



EUROPAN 17 – RENNES MÉTROPOLE

Report of the filmed site visit - Wednesday, May 10, 2023

Taking part of the visit:

Mr. Marc HERVÉ, Deputy Mayor delegated to urban planning, Metropolitan Councillor delegated to urban forms
Mrs. Béatrice HAKNI-ROBIN, City Councillor, Elected representative of the Blosne district
Ms. Cécile VIGNES, Head of the Mission Nouvelles Fabriques de la Ville, Urban Development & Housing Department, Rennes City and Metropolis
Mrs. Clotilde BOULANGE, Project Manager, South & Vilaine sector, Vallon du Blosne
Mr. Philippe BODIN, Head of Urban Planning Operations, Rennes Metropole
Mr. Marc DARTIGALONGUE, Project Manager, Rennes Territories
Mr. Stéphane BOITEAU, Technical site manager, CHU of Rennes
Mr. Ruben MADAR, Communication Officer, European France
Mr. Emmanuel REDOUTEY, Architect-Urbanist, EUROPAN France site expert

Absent:

Mrs. Isabelle MOULIN, EUROPAN France, National Secretary, Director of the EUROPAN program

Reception of the teams and presentation of the site issues by the elected officials

Mr. HERVÉ emphasizes the strong bond between the inhabitants of the metropolis and the entire Ille-et-Vilaine department and the Hôpital Sud: the Mother and Child Unit is a historical place of life, a place of birth and care that is part of the memory of Rennes families.

The South Hospital is intrinsically linked to the history of the Blosne district: after its creation in the 1960s, the Blosne district is experiencing a second life with the urban renewal project currently underway. "History is repeating itself today, since it is a question of imagining a new life for the South Hospital, a relatively young building (40 years old).

The transformation of the hospital must be seen as an extension of the urban project of Le Blosne. There is also a more generic architectural subject, consisting of adapting a 1970s model ("Fontenoy" model) of which there are many examples in France. Finally, the importance given to vegetation must be found on the site of the Hôpital Sud, which already has a heritage of trees around the building, currently occupying 28% of the plot.

At the urban and territorial level, Mr. Hervé reminds us of the community's adherence to the concept of the Archipelago City to organize the metropolitan territory: the metropolis covers a surface area of 70,000 ha - 78% of which are agro-natural spaces and 55% are useful agricultural areas. The 43 municipalities are home to 450,000 inhabitants and 100,000 new inhabitants are expected by 2040. The idea of Ville Archipel still applies: to preserve Rennes' green belt, to organize the dialogue between city and nature, and to preserve and develop the agricultural rings.

The European site is thus an opportunity to reflect on the city/rural interface by enhancing the agro-natural character of the spaces south of the ring road. The issue of ecological restoration takes on a particular meaning

in this sector due to the disappearance of the Blosne stream, which was buried and channeled at the time of the construction of the bypass and the development of the Blosne district on former agricultural land.

The city's intentions are to work with what already exists, to contain and intensify built forms ("the city will not cross the ring road"), and to reduce the carbon footprint. On the site of the Hôpital Sud, the Métropole has not established a program but four vocations are anticipated:

- *University and training: to bring together university functions, to enhance the spirit of a Campus City with a large student population (70,000 students for 220 inhabitants in Rennes),*
- *Productive activities: this orientation is based on a desire to develop the economy and employment in the recycling sector in particular, but also responds to the need for premises for craftsmen, entrepreneurs and small businesses in the district, mainly in the construction sector,*
- *Urban logistics: the so-called last mile logistics can find its place on the site which benefits from a good connection to the primary network of the ring road,*
- *Housing: the aim is to meet the high demand for housing in the city of Rennes, intensified by the effects of the decohabitation of households and the increase in life expectancy (the proportion of people over 65 years old will increase by 20% in the coming years): "to house the same number of households, we need more housing".*

In addition to these programming guidelines, there will be an offer of services, shops and local facilities, complementary to the facilities built in the heart of the Blosne district, with the idea of organizing the reception of new inhabitants and new uses.

The process dimension will be very important, with a time of incubation of intentions and initiatives, a time of instruction of studies and files, and then the time of effective transformations. It is an "anticipatory urban planning project" to define the first reoccupations of the site, to organize the progressive reception of new uses and to manage the time of mutation.

