

## COMPTE-RENDU DE LA SÉANCE DU 10 JUIN 2025

### SALLE DE LA CENTRIGUGEUSE DU POULPE- HALLES EN COMMUN

La séance est introduite par Cégolène Frisque, adjointe à la Maire de Rennes, déléguée au quartier Cleunay, Arsenal-Redon, La Courrouze, par l'annonce de l'ordre du jour :

- Revue des projets immobiliers, en présence de Marc Hervé, 1<sup>er</sup> adjoint à la Maire et délégué à l'urbanisme
- Points divers : *présentation du tiers-lieu "la Gaîté"; élection d'une candidate pour l'équipe d'animation; état des lieux de la dotation quartier 9*

La présentation du dispositif d'autopartage "Citiz" était prévue à l'ordre du jour mais une indisponibilité du chef de projet a conduit à l'annulation de ce point.

Une quarantaine d'habitants étaient présents dont une quinzaine découvraient le conseil de quartier.

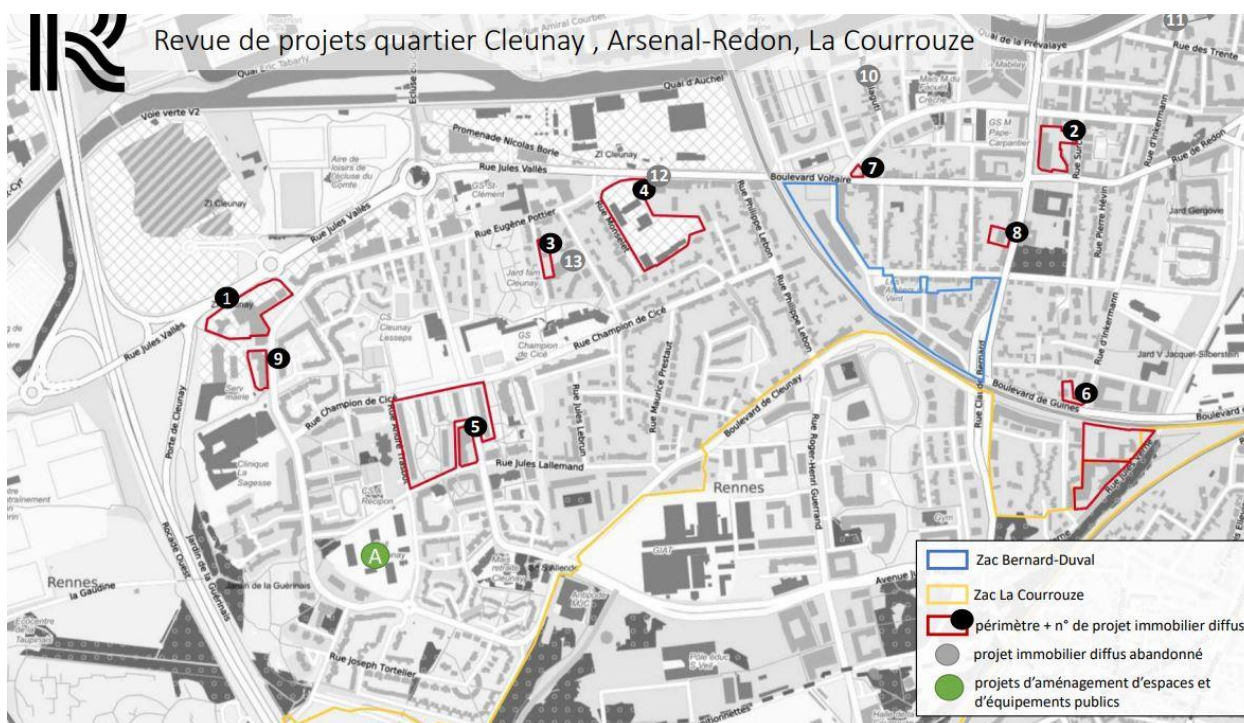
Les documents présentés lors de la séance sont disponibles au lien suivant : [Documents CQ9 du 10 juin 2025](#)



## I – REVUE DES PROJETS IMMOBILIERS

Dans le cadre de l'engagement 12 de la Charte "construction et citoyenneté", Marc Hervé, premier adjoint délégué à l'urbanisme et Mathilde Legeais, chargée de la concertation urbaine, à la direction de l'aménagement de l'urbanisme et de l'habitat (DAUH), proposent chaque année en conseil de quartier une revue des projets immobiliers sur l'ensemble du quartier 9.

