

HAUT-SANCÉ

Réunion publique du 19 juin 2018

 **rennes**
VIVRE EN INTELLIGENCE





HAUT-SANCÉ

- ✓ **Retours sur les expressions publiques**
- ✓ **Rappels des grands principes du projet de ZAC**
- ✓ **Propositions d'évolution du dossier de ZAC**
- ✓ **Échanges**

Localisation de la ZAC du Haut-Sancé



Rappels des principaux objectifs enjeux du projet de la ZAC Haut-Sancé

- ✓ Développer une offre de logements diversifiée



Rappels des principaux objectifs enjeux du projet de la ZAC Haut-Sancé


- ✓ Redynamiser la fonction commerciale du quartier



Rappels des principaux objectifs du projet de la ZAC Haut-Sancé

- ✓ Mettre en valeur le site et son environnement en créant des espaces publics de qualité





HAUT-SANCÉ

1/ RETOURS SUR LES EXPRESSIONS PUBLIQUES

Des observations autour de 4 thématiques principales



Déplacements

« [...] la tranquillité du quartier va disparaître, et il y aura plus de bouchons, déjà que c'est bloqué [...] »

« Où stationneront les véhicules si un parking par logement ? Dans les allées du Landry ça va de soi »

« [...] générer un trafic routier important dans nos rues aujourd'hui calmes »

Des observations autour de 4 thématiques principales

Formes urbaines

« [...] hauteur disproportionnée par rapport aux habitations de la rue Charles Vanel [...] »

« 16 étages, c'est la hauteur de la tour Baud-Chardonnet – Imaginez l'horreur ! »

« envisager une tour de plus de 10 étages en 2018 c'est juste une hérésie »

« des tours beaucoup trop élevées 16 étages !!! Il faut un maxi de 7 étages car il en existe déjà une qui est largement assez haute »

« [...] des tours intelligemment construites peuvent apporter une identité positive à un quartier grâce à une empreinte architecturale plus forte que partout ailleurs en Ville »

Des observations autour de 4 thématiques principales



Programme

« [...] Nombre de foyers trop important [...] »

« la densité et une mixité sociale exagérée finira par une explosion sociale »

« Stop à la surpopulation urbaine »

« pourquoi ne pas répartir uniformément la population, et ne pas avoir des bâtiments de 10 étages avec que du social »

« [...] Quels sont les projets pour le centre-commercial ? »

Des observations autour de 4 thématiques principales

Qualité de vie


« [...] créer des zones qui vont poser problèmes à l'avenir »

« la destruction du centre commercial pour localiser les points de vente monstrueux va faire perdre au quartier son seul point d'ouverture = enclavement »

« je ne veux pas que l'on construise des tours qui vont gâcher le paysage près de chez moi »

« ma grande crainte est qu'il y ait un abattage d'arbres qui sont une ressource végétale indispensable pour compenser les effets du minéral constitué par la construction d'un grand nombre d'immeubles, maisons et tours dans cette future ZAC »

« [...] les enjeux écologiques à Rennes visent à la préservation de la ceinture verte et des hectares de végétation disponibles à l'intérieur de la rocade = densifier est une nécessité »



