



TERRITOIRES
PUBLICS



APPEL À CRÉATION ARTISTIQUE

Le Blosne, Rennes

Réalisation d'une fresque sur la palissade de chantier du futur pôle de santé, de commerces et d'une halle multifonction sur le quartier du Blosne.

LE
BLOSNE

 **Ville de
RENNES**

Février 2023
Date limite de dépôt des
candidatures : 07 mars 2023



SOMMAIRE

1. CONTEXTE - RENOUELEMENT URBAIN ET REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE	3
2. PERIMETRE, CALENDRIER, FONCTION ET OBJECTIFS DU POLE SANTE ET DE LA HALLE MULTIFONCTION	5
3. OBJET DE LA CONSULTATION	7
4. CADRE DE LA MISSION	9
5. ANNEXES	
Annexe 1 : Exemple de communication institutionnelle	13
Annexe 2 : Plans Implantation Chantier (PIC) avec position des palissades	14
Annexe 3 : Note détaillée du contexte de l'opération - Projet de centralité : « mutation des centres commerciaux existant s vers la nouvelle centralité place Jean Normand	15



1. Contexte : renouvellement urbain et revitalisation artisanale et commerciale

Le quartier Le Blosne est un quartier rennais situé au sud de la ville et essentiellement composé de grands ensembles. Il est issu des grandes opérations d'extension urbaine de la ville de Rennes dans les années soixante (1967) dans le cadre d'une zone à urbaniser en priorité (ZUP). Il est divisé en secteurs, chacun composé d'un pôle commercial de proximité : Le Landrel – Italie – Torigné - Sainte-Élisabeth.

Le Blosne dans son ensemble est concerné par une opération d'urbanisme d'envergure, dont la mise en œuvre opérationnelle est phasée avec :

- la ZAC¹ Blosne-Est, comprenant les secteurs de Torigné de Sainte Elisabeth et du Landrel,
- la ZAC Blosne-Ouest sur le secteur Italie.

Le projet pour le quartier propose le renouvellement urbain sans démolition de logements mais avec une rénovation de l'existant et la construction de logements supplémentaires, en accession, afin de diminuer la proportion de logements sociaux, mais aussi le développement d'activités économiques et la création de parcs et espaces vert.

Le quartier du Blosne fait partie des cinq quartiers prioritaires de la Ville de Rennes et a été classé quartier d'intérêt national dans le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour la période 2018/2026.

En 2012, la Ville de Rennes s'engage dans une opération de renouvellement urbain sur le quartier Est du Blosne. La restructuration commerciale et l'accueil d'activités économiques autour de la nouvelle centralité, la place Jean Normand (ancienne place de Zagreb), représentent alors des enjeux importants du projet urbain.

En 2018, le périmètre de la ZAC est étendu afin d'inclure les trois polarités commerciales existantes sur le quartier (Torigné, Landrel, Sainte-Elisabeth), dont l'attractivité est remise en cause. Territoires Publics se voit alors confier la mission de revitalisation artisanale et commerciale du Blosne-Est, partie intégrante de la ZAC "Blosne-Est" pilotée par la Ville de Rennes.

Concrètement, il s'agit d'orchestrer le transfert progressif d'une partie des commerces et services depuis ces trois polarités vers la place Jean Normand et d'étoffer l'offre commerciale et artisanale sur le quartier.

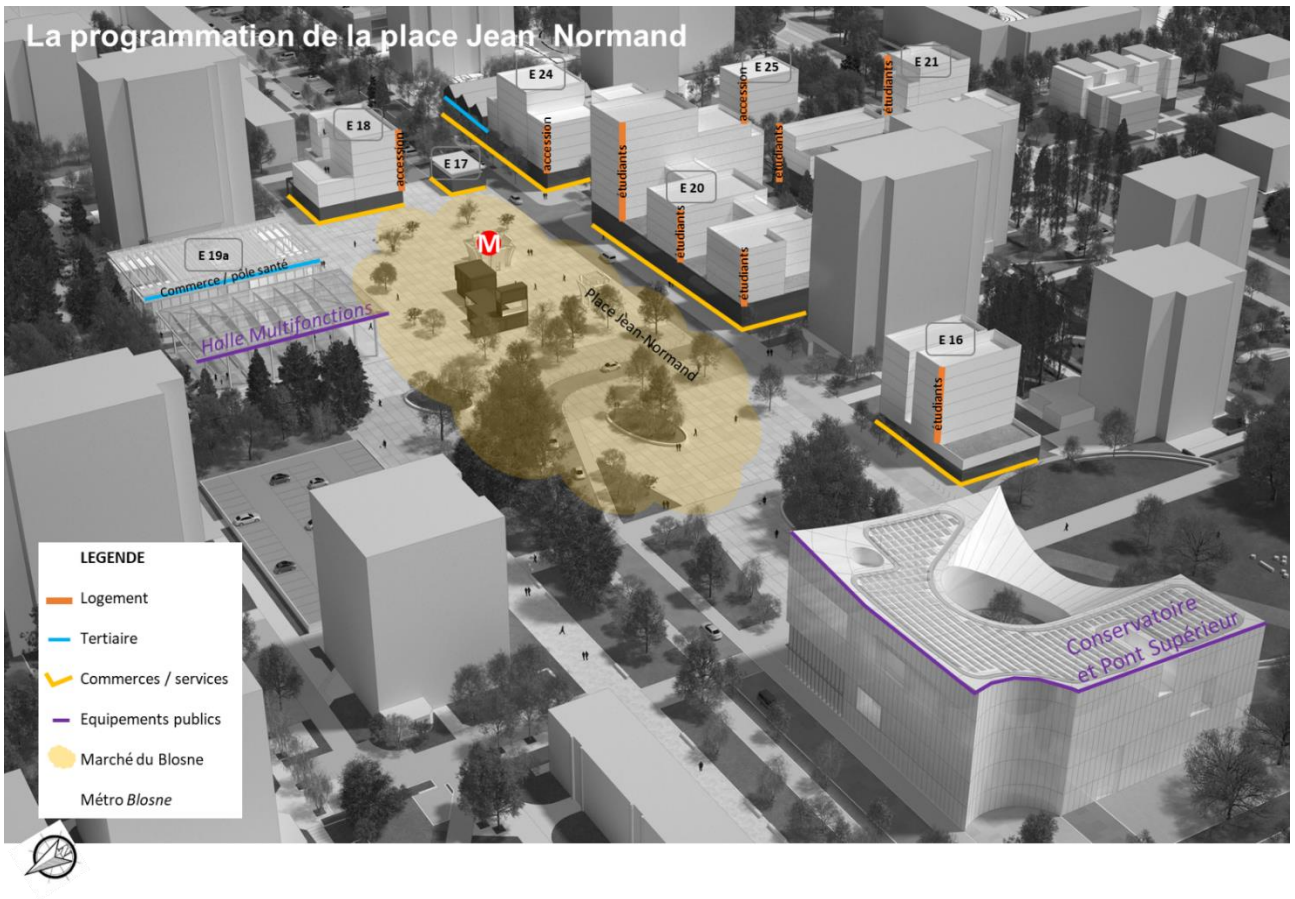
Les nouveaux programmes réalisés autour de la centralité Jean Normand intégreront des rez-de-chaussée actifs dédiés aux commerces, services et équipements, à destination des habitants et usagers du quartier et au-delà. Ils accueilleront également une nouvelle offre résidentielle avec l'installation de résidences étudiantes à destination de l'École Normale Supérieure (ENS), du Conservatoire à Rayonnement Régional et de l'école du Pont supérieur, des logements familiaux et des logements favorables au vieillissement en accession à la propriété.

