

Ville de Rennes
DAUH/CVi

(Séance du 9 décembre 2019)

DCM 2019-0467 - Aménagement et services urbains, environnement – Élaboration d'une charte "Construction et Citoyenneté" pour les projets urbains d'initiative privée – Point d'étape

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le conseil municipal a été appelé à siéger par l'envoi d'une convocation accompagnée de l'ordre du jour contenant une note de synthèse pour chaque dossier et adressée le 3 décembre 2019, soit au moins cinq jours francs avant la séance.

La séance publique est ouverte à 17 h 06 sous la présidence de Mme Appéré, Maire. Elle est interrompue de 17 h 11 à 17 h 31, de 20 h 54 à 21 h 27 et est levée à 21 h 50.

PRESENTS : Mme Appéré, Maire ; M. Sémeril, Mme Briéro, M. Berroche, Mme Rault, M. Bourcier, Mme Debroye, M. Hervé, Mme Briand (à partir de 17 h 35), M. Le Bougeant, Mme Bougeard, MM. Careil, Chardonnet, Goater, Lahais, Mme Rousset, M. Le Moal (à partir de 17 h 54), adjoints ; MM. Léziart (jusqu'à 20 h 16), Le Gargasson, Ech-Chekhchakhi (à partir de 18 h 06), Guillotin (jusqu'à 21 h 40), Puil, Mme Eglizeaud, M. Maho-Duhamel, Mmes Marie, Robert, M. Besnard, Mme Pellerin, M. Morel, Mme Letourneux (à partir de 18 h 36), M. Hamon, Mmes Faucheux, Andro (à partir de 17 h 26), Rougier, Sohier, MM. Nadesan, Theurier, Pommier, Tual, Mme Salaün, MM. Bongart (à partir de 18 h 28), Pelle (de 18 h 09 à 20 h 54), Mme Rolandin, MM. Le Brun (de 17 h 39 à 21 h 28), Cressard (à partir de 17 h 59), Mmes de Villartay (de 17 h 28 à 18 h 57), Bouvet, M. Guiguen, Mme de Bergevin, conseillers municipaux.

ABSENTS avec procuration de vote : Mme Briand représentée par M. Bourcier (jusqu'à 17 h 35 – rapport 420), Mme Marchandise-Franquet représentée par Mme Rault, Mme Krüger représentée par M. Berroche, Mme Noisette représentée par M. Careil, M. Léziart représenté par Mme Robert (à partir de 20 h 16 – rapports 463 et suivants), Mme Phalippou représentée par Mme Rougier, Mme Condolf-Férec représentée par Mme Bougeard, M. Jégou représenté par M. Lahais, Mme Daunis représentée par M. Puil, M. Bongart représenté par M. Morel (jusqu'à 18 h 28 – rapport 420), M. Plouvier représenté par M. Guiguen, Mme Dhalluin représentée par Mme Bouvet.

ABSENTS sans procuration de vote : M. Le Moal (jusqu'à 17 h 54 – rapport 420) M. Ech-Chekhchakhi (jusqu'à 18 h 06 – rapport 420), M. Guillotin (à partir de 21 h 40 – rapports 493 et suivants), Mme Letourneux (jusqu'à 18 h 36 – rapport 420), Mme Andro (jusqu'à 17 h 26 – rapport 420), M. Pelle (jusqu'à 18 h 09 – rapport 420 - et à partir de 21 h 27 – rapports 471 et suivants), M. Caron, M. Le Brun (jusqu'à 17 h 39 – rapport 420 - et à partir de 21 h 28 – rapports 476 et suivants), M. Cressard (jusqu'à 17 h 59 – rapport 420), Mme de Villartay (jusqu'à 17 h 28 – rapport 420 - et à partir de 18 h 57 – rapports 484 et suivants), Mme David, M. Zougagh.

Les rapports ont été présentés dans l'ordre suivant : 420, 516, 515, 483, 484, 466, 421 à 465, 467 à 482, 485 à 488, 519, 489 à 514, 517, 518.

