

## Saint-Hélier Alphonse Guérin

**Direction de Quartiers Centre**

8, rue Louis Postel  
BP 3126  
35031 RENNES Cedex

Téléphone : 02.23.62.11.25  
Télécopie : 02.23.62.11.24  
Courriel : dqc@ville-rennes.fr

Notre référence : DQC/SL/FM/02.002  
Objet : Commission Environnement Aménagement  
Dossier suivi par : Françoise MICHEL

Rennes, le 17 mars 2011

### CONSEIL DE QUARTIER

#### Commission Environnement Aménagement

---

Mardi 15 février 2011

**Présents:** Monsieur Stéphane Lenfant – Direction de quartiers Centre, Madame Françoise Michel – Direction de quartiers Centre, Monsieur Jean-Guy Theurier – Territoires, Monsieur Bondiguel – Archipel Habitat, Monsieur Jean-Marie Caldy – Mosaïque et Patrimoine, Madame Françoise Negre, Monsieur Gilles De Dieuleveult – association Le pôle Bert, Madame Marie Battais, Madame Béatrix De Dieuleveult – association Le Pôle Bert, Monsieur Helmut Bürkun – Rayon d'Action, Monsieur Joël Fertillet – Rayon d'Action, Monsieur Gérard Papier, Madame Thérèse Papier, Monsieur Daniel Enocq, - Mosaïque et Patrimoine, Monsieur Patrick Bauchet – association Mosaïque et Patrimoine, Monsieur Jean-Michel Lemiere, Madame Françoise Morice – association Alphonse Guérin, madame Lucienne Geoffroy, Madame Marie Le Breton, Monsieur Jean Pascal, Madame Caroline Bernard – association Mosaïque et Patrimoine, Monsieur Alain Jollivel – association Laënnec/St Hélier/Gares, Monsieur Jean Giraud – association A.Guérin, Monsieur Aymeric Oberthür – association A.Guérin, Monsieur Gérard Colombel, Monsieur Daniel Heurtault, Monsieur Maurice Le Poche – association A.Guérin, Madame Jacqueline Yaouanq-Neyrand, Madame Germaine Marcadé, Madame Denise Duchesne, Madame Touria Lahsine – association A.Guérin

**Excusés:** Monsieur Sébastien Sémeril – Élu chargé du quartier Thabor/A.Guérin/St Hélier, Monsieur Gérard Huillery

**Objet:** - ZAC Alphonse Guérin: état d'avancement au 01/01/11, nouveau projet d'immeuble Archipel Habitat avenue Maginot, projets d'aménagement des espaces publics,  
- Passerelle Odorico (Léon <->Alain Gerbault): point d'information

---

Stéphane Lenfant accueille les participants et rappelle l'ordre du jour de cette commission qui regroupe tous les groupes de travail liés à des questions d'aménagement, urbanisme ou du cadre de vie.



**ZAC Alphonse Guérin:** *présentation de M. Theurier, chargé d'opération (Territoires)*

Ilot Barbotière: (voir plan)

- immeuble R+6 en bordure de l'avenue Maginot avec RDC réservé aux commerces (Archipel Habitat 49 logements → voir ci-dessous)
- 4 immeubles-plots R+8 côté berge sur dalle piétonne, parkings en sous-sol
- rue de la Barbotière élargie de 8 à 12 m
- promenade (largeur 15m) au même niveau que la dalle; espace public largement ouvert servant de zone d'extension aux crues centennales (+0,30m par rapport aux crues décennales)
- accès piéton/ vélo possible entre la rue de la Barbotière en impasse et l'allée Marc Elder
- digue 1,50m au-dessus de la promenade en pales-planches habillées de pierre.

Un dossier avec plusieurs simulations pour évaluer les risques en cas d'inondations sera déposé très prochainement auprès de la Police de l'eau. Suivront une enquête dans le cadre de la Loi sur l'eau et sur la fiabilité de la digue et une enquête nécessaire à la modification du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) → obtention de la constructibilité de la zone (pour les immeubles-plots).

Les acquisitions en fond de parcelle du n°1bis de la rue de la Barbotière n'ayant pas abouti à un accord, l'immeuble projeté sur la rive ouest n'est plus programmé.

