles et mesures associées (EI p.160)	
<u>8.3.4 à 8.3.6 : Impact sur les eaux (impermeabilisation)</u> <ul style="list-style-type: none"> Repenser l'implantation des constructions en fonction de l'impermeabilisation des sols (Rp01, Rp02). 		<p>Les études de faisabilités urbaines et architecturales prennent en compte les paramètres d'exposition au soleil et de végétalisation des espaces publics.</p> <p>Ces études de faisabilité permettent de bâtir un cahier de prescriptions qui s'impose aux opérateurs immobiliers.</p> <p>Par ailleurs les travaux réalisés dans le cadre du projet urbain d'ensemble ont fait l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau</p>

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes	
8	Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147)	
8.3	Impacts permanents du projet et mesures associées (EI p.154)	
8.3.7	Les risques sur la zone d'étude (EI p.161)	
	(annexe 1 : carte des bombardements – annexe 10, 11 : diagnostic complémentaire)	
<u>Question du Commissaire enquêteur</u> <ul style="list-style-type: none"> Pourriez-vous confirmer qu'il n'est plus prévu de crèche sur les ilots Beaumont et Blériot (notice explicative 07/2021). 		<p>Le programme de l'ilot Beaumont ne comprendra pas de crèche. Toutefois ce projet de crèche devra être implanté dans un périmètre proche.</p> <p>Le programme de crèche sur l'ilot Blériot est à ce jour abandonné.</p>

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes	
8	Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147)	
8.1	Présentation générale (EI p.147)	
8.3	Impacts permanents du projet et mesures associées (EI p.154)	
8.3.10	Impacts sur l'élimination des déchets et mesures associées (EI p.168)	
8.3.11	Impacts sur le milieu naturel, espaces verts et mesures associées (EI p.168)	
<u>8.3.11 : Impact sur le milieu naturel, espaces verts</u> <ul style="list-style-type: none"> Repenser l'implantation des constructions en fonction des coulées vertes (Rp01, Rp02). 		<p>Les études de faisabilités urbaines et architecturales prennent en compte les paramètres d'exposition au soleil et de végétalisation des espaces publics.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Les habitants des immeubles auront besoin de plus d'espaces verts que la dune de la gare et l'allée Georges Brassens, écosystème déjà fragile (Rp01, Rp02). 		<p>Les études de faisabilités urbaines et architecturales prennent en compte les paramètres d'exposition au soleil et de végétalisation des espaces publics.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Il est prévu très peu d'espaces verts/arbres sur le projet restant à construire le long d'Alma (Demande des habitants lors « Rennes dans 30 ans » (Rd03). 		<p>Le projet de réaménagement de la rue de l'Alma prévoit un certain nombre d'aménagement paysagers (environ 50 arbres)</p>

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes	
8	Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147)	
8.3	Impacts permanents du projet et mesures associées (EI p.154)	
8.3.12	Impact sur le contexte socio-économique et mesures (EI p.168) (annexe 4 : parc social)	
<u>8.3.12.4 : Impact sur l'habitat</u> <ul style="list-style-type: none"> Un futur quartier composé d'immeubles de grande hauteur est-il attractif. Qui veut-on attirer par cette densification systématique. Quand il n'y aura plus que des tours à Rennes, plus personne ne voudra y habiter (Rp01, Rp02) 		<p>L'objectif du projet de la ZAC Eurorennes, s'inscrit notamment dans celui du programme local de l'habitat de Rennes Métropole afin de répondre au mieux aux différents besoins en matière de logement dans l'ensemble du territoire métropolitain.</p>
<u>Question du Commissaire enquêteur</u> <ul style="list-style-type: none"> Pourriez-vous préciser la réponse apportée par la direction interrégionale des services pénitenciers sur la marge de recul vis à vis de la tour Féval. 		<p>Le projet de la Tour Féval est compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur et ce projet n'est pas soumis à la servitude d'établissement pénitentiaire.</p>

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes	
8	Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147)	
8.3	Impacts permanents du projet et mesures associées (EI p.154)	
8.3.15	Impacts sur les déplacements et mesures associées (EI p.173)	
8.3.17	Impacts sur les transports et mesures associées (EI p.175)	
8.3.18	Impact sur le stationnement et mesures associées (EI p.176)	
8.3.15 : Impact sur les déplacements (voies cyclables)		A ce stade du projet les projets d'aménagements de ce secteur n'ont pas été précisés
<ul style="list-style-type: none"> Donner la priorité aux modes actifs (voies cyclables prioritaires, détail des voies et pistes cyclables rues Pierre Martin, de Quineleu et de Riaval ? (Rp01, Rp02) 		Un des objectifs de l'opération est de favoriser l'intermodalité en donnant une place importante aux modes actifs

