

Association de Défense du Haut-Sancé
& habitants du quartier du Haut-Sancé - Rennes
23 rue Camille Saint-Saens
35000 Rennes
02 99 26 93 43
defensehautsance@laposte.net

Rennes, le 1 février 2019
A l'attention de
Mme Appéré, Madame la Maire
Mr Séménil, Monsieur le premier adjoint
Copie à Mme Catherine DEBROISE
Copie à Mme Béatrice HAKNI-ROBIN

Objet : Demande de rencontre pour discuter de la ZAC du Haut-Sancé

Madame, Monsieur,

Sauf erreur de notre part, depuis la dernière réunion du 6 octobre 2018, aucune communication n'a été faite aux rennais concernant le projet de ZAC du Haut-Sancé. L'absence des élus à la réunion du 6 et l'absence d'information depuis, interrogent les habitants du quartier.

C'est pourquoi, à l'initiative du collectif d'habitants que nous représentons, nous sollicitons une rencontre avec Madame La Maire et l' élu en charge de ce dossier.

Cette rencontre nous semble nécessaire car plusieurs sujets d'inquiétude ont été remontés et restent sans réponse. Ils concernent la taille finale du projet et la densité de population qu'elle entraînera, la hauteur des bâtiments, les problèmes de circulation, l'efficacité des transports en commun, les infrastructures scolaires et sportives, le lotissement, ou encore la pollution. Dans un processus qui se réclame de concertation, il nous semble essentiel qu'un dialogue soit maintenu et que les inquiétudes légitimes des habitants soient prises au sérieux.

La grande majorité des habitants à proximité de la zone de la ZAC est dans l'attente d'information sur l'état d'avancement du projet, sur les étapes à venir. Vous n'êtes pas sans savoir que le manque d'information et de dialogue génère des situations de frustration et de colère qu'il serait souhaitable d'éviter.

Nous espérons donc pouvoir échanger avec vous dans les meilleurs délais.

Nous vous proposons les points suivants comme base de discussion :

Point 1. Statut du projet de ZAC

Suite à la réunion du 6 octobre 2018, les questions et inquiétudes remontées par les habitants ont-elles été prises en compte ?

Nous regrettons que la synthèse de ces questions présentée par Mr Simoes lors de la réunion n'ait pas été publiée avec les documents de cette réunion (document en annexe « La Parole aux Habitants »). Un des intervenants de la ville de Rennes s'y était pourtant engagé.

Question 1.1. Quand la synthèse de la réunion du 6 octobre sera-t-elle diffusée ?

D'autre part, nous avons appris que lors de ses vœux, Mme Debroise avait annoncé que les travaux de la ZAC débuteront courant 2019. Confirmez-vous ? Si oui, pourquoi les habitants ne sont-ils pas informés ? Serait-il possible de connaître le découpage global de ce projet, connaître les promoteurs et architectes associés ?

Question 1.2. Quelle est la date de démarrage des travaux, et leur périmètre ?

Par conséquent, nous souhaiterions connaître la date de la prochaine réunion publique ou réunion de concertation.

Question 1.3. Quelle est la date de la prochaine réunion publique ?

Point 2. Hauteur des bâtiments

Dans le courrier du 4 Septembre 2018, il est précisé que la ville de Rennes revenait sur la hauteur des bâtiments : *« la ville s'engage à ce qu'un seul immeuble d'une hauteur de 9 étages (+RDC) soit réalisé en front de la rue de Châteaugiron conformément aux échanges lors de la concertation de 2016. Quant aux autres bâtiments sur ce même lot, ils ne dépasseront pas une hauteur de 7 étages (+RDC)....*

La hauteur des bâtiments à construire sur les autres lots (qui n'ont pas encore fait l'objet de projets architecturaux) sera au maximum celle qui a été lors de la réunion publique du 19 juin. »

Pour la hauteur des bâtiments, le dossier de création de ZAC 2016 décrit R+4 majoritairement, deux R+6 et un seul R+9. L'extrait du courrier du 4 septembre 2018 (ci-dessus) n'est pas conforme aux résultats de la concertation de 2016.