M. Lahais est nommé secrétaire et le compte rendu sommaire de la séance ordinaire du 14 octobre 2019 est adopté.

M. Sémeril :

Je vous propose, mes chers collègues, d'adopter le projet de délibération suivant, qui vous a été présenté en commission finances et administration générale :

Rapport

Suite au débat en conseil municipal du 24 Juin 2019 sur *la densité et la cohérence des quartiers*, il a été proposé qu'une charte de qualité architecturale, environnementale et citoyenne (charte "Construction et citoyenneté"), soit élaborée pour mieux encadrer les projets de construction d'initiative privée. Un point d'étape sur les travaux en cours est aujourd'hui proposé au conseil municipal.

L'objet de cette charte est d'accompagner les projets pour lesquels l'aménagement et la construction ne font pas l'objet d'une concertation préalable réglementaire, comme elle peut l'être en secteur d'aménagement sous maîtrise publique (en ZAC notamment). Ainsi, tout en demeurant dans le respect des règles et de l'instruction des permis de construire, elle vise à réexaminer collectivement le processus d'élaboration des projets, depuis la prospection des terrains jusqu'aux travaux. Cette charte doit devenir un outil pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, qui sera adopté le 19 Décembre 2019 en conseil métropolitain, comme l'a préconisé le rapport de la commission d'enquête.

De 2016 à 2018, la démarche de concertation Rennes 2030 a accompagné la redéfinition du projet urbain, puis du PLU, avec de multiples actions de concertation et d'échanges, avec les habitants et les acteurs de l'urbain. Avec la charte "Construction et citoyenneté", il s'agit maintenant de déterminer, de manière partagée entre les habitants et les acteurs professionnels, les bonnes pratiques de ce projet urbain.

Un groupe de travail s'est donc mis en place à partir du 1er octobre 2019, composé de trois collègues (habitants, acteurs et collectivité) soit une quarantaine de personnes, dont la moitié d'habitants.

Dans le respect des instances de démocratie participative mises en place par la Charte rennaise de la démocratie locale, et afin de s'appuyer dans un premier temps sur l'expertise citoyenne de celles-ci, les habitants ont été représentés par des membres volontaires de chaque conseil de quartier.

Les acteurs ont été sollicités à travers leurs organismes professionnels: l'Ordre des architectes, la Fédération des Promoteurs de l'Immobilier, l'Association Départementale des bailleurs sociaux, la Fédération Française du Bâtiment, la Chambre des Notaires.

Les différents services de la collectivité concernés par le processus de construction et d'information étaient présents.

Le groupe s'est réuni quatre fois en ateliers ou en plénière, travaillant sur chaque grande étape de l'élaboration d'un projet immobilier : la prospection foncière, la demande de démolition, la conception, l'instruction du permis de construire et les travaux.

La synthèse de ce travail fait d'ores et déjà apparaître plusieurs besoins à prendre en compte, pour lesquels des pistes d'amélioration ont été débattues. La suite du processus permettra de les approfondir et de les consolider.

Premier besoin: Comprendre le projet urbain, les règles du PLU et les étapes de réalisation d'un projet

Un constat général a été partagé sur la difficulté pour les habitants d'appréhender le projet d'évolution urbaine envisagé par la Ville. Si l'information existe, elle est souvent perçue comme difficilement lisible et compréhensible par les non professionnels.

Plusieurs suggestions ont été formulées pour permettre une meilleure information sur le PLU, les effets de ses règles et de ses dispositions: un lieu-ressource, des outils numériques, des réunions ad-hoc, des actions d'information sur l'espace public ou un relais au sein de chaque quartier. L'objectif général est de permettre un dialogue d'égal à égal entre les différentes parties prenantes d'un projet qu'il soit habitant, acteur ou service instructeur

Deuxième besoin : freiner la surenchère foncière

L'accroissement des prix d'acquisition du foncier contribue à l'augmentation des prix de vente des logements. Elle limite par ailleurs la capacité à construire des logements sociaux et l'accès à la propriété, elle pèse sur les montants accordés dans les opérations à la qualité architecturale. Il s'agit donc d'un enjeu particulièrement important.

Les participants ont exprimé deux souhaits. Premièrement, que les prix d'acquisition du foncier par les promoteurs se rapprochent des prix d'acquisition proposés par les particuliers. Deuxièmement, que les citoyens soient clairement informés sur les effets de cette surenchère foncière et sur le rôle respectif des différentes parties prenantes (promoteurs, prospecteurs, notaires, agences immobilières mais aussi propriétaires qui souhaitent légitimement maximiser le prix de vente de leur bien).