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes	
8	Analyse des effets du projet et mesures en faveur de l'environnement (EI p.147)	
8.4	Volet Santé (EI p.186)	
8.4.1	Méthodologie (EI p.186)	
8.4.2	Identification des dangers (EI p.186)	
8.4.3	Définition des relations dose-réponse (EI p.186)	
8.4.4	Evaluation de l'exposition humaine (EI p.187)	
8.4.5	Caractérisation des risques et mesures associées (EI p.187)	
8.4.5 : Caractérisation des risques et mesures associées		Chaque projet de construction et de démolition, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, a l'obligation de gérer la traçabilité des déchets qu'il produit.
<ul style="list-style-type: none"> Démolir est violent pour les habitants, nombreux déchets, souvent pollués (Rp01, Rp02). 		

Pièce 2.6	Etude d'impact et annexes	
10	Compatibilité du projet avec les contraintes d'occupation des sols et les documents de planification environnementale (EI p. 193)	
10.1	Compatibilité avec le SCoT (EI p.193)	
10.2	Compatibilité avec le PLU (EI p.193)	
10.3	Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE (EI p.197)	
10.4	Compatibilité avec le SRCE Bretagne (EI p.198)	
10.5	Compatibilité avec le SRCAE Bretagne (EI p.199)	
10.2 : Compatibilité avec le Plan Local d'urbanisme		Cette opération s'inscrit dans le développement du centre-ville et du cœur de métropole et répond aux enjeux de développement et de densification du territoire
<ul style="list-style-type: none"> Un futur quartier composé principalement d'immeubles de grande hauteur est-il attractif. Qui veut-on attirer par cette politique de densification systématique ? (Rp01, Rp02) 		

3 Observations relatives à la cessibilité des biens (pour mémoire) (synthèse distincte)

4 Observations diverses

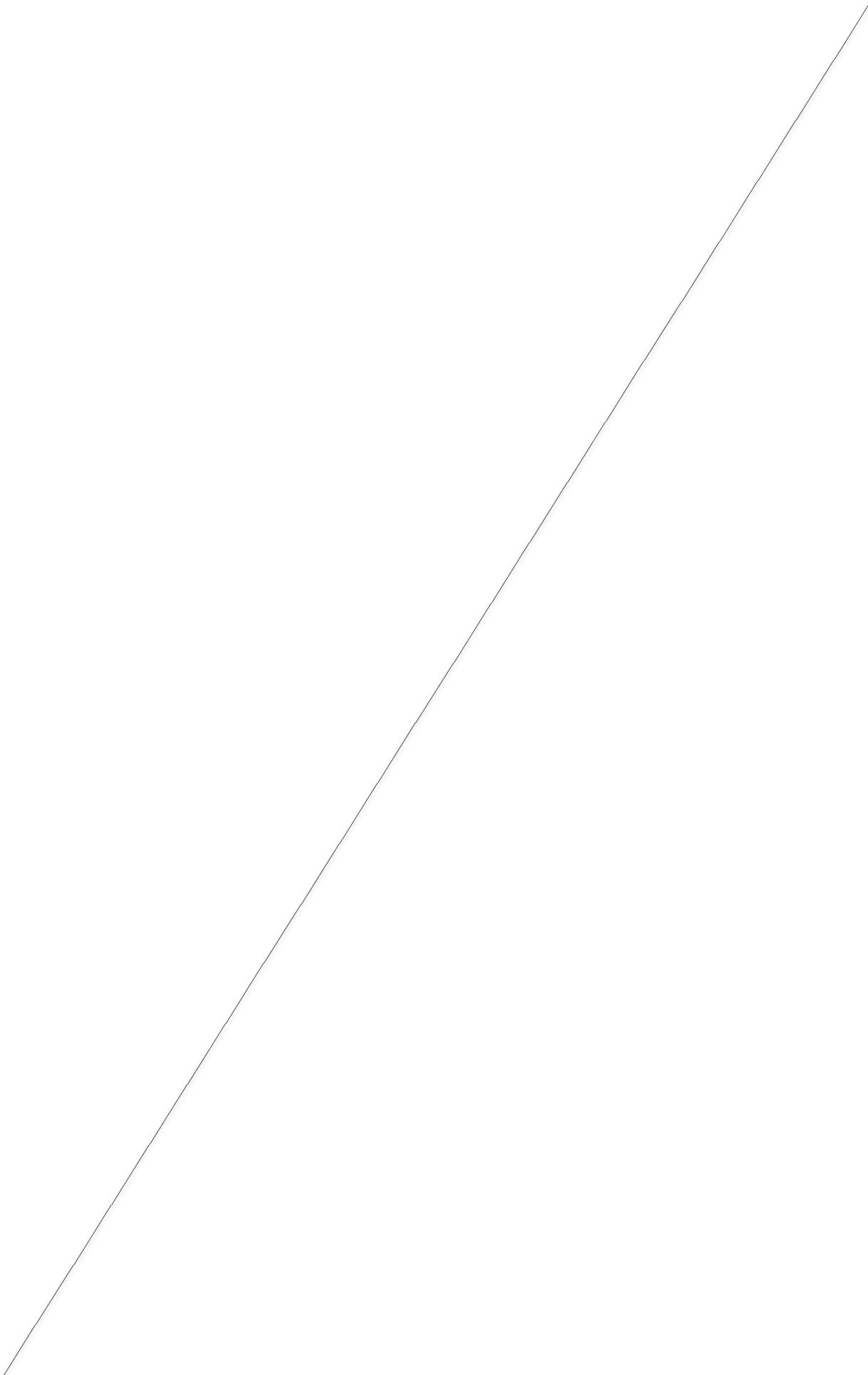
4.2 Autres observations (transféré au thème impacts sur l'activité économique)