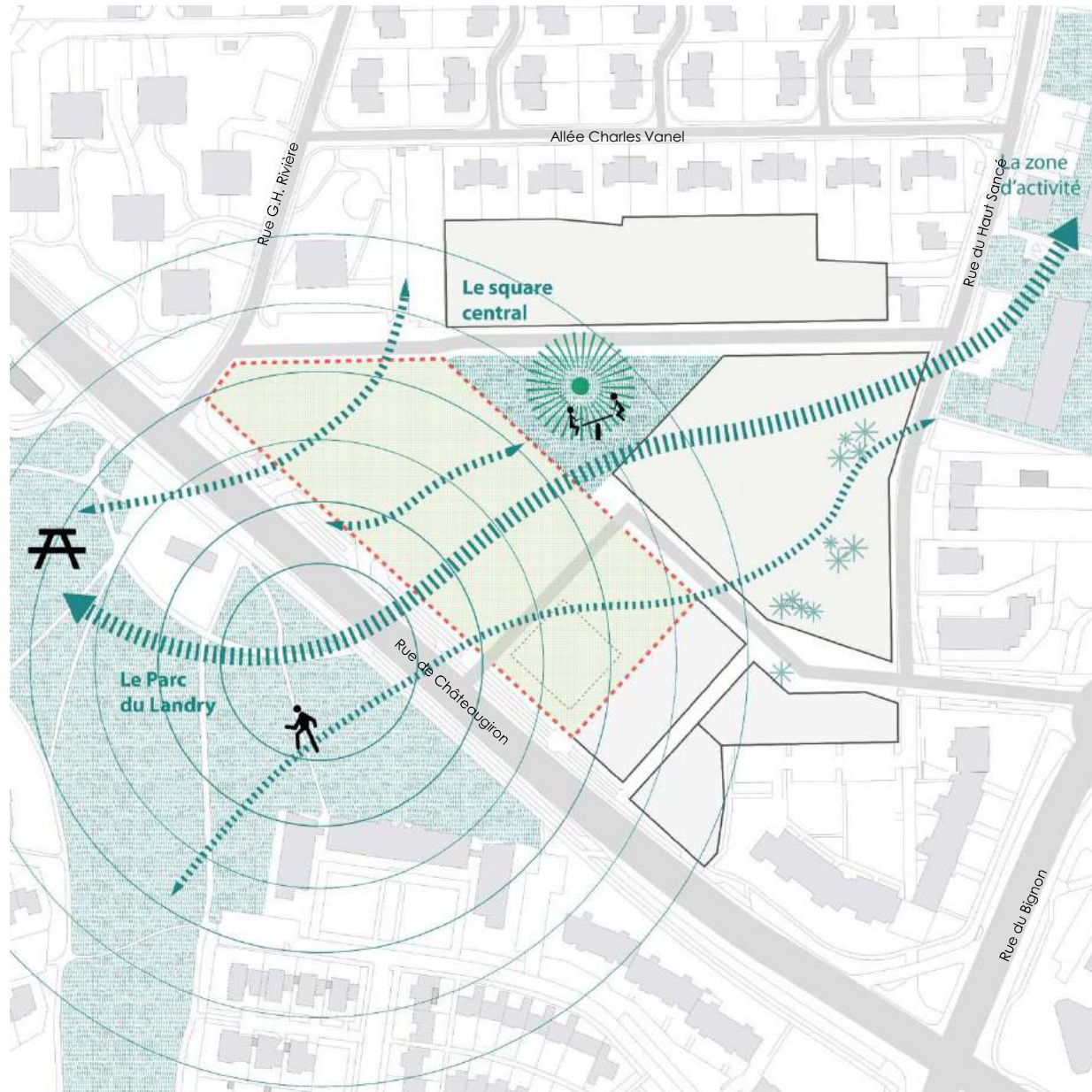
HAUT-SANCÉ

2/ RAPPELS DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZAC

Le schéma directeur issu des ateliers de 2016



Les acquis : prolonger le paysage du parc du Landry



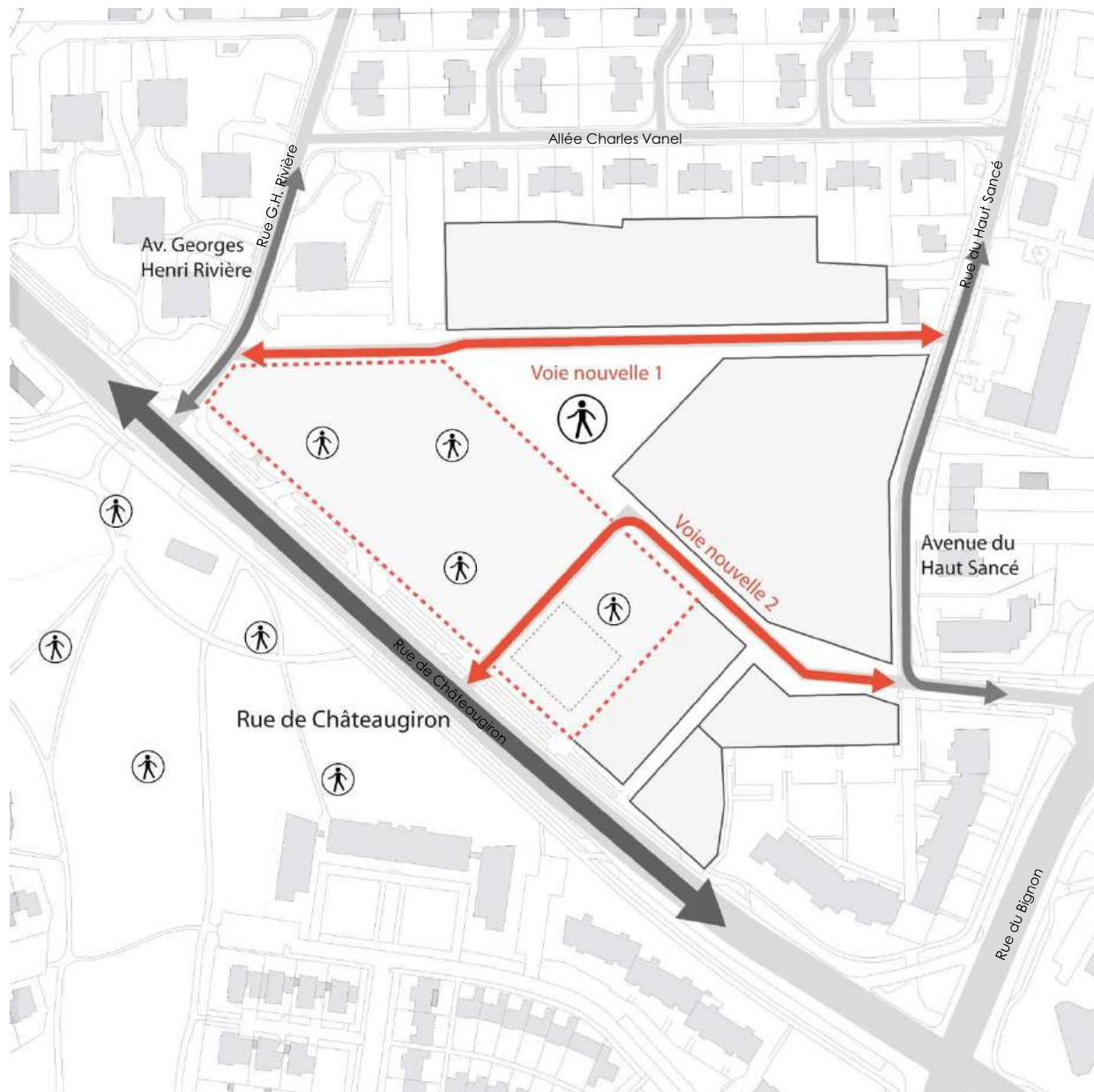
- Un projet qui s'attache à faire rentrer le Parc du Landry dans le futur quartier et ses environs

- Un Continuum végétal s'appuyant sur les bosquets existants et traversant tout le site

- Un square en cœur de quartier

- Un traitement du carrefour sur la rue de Châteaugiron qui fait le lien entre le parc du Landry et l'entrée de quartier

Les acquis : s'accrocher à l'existant, libérer le cœur du quartier



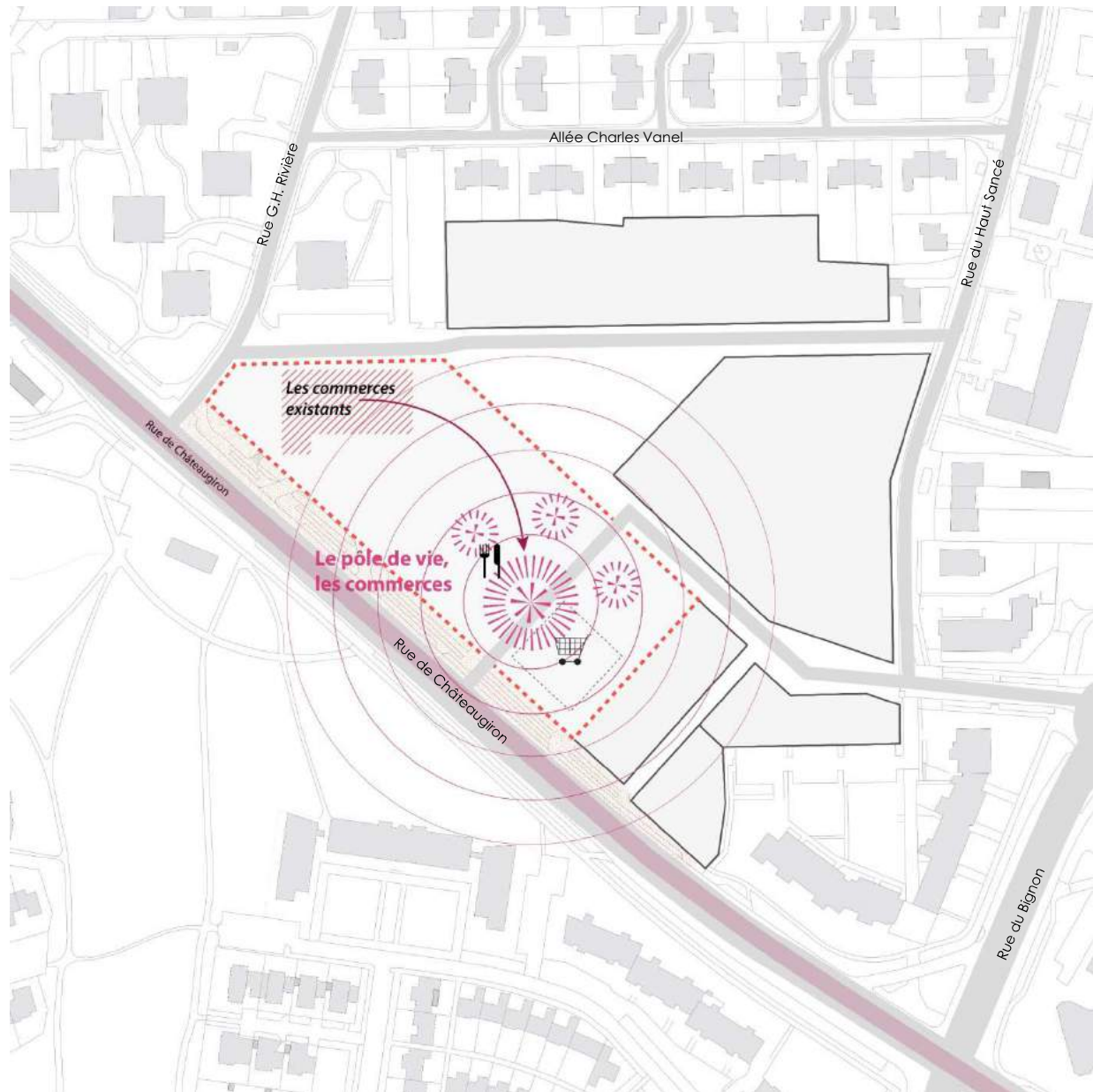
- Une couture urbaine avec l'existant
- Une desserte viaire limitée à l'intérieur du quartier qui privilégie les déplacements piétons
- Un nouveau carrefour sur la rue de Châteaugiron qui marque l'entrée du quartier
- Une nouvelle allée parallèle à l'allée Charles Vanel qui définit un îlot simple en frange des maisons existantes
- Un espace de détente au cœur du quartier

