

# RÉUNION PUBLIQUE

171 rue de Vern

Mardi 30 janvier 2024

19h00



Votre habitat, notre responsabilité

# DÉROULÉ DE LA SOIRÉE

**19h00** – Arrivée

**19h10** – Accueil par Léna Saffon, SCOPIC

**19h15** – Introduction par Christian Chopperis, Aiguillon

**19h20** – Le contexte métropolitain par Marc Hervé, élu à la ville de Rennes

**19h40** – Les orientations pour la transformation du site, par Aiguillon

**20h00** – La méthodologie de concertation, par SCOPIC

**20h10** – Temps d'échanges

# **PRISE DE PAROLE PAR CHRISTIAN CHOPPERIS**

Aiguillon Construction

# L'HISTORIQUE DE LA TRANSFORMATION DU SITE

- **2019 – 1<sup>er</sup> projet immobilier**  
Présenté en réunion publique le 11 avril 2019  
Gabarit : du R+17 au R+5  
Programmation : bureaux (5 045 m<sup>2</sup>) + 130 logements = **SP totale : 14 000 m<sup>2</sup>**
- **2021 – 2<sup>d</sup> projet immobilier**  
Présenté en réunion publique le 5 octobre 2021  
Gabarit : du R+12 au R+4  
Programmation : bureaux (3 765 m<sup>2</sup>) + 132 logements = **SP totale : 12 745 m<sup>2</sup>**
- **2022**  
Décision de délocaliser le siège social d'Aiguillon Construction
- **2024**  
Nouveau projet immobilier  
Gabarit : du R+12 au R+3 (sans bureaux),  
Programmation : logements et activités pour une **SP totale de 12 500 m<sup>2</sup>**

# **PRISE DE PAROLE PAR MARC HERVÉ**

1<sup>ER</sup> adjoint à l'urbanisme  
Ville de Rennes



# Le projet urbain de Rennes

---



## Renouvellement urbain et sobriété foncière

- Reconstruire la ville sur elle-même et préserver les espaces naturels et agricoles (ceinture verte, modèle de la ville-archipel)
- Favoriser les mobilités douces



## Logement

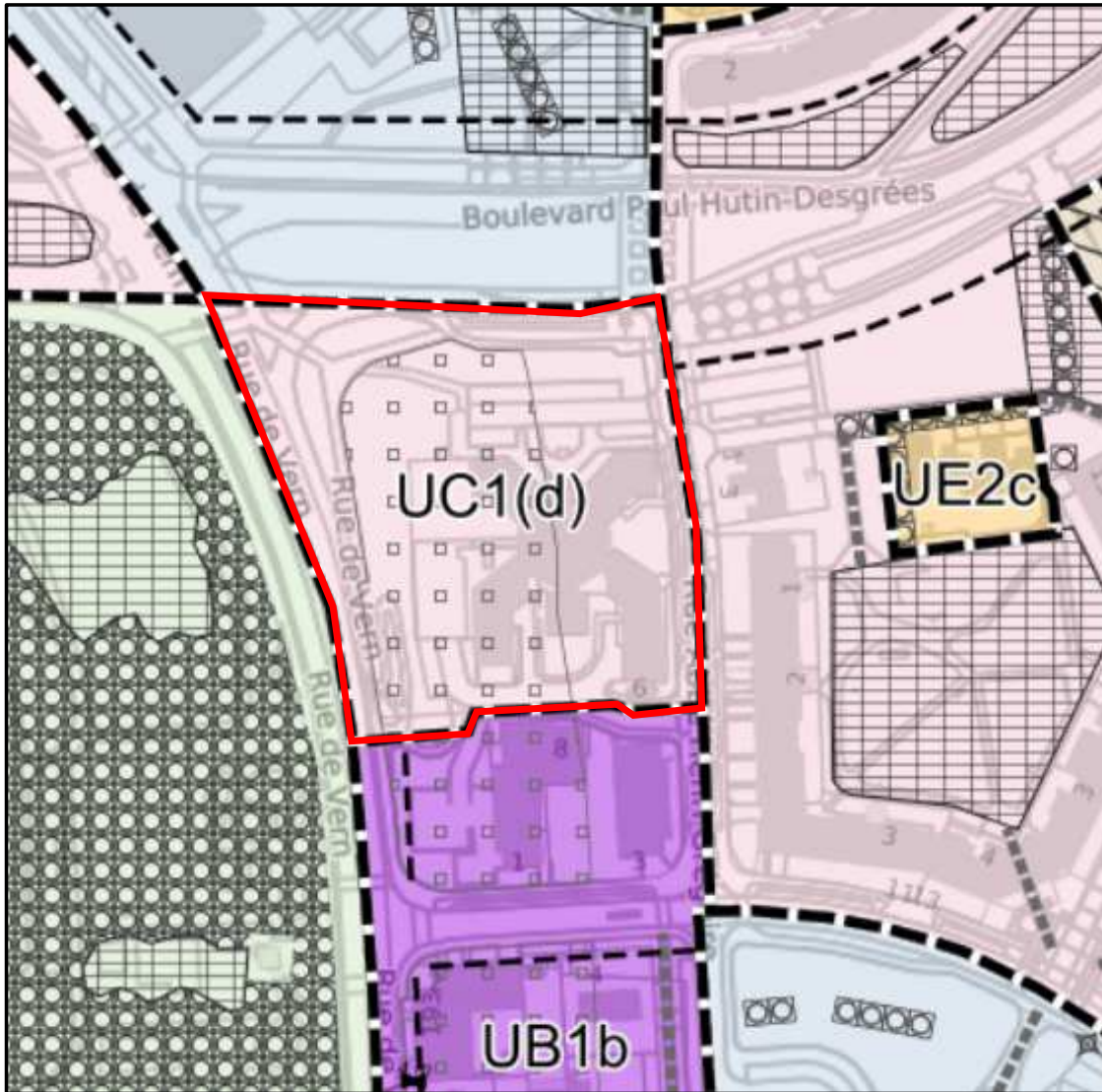
- Décohabitation - pour loger le même nombre de personnes, il faut 2x plus de logements qu'à la fin des années 1960
- Parcours résidentiel – des solutions de logement pour tous les stades de la vie et tous les profils de population (PLH)
- Maintenir la population = maintenir services, commerces et emploi, équipements (écoles, lieux culturels, complexes sportifs...)



