

SAINT-GRÉGOIRE

Le projet urbain  
« ZA NORD –  
COTEAUX  
DE L'ILLE »

un territoire  
métropolitain  
à réinventer

rocade Nord

Parc de  
Beauregard

RENNES

Canal d'Ille-et-Rance

Prairies  
St Martin



Villejean  
Université



Anatole  
France



Jules Ferry



TERRITOIRES  
RENNES



RENNES  
MÉTROPOLE

# SOMMAIRE

1

## PRÉSENTATION DU SECTEUR

p. 4

2

## LES GRANDS ENJEUX DU PROJET URBAIN

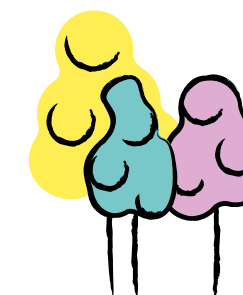
p. 6

3

## PLACE À LA CONCERTATION

p. 10

# ÉDITO



La Zone d'Activités Nord et ses espaces périphériques forment un vaste secteur qui s'étend sur les communes de Rennes et de Saint-Grégoire. Porte d'entrée au nord de l'agglomération, elle constitue un pôle économique majeur du territoire de Rennes métropole, regroupant de nombreux emplois dans des domaines d'activités variés.

Pour autant, cet espace urbain conçu à partir des années 60 et 70, est difficilement accessible en transports en commun, à vélo ou à pied. Les activités sont éparpillées, parfois peu connues, et la zone est par ailleurs minérale et peu végétalisée.

Face à ces constats, notre volonté est simple : nous appuyer sur les atouts de ce secteur, tout en le transformant en véritable « morceau de ville ».

Le but ? Qu'il soit à la fois dynamique et mieux organisé d'un point de vue économique et artisanal, accueillant et diversifié, avec de nouveaux logements, et enfin, respirable et plus facilement accessible, avec une meilleure qualité de vie ou d'usage.

Pour cela, nous réalisons des études urbaines et environnementales, nous mobilisons des financements importants et nous associons l'ensemble des acteurs à une concertation qui se poursuivra tout au long de ce projet de long terme. Nous avons besoin de tous les avis, de l'expertise des acteurs, comme des usagers de ce secteur, pour construire un avenir à la fois durable et dynamique pour la Zone d'Activités Nord Coteaux de l'Ille.

