

COMPTE-RENDU DE LA SÉANCE DU 3 AVRIL 2023
SALLE DES CARTOUCHERIES

Cécolène Frisque, Conseillère Municipale déléguée au quartier Cleunay, Arsenal-Redon, La Courrouze, annonce en introduction de la séance plénière du Conseil de Quartier l'ordre du jour aux participants :

- Élection des Habitants référents sécurité.
- Revue des projets immobiliers du quartier 9.
- Ateliers pour définir des zones d'implantation d'arbres.

Les documents de présentation de la séance sont disponibles à ce lien : [cliquez ici](#)



I – ELECTION DES HABITANTS RÉFÉRENTS SÉCURITÉ

Lors du précédent conseil de quartier du 7 février, le dispositif des Habitants Référents Sécurité (HRS) avait été présenté, en lien avec la Stratégie Territoriale de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (STSPD). Pour mémoire, les documents de présentation du dispositif sont disponibles à ce lien : [cliquez ici](#).

Les HRS ont pour mission de faire remonter les informations et leur ressenti sur la situation de leur secteur, et de participer à la cellule de veille du quartier (tous les six mois) et au Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance.

Les habitants du quartier Cleunay, Arsenal-Redon, La Courrouze avaient été invités à faire part de leur candidature, par retour à la direction de quartier.

Ainsi, deux habitants se sont manifestés et ont pu présenter leur motivation aux participants du Conseil de Quartier. Madame Marissa Lazzarotto et Monsieur Philippe Nozais ont ainsi été choisis en tant qu'HRS pour le quartier 9.

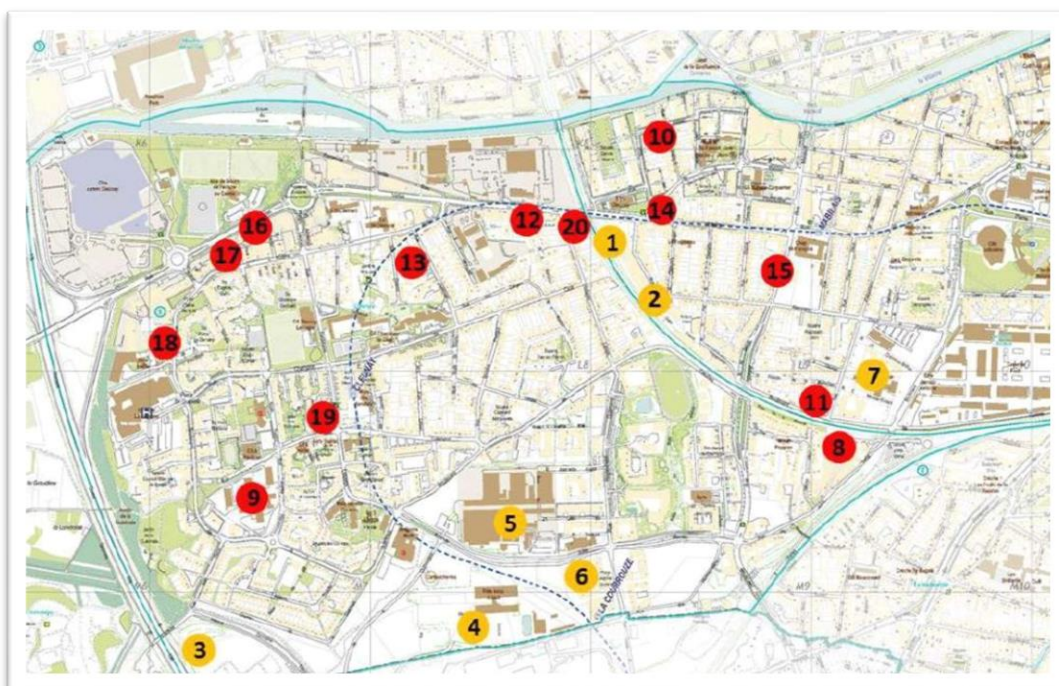
NB : Madame Lazzarotto a depuis son élection fait part de sa démission pour des raisons personnelles. Aussi, il reste une place disponible si un habitant souhaite prendre la fonction de HRS pour le quartier 9.

II – REVUE DES PROJETS IMMOBILIERS DU QUARTIER

Mathilde Legeais, Chargée de la concertation urbaine au sein de la mission "Nouvelles Fabriques de la Ville", propose une revue des projets immobiliers sur l'ensemble du quartier dans le cadre de l'engagement 12 de la Charte "construction et citoyenneté". Elle est accompagnée de Franck Chabru, Chef de projets à la Direction Aménagement Urbain et Habitat (DAUH) de Rennes Métropole.

Le document qui est présenté en séance est disponible sur ce lien : [cliquez ici](#).

Les habitants ont réagi avec grand intérêt pour cette présentation. Des réponses ont été apportées à leurs différentes remarques, dont voici une synthèse. Les documents sur tous les projets sont consultables à la direction de quartier.