Par ailleurs, à la demande des habitants, un nouvel équipement public sera construit sur la place en complément du Conservatoire à Rayonnement Régional qui a ouvert ses portes en septembre 2021 : une halle multifonction couverte et ouverte sur l'espace public.

Un nouveau programme, attendant à la future halle, accueillant des commerces destinés à de la restauration en rez-de-chaussée permettra de positionner une offre de santé complète et diversifiée sur la centralité Jean Normand. Il sera composé d'un centre de santé associatif avec des professionnels médicaux et paramédicaux (médecins, infirmier, sage-femme, ...), des locaux destinés à des associations de promotion et d'accompagnement en santé.

¹ Zone d'Aménagement concerté

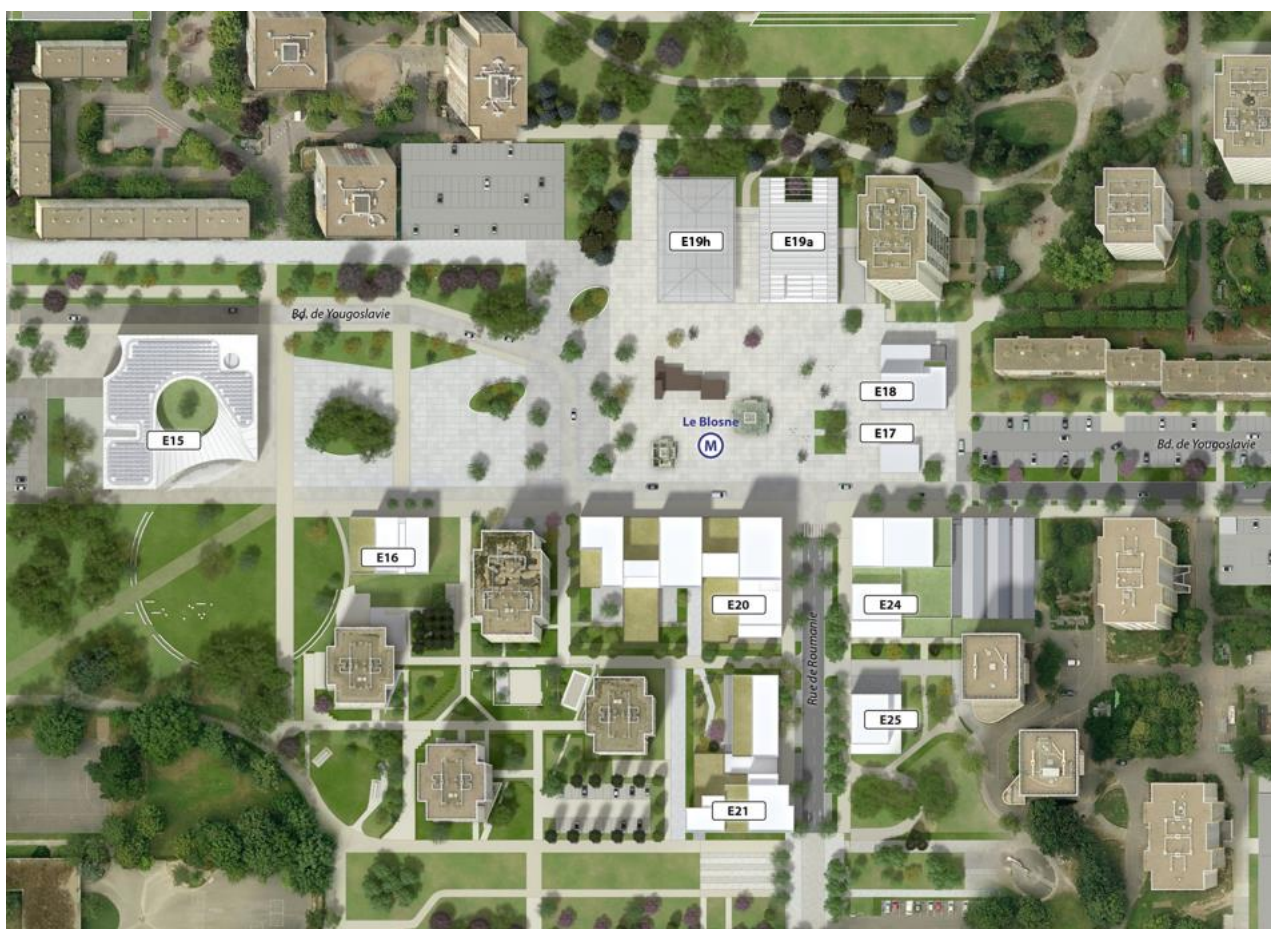
La programmation de la place Jean Normand



2. Périmètre, calendrier, fonction et objectifs du pôle santé et de la halle multifonction

2.1 Périmètre de l'opération

Situé à proximité immédiate de la place Jean Normand, de la station de métro du Blosne et des habitations du square de Galicie, le site d'implantation retenu pour la réalisation du pôle santé et de la halle multifonction se situe pour partie sur le site actuel du parking Galicie et pour partie sur l'espace vert voisin (à l'ouest). Le parc d'Herzégovine, situé au Nord du parking Galicie ne sera pas affecté. Ce site a été choisi car il fera de la halle un lieu d'articulation entre les différents équipements du quartier, puisqu'elle sera située entre la future Rambla (à l'ouest), la future place Jean Normand (au sud), dans la continuité du parc en réseau.



2.2 Calendrier prévisionnel de l'opération

- **Programme E19a : commerces et pôle santé :**
 - Démarrage du chantier au 1^{er} trimestre 2023
 - Livraison du programme pour l'été 2024
- **Halle multifonction :**
 - Démarrage du chantier au 4^{ème} trimestre 2023
 - Livraison du programme pour l'été 2024

2.3 Fonction et objectifs de la halle multifonction et du pôle santé

2.3.1. La Halle multifonction

Prévue dans le cadre du programme de renouvellement urbain de la ZAC Blosne-Est, la halle multifonction sera un équipement polyvalent couvert et ouvert sur l'espace public ; positionnée au cœur du quartier elle sera destinée à des activités libres sportives, à des activités ludiques et à des animations diverses (marchandes, culturelles).

Les enjeux de cette halle sont « sociaux » et visent redynamiser le quartier et le vivre-ensemble, « urbanistiques » pour créer un marqueur fort de la polarité Jean Normand et créer des synergies structurantes avec l'environnement, et « architecturaux » afin de donner une image positive et valorisante pour le quartier et ses habitants.

Le principe d'aménagement retenu pour cet équipement répondra aux besoins et aux souhaits des habitants du quartier, tels que recensés lors du dispositif de concertation mené au premier semestre 2018. Ce principe d'aménagement se concrétise au travers de plusieurs axes de programmation devant assurer une grande mixité d'usagers :

- Une polyvalence des activités pouvant être accueillies dans l'équipement.
- Une architecture "signal" attractive, laissant une très large place à la lumière naturelle sous la couverture de cet équipement.
- Un principe d'ouverture maximale de l'équipement sur l'espace public et une obligation de continuité visuelle totale entre les différents espaces de la halle, pour favoriser un sentiment de sécurité lors de l'occupation de ces espaces.