Les acquis : fabriquer un effet « signal » depuis la rue de Châteaugiron



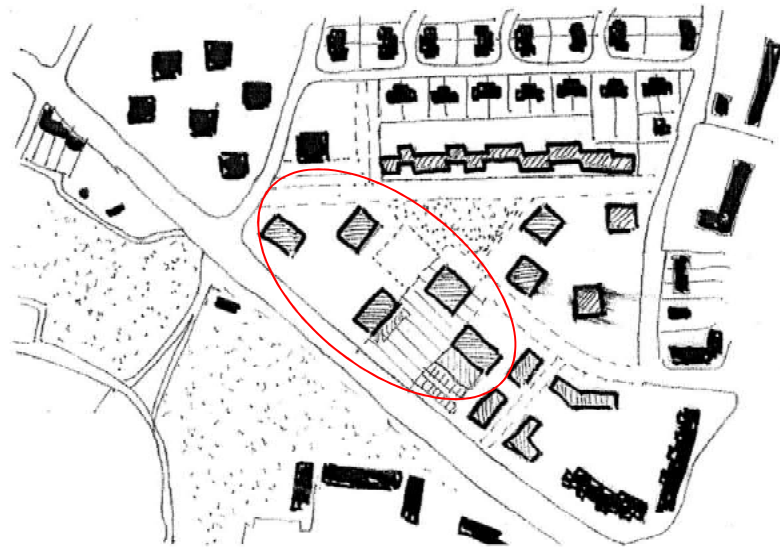
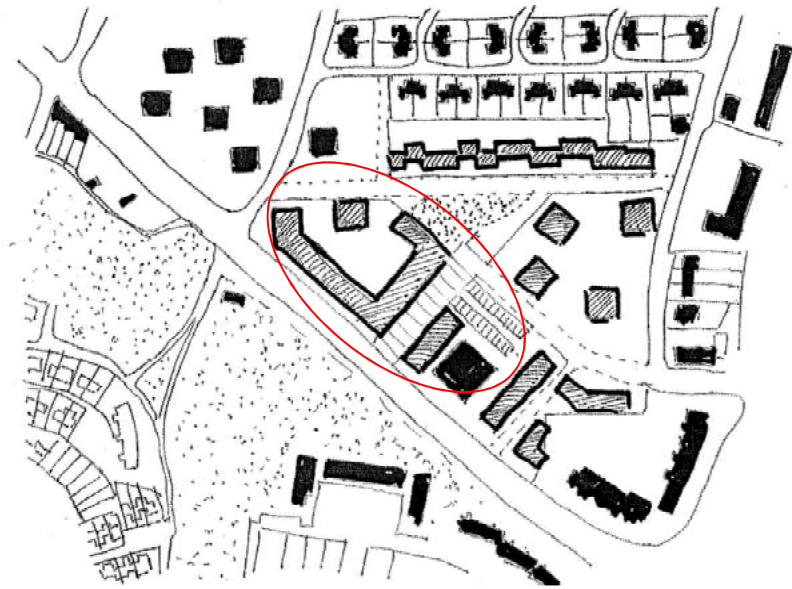
- Créer un signal urbain sur la rue de Châteaugiron, avenue radiale d'importance métropolitaine

Les changements : création d'une centralité de quartier



- Positionnement du pôle commercial sur une place plutôt que sur une rue
- Création d'une place, nouveau lieu de vie pour le quartier à l'interface du parc du Landry
- Repositionnement de l'équipement sportif vers l'arrière du site

Les changements : davantage de végétalisation et de perméabilité



- Objectif de conserver le maximum de surface libre de construction au sol
- Permet de favoriser la végétalisation et de limiter l'imperméabilisation du site
- Permet les perméabilités entre le parc du Landry et le reste du quartier
- Sur la partie de la ZAC sur la rue de Chateaugiron, passage d'une logique de front bâti continu à une logique de « plots »
- Davantage cohérent avec les séquences urbaines de la rue de Chateaugiron


Engagements suite à la réunion de concertation d'avril 2018



- Revenir à une jauge de logements de 500 maximum
- Des logements diversifiés : logement libre, accession maîtrisée, accession sociale, logement social...
- Diminuer les hauteurs (cf diapositives suivantes)
- Pérenniser les acquis du projet et ses changements positifs (place commerciale...)



