

Conseil de quartier Saint-Martin compte-rendu



Jeudi 23 mai 2024
Auberge de Jeunesse
Saint-Martin





Présence



33 personnes ont participé au conseil de quartier.

Accueil de Ludovic BROSSARD, élu de quartier.





Ordre du jour

- Charte de la construction et de la citoyenneté : point annuel sur les projets immobiliers,
- Présentation du budget participatif : saison 7
- Cet été à Rennes 2024,
- Dotation financière du conseil de quartier,
- Questions diverses.



1 - Charte de la construction et de la citoyenneté : point annuel sur les programmes immobiliers par Marc HERVE, premier adjoint à l'urbanisme, Cécile VIGNES et Sophie PETIT de la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme (Cf. diaporama)

Marc HERVE rappelle la démarche de la charte de la construction et de la citoyenneté qui a été engagée dans une période d'évolution de l'urbanisme à RENNES. La construction s'est ainsi effectuée par extension pendant des décennies sur un foncier agricole qui a muté par l'outil de la ZAC (ex. Poterie, Patton,...). La ville est aujourd'hui enserrée dans la rocade et la municipalité ne veut pas construire au-delà, privilégiant le modèle de ville archipel sur l'agglomération, ce qui permet de préserver des espaces agro-naturels importants autour de la ville (hormis la conurbation à certains endroits comme CESSON-SEVIGNE) et reliant les communes entre elles. RENNES arrive aux confins de sa rocade et il faut concilier le maintien d'une ville compacte et le développement d'une cité agréable à vivre en faisant y pénétrer la nature, le tout en ne renonçant pas à la volonté d'accueil de la population. RENNES accueille 5 000 habitants par an dont 2 800 issus du solde naturel et 2 200 issus du solde migratoire (nouveaux habitants). 80 % du solde migratoire est issu des départements limitrophes. En découle une politique de densification par laquelle la ville se construit sur elle-même. Cette mise en œuvre est complexe. Dans une opération comme la ZAC Beauregard, il n'y a pas eu de contentieux, même lorsqu'a été décidée la construction d'une tour de logements de 18 étages. La ville maîtrise l'opération d'urbanisme et organise une concertation sur les formes, les services attendus sur un temps long.



Dans le diffus, la ville n'intervient pas si ce n'est via le PLUI qui est une transcription du projet politique urbain en règlement et qui guide le promoteur dans son projet.

Le programme local de l'habitat prévoit une production de 1 700 logements par an pour couvrir les besoins des Rennais. Ces logements sont construits dans des espaces déjà habités, ce qui peut provoquer des traumatismes de riverains lorsqu'un immeuble prend place près d'une maison.

Les élus ont donc souhaité que soient instaurées une information et une consultation de ces riverains et du public. Les promoteurs ont été sollicités pour communiquer et dialoguer en amont du dépôt d'un permis de construire pour permettre d'amender et d'ajuster le projet (par exemple sur les vues, les matériaux). Il s'agit de trouver un point d'équilibre entre les attentes de la ville, les attentes des promoteurs et les attentes des riverains. Plus généralement, c'est l'occasion d'informer les Rennais sur l'évolution de la ville.

La charte de la construction et de la citoyenneté a été mise en œuvre en 2021. Un dossier actualisé des projets est disponible à la direction de quartiers ou sur le site de Rennes Métropole. Une information annuelle en conseil de quartier est également prévue.

S'il y a eu de nombreux projets immobiliers les années passées, la conjoncture économique a évolué. Les prix de l'immobilier sont très élevés soit 6 000 euros le m² dans le libre aujourd'hui ou 500 000 euros un appartement de 80 m², les taux sont plus élevés qu'il y a 3 ou 4 ans (un taux d'intérêt qui passe de 1% à 4 %, c'est une augmentation du coût du logement de 30 %). La crise ukrainienne agit sur les approvisionnements et notamment les coûts d'énergie. Enfin l'acheteur anticipe une baisse prochaine des taux et attend ce qui provoque une chute des ventes. Or, un promoteur doit vendre la moitié de ses appartements avant d'obtenir les prêts bancaires et commencer un chantier. Cécile Vigne explique les engagements de la charte, présente les projets immobiliers en ZAC et dans le diffus. Elle rappelle la procédure en cours de modification du PLUI et l'enquête publique prévue à l'automne.

Remarques et débat :

A une question sur les travaux d'espaces extérieurs en cours ZAC Plaisance, Sophie PETIT explique que les retards constatés concernent un programme privé et non la collectivité qui n'a donc pas la main pour réaliser ces travaux.

Une question porte sur l'état de saleté du site d'implantation du futur immeuble du 258 rue de Saint-Malo et la possible renonciation du promoteur à réaliser le projet. Il est répondu que le permis de construire est délivré mais le promoteur n'a pas réglementairement informé la ville de l'annulation du projet via une demande de retrait de permis. Un promoteur peut aussi vendre son PC à un autre promoteur. Enfin un promoteur qui signe un compromis de vente avec un propriétaire de maison peut ne pas verser les fonds à celui-ci tant que la pré-commercialisation des appartements n'est pas assurée. La responsabilité de l'entretien du site peut donc incomber au vendeur. Les ventes fermes sont généralement conclues sur un premier bien. A noter la co-promotion sur ce programme qui peut ajouter de la complexité à la gestion du projet.

