

# **TRANSFORMATION DU 171 RUE DE VERN**

GUIDE DES ORIENTATIONS DES HABITANT·ES

Avril 2024

- 1. La démarche de concertation - page 2**
- 2. Le regard habitant sur le contexte du site - page 4**  
**« Ce qui fait l'identité du quartier aujourd'hui »**
- 3. Les préconisations & inspirations des habitant·es - page 5**
- 4. La gestion du chantier : les points d'attention formulés par les habitant·es - page 12**

# 1. La démarche de concertation

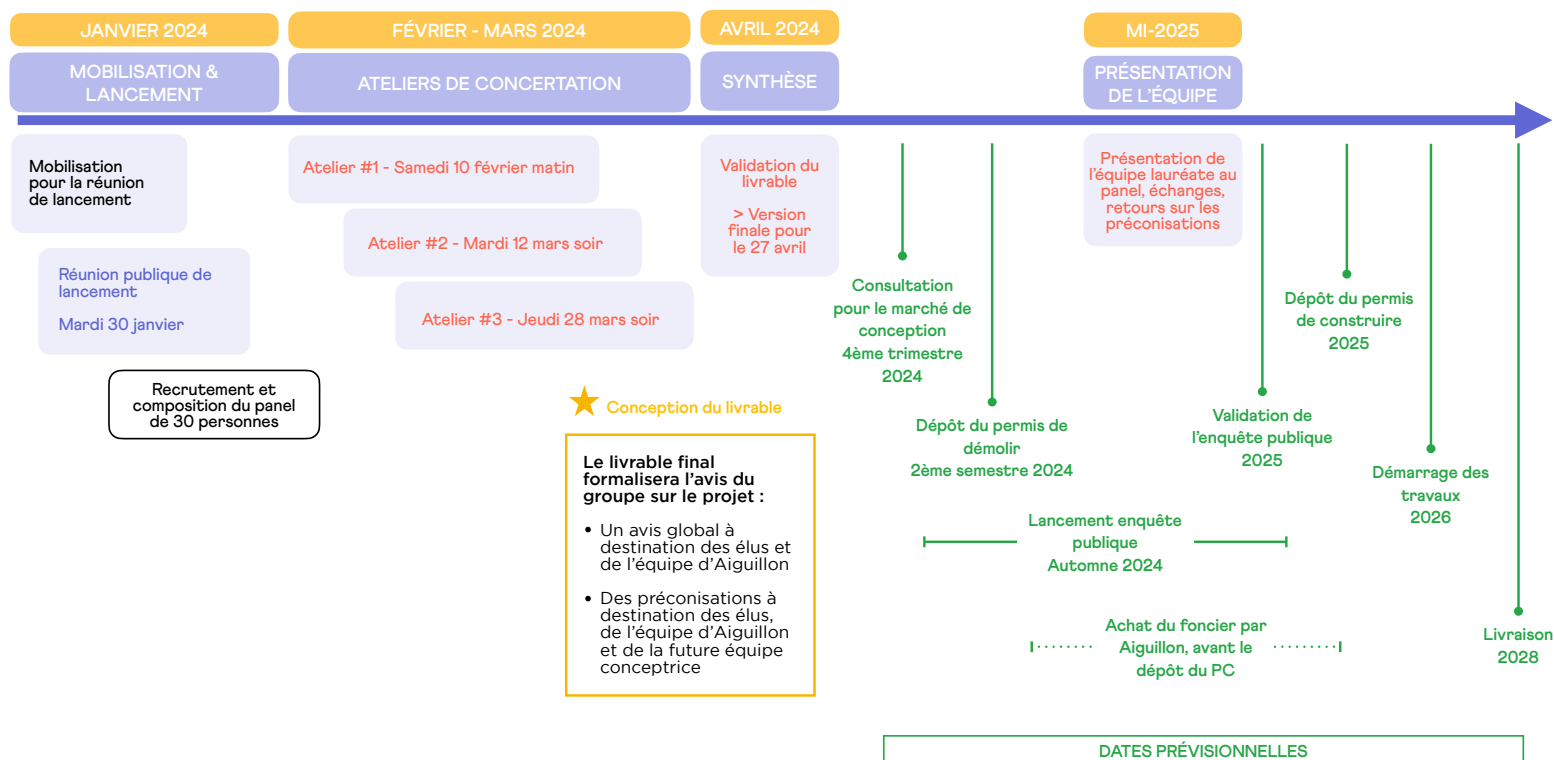
Cette démarche de concertation s'est inscrite dans le cadre de la **Charte Construction et Citoyenneté** mise en place par la métropole Rennaise, qui vise à assurer une démarche de concertation pour chaque réalisation de programme immobilier neuf. Pour concerter la transformation du 171 rue de Vern, **un groupe de 20 habitant-es volontaires du quartier a été constitué après la réunion publique de lancement et s'est réuni à l'occasion de 3 ateliers de travail.**