Sursis à statuer	Conforme à l'article L. 311-2 du code de l'urbanisme considérant que les travaux pour lesquels l'autorisation était demandée étaient en effet susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'aménagement et l'équipement de la zone.
<ul style="list-style-type: none"> Le sursis à statuer opposé à la demande de changement de destination sous le prétexte qu'il était incompatible avec le projet d'aménagement du secteur constitue, une atteinte excessive à la propriété (Rd02, Co01). 	
<ul style="list-style-type: none"> La société Ouest-Discothèque fait savoir (plaquette) qu'elle souhaite racheter le Cinéville et le métamorphoser en complexe créatif et culturel (Concerts, Clubbing, cinéma (Co01) 	

Le 25 octobre 2021
Procès-verbal de synthèse présenté par
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur

Le 7 décembre 2021
Réponses du Maître d'ouvrage

Signé C. BRINDJONC



ANNEXE B
Synthèse des avis MRAe et PPC

REF.	PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES	DATE DE L'AVIS
------	--------------------------------	----------------

A : Notifications pour avis

A1 : Notifications du dossier de création de la ZAC Eurorennes

	Ville de Rennes	8 novembre 2010
--	-----------------	-----------------

A2 : Notifications du dossier de réalisation de la ZAC Eurorennes

	Agence Régionale de Santé	24 juillet 2012
	Autorité environnementale (DREAL)	8 août 2012
	Ville de Rennes	12 novembre 2012
	Préfet d'Ille-et-Vilaine (Sous-Commission départementale de Sécurité publique du 17 octobre 2012)	4 décembre 2012

A3 : Notifications du dossier d'enquête « Loi sur l'Eau »

	Agence Régionale de Santé	4 juin 2012
--	---------------------------	-------------

A4 : Notifications du dossier de réalisation modificatif de la ZAC Eurorennes

	Ville de Rennes	23 novembre 2015
--	-----------------	------------------

A5 : Notifications du dossier d'enquête préalable à la DUP

	Autorité environnementale (MRAe)	1 ^{er} octobre 2019
	Agence Régionale de Santé	13 juin 2019
	Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne (Service régional de l'archéologie)	2 mai 2019
	Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne (UDAP) (Union départementale de l'architecture et du patrimoine d'Ille-et-Vilaine)	7 juin 2019
	Préfet d'Ille-et-Vilaine (DDTM – Service Energie Climat Transport et Aire Métropolitaine)	12 juin 2019

A6 : Autres avis sur le projet

	Agence Régionale de Santé (cas par cas : Ilot Beaumont)	12 janvier 2019
--	---	-----------------