Le **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme **i**ntercommunal est l'expression réglementaire du projet urbain



# Le site du siège d'Aiguillon dans le PLUi

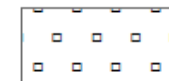


UC1(d)

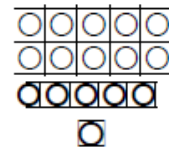
## ZONE UC1

La zone UC1 correspond aux ensembles collectifs implantés librement au cœur d'un espace libre le plus souvent végétalisé.

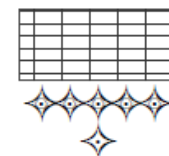
(d) renvoie à un plan de détail



Axe de flux



Espace boisé classé



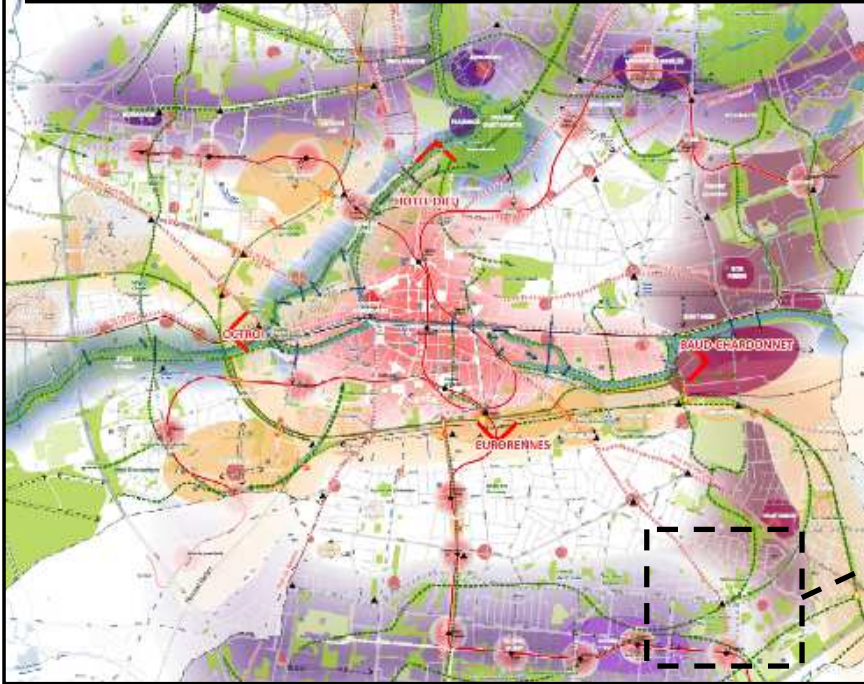
Espace d'intérêt paysager ou écologique






Plan de zonage du PLUi



# Le site du siège d'Aiguillon dans le PLUi

Orientation d'aménagement et de programmation : axes de développement du projet urbain