Atelier 1 - 20 habitant-es présent-es

Atelier 2 - 18 habitant-es présent-es

Atelier 3 - 14 habitant-es présent-es

## LE CALENDRIER DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION & DU PROJET



Cette démarche de concertation visait à créer des espaces de dialogue, afin d'**assurer de façon transparente toute l'information autour du projet et de travailler collectivement les conditions de transformation du site.**

Elle devait aboutir à la réalisation de ce livrable, **le guide des orientations des habitant-es**, intégré à l'appel d'offre de conception et de réalisation, et transmis à toutes les équipes candidates pour concevoir le futur projet. **Ce livrable présente un avis global du groupe sur la transformation du site, ainsi que des préconisations thématiques qui viendront nourrir la conception du projet.**

Dans le cadre de cette concertation, Aiguillon Construction s'est engagé à ce que l'équipe conceptrice lauréate **explique comment les contributions collectives ont été prises en compte, en organisant une rencontre avec tou-tes les participant-es aux ateliers.**

Dans le cadre de la réponse, les équipes candidates sont ainsi vivement incitées à prendre en compte ces préconisations et à préciser la façon dont elles se sont saisies de ce guide habitant.

**La concertation s'est inscrite dans un cadre politique et technique fixé par la ville de Rennes et Aiguillon Construction**, qui précisait les invariants et les sujets portés à la concertation. Les participant-es ont été informé-es de ce cadre lors de la réunion publique de lancement.

## Les invariants :

- ➔ La surface de plancher de 12 500 m<sup>2</sup>
- ➔ La fourchette de logements : entre 175 et 190 logements
- ➔ L'absence de stationnement aérien et une fourchette prévisionnelle entre 140 et 155 places de stationnement
- ➔ La non-implantation de commerces

## Les sujets portés à la concertation :

- ➔ Les gabarits des bâtiments (en prenant en compte la hauteur maximale de 12 étages)
- ➔ L'ambiance architecturale
- ➔ L'ambiance paysagère
- ➔ Les cheminements et les circulations
- ➔ Les attentes en matière de programmation pour la salle de quartier prévue en RDC et les services proposés
- ➔ L'organisation des travaux et les modalités d'information proposées

## 2. Le regard habitant sur le contexte du site

**Les habitant-es apprécient particulièrement le calme du quartier, notamment le soir et le week-end.** L'écart avec l'activité en semaine semble important. Le quartier est jugé tranquille, à l'image d'un «village», dans un cadre de vie agréable avec des maisons et des petites résidences : immeubles limités à 4 étages dans tout le quartier et une cohérence architecturale appréciée.

**Les espaces verts** y sont conséquents, notamment avec la coulée du Landry, mais aussi grâce à tous les espaces boisés et espaces verts au sein des îlots. Les arbres sont nombreux et certains participent à la singularité du quartier.

**La proximité avec les commerces** est appréciée : la place du Ronceray est jugée vieillissante, mais permet aux habitant-es de faire leurs courses de première nécessité à proximité de chez elles/eux.

Le groupe souligne également **la proximité avec les transports en commun** : bus et métro.

Concernant les équipements et services, les habitant-es apprécient la présence des établissements scolaires, la maison de quartier du Ronceray, l'offre associative riche, notamment l'association «Mieux Vivre à la Poterie», qui favorise le vivre-ensemble, l'intergénérationnel, l'interculturalité. L'offre médicale est appréciée mais insuffisante : manque de médecins généralistes, de dentistes par exemple.