Pour rappel, dans le cadre de la Charte, les projets comprenant plus de 10 logements doivent faire l'objet d'une information des riverains, et au-delà de 30 puis de 50 logements, d'une consultation voire d'une concertation des habitants alentours. Dans les ZAC, comme La Courrouze, Bernard-Duval et Guines, la collectivité confie à "Territoires" à la fois la conception des aménagements et des projets immobiliers, et la concertation avec les habitants du secteur.



Le document avec la liste des projets du quartier 9 est disponible [ICI](#)

Remarques / Questions des habitants	Réponses
Sur la carte, que représente le périmètre en rouge ?	Il s'agit des limites cadastrales intéressées par le projet et non l'emprise au sol du projet
Qu'en est-il du projet du 5/10 rue de Guébriant ?	Le projet a été abandonné au profit de celui présenté au 5/9 rue Diderot qui est sur une emprise plus petite
Le projet STEEN, rue Monselet, inquiète les riverains au niveau de la dépollution des sols car c'est un terrain qui a accueilli une ancienne usine à gaz. Sur un site du même le genre à La Rochelle, cela s'est mal passé. Quelle garantie a-t-on qu'il n'y ait pas de problèmes de santé publique avec les interventions de dépollution ?	Lorsque l'on est en densification, il y a en effet de forte chance que les terrains ciblés soient d'anciens terrains avec des activités industrielles. Dans le cadre du projet de la rue de Monselet, le promoteur privé a mandaté un cabinet d'études et d'expertise en la matière. Côté État, la DREAL instruit ce dossier afin que les normes soient respectées. L'intervention du promoteur est encadrée mais cela nécessite en effet une transparence avec la Ville et les citoyens. Dans le cadre des concertations avec le promoteur, il est important que les riverains soient aussi porteurs de ces exigences et que le promoteur leur apporte des réponses précises avec des diagnostics