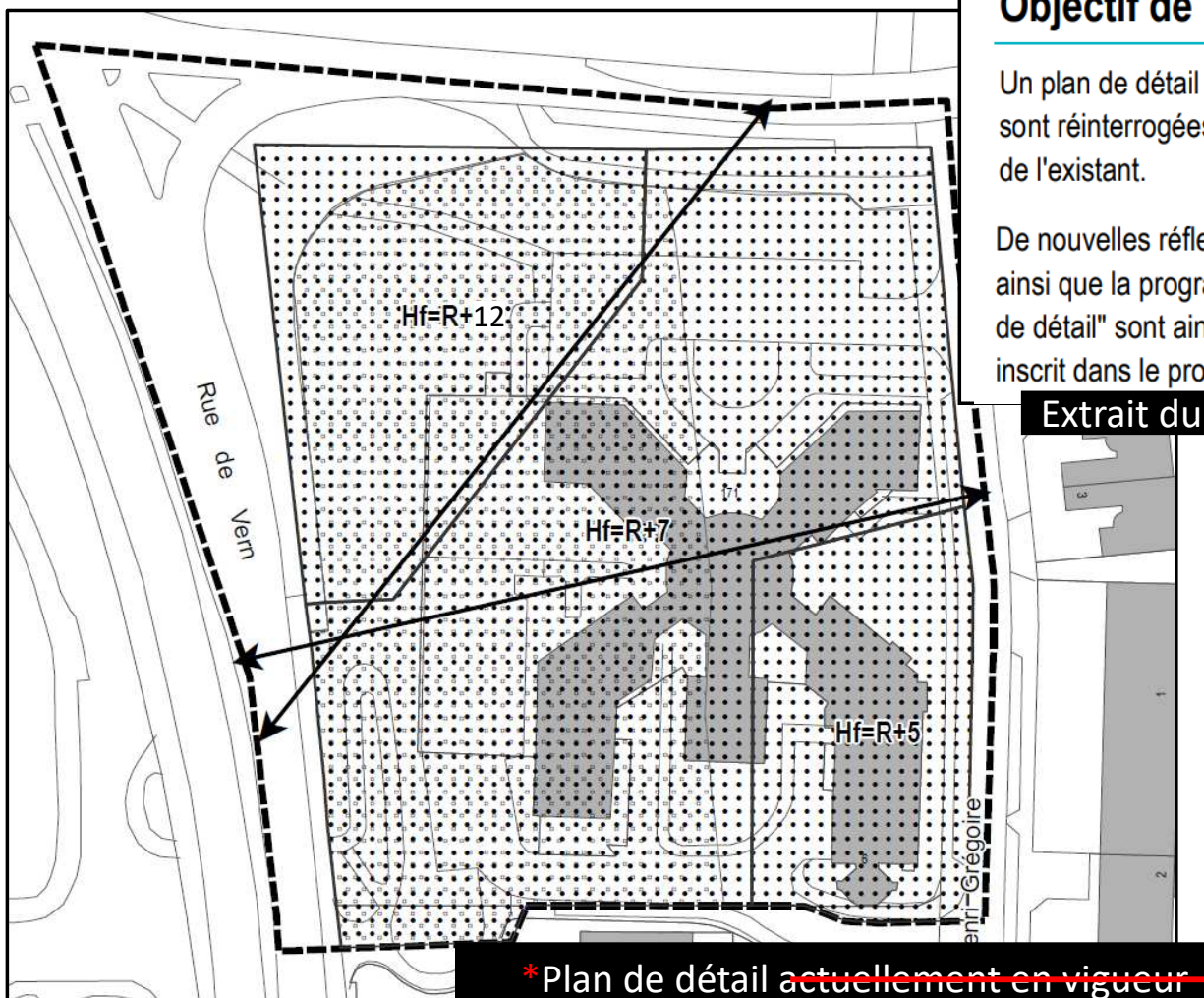


-  Grande armature verte existante
-  Parcours paysager
-  Schéma directeur vélo express
-  Poursuivre le développement des faubourgs
-  Lieu singulier





# Le plan de détail et la modification n°2 du PLUi



## Objectif de la modification

Un plan de détail couvre actuellement cet îlot tertiaire et traduit des intentions de projet qui sont réinterrogées. Ce projet développait des programmes de logements après démolition de l'existant.

De nouvelles réflexions en cours redéfinissent la composition urbaine prévue sur ce site ainsi que la programmation envisagée. Des adaptations réglementaires sur cet outil "plan de détail" sont ainsi envisagées sans remettre en cause la hauteur potentielle à R+12 inscrit dans le projet initial.

Extrait du dossier de concertation sur la modification n°2 du PLUi

\* Suite à la réunion du 30 janvier 2024 : nous précisons que le titre du plan de détail présenté est erroné : celui-ci n'est pas en vigueur à date en revanche il s'agit de la traduction d'un objectif de la modification du PLUi à venir afin de limiter la hauteur à R+12. ( R+17 dans le PLUi actuellement en vigueur)

~~\* Plan de détail actuellement en vigueur~~



# Depuis septembre 2021: Charte construction et citoyenneté

---

## ENGAGEMENT 3

### Mettre en place une concertation adaptée à la taille des projets avant le dépôt de permis de construire

Pour certains projets, une simple information ne suffit pas. Du fait de leur ampleur, de leur localisation, de leur incidence sur la vie du quartier, ils nécessitent une prise en compte plus poussée de l'avis des riverains. Une démarche de consultation doit alors être initiée le plus tôt possible.

**En plus de l'information systématique avant le dépôt de la demande de permis** de construire, **des temps de dialogue** doivent être organisés en fonction **d'un système de seuils simple, lisible et appuyé sur le nombre de logements** (ou surface équivalente). Les exigences sont graduelles : la concertation est possible pour tous les projets, mais selon des niveaux et un dispositif adaptés à chaque contexte.