Nous rappellerons que dans la conclusion de l'enquête publique sur la révision PLU, la ville s'engage à revenir sur les résultats de la concertation de 2016 pour la hauteur des bâtiments et répondre aux fortes inquiétudes des habitants du secteur.

Question 2. Quelle sont les hauteurs prévues pour chaque bâtiment de chacun des lots ?

Point 3. La révision du PLU

Lors de l'enquête publique sur la révision du PLU, nous avons déposé un dossier détaillé de 72 pages proposant des amendements à la proposition de PLU. Ce dossier était soutenu par 660 signatures de riverains. Nous sommes dans l'attente des conclusions sur nos propositions.

Question 3. Comment les propositions d'amendement du PLU ont-elles été prises en compte ?

Point 4. Pollution du sol

Nous souhaiterions être informés sur l'opération de dépollution de la station Total qui accompagne le projet de ZAC. En effet, c'est un sujet sensible pour les citoyens. Par exemple, au numéro d'envoyé spécial du 11 janvier 2018, un documentaire, une nouvelle fois transmis en prime time, a mis en avant les problématiques de pollution qu'il existe dans de très nombreux projets de nouveaux quartiers à travers la France.

Lors d'une réunion publique, vous aviez avancé que la dépollution prendrait 3 à 4 mois. Confirmez-vous ces délais ?

Question 4. Quelles assurances seront données sur l'efficacité de la dépollution des sols (en durée et en qualité) ?

Point 5. Procédure de concertation : Le "consensus" de 2016 et les 500 logements

"Les grands principes du projet ont fait consensus lors de la concertation conduite en 2016".

En 2016, un échantillon ciblé d'habitants a été convié à la réunion de concertation sur le projet de ZAC. Néanmoins, le nombre de 500 logements n'avait pas été réellement communiqué à l'ensemble de la population du quartier.

Nous-mêmes, habitant à proximité du projet (avenue Georges Henri Rivière et autres rues proches du projet) n'avons jamais été conviés aux discussions. M. Soubigou qui avait remplacé un élu de quartier à la première réunion, et manifesté son intérêt pour la concertation n'a jamais été notifié de la tenue des ateliers qui ont suivi. La sous-représentation des jeunes et des couples nouvellement arrivés dans le quartier lors de cette concertation nous interpelle. C'est pourquoi nous dénonçons les communications de la mairie avançant un consensus obtenu sur le projet et le nombre de 500 logements.

Comme l'atteste les 660 signatures recueillies par le collectif auprès des habitants proches de la ZAC du Haut-Sancé, une large majorité de riverains juge que ce projet est disproportionné ; qu'il engendre une trop forte densité de population et menace l'équilibre de notre quartier (annexe demande_09Juillet2018.pdf).

Les chiffres comparatifs de densification présentés après la réunion du 6 octobre par la ville de Rennes ne nous ont pas convaincus. Ils se basent sur trois zones complètement différentes et ne peuvent justifier le dimensionnement à 500 logements :

1. Saint Hélier : Zone déjà dense avec des barres d'immeuble de 11 étages.
2. ZAC Baud chardonnet : Quartier totalement neuf au milieu de rien
3. ZAC Landry Châteaugiron : Au milieu d'un quartier résidentiel (Pavillons + 5 petits collectifs 4 étages)

Nous ne sommes pas opposés à l'accueil de nouveaux habitants dans notre quartier. Nous réclamons simplement de les accueillir dans de bonnes conditions. La barre des 300 logements nous semble une limite acceptable si les infrastructures de quartier évoluent et sont dimensionnées pour absorber la nouvelle population provenant non seulement de la ZAC mais aussi des multiples programmes privés construits récemment. Le problème de la circulation doit

également être traité sérieusement ainsi que la desserte par les transports en commun des lignes C1 et C2 en termes de ponctualité et fréquence.