B : Synthèse des avis formulés**B1 : Avis sur dossier de création de la ZAC Eurorennes****Ville de Rennes** (8 novembre 2010)

Avis favorable sur le projet de création de la ZACV Eurorennes

B2 : Avis sur le dossier de réalisation de la ZAC Eurorennes**Agence Régionale de la Santé** (24 juillet 2012)

Avis favorable au projet dans la mesure où les remarques formulées sont prises en considération

Pollution des sols :

- Les investigations pour les zones non étudiées et pour les sites reconnus pollués devront intégrer une analyse des risques résiduels pour les futurs occupants.
- Les procédures de mises en place de servitudes et de restriction d'usage devront être menées à leur terme en cas de maintien sur place de matériaux pollués.
- Les différents secteurs de la ZAC ne devraient pas accueillir d'établissements sensibles.

Qualité de l'air

- L'étude envisagée de modélisation quantitative de l'impact des émissions atmosphériques doit être réalisée.

Bruit

- Dans les zones d'exposition au bruit telles que définies dans l'arrêté préfectoral du 19 octobre 2004 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, des prescriptions d'isolement sont imposées pour les bâtiments neufs vis-à-vis des sources de bruit.

Autorité environnementale (8 août 2012)

L'autorité environnementale (DREAL) informe qu'à la date du 7 août 2012, elle n'a émis aucune observation se rapportant au dossier relatif à la ZAC Eurorennes.

Ville de Rennes (12 novembre 2012)

Avis favorable au dossier de réalisation et sur le programme des équipements publics de la ZAC Eurorennes.

Préfet d'Ille-et-Vilaine (4 décembre 2012)

Sous-commission départementale de sécurité publique

Intervention des forces de l'ordreIntervention difficile : Equipages motorisés alors que le site privilégie les modes doux, interventions les pentes.

Le projet privilégie la surveillance naturelle des espaces, une traversée sans obstacle visuel, délimitation du cheminement.

Le cheminement latéral présente des risques du fait de sa configuration (une vidéo faciliterait la surveillance)

La ville de Rennes valide l'installation de caméras et la pose de fourreaux permettant à terme d'en ajouter de nouvelles.

Interventions de secours

Le schéma de sécurité incendie a été transmis au SDIS qui l'a validé

Pour l'immeuble de grande hauteur de 20 niveaux (20 000 m² de plancher) le SDIS sera saisi.**B3 : Avis sur le dossier Loi sur l'Eau****Agence Régionale de la Santé** (4 juin 2012) Avis favorable sur le dossier présenté**B4 : Avis sur le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Eurorennes****Ville de Rennes** (23 novembre 2015) Avis favorable sur le dossier présenté

B5 : Avis sur le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique	
Autorité environnementale (1 ^{er} octobre 2019) La MRAE informe qu'elle n'a pas pu étudier dans le délai de deux mois, le dossier d'enquête préalable à la DUP.	
Agence Régionale de la Santé (13 juin 2019) Avis favorable sous réserve de la prise en compte des problématiques soulevées	
<u>Qualité des sols</u> - Selon l'étude (p. 22) aucune crèche n'est prévue alors que sur l'îlot Beaumont une crèche est prévue	<u>Réponse de Territoires Publics</u> - La crèche n'est pas maintenue sur le site de Beaumont. - Le site de Blériot (projet SAMSIC) pourrait l'accueillir - Contact prévu à ce sujet avec l'ARS.
<u>Qualité de l'air</u> - Il est nécessaire d'envisager une modélisation quantitative de l'impact des émissions atmosphériques. - Préconiser et privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollen ou graines allergisantes.	<u>Réponse de Territoires Publics</u> - La modélisation demandée sera engagée - Le paysagiste sera sensibilisé sur les essences végétales possédant un pouvoir allergisant fort.
<u>Présence de Radon</u> - L'étude n'aborde pas la question du radon. Suivre les recommandations du CSTB.	<u>Réponse de Territoires Publics</u> - L'architecte urbaniste sera alerté sur le risque sanitaire que représente l'émanation de radon.
Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service régionale de l'Archéologie) (2 mai 2019) Avis favorable sur le dossier présenté	
- Rappeler au MO la nécessité d'informer le service régional de l'archéologie de toute découverte fortuite	
Direction Régionale des Affaires Culturelles (Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) (7 juin 2019) Le dossier présenté n'appelle pas d'observation particulière	
Préfet d'Ille-et-Vilaine (DDTM – Service Energie Climat Transport et Aire Métropolitaine) (12 juin 2019) Avis favorable sur le dossier présenté	