En complément de ces principes propres à assurer une bonne mixité des usagers, la conception de la halle intégrera les principes issus du référentiel des espaces publics non genrés de la Ville de Rennes.

Les principes urbains posés par l'urbaniste de la ZAC confortent et complètent ces axes de programmation, en préconisant un lieu traversant, en "porosité" avec les aménagements publics, et permettant de relier les grandes séquences paysagères du quartier.

2.3.2. Le pôle santé

Imaginé pour étoffer l'offre de santé existante sur le quartier, le pôle de santé sera un « bâtiment mixte » composé d'un centre de santé associatif et de locaux permettant l'accueil de plusieurs structures de promotion et d'accompagnement de la santé adossés à deux commerces implantés en rez-de-chaussée.

Le bâtiment présentera une superficie d'environ 1500 m² sur un rez-de-chaussée et un étage et un parking de 50 places en sous-sol.

Construit à proximité immédiate de la halle multifonction, le pôle de santé a été pensé en complémentarité avec l'architecture de la halle (dont le permis de construire avait été déposé préalablement) afin de présenter un ensemble construit cohérent et de qualité.

Les deux cellules commerciales au rez-de-chaussée seront dédiées à la restauration et seront orientées vers la place commerciale au sud de l'immeuble.



2A architecture

3. Objet de la consultation

C'est dans la continuité des actions artistiques et des projets d'occupation temporaire menés afin de faire du lien entre les habitants qui vivent et travaillent sur le quartier du Blosne et le projet de renouvellement urbain en cours, que Territoires Publics et la ville de Rennes lancent ce nouvel appel à candidature afin de mettre en valeur les palissades de chantier qui sont installées depuis le 7 novembre 2022 sur l'emprise destinée à la construction du pôle de santé et de la halle multifonction.

Alors que :

- Le conservatoire est maintenant en fonctionnement,
- Les nouveaux espaces publics de l'Est de la place Jean Normand sont en cours de livraison
- 205 des 315 logements étudiants et les 11 premières cellules de commerces de proximité en rez-de-chaussée sont en cours de construction au sud de la place Jean Normand,

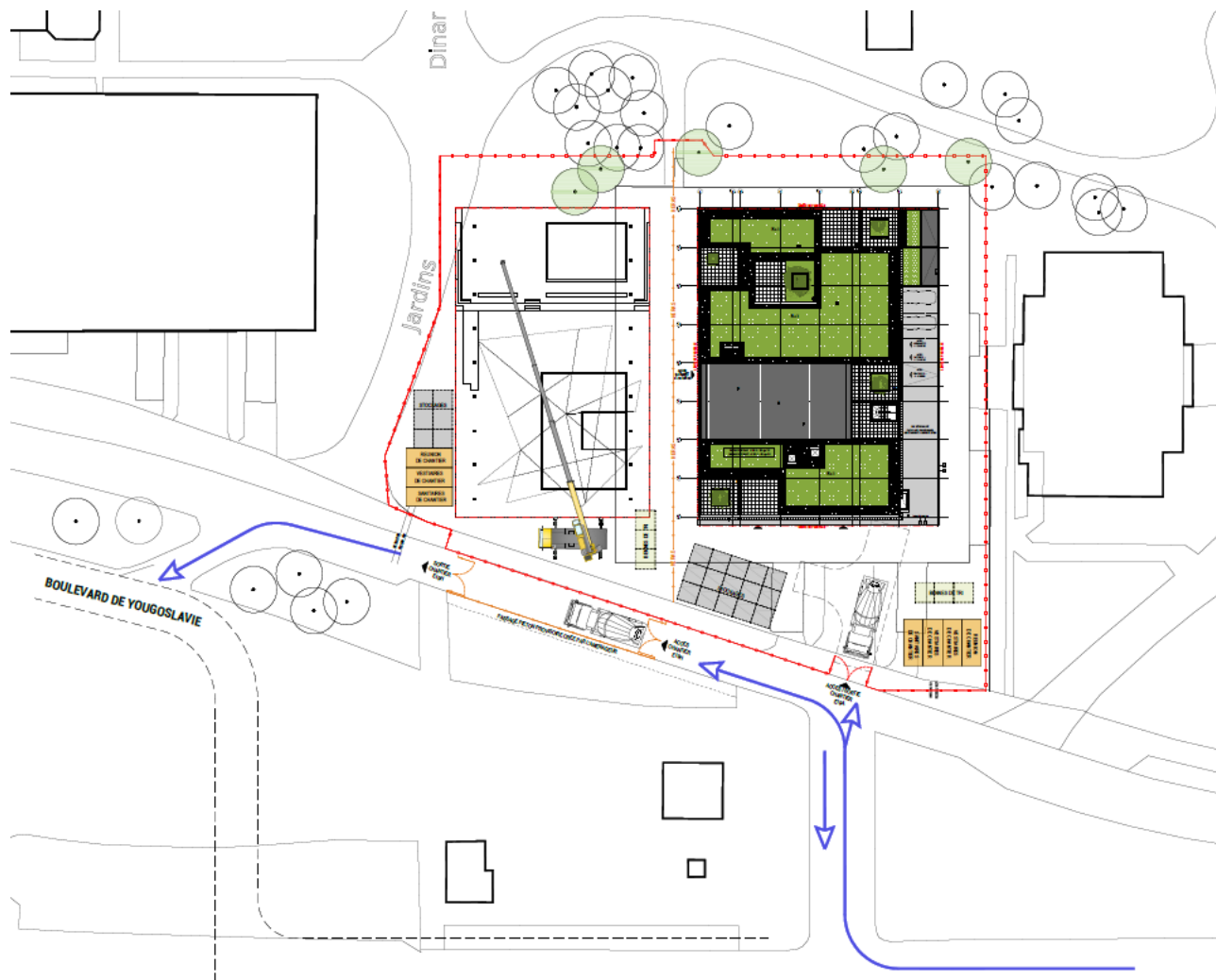
C'est maintenant au tour du parking de Galicie d'être déconstruit pour laisser place à un nouveau chantier.



Afin d'accompagner les habitants du quartier dans cette transformation profonde de leur cadre de vie, Territoires Publics et la ville de Rennes souhaitent utiliser les palissades de chantier de ce nouveau secteur opérationnel avec deux objectifs :

- D'une part, mettre en place une communication « institutionnelle » pour présenter les lots E19a et E19h afin de permettre aux habitants de comprendre l'évolution de ces espaces, mais aussi à informer plus globalement les habitants sur le projet urbain du Blosne (cf. Annexe 1).
- D'autre part, mettre en valeur les palissades de ce chantier pour renforcer davantage le lien entre les habitants et le projet urbain en invitant pour l'occasion quelques habitants dans un projet artistique convivial.

Territoires Publics et la ville de Rennes engagent donc cette consultation dans ce contexte de transformation profonde du cadre de vie et des paysages du quartier du Blosne afin de recueillir les candidatures d'un ou une artiste ou collectif d'artistes capable.s de proposer à travers sa technique une forme visuelle répartie sur toute ou partie du linéaire des palissades du chantier (indiqué en rouge sur le plan ci-dessous et présenté avec précision en annexe page 12 - Nombre de mètres linéaire) permettant d'embellir les palissades tout en préfigurant les fonctions des constructions à venir.