Une question porte sur la légitimité de la ville via la charte à demander des informations actualisées sur ces programmes. Il est répondu que la ville rencontre les promoteurs régulièrement mais que ces derniers n'expriment que ce qu'il veulent aux représentants de la collectivité. Il est précisé que le dialogue avec les promoteurs rennais est plus facile qu'avec les non rennais.

Il est demandé si la station-service rue de saint-Malo a bien été achetée par un promoteur. il est répondu que la ville n'a pas à évoquer le devenir d'un site tant que le promoteur n'a pas affiché ses intentions lors des rencontres régulières.

Autres sites sur lesquels la ville n'a pas d'informations, au 256 rue de Saint-Malo et près de la voie ferrée car il s'agissait de petits programmes immobiliers.

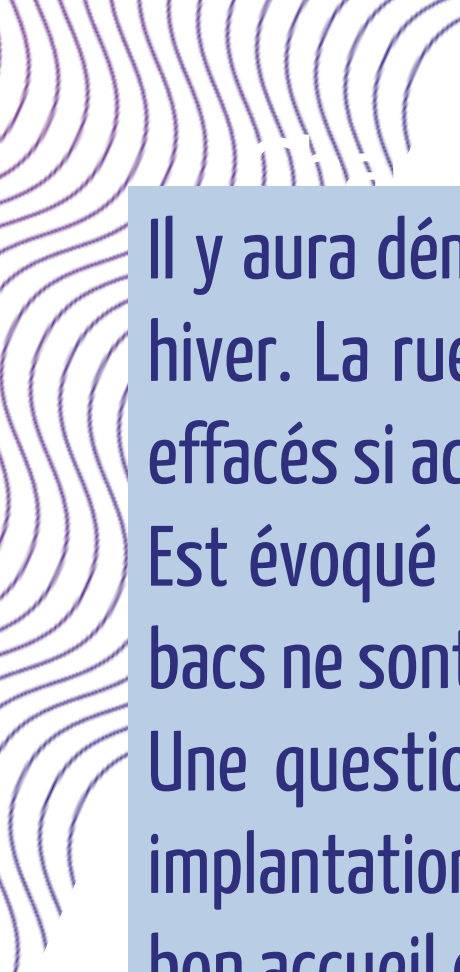
A une question sur les délais d'information courts des riverains pour les projets de 10 logements, il est précisé que la charte demande une communication un mois avant le dépôt du permis de construire ; à ne pas confondre avec les délais de recours contentieux qui sont eux fixés par la loi.

Il est précisé qu'un acheteur d'un appartement avec parking, peut ensuite revendre la place de stationnement indépendamment du logement. La ville n'a pas juridiquement la capacité d'empêcher cette vente.

Un habitant évoque le devenir de l'ancien site Icirmon sur la rue Rébillon. Cet immeuble est propriété de la Région Bretagne et serait vendu à Arc Promotion. Les riverains craignent la construction d'un immeuble avec une hauteur supérieure aux 2 étages et demi actuels. Les 7 maisons de l'allée Marbode sont situées à l'arrière sans recul. Y aura-t-il plus de 2 étages avec attique ? y aura-t-il des fenêtres donnant sur les pavillons ? que va décider la ville alors que le PLU est en cours de modification ? les engagements de la Région de ne pas dépasser ces hauteurs, seront-ils respectés par le promoteur ? quels sont les impacts en terme de circulation et de stationnement rue Rébillon ? La ville répond qu'elle n'est pas informée à ce jour du projet par Arc Promotion et qu'elle ne peut donc pas répondre aux questions durant la réunion. L'habitant indique que les riverains sont déterminés et qu'ils vont se mobiliser. Ils attendent la prochaine décision du tribunal au sujet de l'expulsion des squatteurs de l'immeuble Icirmon.

Sophie PETIT fait une information sur l'état d'avancement des travaux publics de voirie rue de Plaisance. (cf plan).

La partie nord est déjà réalisée et donne une idée de la nature des travaux sur les autres sections. La partie Est sera réalisée en juillet et octobre avec une circulation alternée pendant les travaux. L'angle sud avec l'allée G. Perros sera en chantier entre octobre et décembre.



Il y aura démolition d'un appentis de la maison de la poésie et à cet endroit un aménagement léger. Les plantations sont prévues cet hiver. La rue Plaisance plus ancienne et le prolongement vers le canal seront traités entre janvier et mai 2025. Les réseaux seront effacés si accord des propriétaires riverains. Il y aura une reprise de chaussée et des plots pour réguler le stationnement.

Est évoqué le problème du stationnement sauvage qui perturbe la collecte des ordures ménagères. Le camion n'intervenant pas, les bacs ne sont pas vidés.

