

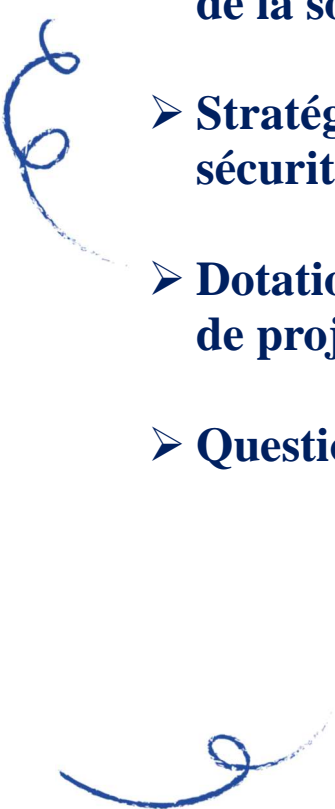


# Conseil de quartier Saint-Martin

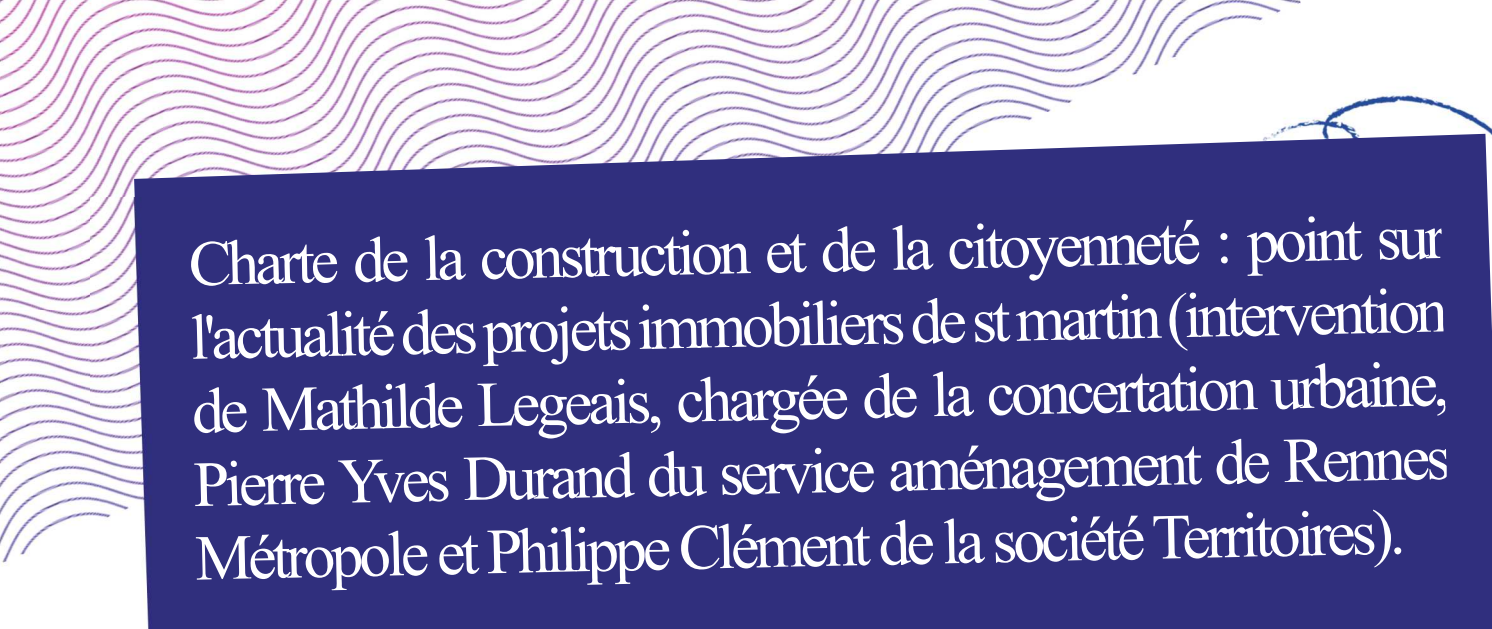
## Compte-Rendu Mardi 28 mars 2023

### Ordre du jour



- **Charte de la construction et de la citoyenneté : point sur l'actualité des projets immobiliers de st martin (intervention de Mathilde Legeais, chargée de la concertation urbaine, Pierre Yves Durand du service aménagement de Rennes Métropole et Philippe Clément de la société Territoires.**
  - **Stratégie de sécurité – élection des habitants référents sécurité**
  - **Dotation financière du conseil de quartier : présentation de projets associatifs.**
  - **Questions diverses.**
- 