4. Cadre de la mission

4.1 La thématique

Le/la prestataire retenu.e (artiste, collectif d'artistes ou association) est invité à **proposer un projet artistique sur la thématique « du loisir, du sport, de la santé, du bien-être et de la convivialité »** s'inspirant entre autres des sous thèmes suivants :

- La vie de quartier,
- La diversité et la place de chacun.e : les enfants, les adolescents, les étudiants, les actifs, les parents, les adultes et les personnes âgées,
- La diversité des cultures,
- L'ouverture, la rencontre et la convivialité,
- Le marché (troisième marché rennais) et la diversité des produits qu'il propose,

- Les usages futurs de la place, seul(e) ou entre voisins / amis : le sport, la promenade, la musique, s'asseoir, boire un café en terrasse, faire ses courses, ... et en particulier la restauration, en lien avec la programmation des constructions du site,
- La santé en lien avec la programmation du pôle santé,
- Le sport en lien avec la programmation de la halle multifonction.

Il est précisé ici l'importance de prendre en compte le paysage existant dans l'œuvre à produire, permettant de faciliter la compréhension de la proposition artistique en créant des liens entre l'environnement, le vécu actuel et les usages futurs du site.

4.2 La méthodologie du projet

Une coordination sera assurée par le médiateur opérationnel (Charly Gutierrez - Territoires Publics) et suivie par un comité consultatif composé par la Ville de Rennes et Territoires Publics (les financeurs), ainsi que par les futurs usagers du centre de santé.

Le/la lauréat.e. s'engage à impliquer les futurs usagers des programmes à construire (dont le centre de santé) et à impliquer d'éventuels acteurs et structures encadrants des publics habitants le quartier (équipes Éducateurs sportifs du quartier du Blosne, réseau UFOLEP via la Direction de quartier Sud Est) dans l'objectif de co-concevoir et d'assurer une démarche en prise avec le quartier, les acteurs concernés et les commanditaires.

La transmission, le partage et la capacité à mettre en œuvre un ou plusieurs ateliers basés sur l'apprentissage réciproque « entre l'artiste et les habitants et/ou association locales (association sportive par exemple) » sera bien reçu.

Des temps d'échange et d'atelier pourront être co-animés avec si besoin le médiateur du projet urbain ainsi qu'avec les encadrants des structures partenaires afin d'aider l'artiste à encadrer le groupe si besoin.

Des temps comme :

- Celui de la rencontre avec l'équipe du projet urbain (Ville de Rennes – Territoires Public) pour présenter le projet de renouvellement urbain à la maison du projet,
- De réunion technique avec l'entreprise de gros œuvre propriétaire des clôtures et l'artiste pour faire le point sur les contraintes à prendre en compte pour la bonne réalisation de son œuvre,
- Ou encore, des temps de rencontre et d'échanges autour de la pratique du candidat lauréat avec le groupe d'habitants et esquisses des premières intentions (formes, couleurs, thématiques, procédé, réflexion sur la destinée de l'œuvre à la fin du chantier ...), voir de réalisation en fonction du procédé (impression, peinture) avec ou sans les habitants, in situ ou en atelier

...nécessiteront d'être intégrés et pris en compte dans le budget de la candidature, en plus des temps de travail personnel du prestataire lauréat. Ces temps pourront se tenir à la maison du projet situé à la sortie de la station de métro place Jean Normand.

Enfin un temps festif de vernissage est à prévoir et sera pris en charge par les commanditaires au moment de la réception de l'œuvre, lors d'un temps fort sur le quartier.

4.3 Attendus de la consultation et modalités de remise des offres

Ci-dessous vous trouverez les éléments attendus dans votre candidature :

1. Une présentation du ou de la candidat.e ou de l'équipe :

- Les candidat.e.s (artiste, collectif d'artistes ou association) sont invités à présenter leur travail, les références et les expériences permettant de justifier des spécificités et de la pertinence de la candidature.

2. Une présentation des intentions du ou des candidat.e.s dans le cadre de ce projet de mise en valeur de palissade de chantier :

- La volonté de partager sa pratique, que ce soit par l'échange et/ou la transmission de savoir-faire (ex : expérience passées, capacité à animer un ou plusieurs ateliers « découverte » avec les habitants, ...)
- La compréhension et l'appropriation du contexte de cette consultation.
- Une présentation technique
- Un budget

- - - - -

Appel à création " Palissade - site Galicie "

J'atteste avoir pris connaissance et accepte l'ensemble des modalités de ce présent contrat d'appel à création artistique.

Fait à Rennes, le...../...../2023

Nom, prénom :

Signature de l'artiste, et/ou tampon du Collectif ou de l'Association

Envoyez votre candidature au format numérique (format .pdf)

Jusqu'au mardi 7 mars 2023, à 12h00

à **Charly GUITERREZ** copie **Stéphanie GOUGEON** aux adresses mail suivantes :
charly.gutierrez@territoires-rennes.fr et stephanie.gougeon@territoires-rennes.fr

Objet : APPEL À CRÉATION ARTISTIQUE - palissades chantier Blosne Pôle Santé Halle Multifonction Commerces - [VOTRE NOM].

**Les dossiers de candidatures feront l'objet d'un accusé de réception par mail.
En cas d'absence de réception de cet accusé, veuillez prendre contact par téléphone
auprès de Territoires, Mme GOUGEON au 02 99 35 05 91.**

4.4 Le cadre juridique

4.3.1. Dépense

L'artiste devra prévoir et intégrer dans sa proposition le coût d'impression (si nécessaire), de livraison et de pose des panneaux qui serviront de support à l'œuvre (ex : Panneau en bois baké, panneaux en Dibond, Forex, issu du réemploi ou non, ...).

4.3.2. Remploi

S'il le souhaite, le/la lauréat.e pourra disposer d'un stock de plaques de Dibond de 3mm à réemployer issu de différents supports de communication obsolètes, que Territoires Publics et la ville de Rennes pourront mettre à disposition, afin de soutenir et de faciliter une logique de travail intégrant l'utilisation de matière première issus du réemploi.

- 26 : Plaques carrées de 190x190 cm
- 43 : Plaques rectangulaires de 125x190 cm

(pour information le projet de fresque actuellement présent sur la place Jean Normand à la sortie du métro à été réalisé de la sorte par l'artiste Guillaumit et Ilta studio ([cf vidéo](#)). Leur retour d'expérience sur la rectification de telles plaques peut être intéressant pour considérer le travail à prévoir).

4.3.3. Support

Quelle que soit la technique de réalisation (peinture, photographie imprimée, graphisme ...), le procédé devra permettre une bonne tenue durant les 15 mois prévus pour ce chantier. Cette œuvre devra être réalisée sur des supports rigides (exemple Dibond) de manière à pouvoir être déplacés en fonction des aléas du chantier.

(Généralement les clôtures de chantier en acier ont une épaisseur variant entre 0,6mm et 1mm et mesurent 2m de haut)

4.3.4. Visuels

Durant la réalisation de la mission, l'artiste ou les artistes et les commanditaires pourront prendre des photos de la construction de l'œuvre de la première rencontre entre les habitants et le prestataire jusqu'à la réalisation de l'œuvre, de sorte que ce travail puisse être documenté et valorisé par l'artiste et par les commanditaires.

4.3.5. Rémunération de la mission

Le budget global pour la réalisation de la mission est plafonné à 12 000€ HT. Les frais concernant le transport, l'hébergement et les repas seront à budgétiser et intégrer dans l'enveloppe des 12 000€ HT.