Mr le premier adjoint à l'urbanisme a rappelé à la réunion Rennes 2030 (le 31 Mai 2018) que les projets immobiliers denses restent à moins de 500 mètres d'une station de métro. La ZAC Haut-Sancé est à plus de 1.2 km de la station métro « La Poterie ».

Les éléments présentés par la ville de Rennes le 6 octobre loin de nous convaincre nous confirment dans l'idée qu'une étude indépendante d'impact global de l'urbanisation dans notre quartier doit être menée.

Comme il a été mentionné à plusieurs reprises, l'ensemble de ces réunions publiques ou ateliers dans le cadre d'une concertation ne font l'objet d'aucun compte rendu. Ce qui à notre sens, est qualifiable d'un processus ni démocratique, ni républicain et encore moins concertateur. Un compte rendu du 6 octobre 2018 détaillé et rédigé par les habitants est joint en annexe de ce courrier. Les grandes lignes sont extraites ci-après :

- **Infrastructures scolaires :**

La municipalité reconnaît qu'il n'y a pas les capacités d'accueil aujourd'hui. Néanmoins, le périmètre de l'école peut être augmenté pour accueillir ces capacités d'accueil. Cependant, des problèmes sur l'accès et la répartition des temps de restauration persistent. Nous sommes déjà sur une rotation de trois services, ce qui apporte un questionnement sur la qualité de restauration de nos enfants. Apparemment, il a été estimé que la salle de restauration peut être réaménagée pour accueillir 30 enfants supplémentaires en ajustant plus précisément les salles. Pourquoi pas, mais la capacité d'accueil étant déjà pleine, les doutes demeurent. On note aussi que l'accès au restaurant est problématique du fait du parking.

Question 5.1. Comment les capacités d'accueil de la restauration scolaire et du parking seront-elles adaptées à l'augmentation du nombre d'enfants ?

- **Infrastructures sportives :**

Le représentant n'était pas au courant que la salle du Haut-Sancé était rasée à la dernière présentation. L'isolement du quartier par rapport aux infrastructures sportives n'est pas de son ressort. Sur le stade Jean Coquelin : l'avenir de ce stade semble bien menacé. Donc pas de structures sportives conséquentes à proximité pour le Landry et le cimetière de l'est.

Dans le formulaire en annexe « DCM2016-0395-Dossier de création-juillet 2016-VF_9.08.16.pdf » de la ZAC, il est mentionné :

« *Programmation sportive :*

- *“Le projet maintiendra une fonction sportive par la conservation du gymnase du Haut-Sancé au cœur de l'opération.”*
- *“Pratique de sport en plein air sera plutôt développée à terme dans le parc du Landry afin de diversifier ses usages.”*
- *Section 2-3 Etat des lieux : « complexe sportif de Haut-Sancé (le gymnase sera conservé et restructuré dans le cadre de l'opération. »*

La destruction du gymnase du Haut-Sancé serait contraire au dossier de création de Juillet 2016 acté en conseil municipal.

De plus, dans le courrier de la ville du 4 septembre 2018, il est précisé : « *L'évolution majeure concerne donc le gymnase du Haut-Sancé. Compte-tenu de son positionnement et des travaux nécessaires à sa rénovation, il est prévu de le démolir. Le projet réservera un terrain pour la construction d'un équipement neuf, qui sera à définir en concertation.* »

Nous soulignons à Mme la Maire et Mr le premier adjoint que dans les présentations du 25 avril et du 19 Juin 2018, il n'est pas clairement écrit que le gymnase Haut-Sancé sera rasé. Il a toujours été question de raser la station Totale, mais pas le gymnase du Haut-Sancé. Les habitants n'ont pas été consultés sur la démolition du gymnase du Haut-Sancé ce qui serait contraire au dossier de création de zac approuvé par la municipalité en 2016.

Question 5.2. Quelles seront les infrastructures sportives mises à disposition des habitants du quartier ?