Les projets en Zones d'aménagement concerté (ZAC)

Les projets en ZAC sont des opérations d'aménagement publiques, portées par Territoires (société publique locale d'aménagement), qui pilote la programmation pour la ville ou la métropole. Ils sont indiqués en jaune sur la carte.

ZAC de la Courrouze (3 à 6)

Précision est faite que le Conseil de Quartier du lundi 12 juin 2023 sera consacré au quartier de la Courrouze, et que davantage d'éléments seront présentés sur les aménagements urbains et programmations immobilières :

- Grande prairie autour de l'école Simone Veil (4)
- Domino Nord (partie rennaise avec un parc à la limite de la Guérinais) (3)
- Les Halles en commun (pôle d'économie solidaire et circulaire dans une phase transitoire, puis projet mêlant activités, commerces, logements bureaux...) (5)

Questions	Réponses
Est-ce les sols ont été dépollués ?	Oui, cela est préalable à toute construction. Une gestion des terres polluées et une neutralisation des éventuels explosifs (dépollution pyrotechnique) ont été effectuées.
À quelle hauteur s'élève le plus haut immeuble ?	Un immeuble R+16 est prévu sur Dominos (et un sur Jules Verne). Sur la zone Grande Prairies, le bâti s'échelonne de R+1 à R+11.
Est-il prévu des stationnements ?	Le nombre de places de stationnement pour des programmes de logements est régi par la PLUI selon la nature des logements et selon la proximité des transports en commun : <ul style="list-style-type: none">✓ 1 stationnement par logement en accession libre ou aidée.✓ 0.5 stationnement par logement locatif social. Deux parkings silos avec des places mutualisées (une partie ouvertes au public) sont prévus sur Domino Nord et sur les Halles en commun
Combien de nouveaux habitants sont attendus sur Grande Prairie ?	Il faut compter 2 habitants par logement, soit environ un peu plus de 600 habitants. Au total, il y aura 5000 logements et 10 000 habitants sur la Courrouze (Rennes+St Jacques)

ZAC de Guïnes (7)

Questions	Réponses
Quelles réglementation thermique a été appliquée : RT 2012 ou RE 2020 ?	L'ensemble des programmes a été conçu avant l'application de la RE 2020 mais la ville a exigé un label complémentaire : le label E+ (= Énergie) C- (= Carbone). Des immeubles sont ainsi en matériaux biosourcés en bois, briques...
Quid des espaces publics ?	Il y aura une concertation sur l'aménagement des espaces publics, notamment du parc situé le long du bd St Conwoïon et de l'espace de jeux côté rue Inkermann.

Les programmes HORS ZAC

Ces programmes (dits dans le "diffus") sont des projets privés portés par des promoteurs (pastilles rouges sur la carte). Ils sont soumis à la réglementation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), mais quand les permis de construire respectent ces contraintes générales, la ville a obligation de les accorder. En amont des projets, le promoteur sollicite la Ville et Rennes Métropole pour étudier les préconisations

dont celles de l'architecte-conseil ; ce qui permet au promoteur de mieux calibrer son projet. La charte de la construction et de la citoyenneté oblige ensuite les promoteurs à informer ou consulter les riverains, selon la taille des projets immobiliers. À partir de 10 logements, une information doit être faite, à partir de 30, les remarques des habitants doivent faire l'objet d'une synthèse et d'un retour (mais les promoteurs restent responsables des modalités de mise en œuvre, avec des niveaux de réussite inégale).

Programme rue Malaguti (10)

Questions	Réponses
Quelle sera la hauteur des immeubles ?	Ce sera du R+2+ étage partiel supplémentaire

Programme Jules Vernes, site des Compagnons du Devoir (8)

Questions	Réponses
Est-ce que certains bâtiments vont être préservés ?	Oui, le bâtiment central et un bâtiment en entrée seront conservés. Les permis de construire sont délivrés et le chantier devrait commencer en 2024.

Programme du collège de Cleunay (9)

Questions	Réponses
Les cours vont-elles être diminuées en terme de surfaces et une opération immobilière est-elle prévue ?	La conception spatiale de ce collège sur des espaces surdimensionnés est ancienne. Le projet va permettre de restructurer de façon plus compacte tout en répondant aux besoins pour une capacité d'accueil de 600 élèves (possibilité de monter à 700 par la suite). Le foncier appartient à la Ville et en effet une partie de ce foncier pourra accueillir un nouveau projet immobilier.

Programme du 75 Boulevard Voltaire (12)

Questions	Réponses
Est-ce qu'une consultation liée à la Charte de la Construction peut remettre en cause un projet immobilier ?	Non, mais elle instaure un dialogue entre les habitants et le promoteur ; ce qui permet une adaptation de certains éléments du programme (vis-à-vis, menuiseries, ...).
Comment est garanti le respect de la Charte ? En cas d'échec, que se passe-t-il ?	La Charte n'est pas un document opposable. C'est un cadre permettant au promoteur et aux habitants de se parler. Un suivi de la Charte est fait afin d'améliorer les outils et de rappeler aux promoteurs leurs intérêts à s'y inscrire. La Charte est là pour faire bouger les lignes.