- **50 logements et plus** (ou plus de 3 000m<sup>2</sup> de surface de plancher) : la **concertation** doit démarrer très en amont du permis de construire. L'échange est engagé quand la programmation et les contraintes du projet sont établies. L'esquisse doit être présentée aux riverains le plus tôt possible, suite aux premiers échanges avec l'architecte-conseil\*.
- Le maître d'ouvrage met en place un dispositif d'échange (voir encadré page 15).
- Le processus peut être animé par un tiers spécialisé pour faciliter les échanges, la Ville y est associée.
- Une restitution des échanges est mise à disposition en direction de quartier.

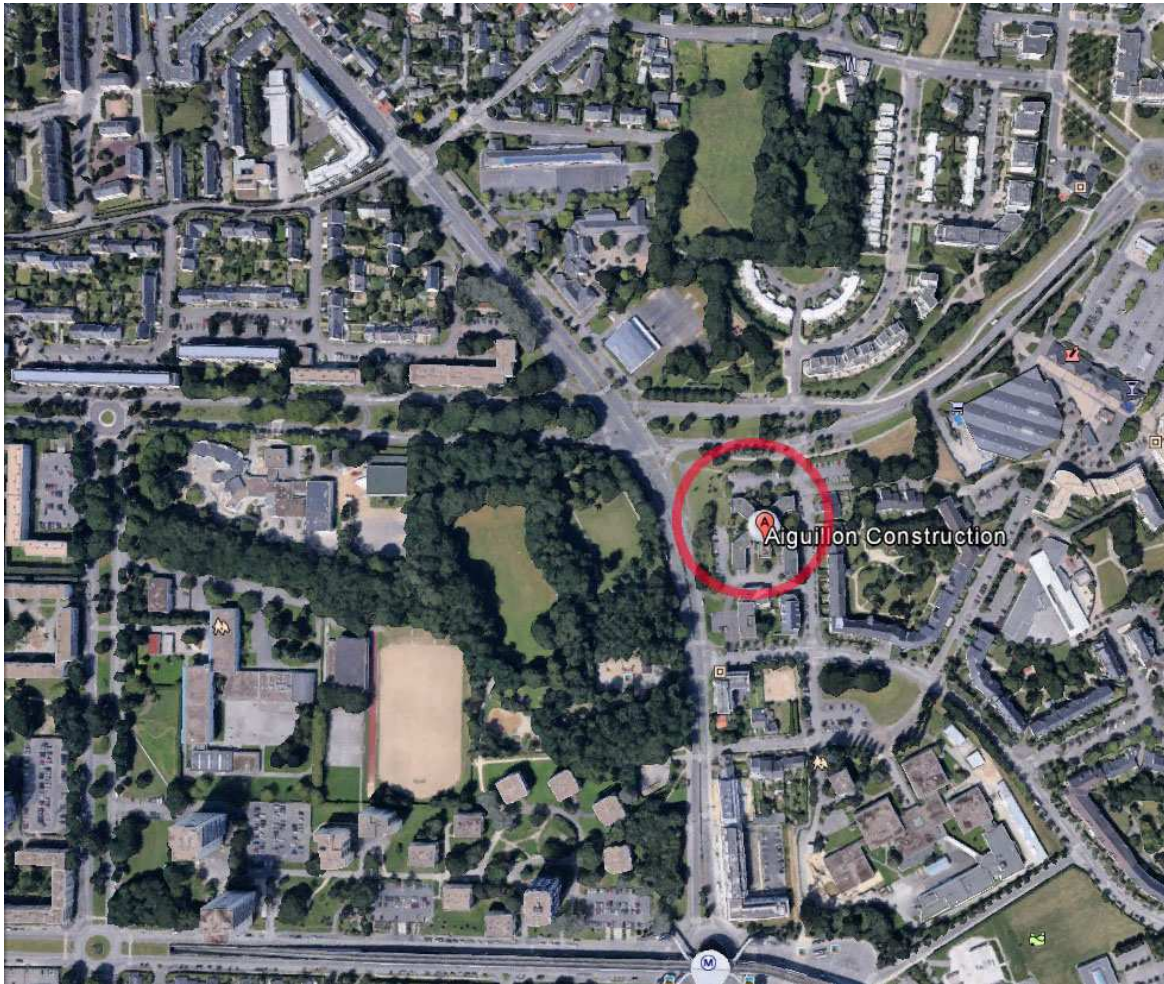
**PRISE DE PAROLE PAR BERTRAND THIEBLEMONT  
& JULIEN DONNADIEU**

Aiguillon Construction

# LES ENJEUX DE LA TRANSFORMATION DU SITE

- Proposer des **solutions de logements** au plus grand nombre ;
- **Proposer des logements qualitatifs** répondant aux Labels NF, HQE et logement santé ;
- **S'inscrire dans le cadre réglementaire** en phase avec les enjeux écologiques :
  - Éviter de démobiliser les terres des zones végétales existantes
  - S'inscrire dans le référentiel bas carbone de Rennes métropole
- **Veiller à la bonne intégration du bâtiment dans son environnement urbain**, avec une vigilance portée aux vues et aux transparences ;
- **S'intégrer dans la Charte Construction & Citoyenneté** pour concerter les conditions de transformation du site avec les riverain·es et habitant·es du quartier.

