



CONSEIL DE QUARTIER LA BELLANGERAIS

COMPTE RENDU

Date : 30 mai 2024

Lieu : Espace Social Commun Simone Iff – 12 bis rue Guy Ropartz

Début de la séance : 18h00

Fin de la séance : 20h15

Animateurs :

Marc HERVE (Adjoint à l'urbanisme), Ludovic BROSSARD (élu de quartier La Bellangerais)
Cécile Vignes, Vincent MUZART (Service Aménagement et Urbanisme de Rennes Métropole)
Bertrand GAUDIN, Emilie HOUZE, Krystèle NGUEJIP NGOKO (Direction de Quartiers Nord-Est)

Co animateurs présents :

Yves KUSTER, Michel THOMAS (Habitants)

Co animateurs excusés :

Laurence DUAULT (habitante)

Nombre de participants : 38

À l'ordre du jour :

1. Revue de projet des programmes immobiliers privés dans le quartier
2. Point d'actualité sur la ZAC Armorique
3. Agenda et actualités du quartier

I. Revue des projets des programmes immobiliers privés dans les quartiers

Marc Hervé, 1er adjoint à l'urbanisme à la maire de Rennes, a rappelé que les projets immobiliers dans le diffus concernent les projets privés à l'initiative des promoteurs immobiliers. Dans une Zone d'Aménagement Concerté, c'est la collectivité qui est propriétaire du terrain, au contraire du diffus où les promoteurs prennent contact avec les particuliers pour acquérir les terrains.

Dans le cadre des projets dans le diffus, la Ville de Rennes a élaboré une "Charte Construction et Citoyenneté" qui est un guide d'information, de bonnes pratiques et de dialogue entre les riverains d'un projet et les promoteurs en charge de ces projets.

Elle s'applique à tout projet de plus de 10 logements, pour lesquels une information préalable est requise.

Cette charte est accessible en ligne sur le site de la Ville et de Rennes Métropole : [ICI](#)

À travers ce document, la Ville de Rennes veille à l'information des habitants en proximité des projets de construction puisque le renouvellement urbain peut faire l'objet de conflits, et souhaite que chaque acteur d'un projet dans le diffus soit sensibilisé à cela.

Les promoteurs s'engagent à informer les habitants en amont des projets et à concerter le cas échéant, en fonction de la dimension du projet. L'information sur les projets en cours est disponible pour tout habitant au sein des Directions de Quartiers.

Retrouvez la cartographie de tous les projets sur le site de la Ville et de Rennes Métropole : <https://metropole.rennes.fr/les-projets-immobiliers-pres-de-chez-vous>

En pièce jointe, la carte des projets d'initiative privée (aussi appelés "projets dans le diffus") dans le secteur Nord-Est.

Monsieur HERVE insiste sur la différence qui existe entre l'extension urbaine et le renouvellement urbain.

Extension urbaine : le processus d'étalement du bâti sur les espaces périphériques, ce à quoi Rennes reste vigilant.

Renouvellement urbain : la reconstruction de la ville sur elle-même et la réutilisation de ses ressources bâties et foncières.

Cécile VIGNES, responsable de la mission Nouvelles Fabriques de la Ville et de Rennes Métropole, a permis de mieux comprendre le PLUI et sa modification, avant de terminer par les différentes étapes d'un projet immobilier. Le diaporama des projets dans le diffus du quartier a été projeté au conseil de quartier, il est accessible à la DQNE.

Échanges avec les participants suite à la présentation

Dans le cadre de l'enquête publique sur le PLUI, que deviennent les avis des habitants ?	Les avis des habitants sont consignés dans des registres supervisés par des commissaires enquêteurs. La consultation des registres reste possible à la fin des enquêtes publiques. Il peut s'agir d'une observation d'ordre générale ou bien d'une observation très spécifique à un projet.
Quelle est la différence entre le PLUi et la Charte ?	Le PLUi définit les obligations pour chaque parcelle de la collectivité pour les constructions, ce sont les règles du jeu de ce qu'il est possible d'y faire. La charte donne différents niveaux d'obligation aux promoteurs pour informer les riverains des constructions.
Quelle est la durée d'un permis de construire ?	Un PC est valable 3 ans, mais il existe des conditions de prolongation.
Comment expliquer qu'il y ait des permis de construire délivrés et que les chantiers ne soient pas lancés ?	Plusieurs raisons peuvent expliquer cela, mais une des raisons repose sur le fait que les promoteurs doivent commercialiser entre 40 et 50% de logements avant de démarrer l'opération.