B6 : Autres avis sur le projet (Ilot Beaumont)	
Agence régionale de la santé (12 janvier 2019)	
- Les investigations ont mis en évidence une pollution en métaux et hydrocarbures mais le diagnostic pollution n'étant pas joint, il n'est impossible de donner un avis.	
- Le projet prévoit l'installation d'une crèche (établissement sensible) alors que la circulaire du 8 février 2007 demande que cela soit évité.	<u>Réponse de Territoires Publics</u> - La crèche n'est pas maintenue sur le site de Beaumont. - Le site de Blériot pourrait l'accueillir, contact prévu avec l'ARS.
- Les habitations devront faire l'objet d'isolation acoustique spécifique.	
- Les constructions devront prendre en compte les vibrations liées au passage des trains.	

ANNEXE C

Accessibilité de l'avis et du dossier d'enquête sur Internet et dans la presse



Services de l'État
de Bretagne

Enquêtes de l'année 2021

Avis d'enquêtes d'utilité publique - Expropriations

Mise à jour le 12/10/2021

RENNES - ZAC Eurorennes (du 14 septembre au 21 octobre 2021) - DUP et enquête parcellaire

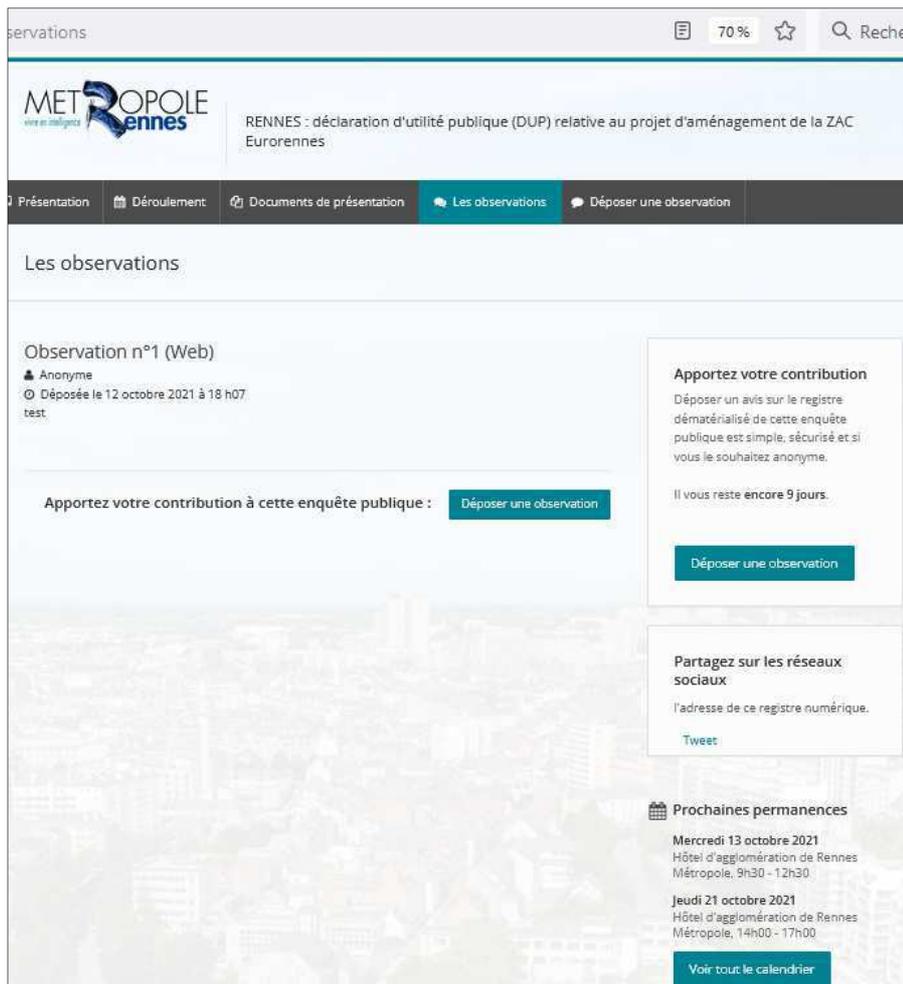
I - [Ouverture de l'enquête publique](#)