**Le groupe regrette la saturation du stationnement et le stationnement sauvage dans les rues résidentielles.** Le groupe évoque également la difficulté de stationner à proximité des cabinets médicaux, rue Michel Gérard, sur les parkings proches de la place du Ronceray, ou rue de Vern. Face à la saturation des parkings relais sur la métropole, les habitants de la périphérie Rennaise se garent dans le quartier.

La circulation apparaît également saturée, notamment aux heures de pointe. Le groupe note également une surfréquentation des transports en communs.

D'un point de vue architectural, **les participants évoquent des constructions vieillissantes, à l'image de la rotonde d'Aiguillon ou la place du Ronceray**, et apprécieraient « un rafraîchissement » de bâtiments commerciaux et espaces publics.

**Le groupe regrette l'augmentation des trafics de drogue, qui sont de plus en plus visibles sur l'espace public.** Ces pratiques suscitent des craintes et un sentiment d'insécurité chez les habitant-es du quartier. Les incivilités semblent également plus récurrentes.

# 3. Les préconisations et inspirations des habitant·es

## Éléments de contexte

La transformation du site participera à une densification très importante du quartier et suscite de nombreuses craintes chez les riverain·es proches. Les sujets posés comme invariants en début de démarche ont été vivement requestionnés dans le cadre des ateliers : la surface de plancher et la fourchette de logements proposées apparaissent surdimensionnées aux yeux des habitant·es craignant différentes nuisances, notamment l'ombre portée des nouveaux bâtiments sur les habitations existantes et la création de nouveaux vis-à-vis impactant l'intimité du voisinage.

Une densité de 70 à 80 logements aurait été acceptée par les habitant·es.

L'équipe conceptrice devrait ainsi porter une grande attention à ces points de vigilance, afin de concevoir un bâtiment agréable pour les futur·es habitant·es, tout en conservant la qualité de vie de celles et ceux qui habitent le quartier aujourd'hui.

## Les enjeux identifiés par les habitant·es pour la transformation du site

### La transformation du site sera une réussite si :

- ➔ Des compromis sont trouvés d'un point de vue densité et hauteur, afin que chacun soit satisfait de vivre ici, et que les constructions proposées soient cohérentes avec le quartier ;
- ➔ Les habitations voisines ne perdent pas de lumière par rapport à l'existant et ne subissent pas de nouveaux vis-à-vis ;
- ➔ Elle ne contribue pas à une plus grande saturation du stationnement et de la circulation ;
- ➔ Les arbres viables et en bonne santé sont conservés, le site et les toitures sont végétalisées ;
- ➔ Les nouveaux et nouvelles habitant·es s'intègrent au quartier ;
- ➔ Le projet est exemplaire d'un point de vue social et écologique ;
- ➔ Les contributions issues de la concertation sont réellement prises en compte.

# Les préconisations et inspirations thématiques

## ARCHITECTURE

### Les gabarits des futurs bâtiments

*Note introductive* : Afin de proposer une architecture et des gabarits compatibles avec leurs attentes, les participant-es souhaiteraient que le nombre de logements et la surface de plancher, placés en invariants dans le cadre de la concertation, soient réduits. Notamment pour pouvoir assurer la conservation des zones de plaines terres et les arbres existants, tout en réduisant la hauteur des bâtiments.

Concernant les gabarits des bâtiments, et sur la base du scénario test proposé par Aiguillon Construction, les habitant-es souhaiteraient réduire la hauteur des différents bâtiments, afin de limiter l'impact sur les habitations existantes :

#### ➔ Le bâtiment A, imaginé à ce stade en R+12 et R+10, est souhaité en R+4

Les habitant-es souhaitent que la hauteur de ce bâtiment soit réduite, pour plusieurs raisons :

- Les gabarits en R+12 et R+10 apporteront de l'ombre sur les habitations situées sur le Boulevard Paul Hutin Desgrées, à partir de mi-octobre jusqu'à mi-mars. **Pour des raisons de qualité de vie, mais aussi économiques et écologiques, la réduction du temps d'ensoleillement est une crainte forte partagée par les riverain-es ;**
- La forme de la « tour » n'est pas souhaitée par les habitant-es du quartier, qui s'inquiètent de la bonne intégration d'une tour dans un quartier de faible hauteur.

