

Compte-rendu de la réunion publique du 24 septembre 2025

Point d'étape sur les campagnes de dépollution en cours – présentation des poursuites d'aménagement Mermoz Sud et Grand Equipement

Début 18h15 – Fin 20h

Présentation effectuée par **Marc Dartigalongue** (Directeur de projets - Territoires) et **Anthony Férard** (Responsable d'opérations - Territoires), en présence de **Marie Ducamin** (maire de Saint-Jacques-de-la-Lande), ainsi que **Nelly Lechaplain** (adjointe à la participation citoyenne, aux transitions et à l'espace publics).

Déroulé

- Présentation du contexte historique et urbain de la Courrouze ;
- Présentation de l'équipe de la ZAC Courrouze (*cf. support de présentation de la réunion publique*) ;
- Présentation des sujets à l'ordre du jour :
 - Point d'étape sur les campagnes de dépollution
 - Secteur Mermoz Sud
 - Secteur Grand Equipement

1 – Point d'étape sur les campagnes de dépollution

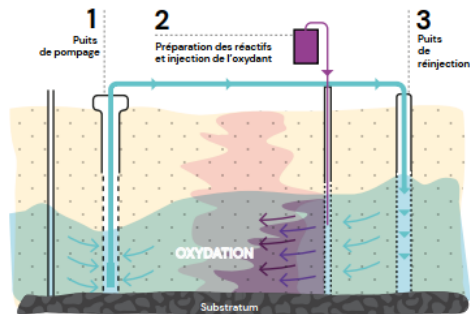
- Le diagnostic de pollution dans les sols, ainsi que la mise en œuvre adaptée d'un traitement de dépollution, constituent des étapes obligatoires et encadrées (par la DREAL, la préfecture, ARS de Bretagne), préalable à tout aménagement d'un secteur sur une ancienne Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), pour l'aménageur (Territoires).
- Les types de polluants identifiés sur le quartier sont des solvants chlorés et des hydrocarbures (hérités des activités industrielles et militaires du site).
- Ces polluants se retrouvent dans 3 milieux possibles des sols (sol, air du sol, nappe).

- Présentation des procédés de dépollution :

POUR LES EAUX SOUTERRAINES, DÉPOLLUTION *IN SITU*

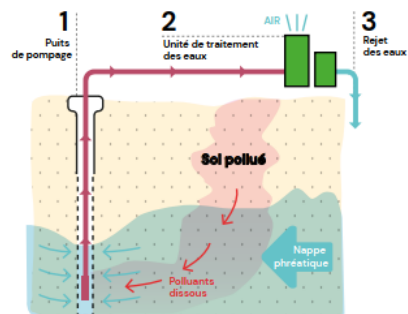
1. TECHNIQUE DE L'OXYDATION CHIMIQUE DES EAUX SOUTERRAINES.

Il s'agit d'injecter un oxydant dans la nappe pour traiter les solvants et les hydrocarbures. Cet oxydant se dégrade chimiquement et ne représente pas de risque pour l'environnement.



2. TECHNIQUE DU POMPAGE ET TRAITEMENT DES EAUX

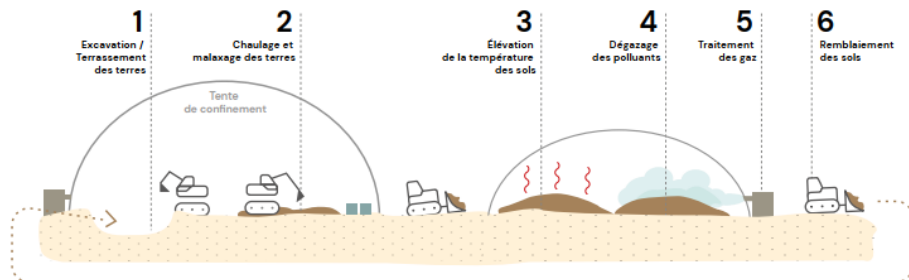
Elle consiste à extraire les eaux souterraines polluées et à les traiter sur site avant rejet.