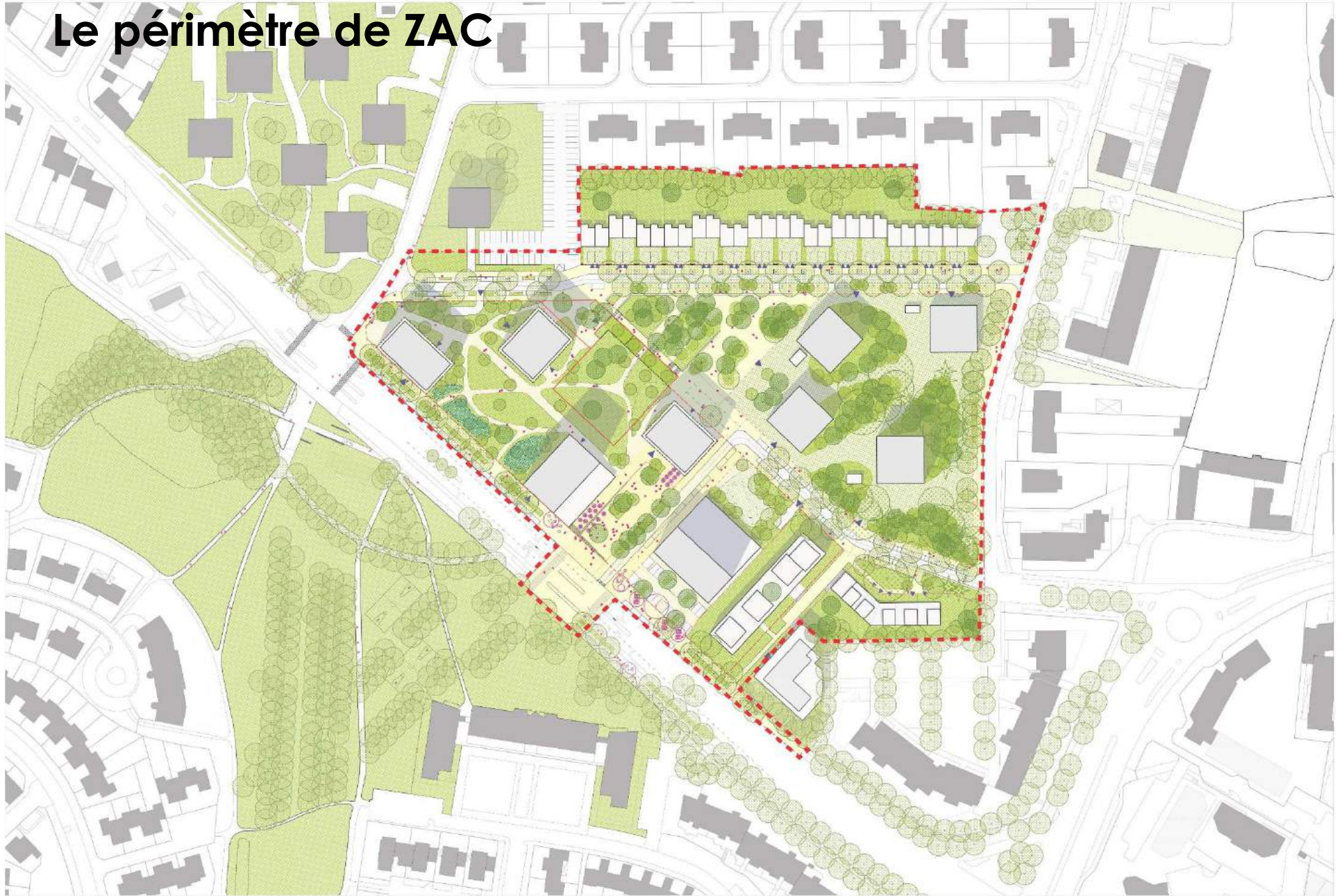
500



HAUT-SANCÉ

3/ PROPOSITIONS D'EVOLUTION DU DOSSIER DE ZAC

Le périmètre de ZAC



Les Lots

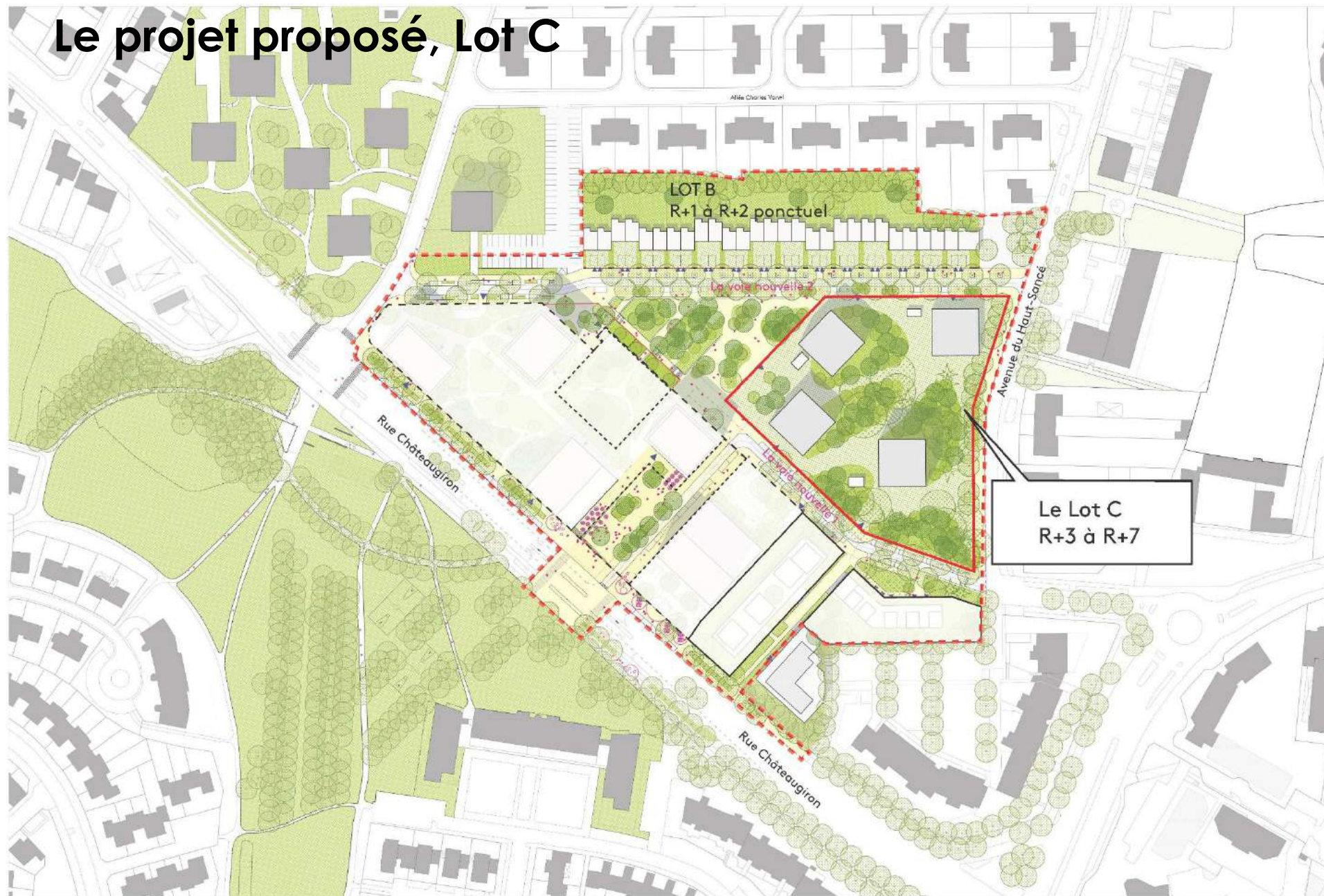


Le projet proposé, Lot B

Le Lot B
R+1 à R+2 ponctuel



