

Conseil de quartier Beauregard

Compte-rendu

Mardi 2 mai 2023

### Ordre du jour

- **Actualité des aménagements, équipements, constructions dans les ZAC (société Territoires). Charte de la construction et de la citoyenneté : actualité des projets immobiliers dans le diffus (Rennes Métropole).**
- **Stratégie territoriale de sécurité et de prévention de la délinquance (suite) : élection des habitants référents sécurité pour le quartier Beauregard.**
- **Présentation de la programmation des animations par l'association "Trois Regards".**
- **Questions diverses.**



Accueil des participants par Christophe Fouillère, élu du quartier et Jean-Charles Auffret, directeur de quartier.

1. Actualité des aménagements, équipements, constructions dans les ZAC par Philippe Clément de la société Territoires et point sur les projets immobiliers dans le diffus par Mathilde Legeais de Rennes Métropole (cf. diaporama).

Sont à distinguer les opérations à initiative publique comme les ZAC du quartier Beauregard (pour lesquelles la collectivité ou son aménageur décide de la programmation des logements, commerces et services, et espaces publics...) et les opérations à initiative privée dans le diffus par lesquelles un particulier vend un terrain à un promoteur et/ou un bailleur social (ce constructeur ayant étudié la faisabilité réglementaire et économique d'un projet immobilier).

En ce qui concerne les opérations à initiative privée, Mathilde Legeais rappelle les engagements des acteurs de la production de logements dans la charte de la construction et de la citoyenneté. La charte prévoit l'information annuelle du conseil de quartier sur les dossiers en étude, en projet ou en construction.

Elle précise aussi les modalités de communication qui permettent le dialogue entre les constructeurs immobiliers et les riverains d'un programme.



La ville de Rennes rencontre les constructeurs quand l'acquisition foncière est réalisée ou en cours. La charte prévoit que le promoteur présente une communication avant dépôt du permis de construire. Il y a trois démarches distinctes selon le nombre de logements prévus ou la surface de plancher :

- À partir de 600 m<sup>2</sup> ou 10 logements : une obligation d'information aux riverains
- À partir de 1800 m<sup>2</sup> ou 30 logements : une consultation des riverains pour recueillir leur avis
- À partir de 3000 m<sup>2</sup> ou 50 logements : une concertation obligatoire.

Au moment du dépôt du permis de construire, le constructeur remet à la Ville une synthèse de la démarche d'information, de consultation ou de concertation.

Christophe Fouillère donne l'exemple du programme immobilier 101 rue de Saint Briec à Villejean : la concertation menée a permis de diminuer les hauteurs d'un bâtiment proche de pavillons. La concertation contribue à une meilleure insertion urbaine et une meilleure acceptabilité du projet. Il ne faut pas non plus oublier les projets d'équipements à initiative publique comme le centre aqua ludique tout proche qui a fait l'objet d'ateliers de concertation avec les futurs usagers et les riverains.

Un dossier d'information est consultable à la direction de quartiers nord-ouest reprenant les différentes étapes de l'instruction d'un projet.

Mathilde Legeais explique le zonage réglementaire du PLUI qui permet en outre de préserver les terres agricoles en réduisant les possibilités de construction.

Philippe Clément présente les projets immobiliers en cours dans le périmètre des ZAC. Il explique les grandes lignes du programme local de l'habitat qui vise à proposer une gamme de logements accessibles à tous les revenus que ce soit en location, en accession libre ou aidée. Sur ce point, il explique le bail réel solidaire ou BRS qui dissocie le foncier et l'immeuble ; il permet aux ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf en zone tendue à un prix abordable. Le propriétaire du logement loue le terrain à un office foncier solidaire pour un loyer faible. En cas de succession, si l'ayant droit ne répond pas aux critères d'éligibilité du BRS, il doit revendre le logement dans un délai de un à deux ans. A défaut, l'OFS indemniserait l'ayant droit et organiserait la cession dans les mêmes conditions d'éligibilité.

A une question sur le programme Réalités rue d'Arbrissel, il est répondu que seront construits 520 logements étudiants près de l'école de commerce dont des logements à prix abordables via le bailleur Espacil. Les loyers de certains logements étudiants neufs peuvent être moins élevés que ceux de colocations étudiantes dans les copropriétés anciennes.



En ce qui concerne le programme Arborétum, il précise que le permis modificatif déposé par le promoteur s'explique par l'augmentation des coûts de construction, les taux plus élevés des prêts bancaires et les inévitables impacts sur la commercialisation des logements reportant de quelques mois le démarrage du chantier. Un promoteur généralement ne peut engager des travaux que si 30 % au moins des logements sont vendus. A noter également que le permis modificatif doit s'adapter aux nouvelles réglementations du PLUI applicables au moment de la nouvelle instruction (comme l'obligation de prévoir des balcons pour chaque logement et des locaux vélos suffisamment grands).