Une question porte sur le bâtiment de la guinguette. Il est répondu que le projet initial de guinguette a été revu car une telle implantation près des immeubles d'habitation pouvait provoquer des nuisances, que la concurrence du futur espace de restauration au bon accueil de l'autre côté du canal et un modèle économique saisonnier pouvaient rendre le projet non viable. A ce jour, le bâtiment se construit et il est ouvert à la vente par le promoteur.

A une question sur une demande de consultation au sujet de l'aménagement du jardin pour les petits enfants près du canal, il est répondu que le terrain sera fermé par de la végétation et qu'il sera équipé de mobilier en matériaux naturels et non par des jeux classiques de catalogue. La concertation est inopportune car l'espace est petit et déjà finement dessiné. C'est un jardin d'éveil.

Une information sur le dessin du jardin sera communiquée.

A une question sur le devenir de l'ancien restaurant indien près du pont Saint-Martin et inoccupé depuis longtemps, il est précisé que la ville ne peut acheter toutes les surfaces immobilières privées.



2 - Budget participatif : présentation de la saison 7 par Lise MAUDET, Margot SIMON du service Participation Citoyenne et William GIGOU, habitant co-animateur du conseil de quartier (Cf diaporama)

Lise MAUDET et Margot SIMON présentent le dispositif du budget participatif, les évolutions pour la saison 7 et le calendrier des différentes étapes avant le vote des projets par les rennais.

William GIGOU est membre du Comité de Suivi du Budget Participatif à l'échelle de la ville. il présente le rôle de ce comité (cf note jointe). Il invite les habitants présents à être porteurs de projets au nom du conseil de quartier et à faire connaitre des idées. Il propose une réunion en septembre pour en discuter et élaborer un ou plusieurs projets.

Les personnes intéressées peuvent se faire connaitre à la direction de quartiers et s'inscrire dans un groupe de travail qui se réunira en septembre. Les premières idées peuvent aussi être communiquées sans attendre à la DQNO, elles seront transmises à M. GIGOU.



3 – Dotation financière du conseil de quartier : examen des projets associatifs (Cf diaporama)

Montant de la dotation 2024 : 4 000 euros

Montant restant à affecter : 1 900 euros

Présentation par Eddy FROGEAIS du projet "quatre jours à la croisée des arts"

Participation demandée par l'association : 1 000 euros

Décision du conseil de quartier : 1 000 euros

Reliquat de 900 euros à affecter en septembre prochain.

4 – Un été à RENNES présentation de la programmation du quartier Saint-Martin par Jean-Charles AUFFRET et Julien MONNIER de la Maison Bleue (Cf diaporama)



5 – Questions diverses

une habitante évoque les incivilités dans le secteur Gros Malhon et les jets répétés de déchets dans son jardin privatif clôturé.

Une habitante informe d'un cambriolage à la boulangerie 191 rue de Saint-Malo.

Des rodéos motos sont constatés autour de l'aire d'accueil des gens du voyage ; d'autres incivilités perturbent la circulation des piétons et cyclistes sur le chemin situé entre l'aire et le cimetière.

Ludovic BROSSARD propose que des habitants et riverains rencontrent Honoré PUIL, élu à Rennes Métropole, les polices nationales et municipales, Philippe GERAY, Hacienda et AGV 35 pour évoquer les problèmes récurrents et les solutions mises en oeuvre.

Une habitante signale les jeux de ballons violents sur l'allée de l'hôpital Pontchaillou qui gênent les piétons et cyclistes.

Une habitante signale avoir été agressée par un chien non tenu en laisse dans les prairies Saint-Martin alors qu'elle promenait des petits enfants. Un signalement à la brigade anti-incivilités sera fait pour surveiller les comportements de propriétaires de chiens.

Est constatée la plantation d'une allée d'arbres sur le site de l'ex. terrain de foot Gros Malhon. Cette intervention fait suite à une demande d'habitants. La plantation d'arbres supplémentaires n'est pas prévue dans l'immédiat.

Depuis l'arrêt de la ligne B du métro, le tracé de ligne 12 du bus a été modifié. Certains secteurs ne sont plus desservis à Beauregard notamment où sont situés des surfaces commerciales et des professions para-médicales. Les bus de la ligne C2 sont saturés. Il est demandé de ré-étudier le tracé de la C12 pour restaurer le tracé initial.



5 – Questions diverses

Il est proposé d'attendre la remise en service de ligne B en juin qui devrait signifier le retour à la normale pour les tracés et desserte en bus. Une information sera demandée à Rennes Métropole sur les évolutions programmées en septembre prochain.

Ludovic BROSSARD informe l'assemblée de l'inauguration du jardin de "l'Autre Regard" près du GAEC le 12 juin prochain dans l'après midi.

A une question sur le devenir du site "Vert le Jardin" rue Bahon Rault, Ludovic BROSSARD précise qu'une solution temporaire sera mise en place dans l'attente du lancement d'une procédure de marché public. Le lieu sera conservé pour l'accompagnement des utilisateurs de jardins partagés, le dépôt des déchets verts et le prêt de matériel. L'association "Vert le Jardin" a connu des difficultés internes.