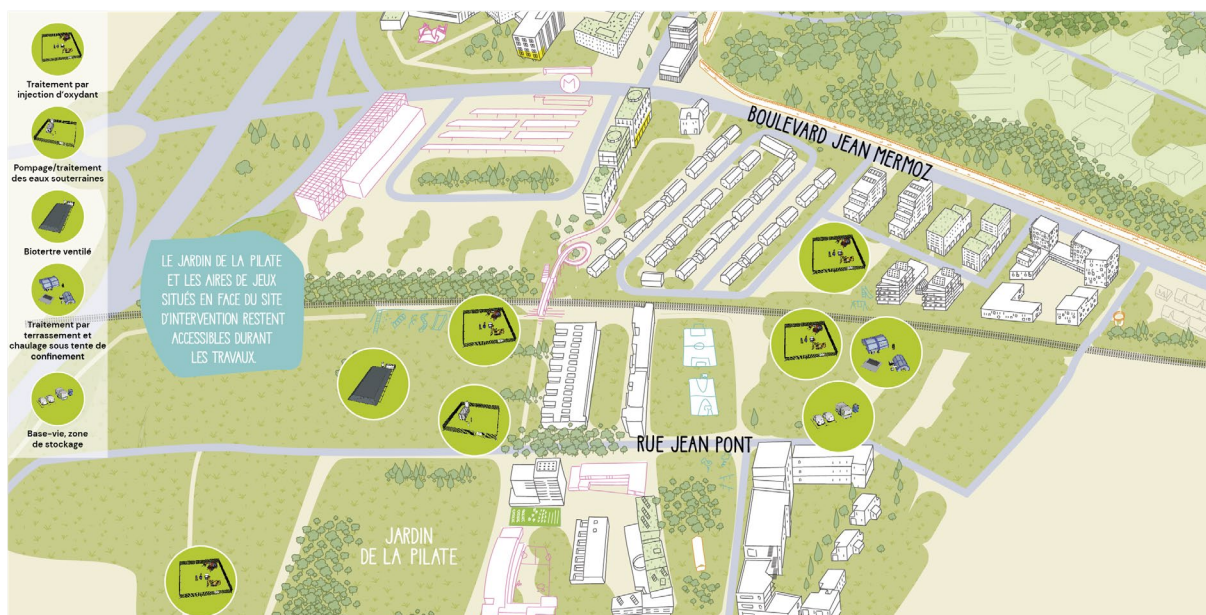
POUR LES GAZ ET LES SOLS, DÉPOLLUTION SUR SITE SOUS UNE TENTE

3. TECHNIQUE DE L'EXCAVATION

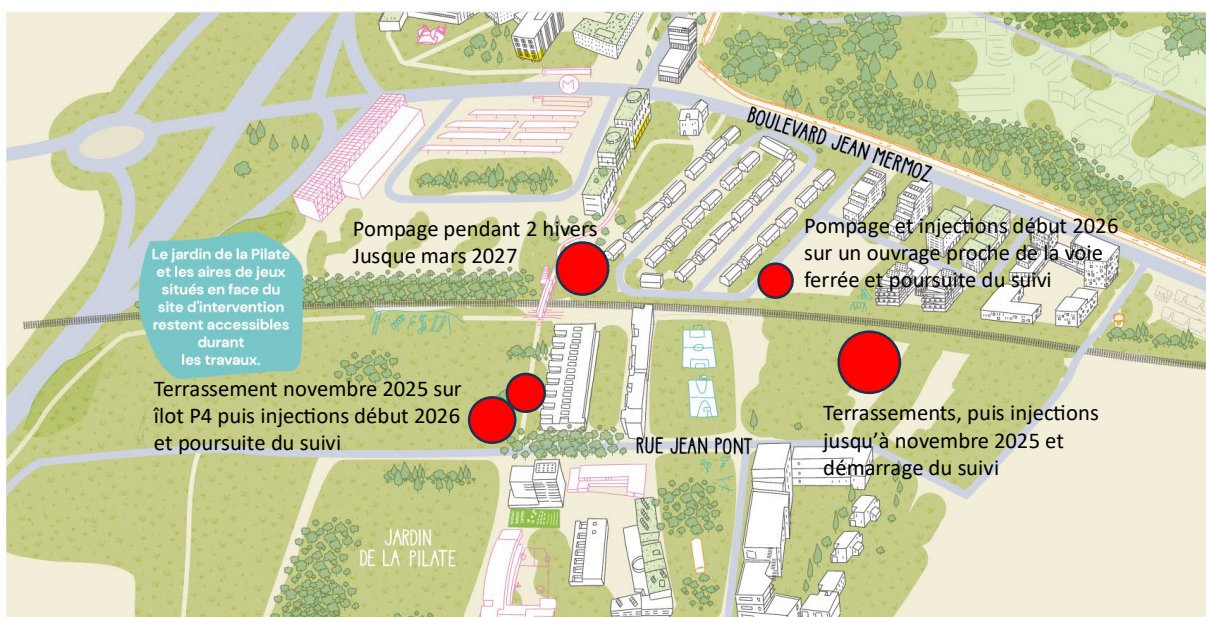
Il s'agit d'excaver les sols et de les traiter directement sur site, sous une tente de confinement. Cette technique représente une petite partie seulement du traitement.