**Nathalie Appéré,**  
présidente de Rennes Métropole

**Laurence Besserve,**  
vice-présidente aménagement  
de Rennes Métropole

1

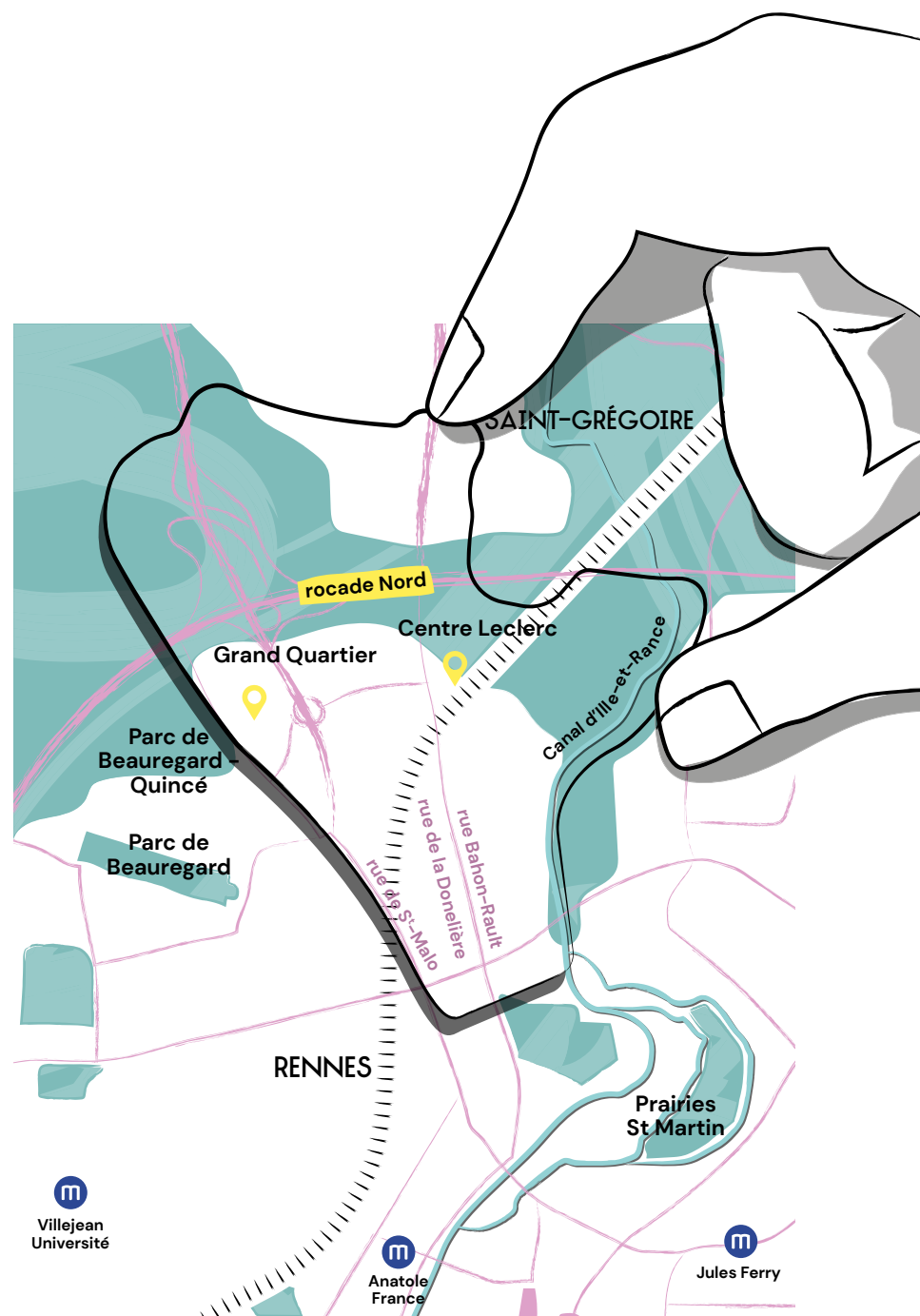
# PRÉSENTATION DU SECTEUR « ZA NORD - COTEAUX DE L'ILLE »

## Le périmètre global

Situé dans le **cadran nord-ouest** de la métropole rennaise, le projet de requalification urbaine de la « ZA Nord - Coteaux de l'Ille » représente un **périmètre d'études très étendu (236 hectares)**, composé d'activités aux identités contrastées et quelques programmes résidentiels.

## Une place-forte économique...

À cheval sur Rennes et Saint-Grégoire, la « ZA Nord - Coteaux de l'Ille » constitue un **pôle économique majeur avec pas moins de 600 entreprises et 4 500 salariés** qui y travaillent dans des secteurs d'activité variés (tertiaire, logistique, artisanat, industrie...). Ancienne mais dynamique, la zone constitue le second pôle commercial de Rennes Métropole avec **75 000 m<sup>2</sup> de surface de vente**.



## ... de la ville d'avant

Le périmètre d'études de la « ZA Nord - Coteaux de l'Ille » rappelle l'époque où la ville s'étendait sur les terres agricoles le long du canal de l'Ille. La zone s'est développée avec les enjeux de l'époque.

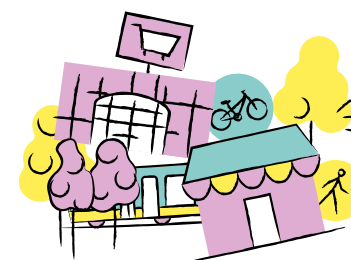
Pensée pour la voiture, traversée par la rocade, le rail et la voie rapide, elle est difficilement praticable aujourd'hui à pied ou à vélo. Le trafic automobile reste pourtant souvent congestionné.