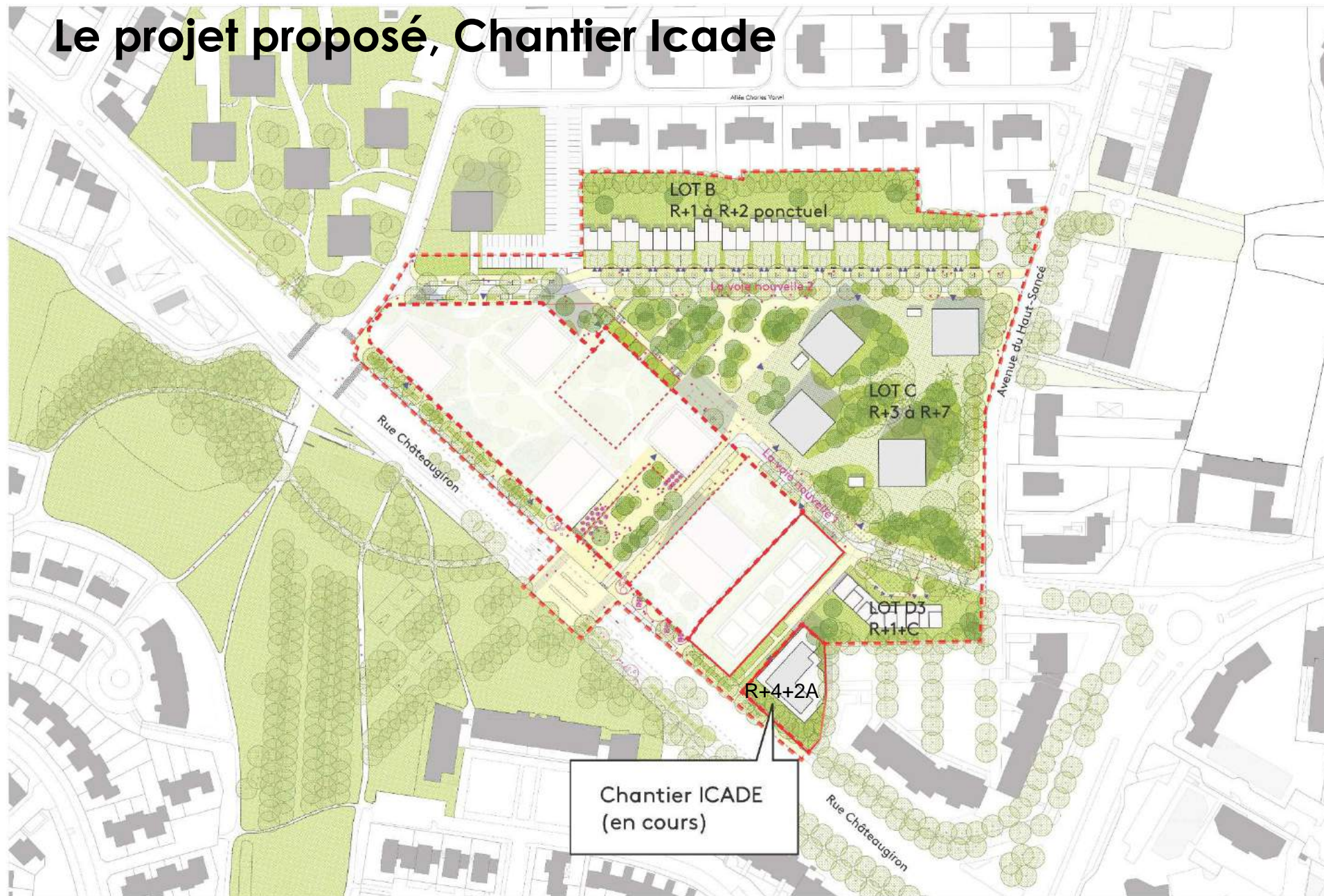
Le projet proposé, Lot C



Le projet proposé, Lot D3



Le projet proposé, Chantier Icade

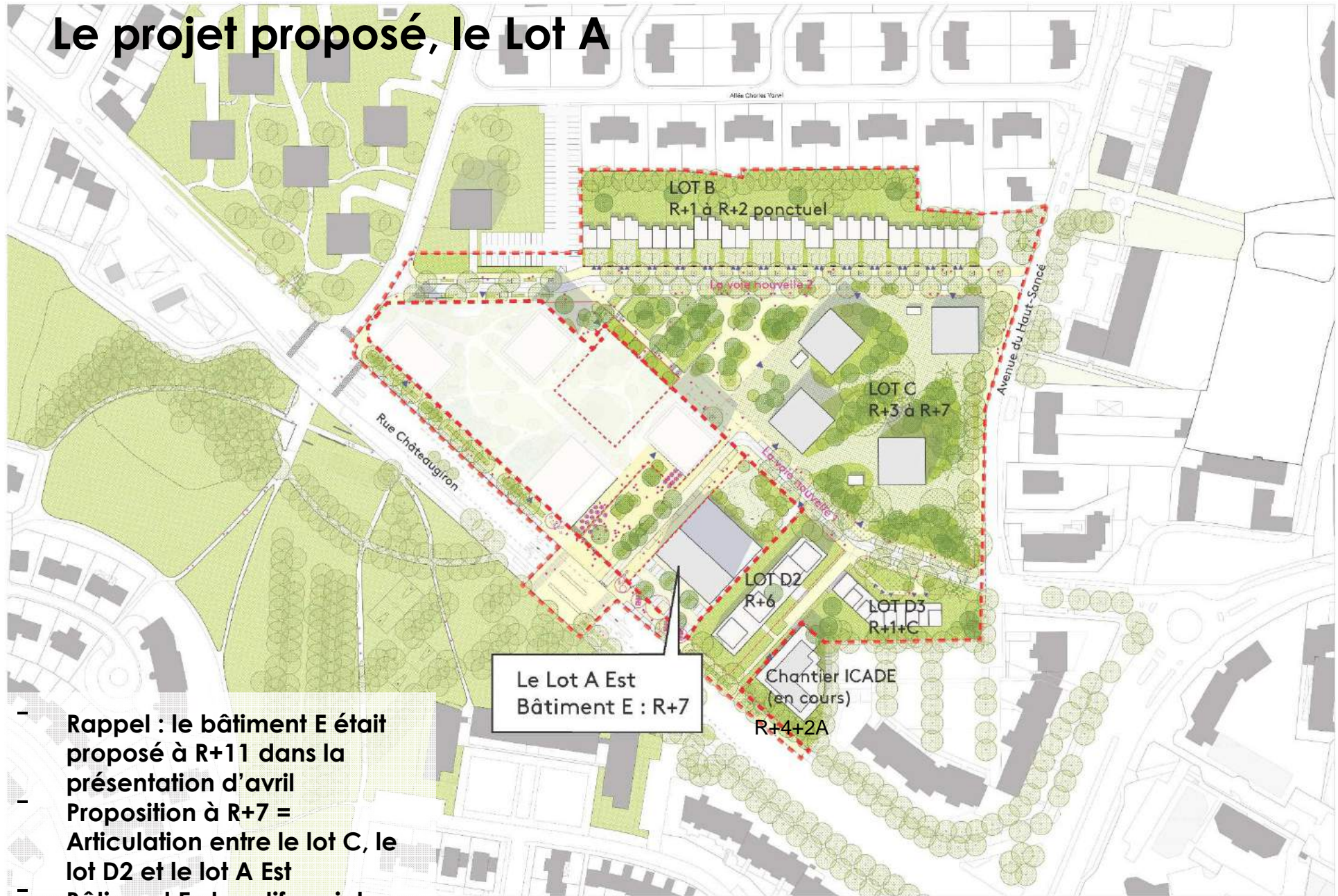


Chantier ICADE
(en cours)

Le projet proposé, le Lot D2