-

Ms. HAKNI-ROBIN

Ms. HAKNI-ROBIN reminds us that the City of Rennes is carrying out important coordination work with the residents and all the stakeholders of the district (18,000 inhabitants, 40% of whom are below the poverty line). The City is working to strengthen social diversity through housing, in particular the creation of new housing units with subsidized access to ownership. It is currently experimenting with Real Solidarity Lease operations.

The district benefits from numerous facilities that have been recently completed, are in the process of being completed, or will be completed in the future: a conservatory, a social and solidarity economy center (the Quadri), an association center, etc. The quality of public spaces is one of the project's strong points, in particular the network of green spaces ("networked park"): Le Blosne is considered to be one of the greenest neighborhoods in the city, and the vegetation helps to regulate the climate in the summer.

The Avenue de la Roumanie will be a very important axis in the future because it connects the hospital to the metro. The City wishes to make it an attractive place to live with a reflection on the first floors and new shops (idea of a "street of world cuisines"). More broadly, the hospital site can become a destination: "a place where people go, a place where they live, a place open to the inhabitants and accessible to all, in a neighborhood that will remain predominantly residential. In addition to new economic or university functions, it could host an associative and cultural life".

The European reflection site leads to looking at the district from the hospital and the countryside south of the ring road, not only from the city center: this inversion of the viewpoint gives a new perspective on the district.

Ms. HAKNI-ROBIN emphasizes the demands of the inhabitants and the actors involved in the life of the district: the announcement of the departure of the hospital by the CHU generated a lot of reactions, incomprehension or discontent. Things are calmer today but there will be a strong issue of acceptability of the project and the need to associate the inhabitants to avoid a feeling of dispossession.

Questions and answers

Can you explain the reasons for the hospital's move?

This is a decision by the CHU to bring together and modernize hospital services that are currently geographically dispersed over four sites. The hospital is not leaving the city but is repositioning itself on the Pontchaillou site. The main reason is functional (to have more centralized and efficient equipment) but also ecological (to drastically reduce the very important flows of personnel, patients or equipment, representing 340 000 km/year).

The date of release of the site in 2027 seems very close. Have you undertaken any other studies?

The perception of time is different according to the actors. For the inhabitants, a reoccupation from 2028 seems remote. The European competition comes at the right time to test different proposals in view of this deadline. We want to avoid freezing the program and give ourselves time to build the right answers by taking the time to think about it for the next 5 years. But it will indeed be necessary to foresee transitional phases and to find quick or temporary occupations before perpetuating new uses. To date, Rennes Métropole has ruled out possibilities such as setting up a boiler room for the metropolitan heating network.

Is the phasing of the services move known?

No, not precisely. The relocation of the Mother and Child Unit is still under study by the CHU. It is subject to the timetable for the reconstruction project on the Pontchaillou site.

In what framework were the student works of the students of the UGE realized?

Before applying for the European competition, Rennes Métropole responded to the "Sustainable City Demonstrators" call for expressions of interest under the Programme d'Investissements d'Avenir (PIA). It is within this framework that it has established university partnerships, in particular with the Urban Engineering Department of the Gustave Eiffel University. The student works are added to the complete site file: FR-RENNES-PS-M08

Can you specify the study area? Why is it limited to the east?

The European teams can consider that the site of reflection includes the two interchanges of the southern bypass.

What is the profile of the households living in the pavilions near the hospital?

The houses are mostly occupied by people who have lived there for a long time, over 60 years old, and who are very attached to the neighborhood. With low sale prices, a gradual renewal of the population and the arrival of young households can be observed. Information on the population of Le Blosne can be found here:

https://www.apras.org/wp-content/uploads/2023/04/dataviz_2023_obs_BLOSNE_04042023-WEB.pdf

Is the presence of asbestos proven? In which materials ?

The diffuse or concentrated presence of asbestos in many materials is certain (joinery, flockings, coatings...). A complete asbestos diagnosis has not yet been carried out because it requires destructive surveys that are impossible to carry out while the hospital is in service.

The site brief indicates a building potential of 80,000 m2. Can you specify?