## LE CONTEXTE URBAIN DU SITE



### Contexte :

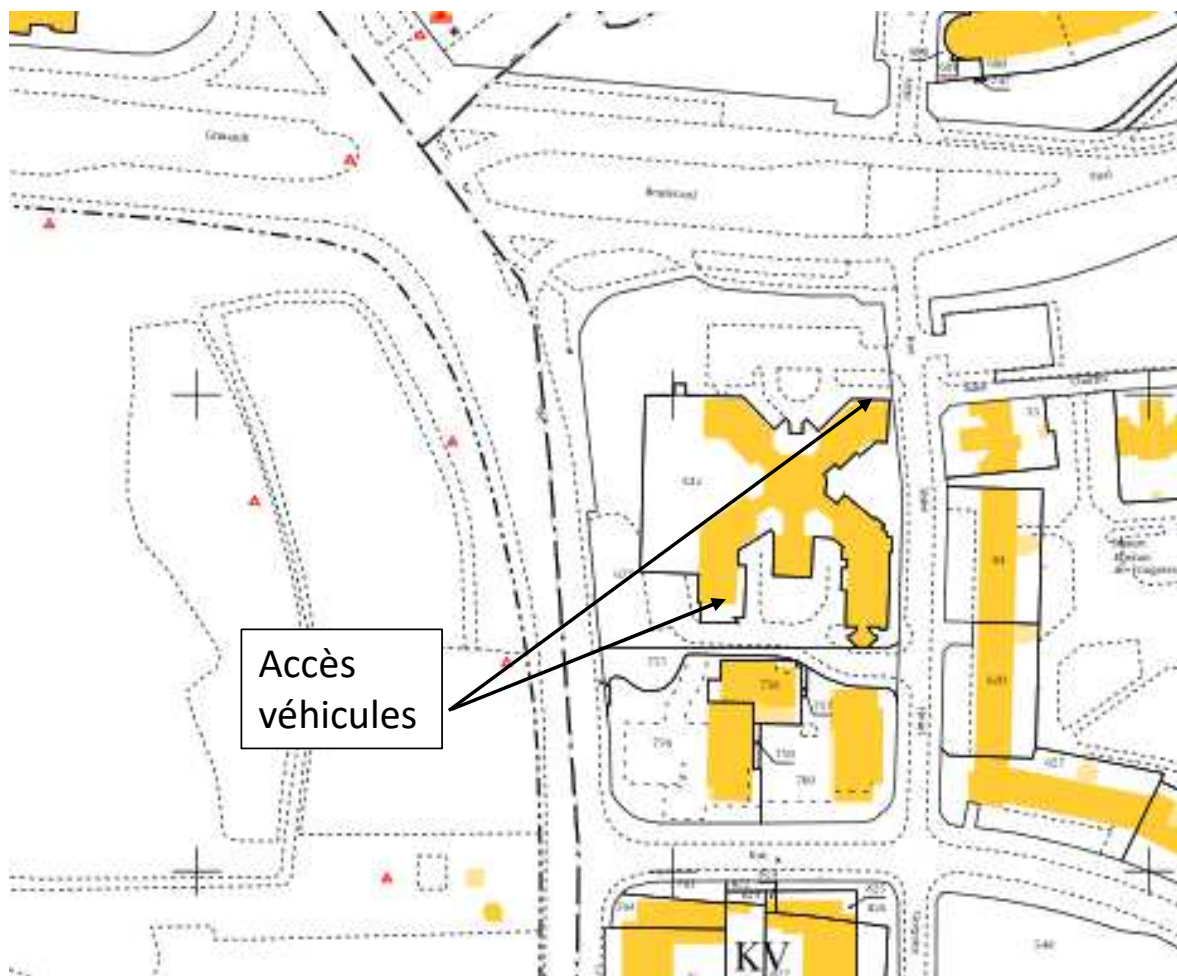
- Présence forte d'espace vert (Parc des Hautes Ourmes et le parc du Landry) ;
- Axes routiers à trafic dense reliant le quartier du Blosne ainsi que l'entrée de ville ;
- Proximité du métro et du parking relais de la Poterie ;
- Des commerces à proximité.