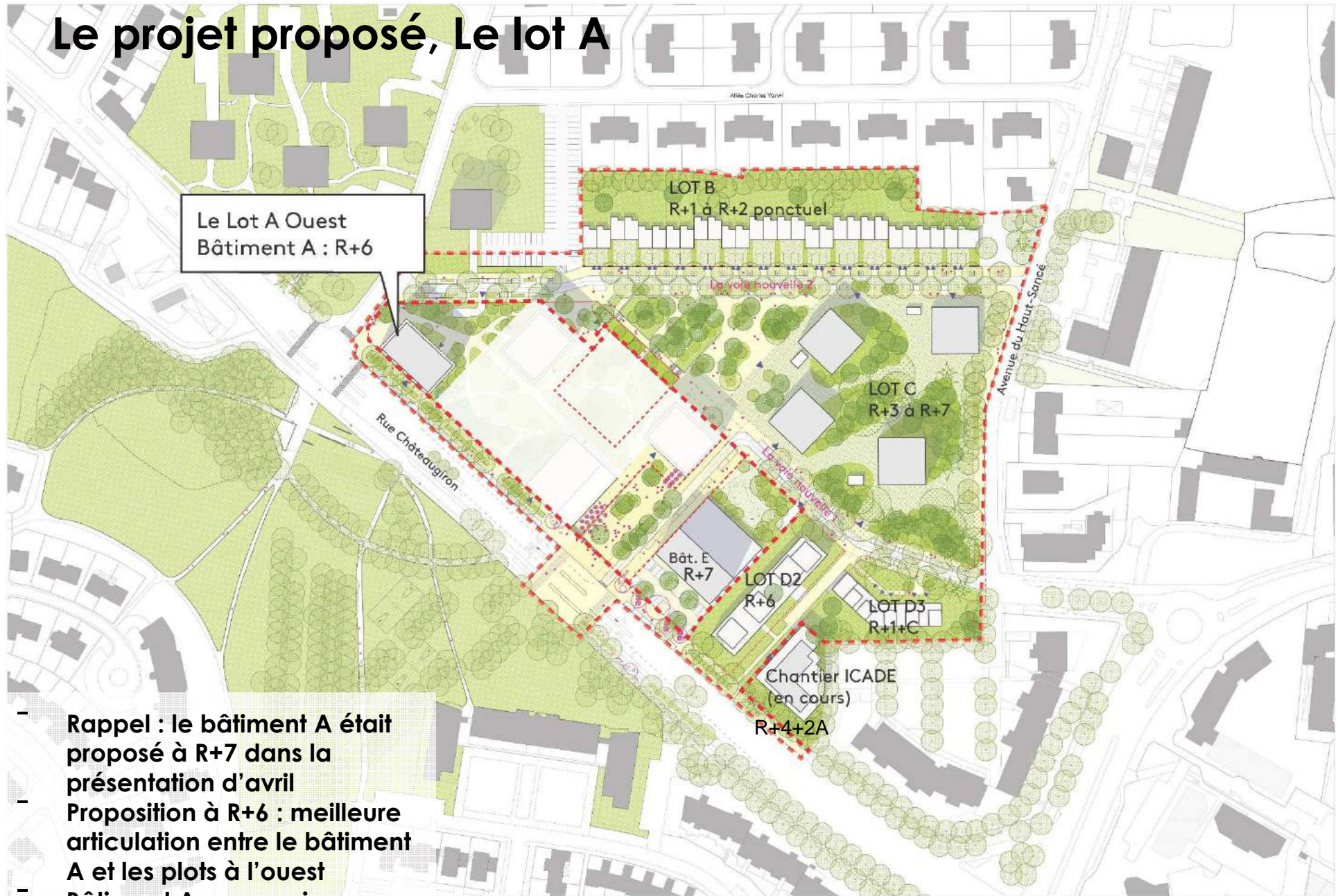


Le projet proposé, le Lot A



- Rappel : le bâtiment E était
proposé à R+11 dans la
présentation d'avril
- Proposition à R+7 =
- Articulation entre le lot C, le
lot D2 et le lot A Est
- Bâtiment E : locatif social