4.3.6. Modalités de paiement

Le versement sera réalisé par (Territoires) pour un montant de 12 000 € HT après la réception des fresques et des factures adressées au nom de Territoires Publics. Le paiement de l'artiste comprend le coût de conception et de réalisation des visuels (fresque, photo, et toutes les charges incluses (fournitures, peintures, matériel, équipements de protection individuels, supports d'impression, ...), ainsi que la prise en charge de tous moyens nécessaires à la bonne réalisation de l'œuvre.

4.3.7. Droit de propriété des œuvres, des images et de la documentation de chaque résidence

Cette commande emporte la cession des droits de représentation et d'exploitation de la fresque pour les commanditaires Territoires Publics et la Ville de Rennes, pour un usage exclusivement non commercial (réutilisation / don (ex : à une école) / aux habitants / expositions / réemploi pour un autre projet artistique ailleurs dans la ville). Ces choix pourront faire l'objet d'une réflexion collaborative avec l'artiste.

4.3.8. Pérennité de l'œuvre

Le présent contrat, prend acte de la nature éphémère du Street-Art. En conséquence et en accord avec les artistes, les commanditaires ne peuvent s'engager au maintien de la fresque dans son état initial et donc ne s'engagent pas à entretenir et réparer les œuvres. Les commanditaires pourront à leurs initiatives sans accord préalable des artistes réparer l'œuvre en cas de dégradation, et procédé à son effacement ou à son recouvrement pour les besoins de l'opération et/ou à la fin du chantier. Il ne pourra être revendiqué aucune contestation ou indemnité par les artistes ou collectifs à l'origine de l'œuvre.

4.3.9. Litiges

Tout litige qui pourrait naître de l'interprétation et de l'exécution du présent contrat devra faire l'objet d'une tentative de règlement amiable. À défaut le différend sera porté devant le Tribunal Administratif de Rennes

4.5 Contacts

Charly Gutierrez

Médiateur opérationnel - Territoires Publics 06.45.60.99.06
charly.gutierrez@territoires-rennes.fr

Stéphanie Gougeon

Assistante d'opération - Territoires Publics 02.99.35.05.91
stephanie.gougeon@territoires-rennes.fr

4.6 Calendrier prévisionnel

Pose des clôtures de chantier	Janvier 2023
Engagement de la consultation	début février 2023
Réception des dossiers de candidatures	7 mars 2023
Démarrage du chantier de construction	Mars 2023
Choix du candidat lauréat par le groupe de travail	Mi mars 2023
Travail de conception, dont ateliers avec les habitants	Avril à Juin 2023
Pose des œuvres sur site, réception de l'œuvre, vernissage	Fin Juin 2023
Livraison des programmes	Été 2024

5. Annexes

5.1 ANNEXE 1 – Exemple de communication institutionnelle

LE BLOSNE

2017
MISE EN MARCHÉ DE LA MAISON DU PROJET

2019
MISE EN MARCHÉ DU COOPÉRATIF DE LA SOCIÉTÉ DE LA BLOISNE

2020
DÉBUT DES TRAVAUX DE LA PLACE DU BLANC

2021
OCTOBRE
OUVERTURE DU CONSERVATOIRE

2022
AMÉNAGEMENT DE LA PLACE DE RENOUVÈMENT EN COOPÉRATIF
MISE EN SERVICE DU RÉSEAU EXPRESS VÉLO
AMÉNAGEMENT DES ALÉES SÉJOURNANTES ET COUVERTURE DE LA PLACE DE LA TRICENTÈNE

2023
PRINTEMPS
AMÉNAGEMENT DES ALÉES DU PÔLE ASSOCIATIF, BARRIÈRE TRICENTÈNE, BARRIÈRE CYCLES
OUVERTURE DU PÔLE ASSOCIATIF

2024
HIVER
OUVERTURE DE LA PLACE JEAN-NORMAND ET DE LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTE
OUVERTURE DES BARRIÈRES COMMERCIALES DE LA PLACE JEAN-NORMAND

2024
MISE EN SERVICE DE L'ÉCOLE BLOISNE ET DU COOPÉRATIF

HORIZON 2025
RENOUVELLEMENT DE LA PLACE DE PLACER DE NOUVEAUX COMMERCE ET SERVICE DE SANTÉ PLACE JEAN-NORMAND

TOUT AU LONG DU PROJET
MISE EN MARCHÉ PROGRESSIF DES BARRIÈRES COMMERCIALES ET DU PÔLE ASSOCIATIF

Descriptif du projet : lebloisneville.rennes.fr

LE BLOSNE

UN BLOSNE POUR TOUS QUI SE CONSTRUIT PAS À PAS AVEC SES HABITANTS

La Maison du projet vous accueille et organise des permanences régulièrement

Descriptif du projet : lebloisneville.rennes.fr

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

PLACE JEAN-NORMAND NOUVELLE CENTRALITÉ DE QUARTIER

LE BLOSNE

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

CENTRE DE SANTÉ

HALLE MULTIFONCTION

MARCHÉ & COMMERCE

JARDINS DU CONSERVATOIRE

CONSERVATOIRE

■ Périmètre du marché
■ Commerces & services en RDC

PENDANT LES TRAVAUX, LE MARCHÉ EST IMPLANTÉ SUR LE BOULEVARD DE YOUGOSLAVIE (PORTION EST) AVANT DE RETROUVER SA PLACE

LA FUTURE PLACE JEAN-NORMAND CONTINUE SA TRANSFORMATION :

Elle constitue le point central et vivant d'un projet urbain qui va transformer profondément le quartier d'ici fin 2024. Les nouveaux programmes, dont certains sont déjà en cours de réalisation autour de la centralité, intégreront des rez-de-chaussée dédiés aux commerces et services, dont le centre de santé. Ils accueilleront également une nouvelle offre résidentielle avec l'installation de 3 résidences étudiantes, des logements familiaux en accession à la propriété et des logements favorables au vieillissement. Autour de la place se trouvent aussi des équipements construits ou à venir tels que le Conservatoire et ses jardins, la halle multifonction, qui contribueront à la qualité de vie et à l'animation du quartier.

TERRITOIRES PUBLICS

Territoires Publics intervient dans le cadre de la mission de revitalisation artisanale et commerciale du Bloisne-Est, partie intégrante de la ZAC Bloisne-Est, pilotée par la Ville de Rennes. Cette mission consiste à orchestrer le transfert progressif d'une partie des commerces et services depuis les trois polarités existantes (Lorigné, Landrel, Sainte-Ésabeth) vers la place Jean Normand puis d'organiser la mutation des sites commerciaux démolis.