**Charte de la construction et de la citoyenneté : point sur l'actualité des projets immobiliers de st martin (intervention de Mathilde Legeais, chargée de la concertation urbaine, Pierre Yves Durand du service aménagement de Rennes Métropole et Philippe Clément de la société Territoires).**

Ludovic Brossard accueille les participants. Il rappelle les engagements de la charte qui mobilise les acteurs de la construction à Rennes et notamment l'obligation de transparence vis-à-vis des habitants et l'explication du cheminement d'un projet immobilier des études jusqu'au chantier.

Il explique les grandes lignes de la politique de l'habitat et de l'urbanisme qui vise à construire des immeubles d'habitation pour proposer aux rennaises et rennais des logements dignes et accessibles.

Il cite les enjeux démographiques à l'échelle de Rennes Métropole, la nécessité de préserver les terres agricoles, les enjeux de préservation de la biodiversité qui justifient la densification urbaine sur le territoire rennais via la réglementation du PLUI. Il souligne aussi la volonté de la municipalité de prendre en compte les inquiétudes légitimes des riverains de programmes immobiliers et la charte permet ce dialogue avec les promoteurs via l'information annuelle du conseil de quartier.

Mathilde Legeais distingue les opérations à initiative publique (pour lesquelles la collectivité décide de la programmation des logements, commerces et services) et les opérations à initiative privée dans le diffus par lesquelles un particulier vend un terrain à un promoteur ; ce promoteur a étudié la faisabilité réglementaire (PLUI) et économique d'un projet de construction.

Certains projets peuvent ainsi être menés à terme. La ville de rennes rencontre les promoteurs quand l'acquisition foncière est réalisée. 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 M2 ou 50 logements : une concertation obligatoire.

Au moment du dépôt du permis de construire, le promoteur remet à la Ville une synthèse de la démarche d'information, de consultation ou de concertation. Un périmètre de riverains est établi qui varie selon les spécificités du projet et de l'ilot.

La liste de tous les projets immobiliers est présentée en séance. Un dossier d'information est également consultable à la direction de quartiers nord-ouest reprenant les différentes étapes de l'instruction d'un projet.

Plusieurs remarques sont formulées par les riverains du programme de 80 logements 1/ 7 rue Pierre Legrand :

- L'absence d'ateliers de concertation préalable,
- Le sentiment de non prise en compte de l'avis des riverains lors d'échanges organisés avec le promoteur,
- La construction d'un immeuble important dans une rue étroite déjà impactée par deux chantiers d'immeubles,
- La question de la densification en fonction des zonages du PLUi, la question de ce qui est négociable ou ne l'est pas ( nombre de logements dans le programme, stationnement...)
- L'impact sur la voirie proche (la rue Pierre Legrand ayant déjà fait l'objet de suppression de places),
- La prise en compte des problématiques de nuisances sonores.

Il est répondu que la ville a pris connaissance de ce nouveau projet il y a peu de temps et n'a pas eu les moyens à ce jour de collecter les informations et intentions du promoteur. Le programme initial étant en deça de 3000m<sup>2</sup>, c'est donc une consultation qui a été menée, cf. synthèse disponible en direction de quartier qui rend compte des échanges.

Un contact sera pris sans tarder pour programmer une réunion entre les riverains et le promoteur. Les problèmes de propreté et de sécurité des différents chantiers sur zone ont été signalés.

En ce qui concerne le stationnement, la ville développe une politique des mobilités qui privilégie les transports en commun, et les circulations des cyclistes et piétons.

La perspective d'un mode de transport en commun performant dans le secteur, la proximité d'une station de métro peuvent justifier des stationnements réduits dans les programmes et sur voirie. La règle du Plui qui limite le stationnement réglementaire dans certaines zones de l'hyper centre ou pour certains programmes de logements étudiants n'empêche pas certains promoteurs de prévoir ces stationnements pour mieux commercialiser les appartements.



La multiplication des constructions d'immeubles dans le secteur du boulevard de Verdun s'explique parce que le PLUI autorise la densification sur les axes structurants du territoire.