Cette estimation est totalement théorique, basée sur l'hypothèse d'une démolition/reconstruction complète, aujourd'hui écartée. Elle est nécessaire pour évaluer la valeur financière du bien. Il s'agit de la surface maximale de plancher à terme, en regard du règlement du Plan Local d'Urbanisme, incluant donc les bâtiments qui seront conservés.

Regarding the forecast of 100,000 new inhabitants in the metropolis by 2040, how much of this will be allocated to the Blosne sector?

There is no precise projection for the Blosne district. The estimated needs at the level of the city of Rennes are 1700 new housing units per year, over the next five years. Furthermore, the Local Housing Programme is re-evaluated each year. Work on the Le Blosne district is already well underway with 1300 new homes as part of the urban project currently underway.

Why is the restoration of the natural bed of the Blosne planned to the south of the ring road and not on its original route?

These are essentially technical, topographical and land-related reasons, as the historic bed has been entirely urbanised and broken up by the ring road. It would be extremely costly to restore the original bed which follows the municipal boundary within the ring road. The southern route makes it possible to consider an overall ecological enhancement project in a natural environment.

Do you have information on soil quality and levels of ground or air pollution?

Hydraulic studies reveal the presence of hydrocarbons in the vicinity of the ring road and, of course, air pollution linked to traffic. The information gathered by the Triangle air quality measurement station reveals that the air quality is tending to deteriorate. On the hospital site, the risk of soil pollution is limited because the hospital is built on a crawl space.

The community has acquired plots of land south of the ring road. What are the reasons for this?

Some plots of land have been acquired with a view to renaturing the Blosne or creating pedestrian paths, landscaping or leisure facilities. These acquisitions remain limited and are not intended to continue.

What operational process is planned, particularly with regard to the follow-up to the competition?

Rennes Métropole and the CHU have established a financial agreement for the acquisition of the site by the local authority. This agreement is the basis for undertaking studies and entering the European competition. The local authority plans to hand over to the developer Territoires publics in Rennes, for the management of the studies and the operational project management. Territoires Publics will support the local authority in order to maintain a relatively long project dynamic with transitional management periods.

The ideas put forward by the European teams will feed into the discussion, which involves a back and forth between the project, the programme and the potential of the site. Because intentions change: five years ago, demolition was envisaged; this is no longer the case. The local authority has high expectations of the results of European in order to retain ideas and proposals in terms of an architectural and urban project, capable of guiding the process of reinvestment on the site.

-

Additional documents added to the complete site folder:

FR-RENNES-PS-M07 : plans .pdf et .dwg de l'ensemble des niveaux de l'hôpital



EUROPAN 17 – RENNES MÉTROPOLE

Compte-rendu de la visite de site filmée - Mercredi 10 mai 2023

Étaient présents lors de la réunion :

M. Marc HERVÉ, Maire adjoint délégué à l'urbanisme, Conseiller métropolitain délégué aux formes urbaines
Mme Béatrice HAKNI-ROBIN, Conseillère municipale, Éluë du quartier du Blosne
Mme Cécile VIGNES, Responsable de la Mission Nouvelles Fabriques de la Ville, Direction Aménagement Urbain & Habitat, Rennes Ville et Métropole
Mme Clotilde BOULANGE, Cheffe de projet secteur Sud & Vilaine, Vallon du Blosne
M. Philippe BODIN, Chargé d'opération Urbanisme, Rennes Métropole
M. Marc DARTIGALONGUE, Chef de projet, Territoires Rennes
M. Stéphane BOITEAU, Responsable technique de site, CHU de Rennes
M. Ruben MADAR, Chargé de communication, European France
M. Emmanuel REDOUTEY, Architecte-urbaniste, Expert de site EUROPAN France

Excusée :

Mme Isabelle MOULIN, EUROPAN France, Secrétaire nationale, Directrice du programme EUROPAN

Accueil des équipes et présentation des enjeux du site par les élus

M. HERVÉ souligne le fort attachement des habitantes et habitants de la métropole et de tout le département d'Ille-et-Vilaine à l'Hôpital Sud : le pôle Mère-Enfant est un lieu de vie historique, un lieu de naissance et de soins inscrit dans la mémoire des familles rennaises.