**Très artificialisé, peu végétalisé, le secteur est fortement imperméabilisé et exposé aux îlots de chaleur et aux risques d'inondations.** Certains bâtiments sont vieillissants, peu performants sur le plan énergétique.

Bien qu'attractive, l'offre commerciale manque de lisibilité.

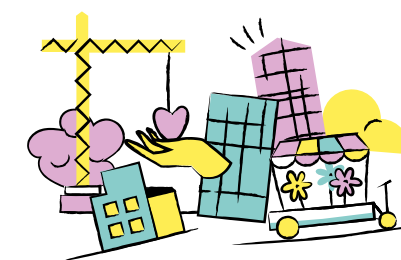


## 3 sous-secteurs aux caractéristiques singulières



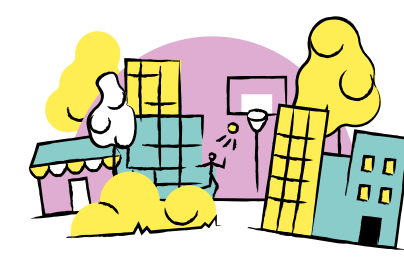
### Au nord

Les **centres commerciaux Leclerc Saint-Grégoire et Grand Quartier** sont deux **locomotives économiques**. Ils totalisent 70% du chiffre d'affaires global du secteur. Le cœur de la zone est constitué d'une multitude d'activités artisanales et productives disséminées, de quelques commerces et d'entrepôts, notamment autour du pôle Bretagne Matériaux.



### Au sud

Les **rues de la Donelière et Bignon-Rault réunissent des activités productives liées à l'économie sociale et solidaire** mais également quelques activités tertiaires et le lycée Mendès France.



### À l'ouest

Le long de la **rue de Saint-Malo, prolongée par le boulevard de la Robiquette**, des **programmes résidentiels** se sont développés récemment de manière diffuse. Quelques immeubles d'habitation voisinent déjà avec des activités de commerce, d'artisanat et de bureaux.