En ce qui concerne la place du végétal dans les programmes de construction, il est précisé que les visuels affichés en séance présentent uniquement l'architecture des constructions mais que les promoteurs respectent selon les zonages du PLUI de Rennes Métropole un coefficient de végétalisation imposé à tous les projets déposés, avec une part minimale de surface en pleine terre donc végétalisée (lien vers le PLUi). Les plans masse auraient permis de visualiser les espaces verts, encore faut-il que les documents affichés soient définitifs et communicables.

Un participant s'étonne que le programme de la rue Pierre Legrand prévoit un nombre important de places de parking en sous-sol alors qu'en proximité il y a justement des transports en commun.

Il est précisé que la ville développe par les aménagements de voirie la place et la sécurisation des cyclistes sur l'espace public, qu'elle prend en compte les évolutions des pratiques par l'obligation de prévoir au sein des immeubles des espaces plus conséquents dédiés au stationnement des vélos (ex : 2 emplacements vélos pour un T3 et trois emplacements vélos pour un T4). Des promoteurs peuvent aussi favoriser l'auto partage, et l'alimentation électrique des véhicules.

Une participante souligne le problème des vélos cargo qui n'est pas encore bien pris en compte dans les règles de construction des immeubles : ces vélos trop volumineux sont garés dans les parkings voitures et celles-ci sont garées sur la voirie.

La ville examinera si le calendrier de construction du nouveau programme peut être adapté afin de ne pas multiplier les chantiers.

Une participante s'interroge sur l'intérêt de la densification sur des axes plus pollués par la circulation automobile. Est signalé un permis de construire d'immeuble affiché sur un terrain au 256 rue de St Malo depuis longtemps et sans commencement de chantier.

Ce programme ne figure pas dans la liste des immeubles présentés en séance. Il est répondu qu'un permis de construire est valable 3 ans. La validité expire si les travaux ne sont pas engagés dans ce délai. Mais le maître d'ouvrage peut effectuer les travaux petits à petit.

(Après vérification, il s'agit d'un programme de seulement 4 logements + bureaux (permis délivré en janvier 2022). La construction d'une résidence près du pont de chemin de fer est aussi rappelée. Il est répondu que la petite taille de l'immeuble peut expliquer que le dossier ne figure pas dans la liste des programmes présentés (après vérification au 205 rue de St Malo, 9 logements, permis délivré en juin 2022).





# Dotation financière du conseil de quartier : présentation des projets associatifs.

**Rappel :** dotation de 4250 euros ; attribution de 1250 euros au dernier conseil du 28 février. Restent 3000 euros.

Présentation des projets : cf diaporama

## Décisions :

- ✓ Association Coupé Décalé pour la semaine du cirque en avril :  
800 euros demandés : accord pour 800 euros. Attention à porter à la présence de public du quartier st martin.
- ✓ La Maison Bleue pour l'organisation d'un forum de quartier en septembre :  
590 euros demandés ; accord pour 590 euros
- ✓ Association La Plomberie du Canal pour deux animations dans le cadre des animations d'été : demande de 2 fois 335 euros ; accord pour un spectacle à 335 euros (l'autre demande sera examinée dans le cadre du budget spécifique animations d'été).

Il reste 1275 euros à attribuer sur l'année 2023

## Stratégie de sécurité: élection des habitants référents sécurité

Un appel à candidatures a été lancé le 28 février dernier. Aucune candidature n'a été présentée.

Le conseil de quartier prend acte de l'absence de candidatures.

Les deux habitants référents sécurité actuellement en poste acceptent de prolonger leur mission.





## Questions diverses

**Sont signalés :**

**La dangerosité d'un passage piétons rue Bourgault Ducoudray côté De L de Tassigny. Instruction en cours à la direction de la voirie trafic sécurité ;**

**Des détritrus et stockage de poubelles au droit de la résidence étudiante et du magasin bio bd de Verdun près du feu tricolore. Traitement en cours à Rennes Métropole, service déchets ;**

**Une demande de plantation de bambous sur le terrain city stade Gros Malhon. L'essence du bambou ne sera pas plantée et ne procure pas d'ombre. Transmission de la demande d'ombre à la direction des jardins par des plantations ou par l'étude d'une toile sur piquets (réserves exprimées sur la gestion de ce mobilier).**

**Une demande de communication sur les nouvelles règles de collecte de végétaux à domicile par Rennes Métropole. Un courrier d'information sera adressé aux propriétaires et occupants des pavillons avec un dépliant présentant les solutions de gestion des végétaux et le projet d'accompagnement dans les changements de pratique.**