> 9- AP reprise enquête du 09 juin 2021v2 - format : PDF - 0,62 Mb

> 9- Avis 1 - format : PDF - 0,10 Mb

Les dossiers sont consultables pendant la période d'enquête sur les liens suivants : <https://www.registre-dematerialise.fr/1840> (DUP), et <https://www.registre-dematerialise.fr/1841> (parcellaire)

Des observations pourront être transmises par voie électronique aux adresses suivantes : <https://www.registre-dematerialise.fr/1840> (DUP) et <https://www.registre-dematerialise.fr/1841> (parcellaire)



Observations

METROPOLE RENNES

RENNES : déclaration d'utilité publique (DUP) relative au projet d'aménagement de la ZAC Eurorennes

Présentation | Déroulement | Documents de présentation | **Les observations** | Déposer une observation

Les observations

Observation n°1 (Web)

Anonyme

Déposée le 12 octobre 2021 à 18 h07

test

Apportez votre contribution à cette enquête publique : [Déposer une observation](#)

Apportez votre contribution

Déposer un avis sur le registre dématérialisé de cette enquête publique est simple, sécurisé et si vous le souhaitez anonyme.

Il vous reste encore 9 jours.

[Déposer une observation](#)

Partagez sur les réseaux sociaux

L'adresse de ce registre numérique.

[Tweet](#)

Prochaines permanences

Mercredi 13 octobre 2021
Hôtel d'agglomération de Rennes Métropole, 9h30 - 12h30

Jeuudi 21 octobre 2021
Hôtel d'agglomération de Rennes Métropole, 14h00 - 17h00

[Voir tout le calendrier](#)

e-territoire.com/enquete/227920

70% Rechercher

Notre territoire OUI SOMMES NOUS NOS SOURCES ACTUALITES FAQ

Accueil - Bretagne - Ille-et-Vilaine - Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

Expropriation (DUP) | Parue dans la presse le 20 août 2021
Source : Notre-territoire.com

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Rennes

AVIS COMMENTAIRES RECOMMANDATIONS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Organisme demandeur : **RENNES METROPOLE**

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE Par arrêté préfectoral, une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des terrains à exproprier est prescrite sur le territoire de la ville de Rennes, dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC Eurorennes. La ZAC Eurorennes...

Accédez au registre dématérialisé :

ACCEDER AU REGISTRE **COMMENTER LE PROJET**

Territoires concernés : [Rennes](#)

VOUS N'AVEZ PLUS QUE 9 JOURS POUR PARTICIPER !

14 SEPTEMBRE 2021 → 21 OCTOBRE 2021

Flyer A5 (recto verso) de l'avis d'enquête tenu à la disposition du public (avis d'enquête)

Préfet D'ILLE-ET-VILAINE
Liberté
Égalité
Fraternité

Secrétariat général

Direction de la Coordination Interministérielle
et de l'Appui Territorial
Bureau de l'Environnement et de l'Utilité Publique

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté préfectoral, une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des terrains à exproprier est prescrite sur le territoire de la ville de Rennes, dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC Eurorennes.

La ZAC Eurorennes vise à renforcer les capacités d'accueil à proximité du pôle d'échange multimodal de la gare en développant une diversité de fonctionnalités urbaines de part et d'autre de la voie ferrée.

Seront déposées au Point Info de l'Hôtel d'Agglomération de Rennes Métropole pendant 38 jours consécutifs, du mardi 14 septembre 2021 (9h30) au jeudi 21 octobre 2021 inclus (17h), les pièces des dossiers ainsi que deux registres d'enquête.

Ces dossiers seront consultables :

- au Point Info de Rennes Métropole du lundi au vendredi : 09h30 à 12h30 et de 14h à 17h (au vu du contexte sanitaire il est recommandé de prendre rendez-vous au 02.99.86.62.62)
- sur internet, aux adresses suivantes :
 - <https://www.registre-dematerialise.fr/1840> pour la DUP
 - <https://www.registre-dematerialise.fr/1841> pour l'enquête parcellaire
- sur un poste informatique mis à disposition dans le hall de la préfecture d'Ille-et-Vilaine, du lundi au vendredi de 09h à 16h (au vu du contexte sanitaire actuel, il est recommandé de prendre rendez-vous au 02.99.02.10.39)

Des observations et propositions sur le projet peuvent être, avant la clôture de l'enquête :