# LES ENJEUX DU SITE

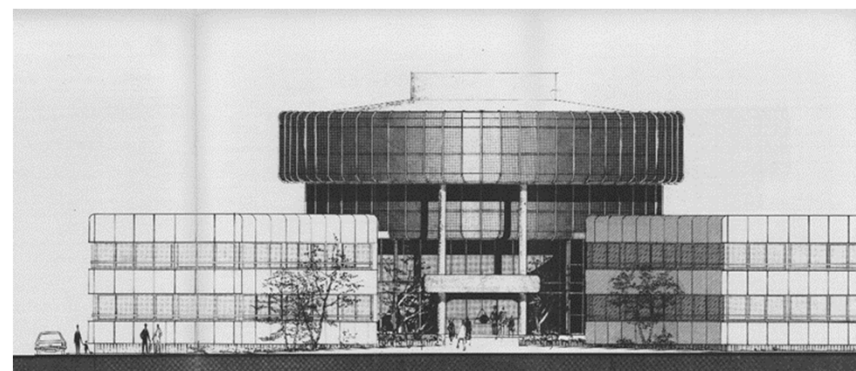


- Requalifier le carrefour en structurant une séquence d'entrée de ville depuis la station de la poterie ;
- Affirmer une présence architecturale en intégrant un signal urbain en écho à la tour des hautes Ourmes ;
- Favoriser les vues à travers le site en valorisant les flux piétons.

## LE PLAN DU SITE



- Le bâtiment existant du siège d'Aiguillon n'est pas qualifié d'intérêt local au Patrimoine du bâti ;
- Il marque cependant le paysage Rennais car il se présente comme un objet architectural



# L'ORGANISATION SUR LA PARCELLE



Extrait de plan de détail en vigueur

- Respect des principes de transparences
- Diversité des gabarits (à concerter)
- Conservation de zones végétalisées du site
- Conservation des flux véhicules actuels
- Préservation des alignements



## L'ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT SEPTEMBRE :

<https://youtu.be/DgrkaFiul6A>

# L'ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT NOVEMBRE

<https://youtu.be/G3-fSu9uQNI>

# L'ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT MARS

<https://youtu.be/AQCDZkypQeE>

# L'ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT JUIN

[https://youtu.be/8b7GyqJ\\_Gvw](https://youtu.be/8b7GyqJ_Gvw)

# LA DÉFINITION DU PROGRAMME

- **Une offre de logements diversifiée**  
→ Suivant le PLH : 10 000 m<sup>2</sup> de SP
- **Un centre parental avec l'ASFAD**  
→ En cours de programmation : 2000 m<sup>2</sup> de SP
- **Une cellule d'activité libérale**  
→ En cours de programmation : 400 m<sup>2</sup> de SP
- **Une salle de quartier**  
→ **100** m<sup>2</sup> de SP

## CHIFFRES CLEFS

- Une surface de plancher de 12 500 m<sup>2</sup>
- Une fourchette prévisionnelle entre 175 et 190 logements
- Une fourchette prévisionnelle entre 140 et 155 places de stationnement

# MÉTHODOLOGIE DE PROJET : UN MARCHÉ EN CONCEPTION-RÉALISATION

## Sélectionner une équipe de conception-réalisation :

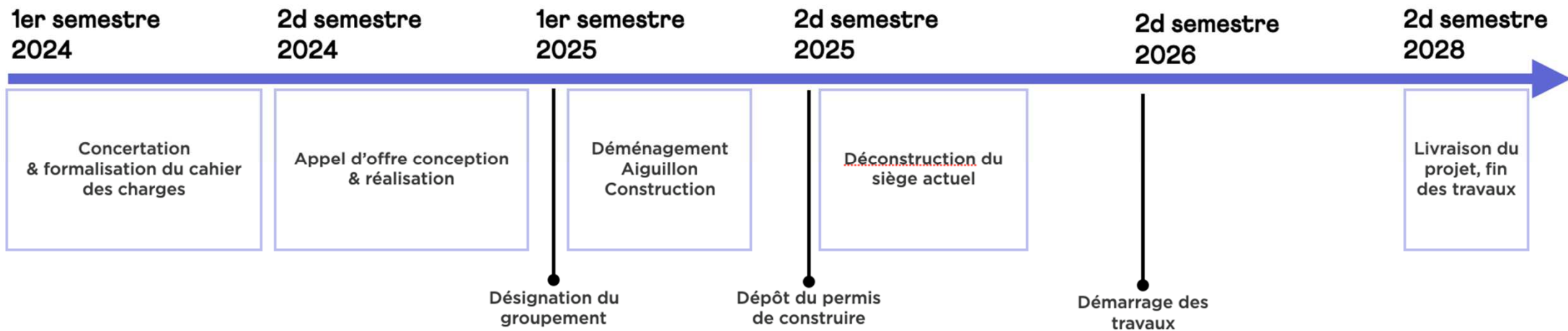
- 2d semestre 2024 : **lancement d'un appel d'offre en conception-réalisation au terme des ateliers de concertation ;**
- Le marché sera attribué à un groupement constitué d'une entreprise de construction, d'architectes et de bureaux d'études techniques ;
- **L'équipe retenue présentera le projet aux participant·es des ateliers afin de préciser la prise en compte des préconisations formulées.**