- **Circulation des voitures :**

Présentation Complètement hors sujet. Une simple étude approximative ne tenant pas compte des chiffres du quartier ni de la spécificité du secteur. Les hypothèses prises par le technicien municipal sont plus que favorables pour minimiser l'impact sur le trafic routier. N'ayant pas les derniers chiffres du trafic sur le secteur ni une vraie analyse de la situation dans le secteur, on reste sur une estimation minimaliste d'un futur trafic sous-estimé. Ceci laisse craindre le pire vu que les habitants vivent déjà une situation exécrable.

Il a été demandé d'inclure dans l'étude le secteur :

1. Boulevard Villebois Mareuil
2. Rue Auguste pavie
3. Avenue du Haut-Sancé
4. Rue de Châteaugiron
5. Boulevard Hutin-Desgrès

Question 5.3. Quand l'étude d'impact sur la circulation concernant le quartier étendue sera-t-elle disponible ?

Et pour finir sur cette déception concernant le transport, le point des vélos n'a pas été abordé. Tout autant que les peurs observées sur la sécurité du carrefour.

- **Circulation piétonne au niveau du passage piéton situé rue de Châteaugiron, en face du centre commercial du Landry**

Le système actuel est très dangereux. Les habitants ont interpellé sur le fait qu'il fallait faire courir les enfants pour traverser le passage piéton. Ce point de sécurité a toujours été négligé par l'équipe municipale. Jusqu'à présent les habitants n'ont toujours pas de vision claire sur le futur carrefour ni les mesures pour renforcer la sécurité et éviter cet axe trop routier. La zone étant dangereuse, les habitants ont suggéré de limiter la zone à 30 km/h pour sécuriser la traversée piétons. Réponse de la ville : « C'est un axe pénétrant, on ne peut pas limiter la fluidité ».

C'est incompréhensible car si on reprend la déclaration sur l'honneur de la ZAC par Mme La Maire dans la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact Annexe 1- Landry-Formulaire cas par cas et annexes-VF.pdf :

« §4.1 Nature du projet : Ce projet, situé le long de la rue de Châteaugiron, doit participer à requalifier cet axe d'entrée de ville aujourd'hui « trop routier » en lui conférant une image plus urbaine. »

Question 5.4. Comment la rue de Châteaugiron sera-t-elle réaménagée et sécurisée pour permettre la circulation des piétons et des vélos.

- **Transports en commun :**

Les transports en commun (bus) desservent mal en ponctualité, fréquence et capacité aux heures de pointe. Les lignes C1 et C2 n'ont pas de voies dédiées. Les bus C1 et C2 sont donc directement impactés par le trafic routier aux heures de pointe. Les dessertes de transport en commun ne répondent aux difficultés endurées actuellement par les habitants et n'offrent pas une alternative à la voiture.

Question 5.5. Les lignes de bus C1 et C2, déjà saturées, bénéficieront-elles de voies dédiées ou de dédoublements ?

- **Programmation en logements de la ZAC :**

La ville de Rennes reste sur un choix de 500 logements. Les habitants ont rappelé le premier chiffre de ce programme (200 logements) ainsi que le fait que ce chiffre a toujours été contesté à la concertation de 2016.

Très peu de réponses intéressantes, beaucoup de déceptions, encore énormément d'attentes et un manque de réponses à nos questions. La majorité de l'assistance est toujours mécontente que la densité reste aussi forte (ces 500 logements).

Enfin, nous vous interpellons sur le fait qu'aucun document décrivant une vision globale finalisée de la ZAC Haut-Sancé a été présenté aux habitants au cours de ces séances de concertation 2018.

Question 5.6. Quelle réponse a été apportée au mécontentement exprimé des habitants au sujet de la densité annoncée dans le dernier courrier de la maire ?

PS : Vous pourrez trouver les documents cités en annexe sur :

- Ce lien court : <http://bit.do/documentsannexes>



En espérant que vous donnerez une suite favorable à notre demande de rencontre, veuillez agréer, Madame la Maire, Monsieur le premier adjoint, l'expression de nos sincères salutations.

Association de Défense du Haut-Sancé
& habitants du quartier du Haut-Sancé - Rennes