**Outre l'aspect esthétique, le groupe craint que l'effet tour ne favorise pas le vivre-ensemble, le lien social et la bonne intégration des futur-es habitant-es dans le quartier.**

#### ➔ Le bâtiment C, pensé en R+3, est souhaité en R+2, afin de ne pas créer de nouvelles ombres et de nouveaux vis-à-vis pour les habitant-es des immeubles en face du futur projet, rue Abbé Henri Grégoire ;

- ➔ Enfin, pour les mêmes raisons d'intégration du projet dans son environnement existant, **le bâtiment D imaginé en R+7 est souhaité en R+4.**

**Les hauteurs maximales souhaitées par les habitant-es ne doivent pas comporter de surhauteur et d'attique.** Globalement, les participant-es souhaitent une architecture qui s'inscrive le plus possible dans l'ambiance actuelle du quartier.

Afin de réduire la hauteur des bâtiments, les participant-es identifient des leviers :

- ➔ À surface de plancher équivalente, **le groupe souhaite privilégier l'étalement des bâtiments, au détriment des espaces verts et des arbres.**
- ➔ Les bâtiments pourraient être collés à la rue de Vern, afin de gagner en espace ;
- ➔ Les nouveaux parkings devraient être pensés en sous-sol et non en rez-de-chaussée, afin de limiter la hauteur des bâtiments.
- ➔ La suppression de l'usage du passage inférieur sous la rue de Vern, depuis la parcelle d'Aiguillon jusqu'au parc des Hautes Ourmes.

## ● Le bâtiment existant, en forme de rotonde

Les participant-es ne témoignent pas d'un attachement particulier à la rotonde actuelle et ne souhaitent pas particulièrement conserver ce bâtiment. Ils privilégieraient, à la place, l'étalement des autres bâtiments et un espace vert qualitatif.

## ● L'ambiance architecturale du futur projet

Les participant-es soulignent le souhait **d'une architecture qui permette de favoriser le vivre-ensemble, les liens entre habitant-es.**

Le groupe souhaiterait une architecture aux **couleurs lumineuses, chaudes, claires.** Avec le moins de béton et le plus de bois possible.

Afin d'éviter des vis-à-vis trop importants avec les habitations existantes, **les espaces extérieurs devront prendre la forme de loggias**, notamment sur la rue Abbé Henri Grégoire et sur le boulevard Paul Hutin Desgrées.

Les bâtiments ne devront pas accueillir d'antennes relais.

## ● Inspirations choisies par les habitant-es



Les Mateloueres - Quartier La Poterie Rennes



Square de l'Europe, Maurepas, Rennes - Projet construit par Aiguillon Construction

## PAYSAGE

La transformation du site semble être l'occasion de **proposer un projet très végétal, faisant la part belle à une végétation dense, qui viendrait adoucir l'impact de ce nouveau programme immobilier et éviter la création d'un îlot de chaleur.**

Si l'étalement des bâtiments est privilégié face à la hauteur - à surface de plancher équivalente, **le groupe souhaite privilégier l'étalement des bâtiments, au détriment des espaces verts et des arbres, le groupe souhaite néanmoins que le projet assure le plus possible la conservation d'espaces naturels et la conservation d'un maximum d'arbres.** Le groupe a eu une présentation de l'étude phytosanitaire, avec connaissance des arbres en bonne santé. Ces arbres-là devraient être conservés dans la mesure du possible, au regard des plus faibles hauteurs souhaitées, et être protégés lors de la réalisation des travaux.

La conception des espaces paysagers devrait **offrir des espaces naturels et des espaces favorisant les usages et la convivialité** : un espace de jeux pour enfants est vivement souhaité, des jardins potagers pourraient être proposés s'ils correspondent à une envie de la part des futur-es habitant-es.

**Afin de compenser à la marge l'étalement des bâtiments sur les espaces naturels, les toitures du projet pourraient être végétalisées.** L'aspect esthétique pour les futur-es habitant-es est également souligné.