### **LE CAHIER DES CHARGES :**

- Sera en phase avec les différents référentiels : Énergie & bas carbone / NF HQE Habitat / Labellisation logement santé
- Sera nourri des préconisations formulées par les habitants dans le cadre des ateliers de concertation

# MÉTHODOLOGIE DE PROJET : LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL



# **PRISE DE PAROLE PAR LÉNA SAFFON**

SCOPIC, concertation



## SCOPIC, une SCOP nantaise

- **SCOPIC est une structure coopérative – une SCOP – qui accompagne des projets en communication et en concertation. Ce sont 2 métiers différents à l'agence : chacun composé de compétences et profils distincts.**
- **Un de nos métiers est la concertation : on conçoit et anime des démarches dialoguées, pour une prise en compte indispensable des habitant·es, citoyen·nes, usager·es dans la construction des projets et des politiques publiques ;**
- Sur ce projet, nous accompagnons le volet concertation.



## SCOPIC, un rôle de tiers extérieur

- **SCOPIC a été mandatée par Aiguillon**, dans le cadre de la charte Construction & citoyenneté de Rennes métropole ;
- **Rôle de tiers externe** : nous n'avons pas d'avis sur le projet, notre rôle est d'animer la discussion entre les différentes parties prenantes (réunions, ateliers,...) et de rendre-compte de ces échanges (compte-rendu, bilan, restitution...).
- Notre rôle est **d'assurer l'utilité et le bon déroulé de la démarche de concertation**.



Les animateur.ice.s  
pour cette  
démarche



**Léna Saffon**  
Consultante &  
Urbaniste

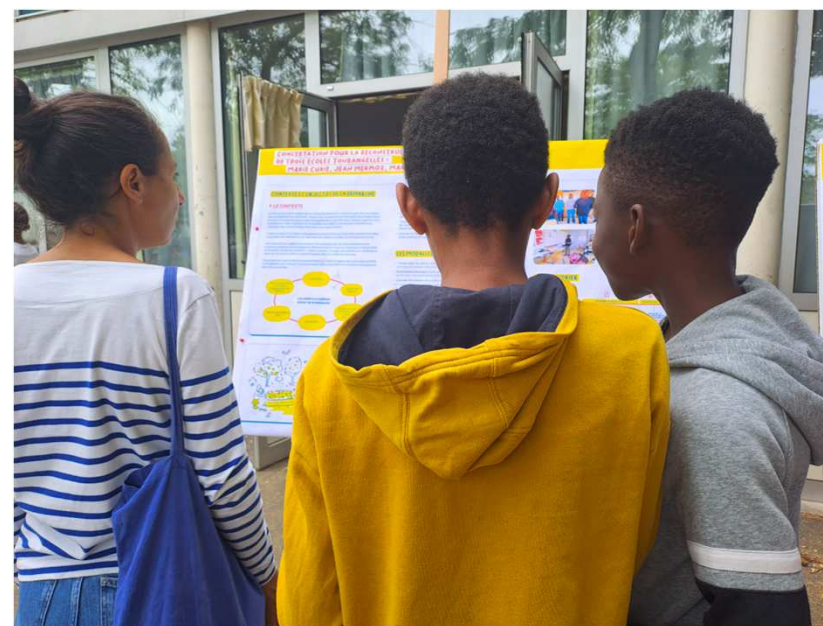


**Maxime Sourdin**  
Consultant

## Les objectifs de la concertation

Dans le cadre du projet du 171 rue de Vern, la démarche de concertation doit permettre :

- **D'assurer de façon transparente toute l'information autour du projet** : l'historique, le contexte, les orientations programmatiques, le calendrier du projet ;
- **De permettre des temps d'échange qualitatifs entre l'équipe projet et les habitant-es du quartier**, d'écouter les craintes, d'apporter des réponses précises ;
- **De nourrir le projet avec les perceptions et les usages des habitant-es du quartier** : travailler collectivement les conditions de transformation du site ;
- **De favoriser la parole de toutes et tous**, d'assurer un cadre d'écoute et d'échange qualitatif ;



## Les objectifs de la concertation

Dans le cadre du projet du 171 rue de Vern, la démarche de concertation doit permettre :

- **D'aboutir à un livrable qui sera intégré au cahier des charges transmis aux équipes conceptrices.**  
Ce livrable rassemblera les préconisations collectives formulées par les participant·es à la concertation
- À partir des échanges et des conclusions, Aiguillon Construction et la future équipe conceptrice acteront des décisions. **Ils s'engagent à expliquer comment ils ont pris en compte les retours de la concertation dans le projet.**

**La concertation n'est pas là pour gommer les conflits et les désaccords.** Elle est là pour favoriser l'expression d'une diversité de points de vue, comme aide à la décision.



## Les sujets portés à la concertation

### Les invariants posés par Aiguillon Construction :

- L'organisation du plan masse, la fourchette de logements, la surface de plancher du projet ;
- Le stationnement : pas de stationnement aérien ;
- La non-implantation de commerces.