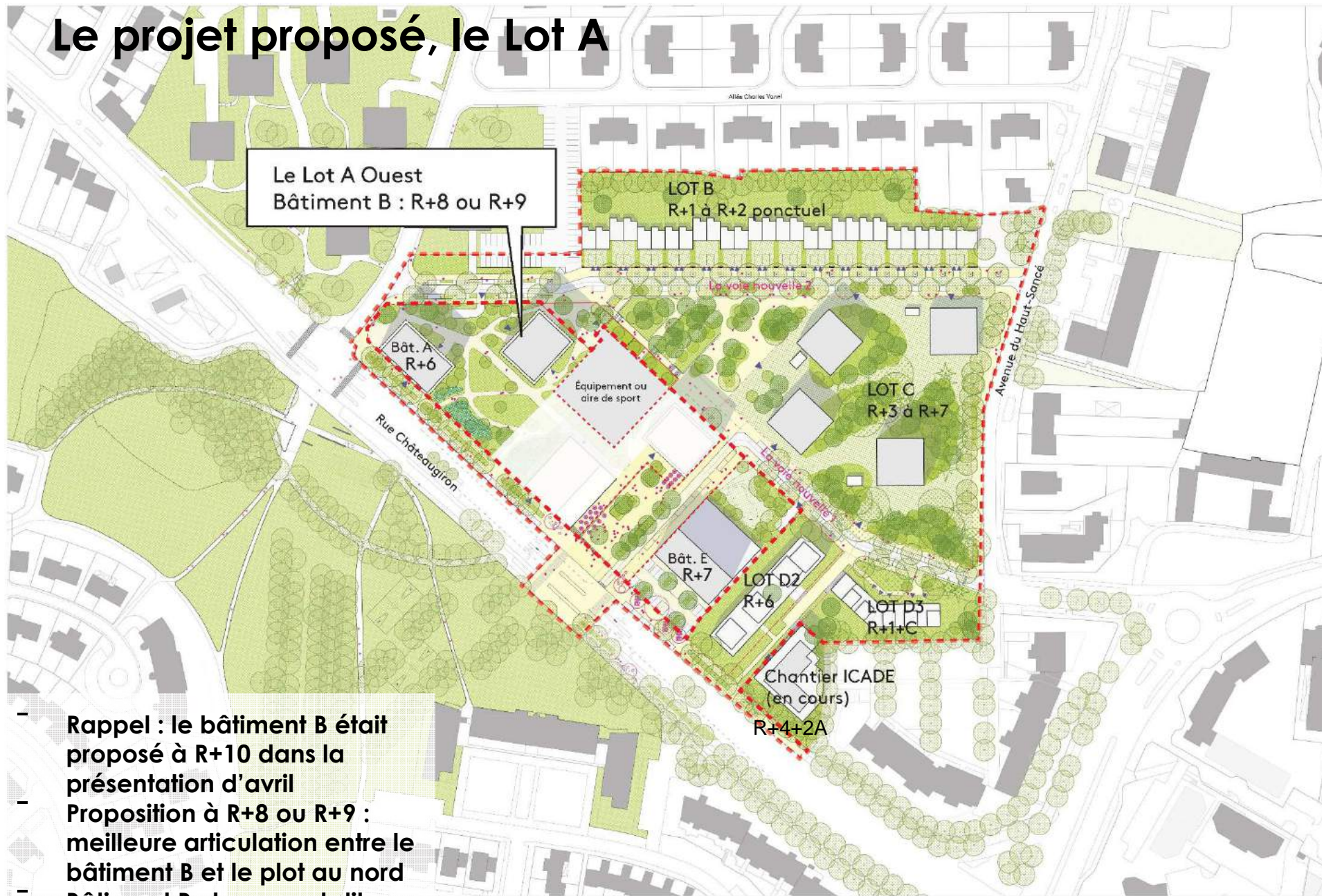
Le projet proposé, Le lot A



Le Lot A Ouest
Bâtiment A : R+6

- Rappel : le bâtiment A était proposé à R+7 dans la présentation d'avril
- Proposition à R+6 : meilleure articulation entre le bâtiment A et les plots à l'ouest
- Bâtiment A : accession sociale

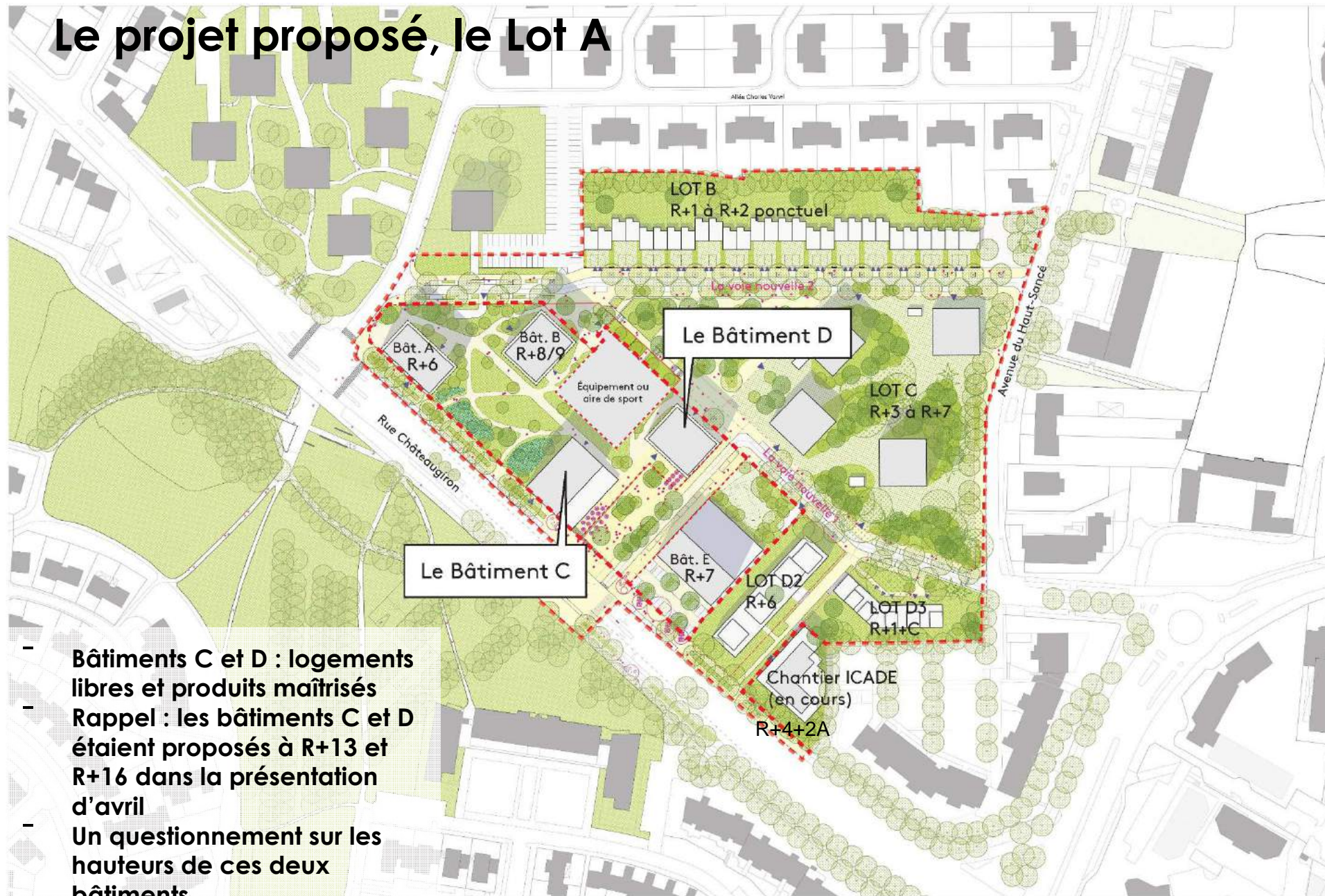
Le projet proposé, le Lot A



Le Lot A Ouest
Bâtiment B : R+8 ou R+9

- Rappel : le bâtiment B était proposé à R+10 dans la présentation d'avril
- Proposition à R+8 ou R+9 : meilleure articulation entre le bâtiment B et le plot au nord
- Bâtiment B : logements libres et en accession maîtrisée