2. Stratégie territoriale de sécurité et de prévention de la délinquance : élection des habitants référents sécurité pour le conseil de quartier (cf. diaporama).

Aucun candidat ne s'est manifesté à la direction de quartier depuis la dernière réunion de présentation de la stratégie de sécurité et en séance personne ne se déclare volontaire. Le conseil de quartier prend acte.

*(Le 3 mai, Manuel Rémond, habitant du quartier et excusé à la réunion, a confirmé son intérêt pour cette mission d'habitant référent sécurité. Il se présentera au conseil de quartier de septembre).*

### **3. Démarche artistique participative "Beauregard Flottant"**

**point d'avancement par Lauriane  
Mordellet du Frac Bretagne et Antonin  
Hacko artiste.**

**5 artistes ont été invités à co-créeer avec des habitants du quartier des œuvres qui seront numérisées puis imprimées sur des drapeaux par une entreprise de St Grégoire. Ces œuvres seront hissées sur les 19 mâts déployés dans l'espace public de Beauregard.**

**Chaque artiste conçoit six drapeaux. Les œuvres de chaque artiste seront présentées en deux fois. Et les œuvres seront déplacées sur différents points du quartier.**

**Le positionnement des mâts a aussi fait l'objet d'une consultation des habitants. Une étude technique d'implantation des mâts est en cours.**

**L'objectif est d'inaugurer ces œuvres et les mâts le 13 juillet prochain.**

**Les habitants intéressés par la démarche peuvent contacter Lauriane Mordellet.**

## 4. Programme des animations de l'association "Trois Regards" par Stéphane Couet.

**Stéphane Couet rappelle les objectifs de l'association. Il précise la volonté de penser globalement les animations sur la période estivale et évoque les coopérations notamment avec la ferme de Quincé et la SAR. Le programme des animations proposées sur Beauregard fera l'objet d'une communication via le journal "Clin d'œil". Les informations seront également relayées via le site dédié de la ville "un été à Rennes" et des affichages sont prévus dans les panneaux vitrés du quartier ou sur des totems.**

**Concrètement, seront proposées des animations concerts sur l'espace public les mardis 11, 18, 25 juillet, les 22 et 29 août, certaines se dérouleront en deux formats courts (une séquence sur un îlot du quartier et une autre sur la place Aulnette). Les jeudis, la Ferme de Quincé prendra le relais avec des propositions non encore communiquées.**

**Les vendredis l'association "Trois Regards" proposera d'autres temps d'animation sur l'espace public : le 7 juillet une caravane du sport en lien avec l'UFOLEP, le 21 juillet une journée avec la Société d'astronomie de Rennes. Le 28 juillet il y aura la clôture du centre de loisirs ; et le 1<sup>er</sup> septembre la clôture de l'été par un concert et un ciné plein air et des propositions de l'UFOLEP.**

**Le groupe dotation financière du conseil de quartier a aussi attribué une aide financière au Garage (Oasis) pour l'organisation début juillet des ateliers autour de la danse contemporaine.**

**A cela s'ajoute la journée de la biodiversité et l'inauguration du parc naturel le 24 juin ainsi que l'inauguration des mâts artistiques du Frac Bretagne le 13 juillet.**

**Enfin l'association "la nature à votre porte" proposera une balade découverte de la faune et de la flore le 1<sup>er</sup> septembre.**

**Christophe Fouillère salue la qualité de la programmation des animations d'été et remercie tous les acteurs engagés dans ce travail.**



### Questions diverses :

#### Déchets :

Des personnes évoquent un ramassage de déchets effectués récemment par trois habitants du quartier. Elles signalent les déchets nombreux aux abords du parc naturel et demandent que ces déchets soient enlevés avant l'inauguration prévue le 24 juin. Il est précisé que le parc n'étant pas terminé, il peut y avoir encore des débris dans et aux abords du parc. Les entreprises seront informées. Pour la collecte des déchets dans les espaces verts, il est précisé que la Ville positionne désormais les bacs à déchets en entrée de parc et non plus des corbeilles dans les parcs.

Sont également signalés des déchets d'entreprises près du nouveau gymnase. Une vigilance est également demandée sur le parking provisoire au bas de la rue A Malraux. Des informations seront faites aux services concernés.

Il est proposé que ces personnes se rapprochent de l'association "Vivre à Beauregard" pour organiser de nouvelles opérations d'enlèvement des déchets dans le quartier. La direction de quartier peut être relais de communication et prêter du matériel.

#### Permanences de l' élu de quartier :

Christophe Fouillère informe qu'il tiendra une permanence le 17 mai de 17h à 19h au Cadran.