### Dialoguer les conditions de transformation du site pour formaliser des préconisations citoyennes sur :

- Le gabarit, les formes des bâtiments, avec comme invariant la SP : 12 500m<sup>2</sup> et un R+12 maximum ;
- L'ambiance architecturale, les transparences, les vis-à-vis (orientation des pièces de vie, traitement des façades...);
- L'ambiance paysagère, l'organisation des espaces extérieurs, les circulations, les cheminements ;
- La définition des attendus pour la salle de quartier ;
- L'organisation des travaux et les modalités d'information proposées.

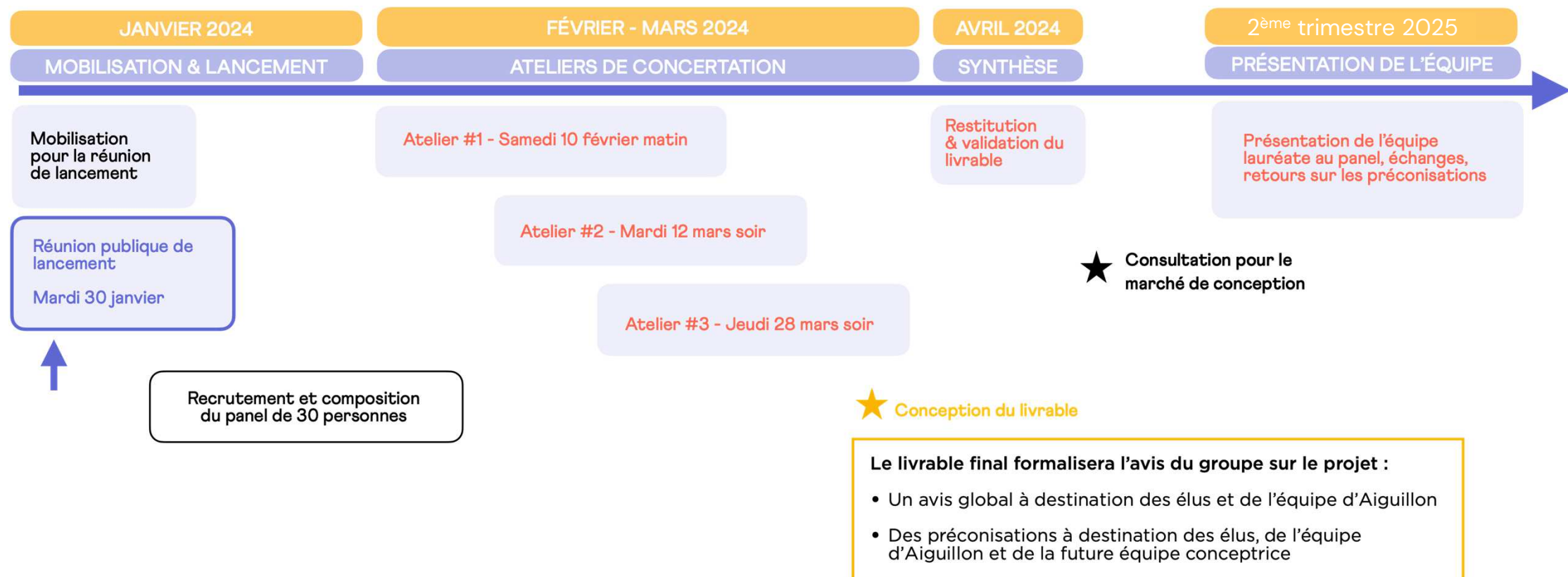


## Les engagements mutuels pour la concertation

- Engagement de l'équipe projet à apporter les informations nécessaires au débat, à communiquer en toute transparence sur l'avancée du projet dans le cadre des ateliers ;
- Engagement de l'équipe projet à apporter des éléments de réponses argumentés aux préconisations habitant·es issues de la concertation ;
- Engagement des participant·es à respecter les règles du débat collectif : écoute, respect de l'autre, bienveillance ;
- Engagement à participer, dans la mesure du possible, à l'ensemble des rencontres.



# Le déroulé de la concertation



## Rejoignez le groupe de travail !

- Recrutement **d'un groupe de 30 habitant·es volontaires** ;
- Un groupe de 30 personnes maximum, afin d'assurer des temps d'échanges et de travail qualitatifs ;
- Si plus de 30 candidat·es, nous appliquerons des critères pour constituer un groupe assurant une diversité de points de vue.

### Les critères définis :

- La parité
- Le lieu d'habitation : riverain·es/habitant·es du quartier
- Les classes d'âges
- Les catégories socioprofessionnelles

L'application des critères dépend de la qualité des candidatures, ils visent à tendre vers un idéal qui permettrait d'assurer la diversité des points de vue. Si nous devons procéder à une sélection, la note objectivant le processus de sélection et expliquant les choix opérés sera envoyée à toutes les personnes s'étant portées candidates.





# TEMPS D'ÉCHANGES



**MERCI À TOUTES ET À TOUS  
& BONNE SOIRÉE !**