# 2

## LES GRANDS ENJEUX DU PROJET URBAIN

### 5 défis majeurs à relever



#### Renforcer l'attractivité économique

... avec des activités productives et commerciales mieux organisées



#### Développer la mobilité

... en limitant la place de la voiture et les déplacements carbonés

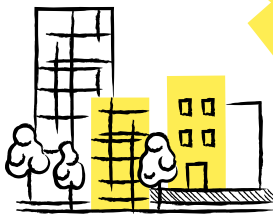
#### Refaire la ville sur elle-même

... en conciliant sobriété foncière et qualité de vie



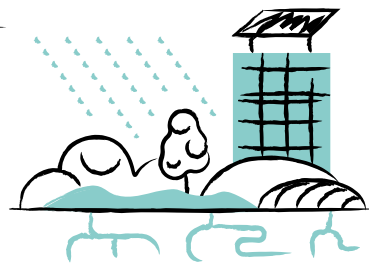
#### Répondre à la crise du logement

... par une offre d'habitat diversifié et accessible



#### S'adapter au changement climatique

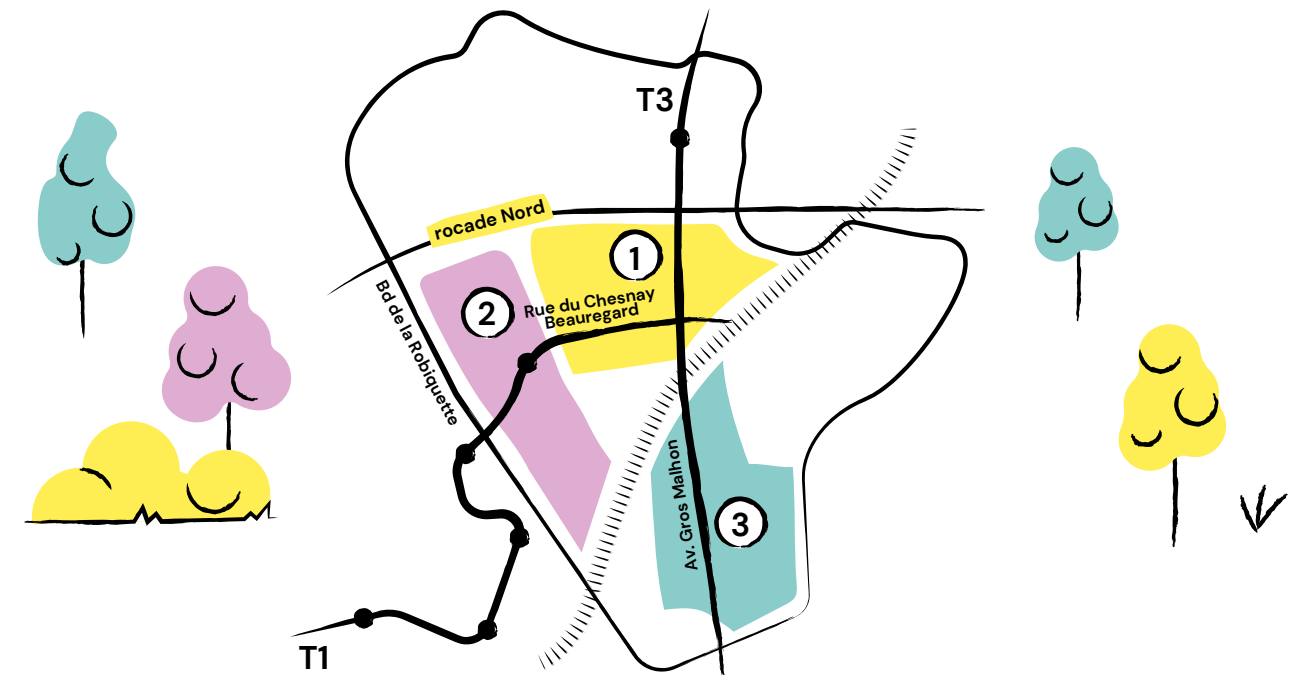
... en misant sur la nature, la biodiversité et la construction bas carbone



### Faire quartier dans un morceau de ville plus accueillant

Trois secteurs possèdent un fort potentiel de renouvellement de la ville avec à terme entre 4 000 à 5 000 logements.

Leur transformation croise **tous les enjeux d'aménagement liés à l'attractivité économique, la mobilité, l'habitat, la biodiversité, etc.**



①

#### QUARTIER CHESNAY / BEAUREGARD

Le passage de la future ligne de Trambus (T1) donne l'occasion de requalifier la **rue du Chesnay-Beauregard** en boulevard urbain bordé de commerces en rez-de-chaussée, aujourd'hui dispersés. Piétons et vélos y accéderont en circulant à travers des espaces publics réaménagés. Pourvu d'espaces verts, cet axe sera **le cœur vivant** du quartier.

À l'arrière, les activités de production seront maintenues.

②

#### QUARTIER NOUVELLE ROBIQUETTE

De la rocade à la voie ferrée, le **boulevard de la Robiquette** offre l'opportunité d'aménager **une nouvelle entrée de ville - plus souriante** - le long d'un front urbain à dominante de logements, en prise avec de grands espaces verts existants.

③

#### QUARTIER DONELIÈRE / GROS MAHLON

La **ligne T3 de Trambus** ouvre la possibilité de restructurer **l'avenue Gros Malhon** en donnant **une place aux immeubles d'habitation et à un pôle commercial de proximité**. Déjà repéré pour ses activités associatives, le quartier pourra devenir en parallèle **une vitrine dynamique des entreprises de l'économie sociale et solidaire** (Envie 35, Emmaüs, Comme un Etabli, ...).

