

*CONSEIL DE QUARTIER BRÉQUIGNY DU 18 MAI 2021
COMPTE RENDU DE RÉUNION*

1- Demandes financières sur l'enveloppe quartier - Informations diverses

3 demandes sont présentées ce soir :

-Fresque aux Almadies : demande présentée par le Relais.

Le projet consiste à réaliser une Fresque participative sur un mur du centre commercial des Almadies avec les habitants du square de Copenhague. Ce projet a été proposé par l'artiste Joe Popi et est accompagné par le Relais et d'autres associations du quartier. Les habitants choisiront le thème et participeront à la réalisation.

Toujours en attente de la réponse du Syndic Foncia –

Demande du Conseil Citoyen de voir les visuels.

Envoyer à la Direction de quartiers les visuels qui seront transmis ensuite au Conseil Citoyen

Inviter le Conseil de quartier au vernissage !

1000 euros validés

Défi déchets : réalisons une fresque : demande présentée par Unis cité

Afin de mobiliser les habitants du quartier de Bréquigny , Unis Cité propose une petite "Clean Walk" (ramassage des déchets dans le quartier) aux alentours du square Charles Dullin par groupe de 6 personnes maximum (ou 10, selon les restrictions sanitaires). Les déchets ramassés seront ensuite nettoyés, peints, puis disposés sur un grand panneau en bois pour réaliser une fresque. Cette activité est exclusivement en extérieur et se déroulera sur le square Charles Dullin le samedi 12 juin.

266 euros validés

Les colis solidaires de printemps sous les cerisiers : demande présentée par le Centre Social des Champs Manceaux.

Ce projet avait été présenté dans le détail lors du précédent Conseil de quartier.

Réalisation de 150 colis solidaires en lien avec les partenaires du quartier à destinations de 110 familles et 40 seniors isolés.

500 euros Validés

Prévoir de mettre les informations dans la prochaine newsletter début juin.

Une prochaine date de Conseil de quartier sera recherchée pour la fin juin.

Rappel : Fin juin démarrage des ateliers de la démocratie locale (révision de la Charte de la fabrique de la démocratie locale)

2- Projet de Charte de la Construction et de la Citoyenneté - Présentation du document qui sera proposé en Conseil Municipal - Cécile Vignes, responsable Mission qualité et coordination urbaine,

Marc HERVÉ, Adjoint à l'Urbanisme :

Le contexte : jusqu'à présent la ville avait l'initiative car les constructions se déroulaient essentiellement en ZAC (Zone d'aménagement Concerté) qui dispose d'outils de concertation réglementaires.

Vigilance de la ville de conserver la ceinture verte donc nécessité de refaire la ville sur elle-même pour ne pas consommer du foncier agricole

Ainsi désormais, la construction se fait majoritairement en secteur dit "diffus", hors ZAC (essentiellement le long des boulevards), donc à l'initiative des promoteurs dans le cadre du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Il n'y avait pas d'outil pour permettre des échanges entre les habitants et les promoteurs : la Charte a été imaginé dans ce cadre. Un jury citoyen a travaillé sur ce document charte qui sera approuvée en juin par le Conseil Municipal. Il a été souhaité une présentation de cette charte dans les Conseils de quartier pour recueillir leurs avis.

Cécile VIGNES : présentation des propositions du jury Citoyen.

Démarche en 2 temps : 1^{er} temps en 2019 avec les conseils de quartiers, promoteurs, notaire, architectes, ...

2^{ème} temps : la matière a "nourri" le travail du jury citoyen. L'avis du Jury citoyen a été éclairé par 18 acteurs, et a pris en compte le contexte social, environnemental pour des propositions réalistes et acceptables.

Plusieurs thématiques :

- 1) L'explication du projet urbain : pour que les citoyens s'imprègnent du projet, des règles, nécessité d'être pédagogique. L'information doit pouvoir se trouver dans les quartiers.
- 2) Les bonnes pratiques de la prospection foncière pour harmoniser le cadre des démarches des promoteurs et mieux informer les propriétaires. Pour la question de la surenchère foncière, le jury n'a pas souhaité donner des préconisations car en dehors de sa compétence
- 3) Dialogue opérateurs et riverains : des démarches d'information ou de concertation pour mieux désamorcer les craintes. Obligation a minima d'informer avant le dépôt du permis de construire. Concertation à mettre en place suivant la taille des programmes :
+50 logements : concertation systématique,
Entre 30 et 50 : réunion d'information au moins 1 mois avant le dépôt de permis
Les plus petits de moins de 30 logements : information simple et réunion s'il y a une demande des riverains
Un dossier récapitulatif d'information sera dressé par le promoteur et joint au dépôt de permis
- 4) La phase de travaux : garantir l'information des riverains avant le démarrage et pendant
- 5) Intégration du projet dans son environnement urbain : qualité urbaine, incidence sur le voisinage et limiter les nuisances, intégrer les préoccupations de l'arbre en ville et sa protection.