Programme Guébriant - Diderot (13)

Questions	Réponses
Le promoteur a diffusé un flyer aux riverains pour les informer du projet mais il y a des difficultés à le joindre par téléphone	C'est important de le signaler à la DQO afin que l'on puisse faire un point avec le promoteur sur ses engagements.
Les riverains ne comprennent pas la hauteur des immeubles projetés car c'est une zone pavillonnaire	La présence de l'hôtel qui est préservé autorise le promoteur, pour des raisons d'intégration urbaine, à une hauteur épannelée en continuité avec cet hôtel. Sur l'autre rue, la hauteur est de R+1+étage partiel. Les documents consultables en DQO sur ce projet en expliquent le cadre.

Programme Kapalia (14)

Questions	Réponses
Ce projet n'a fait l'objet d'aucune information préalable aux riverains de la part du promoteur, contrairement aux préconisations de la charte de la construction & citoyenneté.	Ce projet n'a été porté à la connaissance des services qu'une fois le permis déposé, donc il n'a pas été possible de rappeler au promoteur ce qu'il était censé faire en amont. Ceci témoigne d'un dispositif qui commence à fonctionner mais qui doit se perfectionner.

Remarques générales sur les projets immobiliers

Questions	Réponses
Quelles sont les règles concernant les locaux sécurisés pour les vélos ?	La règle du PLUi a évolué pour augmenter la surface pour les vélos par programme. Il y aura donc plus de surfaces dans les nouveaux programmes.
Quelle est la situation par rapport au stationnement payant sur le quartier, sera-t-il étendu ?	Le stationnement payant a été étendu sur la Mabilais. À l'échelle de la ville, cela se décline par phases et Cleunay sera plutôt en fin de mandat afin d'étudier la faisabilité d'une tarification sociale. Sur la Courrouze, le stationnement payant sera aussi mis en place globalement et il y aura la création de parkings silos.
Pourquoi il n'y a pas sur Cleunay une Zone à Trafic Limité comme sur le centre-ville, en particulier sur E. Pottier ?	Ce type de zone n'a pas vocation à être créée dans les quartiers hors centre-ville.
Sur le boulevard Voltaire, il y a de plus en plus de trafic routier avec ses nuisances sonores notamment, que faire ?	Il y a le projet de refonte du plan de circulation autour de la rue de la Mabilais qui a été présenté aux riverains et qui sera aussi présenté au Conseil de Quartier. Il y a aussi en effet de la pédagogie à faire auprès de usagers afin qu'ils respectent les zones 30 et zones de rencontre comme celle au sortir du métro de Cleunay (des panneaux ont été rajoutés récemment).
Comment développer les espaces de loisirs (sport et culture) pour les jeunes de 10/15 ans ? Les structures de quartier saturent en capacité d'accueil	La saturation des structures existantes a été signalée à plusieurs reprises. Ce besoin a été remonté à différents niveaux. Ce sujet sera à mettre à l'ordre du jour d'un prochain Conseil de Quartier.
Que veut dire "résidences communautaires" ?	Ce sont des hébergements avec des services et/ou espaces communs aux différents résidents, (ex: résidences étudiantes, seniors, etc.).

III – ATELIERS POUR DÉFINIR DES ZONES D'IMPLANTATION D'ARBRES

Le quartier Cleunay, Arsenal-Redon, la Courrouze va bénéficier d'un programme de plantation d'arbres par la Direction des Jardins et de la Biodiversité (DJB) en 2024. Il s'agit de prévoir les lieux de plantation, grâce à trois ateliers participatifs (sur les trois secteurs du quartier), en notant les propositions sur une grande carte.

Cette démarche s'inscrit dans la Charte de l'arbre, qui a été conçue avec les contributions des scientifiques, associations, et habitants. Son objectif est de préserver et de renforcer la place de l'arbre en ville, de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de préserver la biodiversité et les continuités écologiques (trame verte, brune...).

(https://metropole.rennes.fr/sites/default/files/inline-files/Charte_de_l%27arbre%20%281%29.pdf)



Nicolas Séveno, pilote du groupe de travail "Végétalisation", propose aux habitants de dresser un inventaire des zones d'implantation d'arbres à prioriser sur l'ensemble du quartier 9 : vergers, haies bocagères, bosquets, arbres d'alignement ou isolés.

Ainsi, les trois ateliers ont permis de définir les zones d'implantation d'arbres. Une synthèse sera produite par Nicolas Séveno, et son travail sera proposé à la Direction des Jardins et de la Biodiversité (DJB) avant mai prochain. Les documents de cadrage de cet inventaire sont disponibles à ce lien : [Cliquez ici](#)



[Prochaine séance dédié au secteur de la Courrouze :](#)

Lundi 12 juin 2023 à 18h15

Salle des Cartoucherie, avec des visites du secteur et un moment festif