### Inspirations choisies par les habitant-es



## ACCÈS & CHEMINEMENTS

### Cheminements piétons

La conception du projet devra permettre **une ouverture du site, devrait favoriser les cheminements, les percées visuelles, la transparence.**

Les cheminements piétons devront être sécurisés pour **éviter les passages de véhicules à deux roues** (scooters, trottinettes et vélos électriques).

Au regard du contexte et du trafic de drogue croissant dans le quartier, l'équipe conceptrice devra être vigilante à ne pas créer d'espaces fermés, de recoins, qui favoriseraient ces « mésusages ».

**Le tunnel est aujourd'hui très peu utilisé et favorise ces mésusages.** Le groupe est favorable à la suppression de son usage.

## **Circulation automobile & stationnement**

Le projet devra permettre de limiter la saturation de la circulation et du stationnement, déjà contraints dans le quartier.

Pour réduire la circulation dans la rue Abbé Henri Grégoire, **la sortie et l'entrée dans le projet devront être situées à des endroits différents.**

Le groupe se questionne également sur la possibilité de rentrer et de sortir du projet par la rue de Vern.

La rue Abbé Henri Grégoire devrait passer **en sens unique, en descendant, depuis la rue Paul Hutin Desgrées jusqu'à la rue Michel Gérard. Sa vitesse devrait être limitée à 20 km/h.**

**Les places de stationnement latérales dans la rue Abbé Henri Grégoire devraient être préservées des deux côtés. Des places pour les personnes à mobilité réduite devront être prévues sur le parking aérien en haut de la rue, notamment pour se rendre dans les futurs cabinets médicaux du projet.**

Les places de stationnement pourraient être pensées plus perméables, en pavés et en gazon.

Toujours dans un souci de sécurité et de confort, **les cheminements doivent être bien éclairés, notamment ceux qui permettent l'accès à la station de métro.**

## **Inspirations choisies par les habitant-es**



## **PROGRAMMATION**

Les habitant-es trouvent intéressant que **des cellules libérales soient proposées au sein du futur projet.** Certains services de santé sont souhaités : médecins généralistes, ophtalmologistes, dentistes, autres spécialistes de santé.

Les habitant-es questionnent l'utilité de la salle de quartier : pour quels usages est-elle pensée ? **Elle ne semble pas correspondre à un besoin identifié par les habitant-es, qui utilisent aujourd'hui la Maison du Ronceray, située à proximité directe du site.**

**Les modalités de gestion de cette salle de quartier sont également questionnées : qui porterait la responsabilité ? Qui assurerait l'ouverture et la fermeture ? Qui gèrerait la maintenance et l'entretien ?**

Les usages de cette salle ne devraient pas occasionner des nuisances sonores supplémentaires, pour les habitant-es actuel·les et futur·es.

Au regard des usages aujourd’hui, les stationnements vélo du futur projet devront être pensés de façon qualitative et en grand nombre.

# 4. La gestion du chantier : les points d'attention formulés par les habitant·es

Le groupe partage plusieurs volontés pour la gestion des travaux :

- ➡ L'équipe conceptrice devrait **prévoir une information de l'ensemble des habitant·es du quartier, en amont du chantier et pendant toute la phase des travaux : brochures, porte-à-porte, panneaux sur site...** ;
- ➡ Les modifications de la circulation et du stationnement devraient être partagées le plus en amont possible ;
- ➡ Le phasage précis des travaux devrait être partagé rapidement à l'ensemble des habitant·es et être facilement accessible tout au long du chantier (en ligne et sur le site) ;
- ➡ Les logements des riverain·es devraient être accessibles confortablement pendant toute la phase chantier ;
- ➡ **Les arbres voués à être conservés devraient être protégés lors des travaux ;**
- ➡ L'équipe devrait être vigilante aux nuisances sonores et liées à la poussière en phase chantier ;
- ➡ Le groupe souhaiterait être informé sur la manière dont se fera le désamiantage du site.
- ➡ Le groupe souhaite que la démolition des bâtiments actuels se déroule en une seule fois.