Le projet proposé, le Lot A



- Bâtiments C et D : logements libres et produits maîtrisés
- Rappel : les bâtiments C et D étaient proposés à R+13 et R+16 dans la présentation d'avril
- Un questionnement sur les hauteurs de ces deux bâtiments

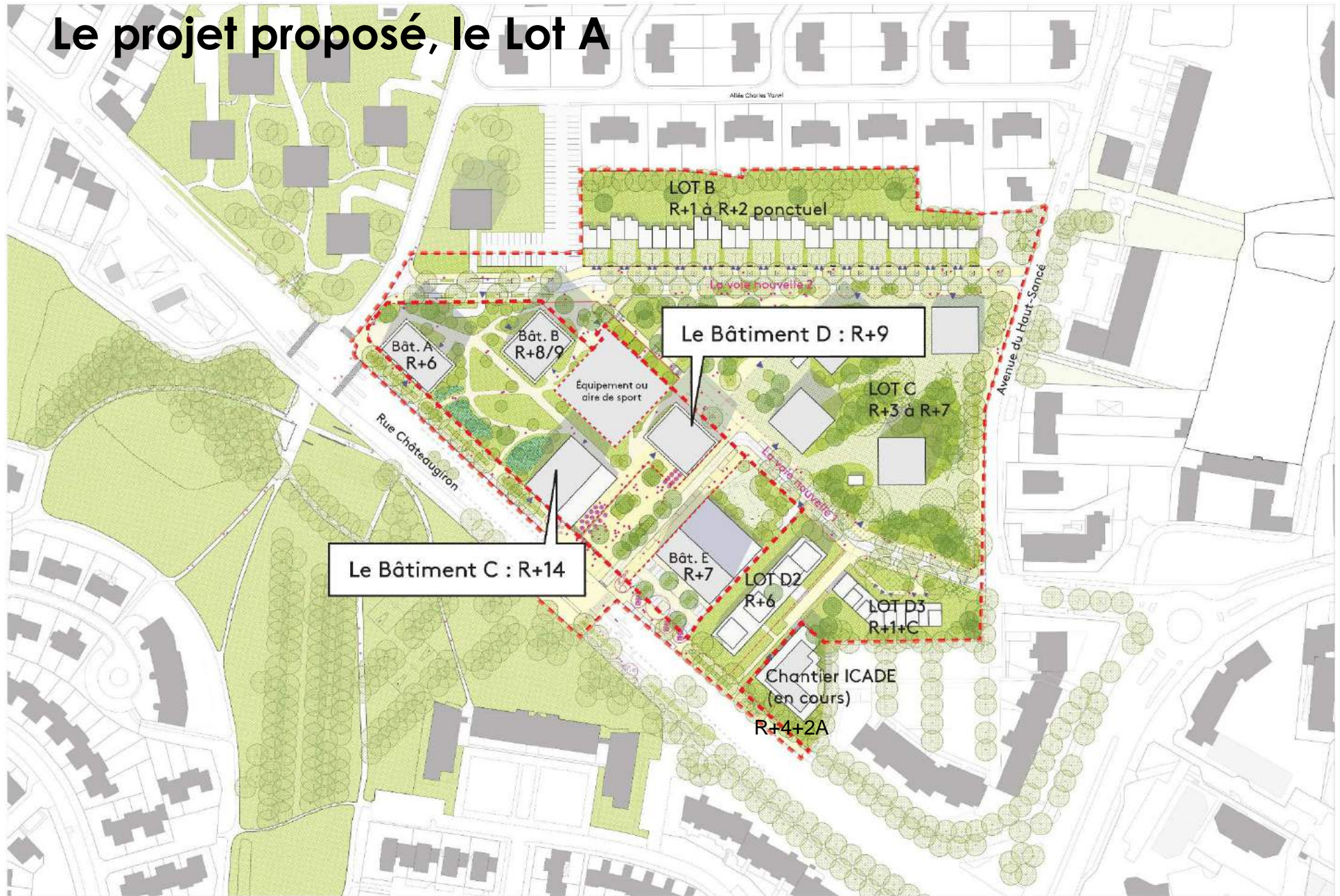
Vue aérienne – Point de vue Nord



Vue aérienne – Point de vue Nord

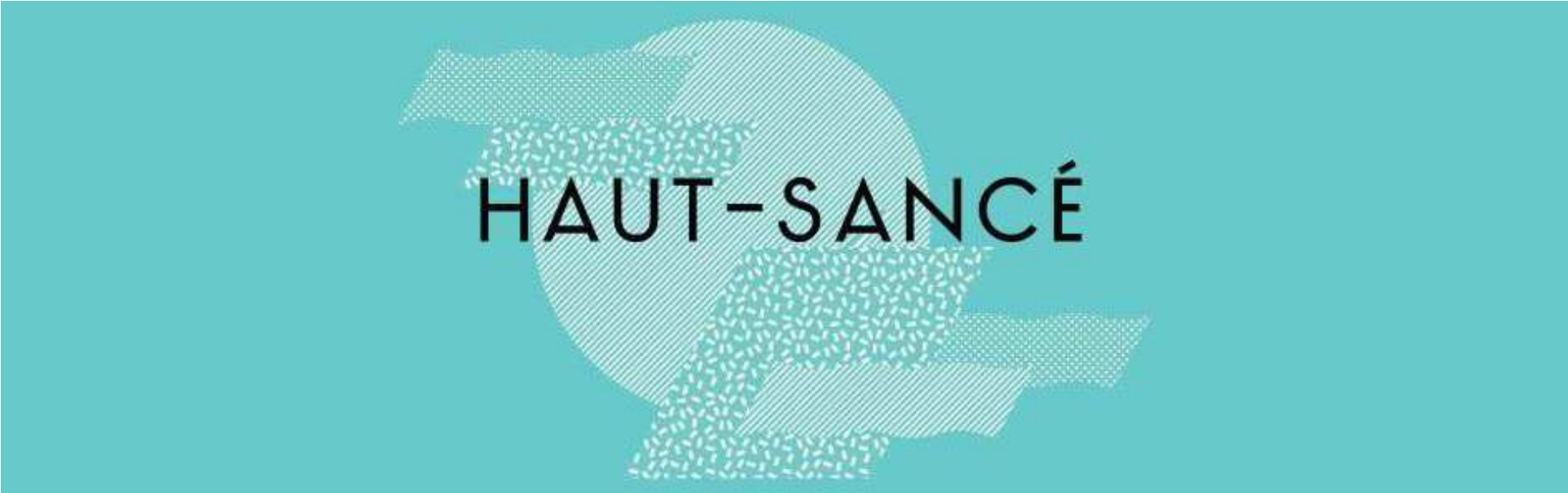


Le projet proposé, le Lot A



Le projet proposé, les distances





HAUT-SANCÉ

4/ ECHANGES