PROGRAMME INITIAL DE DEPOLLUTION



CALENDRIER DES DERNIERES OPERATIONS



Questions et demandes des habitants sur ce sujet de dépollution

- **Y aura-t-il des actions concrètes d'amélioration du paysage, notamment devant les habitations de l'allée Guernigon (arbres morts, végétation anarchique, gazon très épars et abîmé) ?**

Oui, dans les prochaines semaines, les arbres morts vont être retirés, une taille des arbustes effectuée. En 2026, après traitement et pendant la phase de surveillance, une prairie fleurie sera semée avant la remise en état définitive une fois les travaux définitivement réceptionnés.

Pour information, les grands tas de terre, présents au niveau de la Rue Jean Pont, vont être remaniés cet hiver. Ceci va considérablement améliorer le paysage quotidien des habitants de l'allée Marcel Brossier, Rue Jean Pont, Rue des 25 Fusillés, Rue Jeanne Bohec et Rue du Camp de Verdun.

- **Y a-t-il un risque de contamination de l'eau de nos canalisations, puits, bassin versant ?**

Non, absolument aucun, les tuyaux de canalisations sont étanches et ils sont installés dans des matériaux sains lors de l'aménagement des voiries.

Cependant, concernant les puits présents dans les jardins des habitations individuelles : un arrêté municipal du 19 janvier 2011 interdit l'utilisation de ces puits (cf. PJ).

- **A quels documents avons-nous accès ?**

Les documents consultables sont les rapports initiaux et de fin de travaux des campagnes de dépollution, FAQ et documents produits par Territoires. Si vous habitez allée Gernigon ou Marcel Brossier et que vous souhaitez être rassuré sur la qualité de l'air de vos logements, n'hésitez pas à nous contacter. Des relevés de pollution d'air ambiant peuvent être réalisés lors d'une prochaine campagne de surveillance.

Adressez-vous pour toute question, demande, remontée à la médiatrice opérationnelle de l'opération : marine.kunstmann@territoires-rennes.fr (0671970353)

- **Pourra-t-on bénéficier d'une remontée d'informations plus ciblée et récurrente, pour les habitants de l'Allée Guernigon ?**

Oui, nous nous engageons à adapter notre communication afin que vous soyez mis au courant de manière plus assidue et régulière des campagnes de dépollution ou travaux de remise en état temporaire des espaces verts devant chez vous.

N'hésitez pas à contacter également la médiatrice opérationnelle de l'opération : marine.kunstmann@territoires-rennes.fr (0671970353)

2 - Point d'étape – poursuite et fin de l'aménagement du secteur Mermoz Sud



Les formes urbaines à venir sur ce secteur demeurent inchangées depuis leur première présentation publique en 2016, nous effectuons cependant un rappel afin que les nouveaux arrivants dans le quartier puissent avoir accès à l'information sur le projet plus facilement :

- 4 nouveaux programmes immobiliers, reprenant la même trame et forme que les 4 résidences actuelles (Nouvel R, Brownstone, L'Aviateur, Orphéa), vont être livrés d'ici 2030-2032 ;
- Cela représente 330 nouveaux logements (en respect du PLH : logement libre, locatif social, BRS). Aujourd'hui, il y en a 230.
- En aménagements extérieurs, sont prévus : des noues, végétalisation renforcée, voies piétonnes qui irriguent les ilots, conservation et valorisation des arbres déjà existants, les terrains de sports seront complétés. (*cf. support de présentation de la réunion publique*)
- Focus sur le concept de dalles-jardins → les socles de stationnements privés seront agrémentés de jardins sur dalles, pour traiter les vis-à-vis et le droit au soleil de chacun (y compris les habitants aux rez-de-chaussée). (*cf. support de présentation de la réunion publique*)
- Focus sur les études d'ensoleillement → les études d'ensoleillement ont été faites, en configuration printemps, été, automne, hiver, et ont déterminé les hauteurs des futurs programmes, ainsi que leurs implantations, pour préserver au maximum le droit au soleil pour les habitants déjà là (*cf. support de présentation de la réunion publique*)

- Focus sur les matériaux employés dans les futurs programmes → un travail important sur la décarbonation des bâtiments sera effectué. Cela va induire des façades en bois, matériaux biosourcés employés tels que le chanvre, la terre crue, etc.