L'Hôpital Sud est intrinsèquement lié à l'histoire du quartier du Blosne : après sa création à partir des années 1960, le quartier du Blosne connaît une seconde vie avec le projet de renouvellement urbain en cours de réalisation. « L'histoire se répète » aujourd'hui puisqu'il s'agit d'imaginer une nouvelle vie pour l'Hôpital Sud, un bâtiment relativement jeune (40 ans).

La reconversion de l'hôpital doit être pensée comme le prolongement du projet urbain du Blosne. Il y a aussi un sujet architectural plus générique, consistant à adapter un modèle des années 1970 (modèle « Fontenoy ») dont on trouve de nombreux exemples en France. Enfin, l'importance donnée au végétal doit se retrouver sur le site de l'Hôpital Sud qui dispose déjà d'un patrimoine arboré autour du bâti occupant aujourd'hui 28% de la parcelle.

À l'échelle urbaine et territoriale, M. HERVÉ rappelle l'adhésion de la collectivité au concept de Ville Archipel pour organiser le territoire métropolitain : la métropole couvrent une surface de 70 000 ha - dont 78% d'espaces agro-naturels et 55% de surfaces agricoles utiles. Les 43 communes accueillent 450 000 habitants et 100 000 nouveaux habitants sont attendus à l'horizon 2040. L'idée de Ville Archipel s'applique toujours : préserver la ceinture verte rennaise, organiser le dialogue ville et nature, préserver et valoriser les couronnes agricoles.

Le site European est ainsi l'occasion de réfléchir à l'interface ville / campagne en valorisant le caractère agro-naturel des espaces au sud de la rocade. L'enjeu de restauration écologique prend un sens particulier dans ce secteur du fait de la disparition du ruisseau du Blosne qui a été enfoui et canalisé au moment de la réalisation de la rocade et de l'aménagement du quartier du Blosne sur d'anciens terrains agricoles.

Les intentions de la métropole consistent à travailler avec l'existant et le déjà-là, contenir et intensifier les formes bâties (« la ville ne franchira pas la rocade »), réduire l'empreinte carbone. Sur le site de l'Hôpital Sud, la Métropole n'a pas établi un programme mais quatre vocations sont pressenties :

- *L'université et la formation* : rassembler des fonctions universitaires, valoriser l'esprit d'une Ville Campus bénéficiant d'une population étudiante importante (70 000 étudiants pour 220 habitants à Rennes),
- *Des activités productives* : cette orientation relève d'une volonté de développer l'économie et l'emploi dans les filières du recyclage notamment, mais répond aussi à des besoins en locaux pour des artisans, entrepreneurs et petites entreprises présentes sur le quartier, essentiellement dans le secteur du bâtiment,
- *La logistique urbaine* : la logistique dite du dernier kilomètre peut trouver sa place sur le site qui bénéficie d'une bonne connexion au réseau primaire de la rocade,
- *L'habitat* : il s'agit de répondre à une forte demande de logements sur la ville de Rennes, accentuée par les effets de la décohabitation des ménages et l'allongement de la durée de la vie (la part des plus de 65 ans va augmenter de 20% dans les années à venir) : « pour loger le même nombre de ménages, nous avons besoin de plus de logements ».

À ces orientations de programmation s'ajoute une offre de services, de commerces ou d'équipements de proximité, complémentaire des équipements réalisés au cœur du quartier du Blosne, dans l'idée de bien organiser l'accueil de nouveaux habitants et de nouveaux usages.

La dimension processus sera très importante, avec un temps d'incubation des intentions et des initiatives, un temps d'instruction des études et des dossiers, puis le temps des transformations effectives. C'est un « projet d'urbanisme d'anticipation » pour définir les premières réoccupations du site, organiser l'accueil progressif de nouveaux usages et gérer les temps de mutation.

-

Mme HAKNI-ROBIN

Mme HAKNI-ROBIN rappelle que la Ville de Rennes conduit un important travail de médiation avec les habitants et tous les acteurs du quartier (18 000 habitants dont 40% de personnes en dessous du seuil de pauvreté). La Ville œuvre pour renforcer la mixité sociale par l'habitat, notamment la réalisation de nouveaux logements en accession aidée à la propriété. Elle expérimente actuellement des opérations en Bail Réel Solidaire.