Immeuble Archipel Habitat: *présentation de M. Bondiguel directeur d'Archipel Habitat.*

- 49 logements : 30 logements type 2 ou 3, 19 logements type 4 ou 5; immeuble réalisé par Blot et cédé à Archipel Habitat -gestionnaire. Surfaces commerciales négociées par Blot (supérette).
- 40 places de parking soit 0,80 place par logement. Règle s'appliquant aux bailleurs sociaux car les places de parking sont dissociées du bail du logement → location au choix du locataire.
- locaux fermés pour vélos dans les parties communes en sous-sol.
- livraison automne 2012

Bâtiment basse consommation (BBC)- <55kw/m<sup>2</sup>/an - répondant à une certification en qualité environnementale (obligation de résultats, construction effectuée étape par étape vérifiée au fur et à mesure de la construction en matière d'isolations phonique et thermique). Coût de la construction supérieur de 5 à 10% par rapport à une construction traditionnelle mais économie énergétique

QUESTIONS	COMMENTAIRES
- aménagement de l'allée Marc Elder	- aménagement au droit de l'ilot Barbotière - pas d'aménagement prévu derrière les n°4 à 10 de l'avenue Maginot car aucun accord à ce jour entre la Ville et la copropriété du 12-26 avenue Maginot qui propose une rétrocession à la Ville avec conservation d'accès privé.
- quel devenir pour le site de l'ancienne station-service ?	- pas d'information
- souhait d'un passage vélo possible sous le pont Laënnec	- 2 solutions techniques compliquées et onéreuses non programmées, contraignantes eu égard à l'écoulement des eaux conformément à la loi sur l'eau: élargissement du chemin (pales-planches → modification de la berge), passerelle à encorbellement relevable.
- souhait de voir les projets d'urbanisme en images 3D.	- pas souhaités car ces documents sont parfois source d'incompréhension de la réalité projetée

Ilot vélodrome:

- immeuble R+3 (20 logements) et 2 niveaux de parking en sous-sol/
- démarrage des travaux début 2012 pour une livraison en 2014
- pour les autres parcelles, les négociations avec l'architecte sont aujourd'hui suspendues.

### Ilot Villebois-Mareuil:

- immeuble Archipel Habitat 71 logements + 3 niveaux de sous-sol - Bd Villebois-Mareuil/ Malivel livré à l'automne 2011.
- projet d'immeuble R+5/ R+4 avec attique (100 logements financement privé) en bordure du Bd Villebois-Mareuil. Dépôt du permis de construire à l'été 2011.

- espace public central : esquisse en cours; un groupe de travail associant riverains et l'association de quartier sera programmé en temps voulu.

- allée André Ménard: projet d'une promenade basse et d'une promenade haute  
→ une enveloppe budgétaire de 400.000 € est prévue pour ces 2 espaces.

QUESTIONS	COMMENTAIRES
- souhait d'un équipement commercial à Alphonse-Guérin	- la ZAC étant multisite, les commerces contactés préfèrent s'implanter sur la future ZAC Baud-Chardonnet (concentration de logements, de services...) - le permis de construire dernièrement déposé n'a pas inclus de surfaces commerciales. Pas de d'affectation possible après construction car spécificité de construction pour les commerces.

### Délaissé carrefour Villebois-Mareuil/ Moreau de Jonnés:

- aménagement d'un espace public et d'un carrefour à feux avec la rue Sous-lieutenant Lay à programmer à l'issue de la reprise du boulevard Villebois-Mareuil prévue en 2013.

**Passerelle Odorico (Rue de Léon <-> Rue Alain Gerbault)** présentation Stéphane Lenfant -directeur de Quartiers.

- si la procédure foncière se déroule sans obstacle, les travaux pourraient démarrer fin 2011 pour une durée de 4 mois.

QUESTION	COMMENTAIRE
- l'association Rayons d'Action confirme son souhait d'un revêtement de sol antidérapant (voir CR réunion Modes Doux)	- inscrit dans les comptes rendus " des réunions "Modes Doux"

### **Questions diverses:**

1°) boulevard Laënnec: les commerçants souhaitent que les clients puissent s'arrêter un court moment devant les magasins. (suite DQC)

2°) rue Saint-Héliér:

- les îlots centraux présentent une vue de 1,5cm et sont bien souvent infranchissables par les personnes en fauteuils ou en déambulateurs -proximité immédiate de la maison de retraite et du centre de réadaptation- (suite DQC)

- l'éclairage public au droit des passages piétons semble insuffisant et génère un manque de vision des piétons pour les automobilistes (suite DQC)



**Sébastien Sémeril**

Adjoint au Maire

Élu chargé du Quartier Thabor/A.Guérin/St-Héliér