ANRU, ActionLogement, Foncière Logement, TERRITOIRES & PERSPECTIVES, CITE DES EXPOS, BRETAGNE, Ile & Vaine, METROPOLE RENNES, rennes

5. 3 ANNEXE 3 – Note détaillée du contexte de l’opération

Projet de centralité : « mutation des centres commerciaux existants vers la nouvelle centralité place Jean Normand »

SOMMAIRE

I – LE PROJET URBAIN DU BLOSNE : OBJECTIFS ET MISE EN OEUVRE

1. Le quartier du Blosne
2. La ZAC Blosne Est : première phase de mise en œuvre du projet urbain
3. La restructuration commerciale du quartier : enjeu majeur du projet urbain
4. Le planning
5. Les acteurs du projet

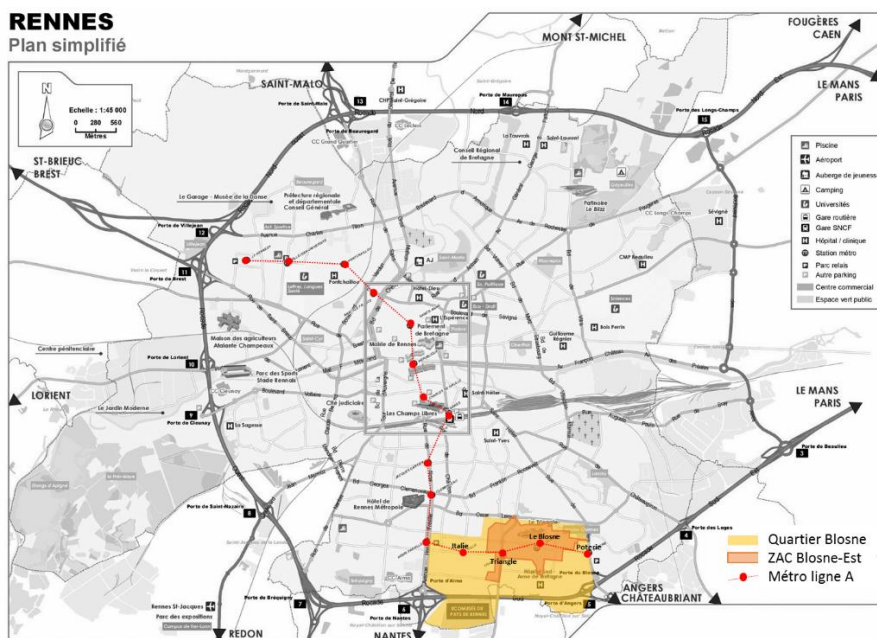
II – LA FUTURE CENTRALITE DE LA ZAC BLOSNE-EST

1. La programmation de la nouvelle centralité jean normand
 - La programmation logements et bureaux
 - Les équipements et services
 - La programmation commerciale
 2. Principes d'insertion urbaine de la future centralite
 3. Le stationnement autour de la place jean normand
-

I – LE PROJET URBAIN DU BLOSNE : OBJECTIFS ET MISE EN OEUVRE

1. Le quartier du Blosne

Le quartier du Blosne est situé au Sud de la Ville de Rennes. Il est délimité au nord par les boulevards Oscar Leroux et Léon Grimault, au sud par la rocade, à l'est par la rue de Vern et à l'ouest par l'avenue Henri Fréville. Il a été réalisé dans le cadre de la procédure de Z.U.P entre la fin des années 60 et les années 80. Il s'étend sur 200 ha et compte environ 8 200 logements ; avec plus de 17 000 habitants, le Blosne est le 7ème quartier le plus peuplé de la ville.



Il fait partie des cinq quartiers prioritaires de la Ville de Rennes et a été classé quartier d'intérêt national dans le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour la période 2018/2026.

La ville de Rennes a lancé à l'automne 2005, une étude de requalification du quartier. Il s'agissait de mettre en place une réflexion permettant d'aboutir à la définition d'un projet global, cohérent avec le projet de diversification sociale et urbaine du quartier développé dans le cadre de l'ANRU. Le diagnostic initial a souligné le grand potentiel d'évolution du quartier, dans le cadre d'un projet sans démolition de bâtiments d'habitation.

Les conclusions de cette étude ont été reprises et affinées en 2009/2010 afin de mettre au point le "plan guide du projet urbain du Blosne", lequel décline 6 orientations stratégiques d'aménagement du quartier sur le long terme :

- Valoriser l'image du quartier par des actions sur les espaces publics,
- Fédérer les espaces verts du quartier dans un projet général de parcs en réseaux et favoriser ainsi les parcours piétonniers et les circulations douces,
- Réorganiser un front bâti structuré sur les axes principaux du quartier en s'appuyant sur la mutation des parkings en ouvrage,
- Animer et renforcer les pôles de quartier autour des stations de métro par la mise en place de conditions favorisant l'accueil et le maintien de fonctions de centralité,
- Favoriser la mixité sociale, en particulier en confortant et en diversifiant le parc de logements,
- Valoriser et réhabiliter les constructions existantes en mettant l'accent sur la qualité environnementale et énergétique.

La mise en œuvre opérationnelle de ce projet de quartier s'échelonne sur une durée de 10 à 15 ans, avec des interventions phasées calées sur la création successive de deux ZAC distinctes. Ainsi, début 2012, la ZAC Blosne-Est a été créée sur un territoire s'étendant entre les avenues des Pays-Bas et le secteur des Hautes-Ourmes.

La création d'une seconde ZAC sur le secteur Ouest du quartier, en lien avec la réorganisation du site Italie sera envisagée à moyen terme.

2.La ZAC Blosne-Est : première phase de mise en œuvre du projet urbain

Le quartier Blosne-Est comprend 4 256 logements existants et accueille environ 9 400 habitants.

Dans son projet pour le quartier, la Ville de Rennes a souhaité réaffirmer les principes fondateurs suivants :

- > Développer une centralité économique, commerciale et culturelle autour de la place Jean Normand (préalablement appelée place de Zagreb) avec l'accueil du Conservatoire à rayonnement régional et la création d'une nouvelle polarité commerciale proposant une offre plus complète pour le quartier ;
- > Favoriser l'implantation et le développement d'activités économiques afin de soutenir et développer l'emploi sur le quartier ;
- > Renforcer les équipements du quartier pour améliorer la vie associative, culturelle, éducative et sportive des habitants actuels et futurs ;
- > Favoriser la mixité sociale, générationnelle et les parcours résidentiels en diversifiant le parc de logements et en réhabilitant le patrimoine existant ;
- > Valoriser l'image du quartier en faisant muter les emprises de parkings en ouvrage, en réaménageant les espaces publics et en affirmant le potentiel paysager du quartier.