## 3 quartiers réunis pour le devenir d'un morceau de ville plus accueillant...

### Renforcer l'attractivité économique du secteur

- Deux secteurs de production artisanale et industrielle consolidés (Donelière et Bretagne Matériaux)
- Une offre commerciale lisible
- Une vocation économique ciblée sur le réemploi et l'écoconstruction

### Proposer une offre de mobilité adaptée

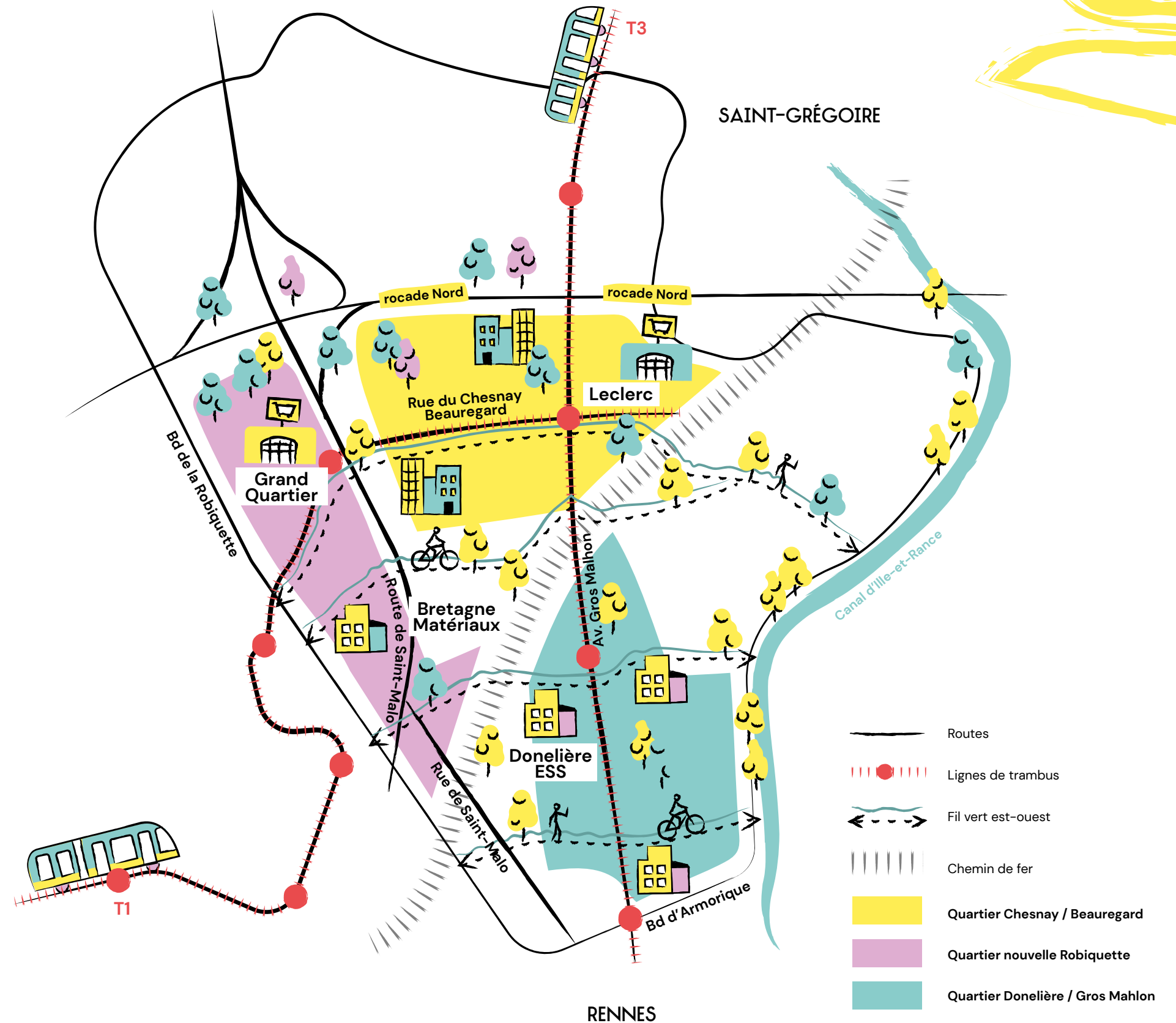
- Deux lignes de **trambus** interconnectées, avec possibilité d'un lien vers une **halte ferroviaire**, à l'étude
- Des **traversées piétonnes et cycles** plus nombreuses et sécurisées grâce à des passerelles et des passages protégés
- Deux tracés nord-sud du **Réseau Express Vélo**
- Des **parkings mutualisés** en silos, à 200 m maximum des logements et locaux d'activités