Questions et demandes des habitants sur ce sujet d'aménagement futur

- **Les places de stationnements extérieures et intérieures vont-elles évoluer ?**

Non, le nombre de places de stationnement dans chaque programme va demeurer sensiblement le même qu'aujourd'hui. Les places de stationnement extérieures créées seront également effectuées dans la même proportion qu'aujourd'hui.

- **Il y a des problématiques de stationnements sauvages importants sur ce secteur. Pouvons-nous y remédier, sinon cela sera encore pire quand les nouveaux programmes seront créés ?**

Oui, des dispositifs défensifs sont installés au cas-par-cas. Si ces solutions trouvées ne fonctionnent pas, nous y travaillerons avec notre équipe de maîtrise d'œuvre en discussion avec les habitants actuels du secteur.

3- Chaufferie et secteur Grand Equipement

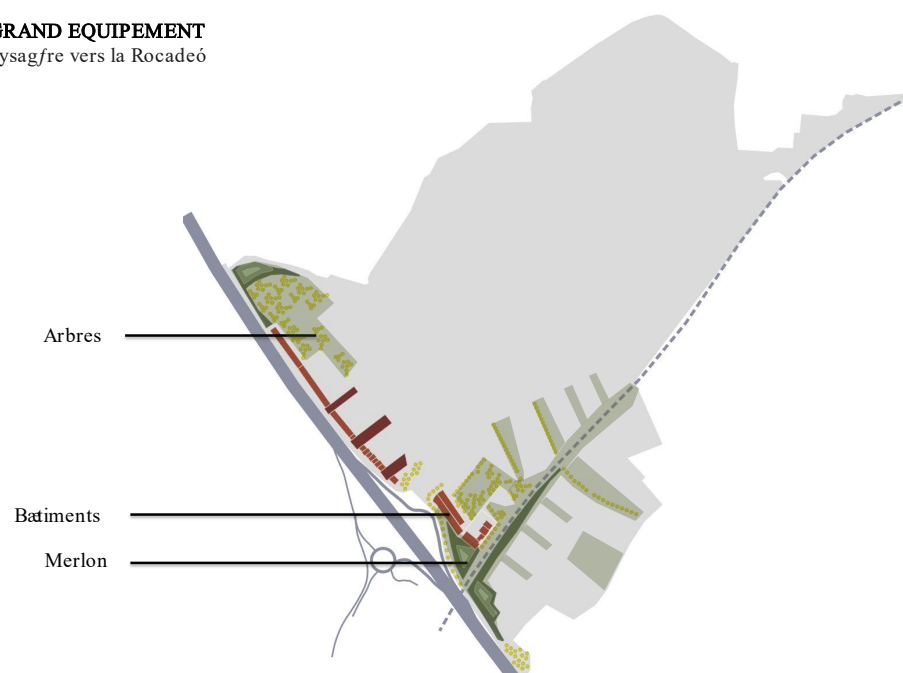
Secteur GRAND EQUIPEMENT
Plan masse



Sont présentés (cf. support de présentation de la réunion publique) :

- **Les futurs espaces verts et principes d'aménagements le long de la rocade :**
 - Le parking-relais Gaîté, la future chaufferie et merlons de terre plantés ont des rôles anti-bruits ;
 - Implantation d'activités de bureaux ou stationnements seulement le long de la rocade (cf. Loi Barnier).
 - Une promenade plantée tout le long de la voie de chemin de fer et de la rocade sera aménagée (fonctions anti-bruits et liaisons douces continues pour éviter le Boulevard Mermoz pour les piétons et cyclistes riverains).

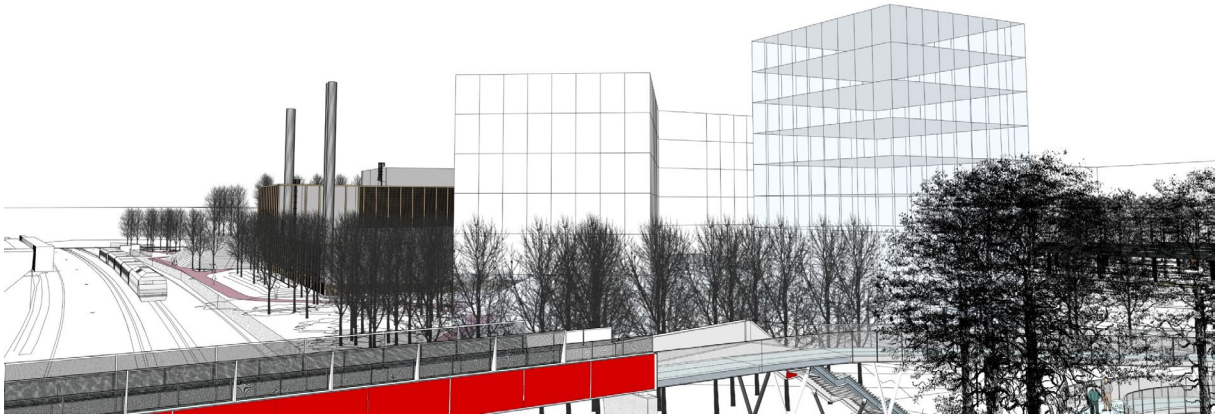
Secteur GRAND EQUIPEMENT
Façade paysagère vers la Rocade 6