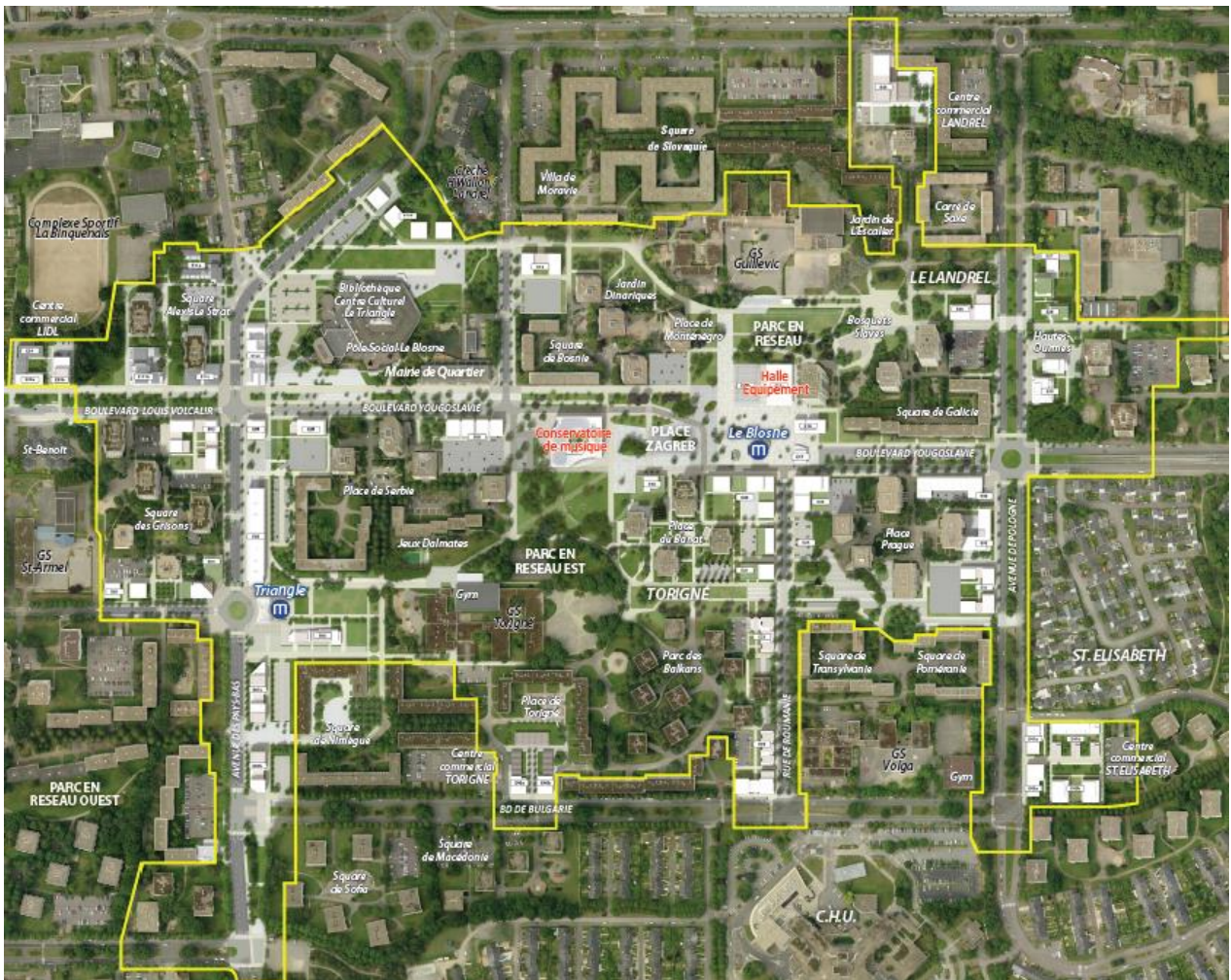
Le programme de constructions nouvelles prévoit la création de 140 000 m² de surface de plancher se répartissant comme suit :

> Environ 1 500 logements nouveaux pour 90 000 m² de surface de plancher répartis selon les typologies suivantes :

- Accession libre : 367 logements pour environ 27 650 m² de SdP
- Accession maîtrisée : 378 logements pour environ 26 650 m² de SdP
- Accession sociale : 309 logements pour environ 22 100 m² de SdP
- Locatif intermédiaire (logements étudiants) : 390 logements pour environ 9 600 m² de SdP positionnés autour de la place Jean Normand
- Locatif social : 46 logements pour environ 4 000 m² de SdP

> En réponse à l'objectif de mixité des fonctions, le programme inclut la réalisation de locaux tertiaires et de services pour 20 000 m² de surface de plancher ;

- 15 000 m² de surface de plancher pour les équipements publics et associatifs ;
- 15 000 m² de surface de plancher de locaux artisanaux et commerciaux dont environ 5 700 m² de locaux commerciaux et de service autour de la place Jean Normand



Plan guide (V9) – mars 2019 /BURO architectes urbanistes et ORIGAMI Paysagistes

La programmation prévisionnelle de la restructuration du site du CHU / Hôpital sud, qui se situe en dehors du périmètre de la ZAC, est envisagée sur 80 000 m² de surface de plancher à construire répartis comme suit :

- 26 000 m² dédiés à l'enseignement supérieur et à la formation
- 26 000 m² dédiés à l'artisanat
- 26 000 m² dédiés au logement (environ 360 logements)

3. La restructuration commerciale du quartier : enjeu majeur du projet urbain

Le maillage commercial au sein du quartier du Blossne est aujourd'hui assuré par 4 centralités de quartier dont 3 situées dans le périmètre de la ZAC Blossne Est : Landrel, Torigné et Sainte Elisabeth.

Toutefois, l'attractivité de ces 3 centres commerciaux est fortement fragilisée par leur vétusté et des dégradations successives depuis plusieurs années.

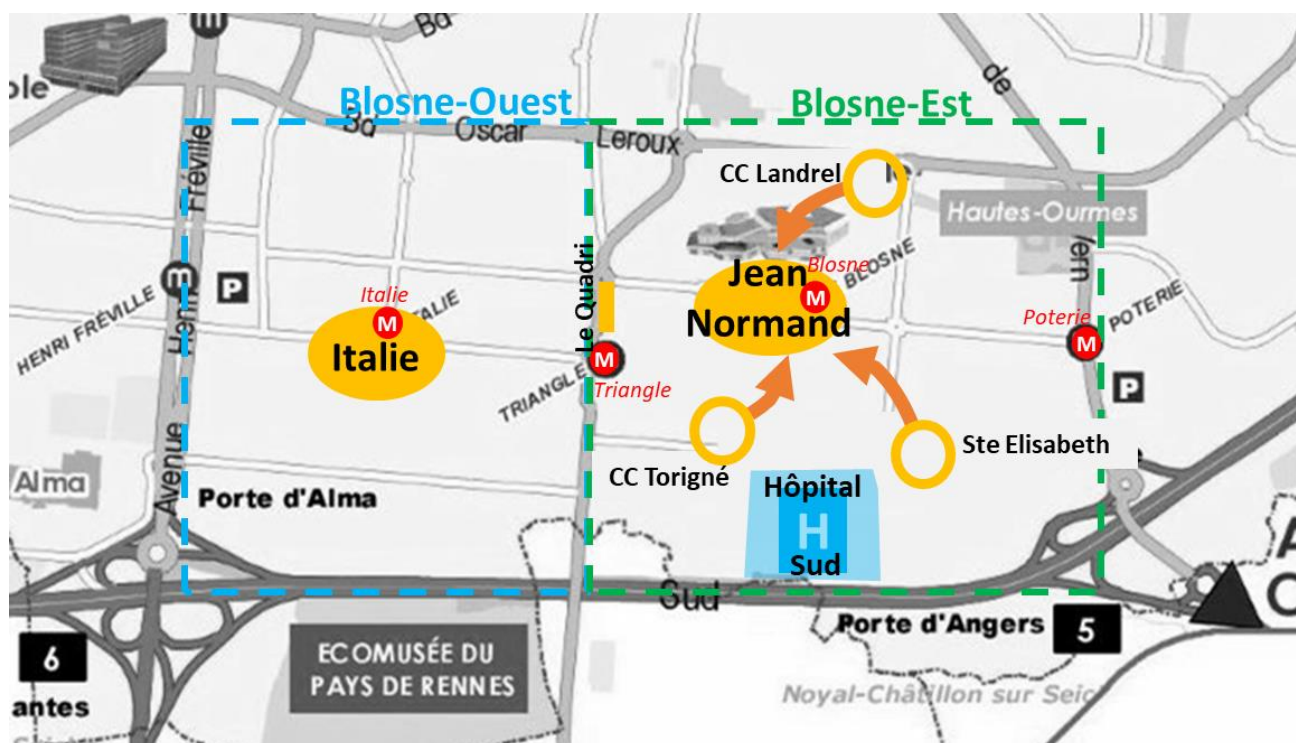
Il importe de prendre en compte également le marché du Blossne, implanté sur la place Jean Normand, qui tient une place importante dans l'offre commerciale du quartier. Il a lieu le samedi matin, accueille une centaine d'exposants et draine une large population, en partie extérieure au quartier.