Le quartier bénéficie de nombreux équipements récemment réalisés, en cours de réalisation ou à venir : conservatoire, pôle d'économie sociale et solidaire (le Quadri), pôle associatif... La qualité des espaces publics est l'un des axes forts du projet, en particulier le maillage d'espaces verts (« parc en réseau ») : le Blosne est considéré comme l'un des quartiers les plus verts de la ville et la végétation contribue à réguler le climat en été.

L'avenue de la Roumanie sera un axe très important dans le futur car est relié l'hôpital au métro. La Ville souhaite en faire un lieu de vie attractif avec une réflexion sur les rez-de-chaussée et de nouveaux commerces (idée de « rue des cuisines du monde »). Plus largement, le site de l'hôpital peut devenir un lieu de destination : « un lieu où l'on va, un lieu où l'on vit, un lieu ouvert aux habitants et praticable par tous, dans un quartier qui restera à dominante résidentielle. Au-delà de nouvelles fonctions économiques ou universitaires, il pourra accueillir une vie associative et/culturelle ».

Le site de réflexion European mène à regarder le quartier depuis l'hôpital et la campagne au sud de la rocade, pas seulement depuis le centre-ville : cette inversion du regard donne à voir le quartier sous une nouvelle focale.

Mme HAKNI-ROBIN souligne l'exigence des habitants et des acteurs impliqués dans la vie du quartier : l'annonce du départ de l'hôpital par le CHU a généré beaucoup de réactions, d'incompréhension ou de mécontentement. Les choses sont plus apaisées aujourd'hui mais il y aura un enjeu fort d'acceptabilité du projet et la nécessité d'associer les habitants pour éviter un sentiment de dépossession.

Questions / réponses

Pouvez-vous préciser les raisons du déménagement de l'hôpital ?

Il s'agit d'une décision du CHU pour rassembler et moderniser des services hospitaliers aujourd'hui géographiquement éclatés sur quatre sites. L'hôpital ne quitte pas la ville mais se repositionne sur le site de Pontchaillou. La raison principale est donc fonctionnelle (disposer d'un équipements plus centralisé et plus

efficace) mais également écologique (réduire drastiquement des flux très importants de personnels, de patients ou d'équipements, représentant 340 000 km/an).

La date de libération du site en 2027 apparaît très proche. Avez-vous engagé d'autres études ?

La perception du temps est différente selon les acteurs. Pour les habitants, une réoccupation à partir de 2028 paraît éloignée. La concours Europan arrive au bon moment pour tester différentes propositions en vue de cette échéance. Nous souhaitons éviter de figer le programme et nous donner le temps de construire les **bonnes** réponses en prenant le temps de la réflexion pour les 5 années à venir. Mais il faudra en effet prévoir des phases transitoires et trouver des occupations rapides ou provisoires avant de pérenniser de nouveaux usages. À ce jour, Rennes Métropole a plutôt écarté des pistes comme celle d'implanter un chaufferie pour le réseau de chaleur métropolitain.

Le phasage du déménagement des services est-il connu ?

Non, pas précisément. Le déménagement du pôle Mère-Enfant est encore à l'étude par le CHU. Il est soumis au calendrier projet de reconstruction sur le site de Pontchaillou.

Dans quel cadre ont été réalisés les travaux étudiants des étudiants de l'UGE ?

Avant la candidature au concours Europan, Rennes Métropole a répondu à l'Appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la Ville Durable » dans le Programme d'Investissements d'Avenir (PIA). C'est dans ce cadre qu'elle a noué des partenariats universitaires, notamment le département Génie urbain de l'Université Gustave Eiffel. Les travaux de étudiants sont ajoutés au dossier complet de site : FR-RENNES-PS-M08

Pouvez-vous préciser le périmètre d'étude ? Pourquoi est-il limité à l'Est ?

Les équipes Europan peuvent considérer que le site de réflexion inclut les deux échangeurs de la rocade sud.

Quel est le profil des ménages habitant dans les pavillons proches de l'hôpital ?