- **Le bâtiment de la future chaufferie** (centrale ENERSUD) : le plus grand volume est situé le long de la rocade en continuité du parc relais. Il mesurera 2 mètres de moins que celui-ci. Cependant les cheminées seront plus hautes.



- **Présentation du bâtiment de bureaux GE4, le long de la passerelle et voie ferrée**



Questions et demandes des habitants sur ce sujet d'aménagement futur

Présence et intervention de Cédric Arnou représentant le Service Réseaux d'Énergies et de Chaleur de Rennes Métropole.

- **A quels documents avons-nous accès ?**

Vous pouvez retrouver l'intégralité des informations sur les travaux de réseau de chaleur urbaine, le matériau bois, le fonctionnement du réseau de chaleur, la production énergétique produite, les possibilités de raccordement (ou non) au réseau, sur le site internet d'Enersud : [ENERSUD : Réseau de chauffage Urbain - Cesson Sévigné](#)

Vous pouvez également contacter les équipes d'Enersud par téléphone et formulaire contact sur leur site internet.

Le compte-rendu de la réunion publique 2025 dédiée au réseau de chaleur urbaine est consultable sur le site internet de la mairie de Saint-Jacques-de-la-Lande.

Une consultation publique sur le futur réseau de chaleur urbaine va bientôt avoir lieu. Territoires s'engage à relayer au mieux cette information publique sur le site internet de la Courrouze et autres moyens de diffusion d'information.

- **Qui peut être raccordé au réseau de chaleur urbaine sud ?**

Les maisons individuelles ne peuvent pas encore être raccordées, mais c'est actuellement à l'étude.

Le raccordement d'une résidence n'est pas obligatoire : c'est la copropriété qui choisit s'il souhaite bénéficier du RCU ou pas. Ce choix intervient le plus souvent à l'occasion d'un sujet de renouvellement de chaudière collective vieillissante.

Dans le secteur, les immeubles de Pilates et Mermoz Sud peuvent être raccordés, mais pas ceux de Boulevard Mermoz.

- **Quelle est l'énergie utilisée de cette future chaufferie ?**

Il s'agira d'une chaufferie au bois, ainsi qu'au gaz (mais seulement en complément en cas de non-production de la chaufferie bois si problème de panne OU s'il faut chauffer plus que le bois ne peut le faire, en cas de grand froid par exemple). La mise en service de la chaufferie est prévue pour 2028.

- **La ressource en bois n'est-elle pas un mauvais choix, lorsqu'on entend partout que le bois est à protéger ?**

L'image inconsciente qui vient tout de suite en tête, lorsqu'on parle de chaufferie à bois, est celle d'une coupe massive d'une forêt, faite exclusivement pour alimenter une chaufferie. En réalité, le bois employé dans la future chaufferie est issu de la fin de chaîne de production de bois pour la construction. La collectivité s'assure de la source d'approvisionnement en bois localement.

- **Pourquoi installer la chaufferie ici, et pas extra-rocade ?**

Les systèmes de réseau de chaleur, pour être efficaces, ont besoin d'être au plus près du besoin.

- **Comment traitez-vous les fumées et les questions de qualité de l'air ?**

L'enjeu concernant la qualité de l'air, réside dans la bonne gestion de l'équipement et le bon suivi de son vieillissement. Si un appareil est mal entretenu, que ce soit une chaufferie ou un poêle à bois individuel par exemple, cela a forcément des conséquences sur la qualité de l'air.

Les fumées sont lavées à l'eau, passent également par un électrofiltre magnétique, puis un filtre à manche. Nous étudions également un quatrième dispositif filtrant supplémentaire (traitement de l'azote par injection).

- **Quelles seront les nuisances sonores de la chaufferie ?**

5 dB en pied de clôture de la chaufferie le jour - 3dB en pied de clôture de la chaufferie de nuit.