- consignées sur les registres d'enquête,
- adressées par courrier au commissaire enquêteur au siège de l'enquête à l'adresse suivante : Hôtel de Rennes Métropole, Point Info 4, avenue Henri Fréville – CS20723 35207 RENNES CEDEX 02
- adressées par voie électronique aux adresses suivantes :
 - enquete-publique-1840@registre-dematerialise.fr (DUP)
 - enquete-publique-1841@registre-dematerialise.fr (parcellaire)

Monsieur Jean-Charles BOUGERIE, le commissaire enquêteur recevra en personne les observations écrites ou orales du public à l'Hôtel d'agglomération de Rennes Métropole, les :

- **mardi 14 septembre 2021** – de 09h30 à 12h30,
- **vendredi 1^{er} octobre 2021** – de 14h à 17h,
- **mercredi 13 octobre 2021** – de 09h30 à 12h30,
- **jeudi 21 octobre 2021** – de 14h à 17h.

A l'issue de l'enquête, dans le délai d'un mois, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie de Rennes ainsi qu'à la préfecture d'Ille-et-Vilaine pour y être tenue à la disposition du public pendant un an compter de la clôture de l'enquête.

Ces documents seront également mis à la disposition du public pendant un an sur le site Internet de la préfecture.

Le préfet d'Ille-et-Vilaine est l'autorité compétente pour déclarer ou refuser par arrêté préfectoral l'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Eurorennes sur le territoire de la commune de Rennes et pour déterminer les terrains à acquérir pour la réalisation dudit projet.

RENNES, le 9 juin 2021

Pour le préfet, et par délégation,
Le secrétaire général

Ludovic GUILLAUME

LE MENSUEL DE RENNES (septembre, page 12)

ACTU INÉDITS



Au premier plan, le projet du groupe Legendre qui comprend un immeuble à 17 étages. L'un des nombreux programmes de la Zac EuroRennes, qui s'étend sur 58 ha, du pont de Nantes à l'ouest jusqu'au pont Saint-Hélier à l'est.

EURORENNES LA MÉTROPOLE DÉGAÏNE L'EXPROPRIATION

Jusqu'ici, la Métropole n'avait pas eu besoin d'exproprier pour construire EuroRennes. La procédure a été lancée pour pouvoir lever les éventuels blocages. Une vingtaine de propriétaires sont concernés.

Autour de la gare, le quartier EuroRennes sort de terre, lentement mais sûrement. Cette vaste opération urbaine a été lancée en 2010 afin de construire des logements et un centre d'affaires, à proximité de la gare LGV. Plus de dix ans après, alors que le projet bat son plein, une procédure, lancée le 14 septembre, est passée totalement inaperçue. Jusqu'au 21 octobre, les habitants ont la possibilité de participer à une enquête publique¹, placée sous la tutelle d'un commissaire indépendant. S'il donne son accord, la Métropole sera alors autorisée à procéder à des expropriations. Jusqu'ici, la collectivité n'a pas eu besoin de cet outil coercitif, puisqu'elle est parvenue à acquérir sans difficulté les terrains nécessaires aux premières constructions. Aujourd'hui, elle cherche à mettre la main sur neuf parcelles nécessaires à court ou long terme pour la poursuite de son projet. On y compte au total une vingtaine de propriétaires, privés et entreprises confondus. Parmi les terrains visés, un bâtiment emblématique des Colombiers : celui

de l'ancien Cinéville, fermé depuis 2019, où se trouve aussi le 1988. Cette salle de concert-discothèque, toujours en activité, disposerait encore d'un long sursis. « Le développement opérationnel du secteur n'est pas prévu à court terme », peut-on lire dans le dossier de l'enquête. Interrogé lors de la fermeture du ciné-

“ NOUS SOUHAITONS CONTINUER À PRIVILÉGIER LES NÉGOCIATIONS ”
RENNES MÉTROPOLE

ma, l'actuel propriétaire du site assurait qu'aucun projet n'aurait lieu avant 2026. Le bâtiment devrait ensuite être intégré à un projet plus vaste de rénovation de la dalle du Colombier.