### Réintroduire de la biodiversité

- Des sols renaturés : meilleure **infiltration de l'eau** et renaturation des sols durs par une plateforme de **fertilisation** des terres
- Des **réservoirs de biodiversité** et des plantations **d'arbres**
- Développement de la **canopée**
- Des **îlots de fraîcheur** créés

### Créer l'offre de logements adaptée

- Entre **4 000 à 5 000 logements neufs**
- Des constructions à **faible impact carbone**
- Une meilleure **performance énergétique** des locaux professionnels



# 3 PLACE à La CONCERTATION

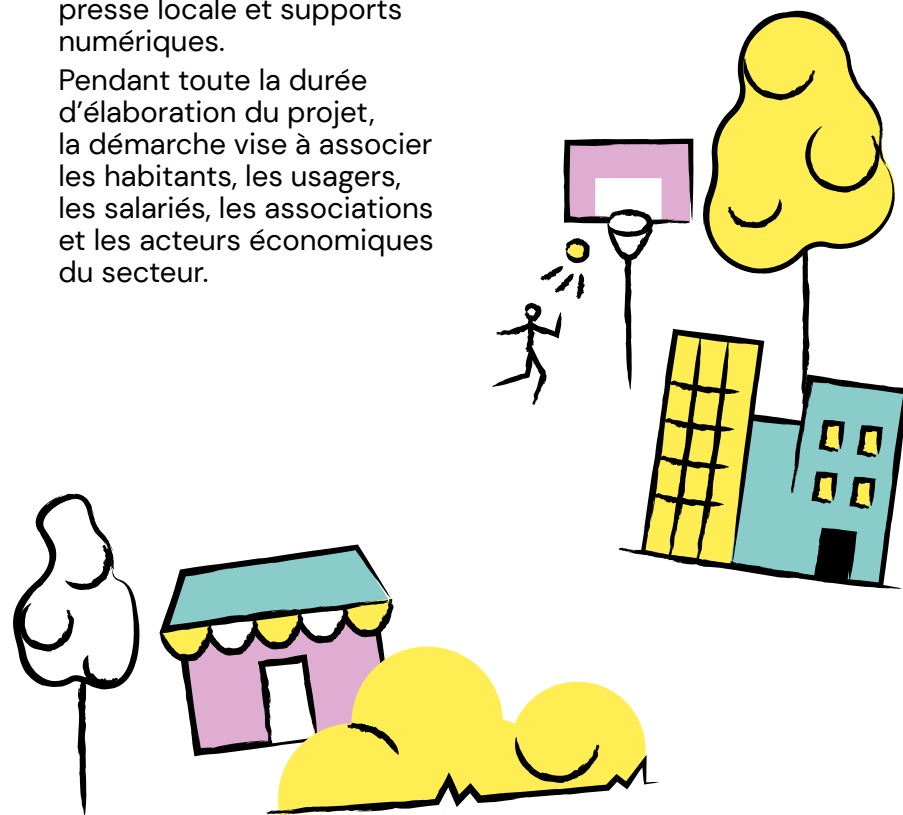
## Les objectifs de la concertation réglementaire

Le projet de requalification urbaine « ZA Nord - Coteaux de l'Ille » concerne des publics divers aux attentes spécifiques. Prévu pour durer (2030-2050), ce **projet aux formes multiples** réclame une concertation approfondie pour :

- Partager le **diagnostic** de la zone
- Présenter les **enjeux environnementaux et urbains** du projet
- Approfondir le plan qui guidera les **grandes orientations d'aménagement** de ce secteur

La concertation réglementaire engagée par Rennes Métropole se décline en réunions, ateliers, exposition publique et information dans la presse locale et supports numériques.

Pendant toute la durée d'élaboration du projet, la démarche vise à associer les habitants, les usagers, les salariés, les associations et les acteurs économiques du secteur.



## Planning