Dans ce contexte, la restructuration de l'offre commerciale du quartier du Blossne est un sujet majeur avec un double enjeu :

- Le maintien d'une offre commerciale de proximité diversifiée apportant un service de qualité aux habitants
- La préservation d'une diversité commerciale garante de l'animation et du lien social.

Le projet vise à réorganiser l'offre commerciale du quartier autour de deux centralités fortes :

- À l'ouest, la polarité Italie, déjà existante autour de la station de métro et du centre commercial du même nom, qui fera l'objet d'une réflexion ultérieure ;
- À l'est, la création d'une nouvelle polarité Jean Normand, située au droit de la station de métro « Blosne », avec le projet d'aménagement d'une centralité commerciale proposant une offre complète et modernisée. Cette nouvelle centralité s'inscrit dans une stratégie commerciale globale pour l'est du quartier, mettant en jeu :
 - Le regroupement des commerces et services présents sur les centres commerciaux du Landrel, Torigné et Sainte Elisabeth, vers cette nouvelle centralité.
 - La mutation progressive des emprises libérées sur Landrel, Torigné et Sainte Elisabeth
 - La pérennisation du marché hebdomadaire sur la place Jean Normand.
 - La prise en compte de la mutation à terme du site de l'Hôpital-Sud et des potentiels effets de leviers que celle-ci pourrait avoir sur la fonction commerciale.



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

4. Le planning

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

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

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

5. Les acteurs du projet

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

La Ville de Rennes a confié à la SPLA Territoires Publics la responsabilité foncière, opérationnelle et financière de la restructuration de l'offre commerciale (les trois centres commerciaux existants et la nouvelle centralité Jean Normand) incluse dans le périmètre de la ZAC Blosne-Est dans le cadre d'un Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC Blosne-Est).

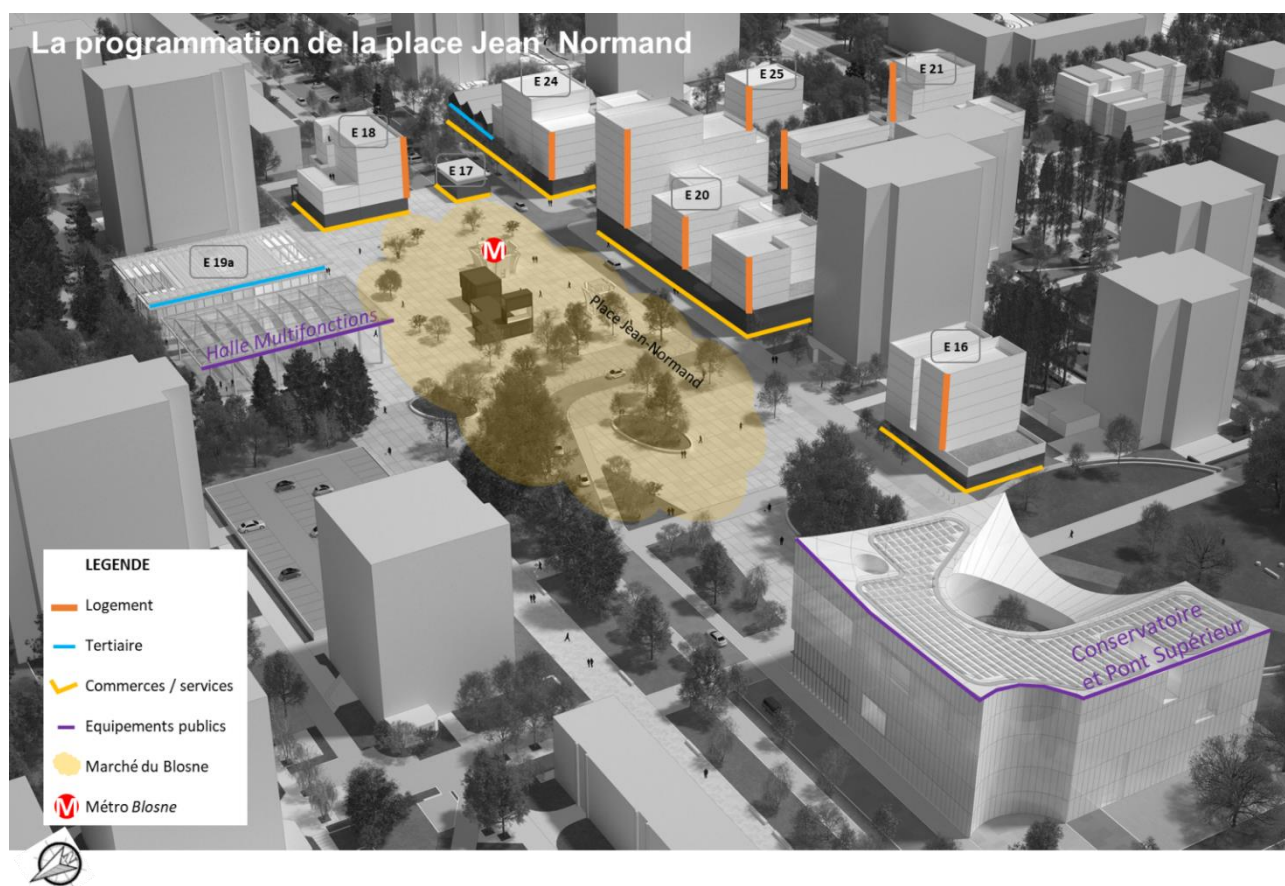
La SODES, opérateur commercial unique, a été désigné par la SPLA Territoires Publics pour porter l'ensemble des rez-de-chaussée commerciaux de la place Jean Normand dans le cadre d'une société de portage à constituer.

II – LA FUTURE CENTRALITE DE LA ZAC BLOSNE-EST

1. La programmation de la nouvelle centralité Jean Normand

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

Les constructions qui viendront constituer le front bâti de la place proposeront tous des rez-de-chaussée dit « actifs », adressés sur l'espace public et complétés par des programmes superposés, recevant soit des logements soit des locaux tertiaires.



La programmation logements et bureaux

La programmation de logement dans les nouveaux programmes construits autour de la place Jean Normand pour un total de 380 logements (14 500 m² SdP) est envisagée de la manière suivante :

- > 275 logements étudiants de l'Ecole Normale Supérieure (pour partie salariés) > programmes E20 et E21
- > 40 logements étudiants pour le Conservatoire et l'Ecole du Pont Supérieur > programme E16
- > 65 logements familiaux en accession à la propriété > programmes E18, E24 et E25

La programmation de locaux tertiaires envisagée dans les programmes construits autour de la place Jean Normand est d'environ 400 m² de SdP (en dehors des surfaces dédiées à la santé) > programme E24.

Les équipements et services

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

- > Le Conservatoire à Rayonnement Régional (CRR) a été livré en septembre 2021



Perspective sur la place Jean Normand (Buro – juillet 2019)

3. Le stationnement autour de la place Jean Normand

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

En complément du stationnement résidentiel, du stationnement sur l'espace public va être organisé entre autres au niveau de la place Jean Normand : contre allée de stationnement Boulevard de Yougoslavie (environ 100 places dont environ 70 places en parc barrière), stationnement le long des voies au droit des commerces, parking à l'arrière du Conservatoire, parking rue de Roumanie et contre allée de stationnement de l'avenue de Pologne.

Le PLUI impose également la réalisation de places de stationnement dédiées aux besoins des immeubles à construire.