Il est encore trop tôt pour utiliser la manière forte, assure la Métropole. « Nous souhaitons continuer à privilégier les négociations foncières et poursuivre les acquisitions amiables »,

détaille-t-elle. L'expropriation devrait être un outil de dernier recours pour lever d'éventuels blocages, qui retarderaient le développement du quartier. D'ici à 2025, près de 277 000 m² doivent être construits, essentiellement de bureaux ou de logements, pour un coût total estimé à 140 M€ HT. Le but d'EuroRennes : étendre le centre-ville de Rennes au sud. Mais aussi profiter de l'arrivée de la LGV pour, lit-on dans l'enquête publique, faire du quartier « la vitrine des qualités et du dynamisme de l'agglomération », grâce à une « réalisation urbaine exemplaire et spectaculaire ».

Certains bâtiments sont déjà sortis de terre depuis quelques années, notamment l'Urban quartz (où est installé le *Mensuel de Rennes*), juste avant le pont de l'Alma. Un peu plus loin, à deux pas de la gare, Legendre construit en ce moment un immeuble de 17 étages qui surplombera le chemin de fer. Le projet de tour de 83 m, porté par le fondateur de la société Samsic, devrait poser sa première pierre l'année prochaine. ● RR

¹ registre-dematerialise.fr/1840

Expropriation : la Métropole prépare le terrain d'EuroRennes



La Zac EuroRennes s'étend sur 58 ha, du pont de Nantes, à l'ouest, jusqu'à Saint-Hélier, à l'est. Elle englobe une large bande, de part et d'autre de la voie ferrée. (Lionel Le Saux)

🕒 Lecture : 2 minutes.

[Info Le Mensuel de Rennes] Jusqu'à présent, la collectivité n'avait pas eu besoin d'exproprier pour construire son quartier d'affaires.

Autour de la gare, le quartier EuroRennes sort de terre, lentement mais sûrement. Cette vaste opération urbaine a été lancée en 2010 afin de construire un centre d'affaires et des logements à proximité de la ligne à grande vitesse (LGV). Plus de dix ans après, alors que le projet bat son plein, une procédure, lancée le 14 septembre, est passée totalement inaperçue.

Jusqu'au 21 octobre, les habitants ont la possibilité de participer à une enquête publique, placée sous la tutelle d'un commissaire indépendant. S'il donne son accord, la Métropole sera alors autorisée à procéder à des expropriations. Jusqu'ici, la collectivité n'a pas eu besoin de cet outil coercitif, puisqu'elle est parvenue à acquérir sans difficulté les terrains nécessaires aux premières constructions.

Vingt propriétaires concernés, dont l'ancien Cinéville et le 1988

Aujourd'hui, elle cherche à mettre la main sur neuf parcelles nécessaires à court ou long terme pour la poursuite de son projet. On y compte au total une vingtaine de propriétaires, privés et entreprises confondus. Parmi les terrains visés, un bâtiment emblématique des Colombiers : celui de l'ancien Cinéville, fermé depuis 2019, où se trouve aussi le 1988.

Cette salle de concert - discothèque, toujours en activité, disposerait encore d'un long sursis, selon les documents de l'enquête publique. « Le développement opérationnel du secteur n'est pas prévu à court terme », peut-on lire dans le dossier. Interrogé lors de la fermeture du cinéma, l'actuel propriétaire du site assurait qu'aucun projet n'aurait lieu avant 2026. Le bâtiment devrait ensuite être intégré à un projet plus vaste de rénovation de la dalle du Colombier.

Un outil de « dernier recours »

Il est encore trop tôt pour utiliser la manière forte, assure la Métropole. « Nous souhaitons continuer à privilégier les négociations foncières et poursuivre les acquisitions amiables », détaille-t-elle. L'expropriation devrait être un outil de dernier recours pour lever d'éventuels blocages, qui retarderaient le développement du quartier.

D'ici à 2025, près de 277 000 m² doivent être construits, essentiellement de bureaux ou de logements, pour un coût total estimé à 140 M€ HT. Le but d'EuroRennes : étendre le centre-ville de Rennes au sud. Mais aussi profiter de l'arrivée de la LGV pour, lit-on dans l'enquête publique, faire du quartier « la vitrine des qualités et du dynamisme de l'agglomération », grâce à une « réalisation urbaine exemplaire et spectaculaire ».

Certains bâtiments sont déjà sortis de terre depuis quelques années, notamment l'Urban quartz (où est installé le Mensuel de Rennes), juste avant le pont de l'Alma. Un peu plus loin, à deux pas de la gare, Legendre construit en ce moment un immeuble de 17 étages qui surplombera le chemin de fer. Le projet de tour de 83 m, porté par le fondateur de la société Samsic, devrait poser sa première pierre l'année prochaine.