Le jury souhaite un bon suivi de cette charte avec un comité de suivi (avec présence des conseils de quartier)

Réactions :

Mme Gaillard : la Charte est la bienvenue car le dialogue est nécessaire compte tenu des derniers projets qui ont fait polémique et ont susciter l'inquiétude dans les quartiers résidentiels.

Nécessité d'une réflexion sur la hauteur même si la consommation des terres agricoles n'est plus possible. Il faut effectivement construire.

Vigilance sur le maintien des espaces verts en ville. La ville doit être vivable.

Marc HERVÉ, : si la ville veut accueillir (pour loger notamment les propres enfants des rennais sous l'effet de la décohabitation), il faut construire. Complexité de l'équation globale. La hauteur n'est pas une fin en soi mais un outil dans certains secteurs pour justement ne pas consommer des terrains. Seuls 4% des surfaces peuvent amener de la densification et des hauteurs, sur des points singuliers. La plupart du temps, le PLUi ne permet pas d'aller au-delà de 7 à 8 étages sur les boulevards.

Jean Pierre LERAUD : quelle place pour l'habitat participatif dans la Ville ? L'avantage de ce dispositif est l'implication citoyenne des habitants. Du locatif social est-il envisagé dans ce système pour développer la mixité sociale ?

Marc HERVÉ, : objectif de sortir 120 logements /an en habitat participatif. Aujourd'hui effectivement uniquement de l'accession sociale ; Dans le domaine du locatif social, des représentants des locataires participent dans les conseils d'administration et jury de sélection. Ils peuvent faire remonter cette demande. Cette idée sera soumise à l' élu au logement.

3-Projet immobilier rond-point des forces françaises de l'ONU - Présentation par les représentants du groupe LAUNAY, (75- 77 Bd Albert 1^{er})

Le document présenté ce soir, a déjà été présenté aux riverains les plus proches. D'autres rencontres sont encore prévues avec le voisinage.

Les objectifs et les grandes orientations du projet respectent les OAP du PLU (orientations d'aménagement et de programmation) car il s'agit ici d'un site considéré comme majeur sur un boulevard.

L'agence Aubépine (paysagiste) a fait un travail de diagnostic et de recensement des arbres. Le travail est déjà bien discuté avec les différents services de la Ville.

Le projet intègre les continuités paysagères du quartier. Le projet revendique une certaine densité pour s'intégrer dans le contexte urbain des grands ensembles du quartier.

3 bâtiments viendront s'installer sur 50 % de la globalité du terrain ; 30 % de surface de pleine terre avec un projet paysager ; un îlot traversable à pied.

107 logements (dont 39 en locatif social, 7 logement en accession sociale) et 270 m² de surfaces commerciales. Le projet respecte l'alignement d'arbre à l'arrière et privilégie une orientation sur le rondpoint pour diminuer les hauteurs dans les cœurs d'îlots (notion gradation du projet Bâtiment plus fins avec 4 logements par palier ; une couleur qui s'apparente aux pierres du sud gare à proximité (sacrés cœurs)

Planning : obtention du permis au 1^{er} trimestre 2022 ; démarrage au 4^{ème} trimestre 2022

Réactions : Quelle autre information aujourd'hui ? Le document a été diffusé aux copropriétés voisines.

Des rencontres ont débuté avec les voisins directs et la maquette a été présentée. Des contacts ont été pris avec l'Ehpad pour une présentation prochaine. Pour l'immeuble Arc en Ciel, Aiguillon fait suivre l'information

Armel LEVREL : combien de cellules commerciales représentent 270 m² ? des services à la population sont nécessaires.

Réponse : Le boulanger a marqué son intérêt de revenir de même que l'assureur. La ville a fait remonter la demande d'accueillir une boulangerie.

Marc HERVÉ : il y a 5 projets de ce type sur rennes (en dehors des ZAC) actuellement, dans des quartiers qui perdent des habitants. Pour soutenir le commerce, des nouveaux programmes sont nécessaires

Mme GAILLARD : pourquoi ne pas présenter le projet à l'ESC Aimé Césaire ? 16 étages semblent un peu haut ? Un abaissement remet il en question l'équilibre financier ?

Réponse : le R+16 permet l'équilibre financier avec le logement social. Concernant la couleur, cela permet d'asseoir la personnalité et l'identité du bâtiment pour ne pas uniformiser l'ensemble des immeubles autour du rond-point. L'immeuble Sarah Bernhardt se démarque déjà des autres notamment.

Robert STÉPHAN : quelle sera la fourchette des prix de vente compte tenu de la hausse des matières premières ?

Réponse : la conjoncture n'est pas bonne ; certains chantiers pourraient même s'arrêter. Des hausses de + 30% sur certains matériaux. Les échéances étant lointaines cela devrait s'améliorer en attendant un peu.

Yannick DIOUF : un travail avec la Ville fait il évoluer les marges du promoteur ?

Réponse : la nécessité d'avoir 50% de logements sociaux influe forcément sur les marges

Xavier DESMOTS : Continuer à faire remonter les remarques auprès de la Direction de quartiers Sud-Ouest. Intérêt d'avoir une exposition de la maquette ; le promoteur se propose de la laisser après la phase de rencontre des riverains