Les pavillons sont occupés majoritairement par des personnes anciennement installées, de plus de 60 ans, très attachées au quartier. Avec prix de vente peu élevés, on observe un renouvellement progressif de la population et l'arrivée de jeunes ménages. Des informations sur la population du Blosne sont consultable ici :

https://www.apras.org/wp-content/uploads/2023/04/dataviz_2023_obs_BLOSNE_04042023-WEB.pdf

La présence d'amiante est-elle avérée ? Dans quels matériaux ?

La présence diffuse ou concentrée d'amiante dans de nombreux matériaux est certaine (menuiseries, flocages, revêtements...). Un diagnostic amiante complet n'a pas encore été effectué car il impose des sondages destructifs impossibles à réaliser tant que le l'hôpital est en service.

Le dossier de site indique un potentiel de constructibilité de 80 000 m2. Pouvez-vous préciser ?

Cette estimation est totalement théorique, basée sur l'hypothèse d'une démolition/reconstruction complète, aujourd'hui écartée. Elle est nécessaire pour évaluer la valeur financière du bien. Il s'agit de la surface maximale de plancher à terme, en regard du règlement du Plan Local d'Urbanisme, incluant donc les bâtiments qui seront conservés.

Concernant la prévision de 100 000 nouveaux habitants dans la métropole à l'horizon 2040, quelle serait la part affectée au secteur du Blosne ?

Il n'y a pas de projection précise sur le quartier du Blosne. Les besoins estimés à l'échelle de la ville de Rennes sont de 1700 nouveaux logements par an, sur les cinq prochaines années. Par ailleurs, le Programme Local de l'Habitat est réévalué chaque année. L'effort sur le quartier du Blosne est déjà bien engagé avec 1 300 nouveaux logements dans la cadre du projet urbain en cours de réalisation.

Pourquoi la restauration du lit naturel du Blosne est-il envisagé au sud de la rocade et pas sur son tracé originel ?

Ce sont essentiellement des raisons techniques, topographiques et foncières, car le lit historique a été entièrement urbanisé et rompu par la rocade. Il serait extrêmement coûteux de restaurer le lit originel qui suit la limite communale dans l'intra-rocade. Le tracé au sud permet d'envisager un projet global de valorisation écologique dans un milieu naturel.

Avez-vous des informations sur la qualité des sols et les niveaux de pollution souterraine ou aérienne ?

Les études hydrauliques révèlent la présence d'hydrocarbures au voisinage de la rocade et forcément une pollution aérienne liée au trafic. Les informations recueillies par la station de mesure de la qualité de l'air du Triangle révèle une qualité de l'air qui a tendance à se dégrader. Sur la parcelle de l'hôpital, le risque de pollution des sols est limité car l'hôpital est construit sur un vide sanitaire.

La collectivité a acquis des parcelles au sud de la rocade. Pour quelles raisons ?

Certaines parcelles ont en effet été **acquises** dans la perspective de la renaturation du Blosne ou la réalisation de cheminements piétons, d'aménagements paysagers ou de loisirs. Ces acquisitions demeurent limitées et n'ont pas vocation à se poursuivre.

Quel processus opérationnel est-il envisagé, notamment au regard des suites du concours ?

Rennes Métropole et le CHU ont établi un accord financier pour l'acquisition du site par la collectivité. Cet accord motive l'engagement des études et l'inscription dans le concours Europan. La collectivité envisage de passer ensuite le relais à l'aménageur Territoire publics à Rennes, pour le pilotage des études et la maîtrise d'ouvrage opérationnelle. Territoires publics se positionnera en accompagnement de la collectivité pour tenir une dynamique de projet relativement longue avec des temps de gestion transitoire.

Les propositions des équipes Europan viendront alimenter la réflexion qui suppose des aller-retours entre le projet, le programme et les potentialités du site. Car les intentions évoluent : il y a 5 ans, une démolition était envisagée ; ce n'est plus du tout le cas aujourd'hui. La collectivité nourrit de grandes attentes vis-à-vis des résultats d'Europan pour retenir des idées et propositions en termes de projet architectural et urbain, en capacité de guider le processus de réinvestissement sur site.

-

Pièces complémentaires ajoutées au dossier complet de site :

FR-RENNES-PS-M07 : plans .pdf et .dwg de l'ensemble des niveaux de l'hôpital