Troisième besoin : Définir les bonnes pratiques en matière de prospection foncière

Les propriétaires sont l'objet de nombreuses sollicitations de la part des opérateurs. Ces démarches posent problèmes lorsqu'elles sont trop insistantes, en particulier lorsqu'elles s'adressent à des personnes vulnérables. C'est pourquoi les participants ont souhaité que soit élaboré un guide des bonnes pratiques en matière de prospection foncière qui serait adopté par l'ensemble des professionnels. Ils suggèrent également que les propriétaires soient informés de leurs droits lorsqu'ils sont démarchés.

Quatrième besoin : Mieux informer et échanger avec les habitants sur les projets de construction à venir

Le constat général est le déficit de communication en amont des projets. Si certains projets de construction font l'objet d'une information-concertation préalable, cette information n'est ni systématique, ni toujours suffisamment précoce. Ce défaut d'information pose question pour les riverains directement concernés, mais aussi pour les

habitants du quartier qui peuvent, en fonction de la nature des projets, être intéressés par le devenir de tel ou tel secteur.

Plusieurs pistes sont proposées :

- Pour tous les projets, informer et dialoguer systématiquement avec le voisinage immédiat en amont des dépôts de Permis de Démolir et de Permis de construire
- Engager une démarche plus large sur certains projets, lorsque du fait de leur nature, de leur incidence ou de leur importance, ils nécessitent qu'une information et un processus de dialogue soient réalisés à l'échelle du quartier
- Informer systématiquement les conseils de quartier sur tous les projets susceptibles d'intéresser l'ensemble du quartier

Cinquième besoin : Mieux prendre en compte les incidences des projets sur le voisinage

Les participants souhaitent que lorsque les opérateurs présentent leurs projets aux riverains, ils s'attachent particulièrement :

- aux incidences en terme d'ensoleillement, de création de vis-à-vis, ou d'accessibilité...
- à garder des marges de manœuvre pour trouver des solutions et limiter les nuisances.
- à informer les habitants sur le déroulement des travaux, avec des mesures de réduction des nuisances et une coordination en cas de chantiers simultanés dans une même rue.

Sixième besoin : Consolider la prise en compte des aspects environnementaux et accorder plus de moyens à la qualité architecturale des projets

La préservation du patrimoine bâti et végétal est une attente forte des participants. Ils considèrent que la mise en place de la commission de préservation du patrimoine bâti et végétal apporte des réponses satisfaisantes en examinant tous les projets de démolition, mais que son fonctionnement est à conforter. Ils proposent d'intégrer les propositions qui seront issues de la charte de l'arbre et de la biodiversité, en cours de réflexion.

Sur le plan architectural et paysager, les participants souhaiteraient que davantage de moyens soient accordés par le promoteur à la qualité. Ils appellent d'une part à davantage de moyens de suivi donnés aux maîtres d'œuvre et d'autre part à davantage de moyens financiers consacrés à la construction (ce qui nécessite de revoir le curseur de moyens affectés à l'acquisition du foncier)

En conclusion, ce premier travail permet de dessiner des pistes à mettre en place pour mieux accompagner l'élaboration des projets de construction d'initiative privée.

Le projet de charte sera dans un second temps soumis à un jury citoyen composé en partie d'habitants tirés au sort et en partie de membres de collectifs d'habitants. Cette seconde étape permettra de valider les enjeux et les objectifs de la charte et d'enrichir

les propositions de l'expertise citoyenne d'habitants parfois plus éloignés des instances traditionnelles de participation.

Ce travail pourra être approfondi par les équipes issues du prochain scrutin si elles le souhaitent et la charte pourra être finalisée au cours du second semestre 2020.

J'ai l'honneur de vous demander, mes chers collègues, de bien vouloir prendre acte du point d'information relatif aux travaux en cours pour élaborer la charte "Construction & citoyenneté".

Le conseil prend acte.

*

* * *

Le débat relatif à cette délibération est inséré dans le document «Séance publique du 9 décembre 2019 – Transcription des débats».

Affiché le : 11 décembre 2019