II. Point d'actualité sur la ZAC Armorique

Vincent MUZART fait un point sur l'historique de ce projet et détaille l'actualité, avec notamment la création de 70 places de stationnement supplémentaires au Sud de la Préfecture.

Document de présentation en pièce jointe.

Échanges avec les participants suite à la présentation

Stationnement en zone bleu	Information d'une mise en place d'une dizaine de places de stationnement en zone bleue (disque en journée et stationnement libre le soir) sur une poche du parking situé en parallèle du boulevard d'Armorique, suite à la sollicitation de professionnels et de syndic du quartier.
Pourquoi est-ce que les concertations des espaces publics ne se font pas en parallèle des constructions ?	Une concertation est prévue pour les espaces publics des îlots C1 et C2 mais il est encore trop tôt pour y travailler.
Quel est le calendrier des prochains lots ?	C2 : en attente d'un recours judiciaire aujourd'hui engagé C3 : commercialisation démarrée le 30 mai 2024
Quid du poteau électrique gênant en sortie de la rue de la Bellangerais pour rejoindre la rue de la Motte-Brûlon ? Est-il possible d'enterrer les réseaux électriques ?	Le problème du poteau est identifié par les services mais il n'est pas prévu d'intervenir à court terme. L'enterrement des réseaux électrique se fait chaque année au fil des travaux de voirie des secteurs concernés, au cas par cas. Le volume de ces travaux est très important et sont très coûteux.
Problème de largeur du trottoir le long de la rue de la Motte-Brûlon, les mâts d'éclairage ne laissent pas assez de largeur pour le passage des personnes en fauteuil roulant.	Ce constat est partagé par les services. La rue est sous dimensionnée pour son usage aujourd'hui, l'expérimentation de mise à sens unique après l'été doit permettre de réduire les flux automobiles et faciliter les autres usages : piétons, vélos, PMR.
Rue de la Taurellerie : problème continue du shunt des voitures pour éviter le carrefour Armorique/Motte-Brûlon.	Les changements de règles de circulation à venir sur la rue de la Motte-Brûlon vont là aussi avoir des conséquences sur les comportements. Seule une expérimentation permettra de mesurer cela.

III. Déménagement du siège social d'Espacil Habitat rue du Scorff

Le siège social actuel va déménager pour fin 2024 dans le bâtiment Odacité, actuellement en construction rue Guy Ropartz, face à la station de métro des Gayeulles.

Les bâtiments actuels de 3.900 M2 seront démolis à l'horizon 2027 et laisseront place à un programme de construction de 120 logements. **Une première réunion publique d'information est programmée le jeudi 4 juillet à 18h00 avec visite du bâtiment rue du Scorff.** Une consultation aura lieu lorsque l'architecte sera retenu.

Les locaux libérés fin 2024 doivent permettre d'accueillir des activités de façon temporaire. Quant à elle, la crèche parentale Poupenn reste sur site avant son déménagement là aussi à l'horizon 2027.

Cf. éléments présentés dans le POWERPOINT ci-joint.

IV. Demande de subvention (enveloppe quartier)

Instruction d'une demande dans le cadre de ce Conseil de quartier :

Association "Quartier Armorique" / Évènements conviviaux et café associatif

- ⇒ Montant demandé au Conseil de quartier : 400 euros
- ⇒ À l'issue du vote et du dépouillement, l'association se voit attribuer : 400 euros

V. Actualités et agenda du quartier

Cet été à Rennes : programmation estivale en ligne [ICI](#) :

Budget participatif : rendez-vous le 23 septembre 2024 pour la saison 7 sur le site de la [fabrique citoyenne](#)

Mercredi 3 juillet (après-midi) : Fête d'été à La Bellangerais et inauguration du parvis rénové devant la Maison de Quartier : <https://www.labellangerais.org/evenement/fete-de-lete/>

World Clean Up Day (Journée mondiale de ramassage des déchets) : rendez-vous le 20 septembre à partir de 13h jusqu'à 16h à la station de métro du Gros Chêne.

- ⇒ **Retrouvez l'actualité des quartiers Nord Est et du conseil de quartier sur l'espace numérique "Padlet - infos et actualités quartiers : "[PADLET INFOS ET ACTUALITES QUARTIERS 5 ET 6](#)"**
- ⇒ **Pour toute question, contactez la Direction de Quartiers Nord Est - DQNE :**
02 23 62 19 70 - dqne@ville-rennes.fr

§§§