<b>La Ville sera-t-elle présente aux ateliers de concertation sur le projet STEEN ?</b>	La Ville est présente au lancement pour expliquer le cadre du PLUi et les droits à construire. Après, c'est au promoteur de défendre son projet auprès des habitants. La Ville sera présente à la restitution des ateliers.
<b>Les riverains de la rue Monselet sont inquiets par les accès véhicules prévus sur la rue et qui vont créer de la circulation, du bruit et supprimer du stationnement</b>	Le projet est organisé en 3 parties avec des accès répartis. Il y a une contrainte par rapport à la bouche d'aération du métro côté boulevard Voltaire. Les accès sur ce côté seront pour les modes actifs (marche-vélo). Le pari est fait sur des déplacements alternatifs à la voiture avec la proximité du métro (400 000 voyageurs/jour)
<b>Sur la ZAC de Guines, la proximité de la voie ferrée génère des nuisances sonores tôt le matin (5h-6h) qui semblent dépasser les normes. Que peut-on faire afin d'interpeller la SNCF ?</b>	Il est possible de solliciter le service "Santé Environnement" de la Ville, qui viendra faire des mesures puis, si cela le nécessite, engagera un dialogue avec la SNCF
<b>Est-ce que le centre commercial Leclerc va s'étendre ? Y aura-t-il des panneaux solaires ?</b>	Le centre commercial va se densifier en hauteur mais pas s'étendre. Leclerc a prévu de créer du parking en silo ainsi que des bureaux et des services. S'il confirme son projet urbain, l'État lui accordera une dérogation à propos des panneaux solaires afin de construire en amont les parkings silos.
<b>Quelle est actuellement la densité de logements sur Rennes ?</b>	Sur Rennes, on est à 1,7 - 1,8 habitants par logement. Ce chiffre est faible en raison de la présence forte d'étudiants. À Saint-Grégoire ou Cesson-Sévigné on est à 2,1 ou 2,2. En 1960, sur les ZUP, on était à 3,2. Cette baisse s'explique avec la décohabitation des ménages et le vieillissement de la population.
<b>Quel est actuellement le coefficient de végétalisation ?</b>	Ce coefficient se calcule à la parcelle et dépend du type de logement. En maison individuelle, il est de 40 % c'est à dire que le bâti représente 60% de la parcelle. En collectif, c'est différent et cela dépend des secteurs. Sur la Courrouze, on est à 40 hectares d'espaces verts sur 115 hectares.
<b>Avec le projet de densification du Leclerc, comment cela va-t-il se passer pour le stationnement les soirs de matchs ? Sur la route de Sainte-Foix, le stationnement illicite est un vrai problème</b>	Pour l'instant, Leclerc met à disposition les parkings car ils sont ouverts et gratuits. Demain, avec le parking silo, il va falloir qu'il y ait des négociations entre Leclerc et le Stade Rennais.
<b>Y a-t-il un projet de déplacer le Roazhon Park ?</b>	Ce n'est pas à l'ordre du jour étant donné que l'économie du Stade Rennais dépend fortement des droits télévisuels
<b>Pourquoi, sur des travaux de réaménagement comme au carrefour Lebon-Voltaire ou Inkerman-Redon, on remet de l'enrobé au lieu de créer un revêtement perméable et de végétaliser ?</b>	S'agissant de la maintenance ou d'une remise en état, lorsqu'il y a des réseaux en souterrain, les services sont obligés de remettre en état comme à l'origine. Mais, sur des projets plus conséquents (Courrouze ou rue Surcouf), systématiquement il y a une étude de faisabilité pour désimperméabiliser et végétaliser
<b>Les efforts effectués pour les déplacements en vélo sont importants à Rennes mais sur le boulevard de Voltaire, il est vraiment dangereux de s'y déplacer en vélo. Peut-on envisager un itinéraire cyclable sur la rue Champion de Cicé avec un passage sous la voie SNCF vers la rue A. Duval et côté Guines, un passage par le terrain des Compagnons Bâtisseurs et le Vallon Jules Verne ?</b>	Créer un tunnel sous la voie SNCF aurait un coût pharamineux. À titre d'information, le coût global de la trémie Marbeuf a été de 25 millions d'euros.
<b>Qu'est-ce qu'un habitat groupé seniors, prévu par Néotoa au cœur de Cleunay ? Un habitant peut-il collaborer au projet ?</b>	Un habitat groupé est un habitat qui accueille des logements et des services mais il ne s'apparente pas à une maison de retraite
<b>La résidence jeunes également prévue par Néotoa ne va-t-elle pas accentuer le trafic de drogues dans le centre de Cleunay ? Près du métro, le deal est permanent. Ne peut-on pas, dans une cellule commerciale, accueillir un niveau poste de police ?</b>	Une antenne de la police municipale ne résoudrait pas le problème car ses compétences sont de l'ordre du constat et non de l'investigation. Seule la police nationale a les capacités à enquêter, à qualifier les faits et à remonter les filières afin de les démanteler. Avec la création du parquet national anti-narcotrafic en 2024, la coordination entre les différentes

	échelles (du local à l'Europe) et entre institutions (polices-justice) va permettre de mieux être outillé pour résoudre les problèmes
<b>Le problème est la déscolarisation des jeunes et les mineurs non accompagnés. Peut-on mettre en place un couvre-feu pour mineurs ?</b>	Cela reste une privatisation de liberté collective ; l'expérience du COVID n'a pas été collectivement bien vécue
<b>Il ne faut pas mettre de bancs pour éviter la stagnation des dealers et des personnes alcoolisées</b>	Cela dessert toutefois d'autres publics, comme les personnes âgées par exemple
<b>Le BAM (ex-Antipode) va être démoli et les nouvelles constructions vont se faire au détriment d'espaces publics pour développer des actions en faveur des habitants. Est-il possible de prévoir un terrain pour y organiser des animations de quartier ?</b>	Il y a eu un gros investissement avec la construction du nouvel Antipode, et sur le projet immobilier rue Trasbot à la place de l'ancien Antipode, seront intégrés des locaux associatifs, dont la taille a été étendue à 200 m <sup>2</sup> , avec la possibilité de bureaux permanents pour certaines associations. Les locaux de l'ancienne direction de quartier seront également utilisés, notamment pour la phase de chantier, et d'autres lieux sont également étudiés. Un travail de recensement des besoins et d'accompagnement des structures est en cours pour préparer la suite. Il existe aussi des terrains sur le quartier qu'il faut réinvestir de façon positive comme l'arrière de l'école Champion de Cicé, la place devant la station de métro, et le parc de la Guérinais

D'autres sujets sont évoqués à l'occasion de cette revue des projets immobiliers, notamment les problèmes de deal autour du métro et du terrain de foot dans le cœur de Cleunay. La responsabilité première de la police nationale sur le sujet, et l'action résolue de la ville, l'implication de la police municipale, la réactivité de tous suite aux signalements, l'importance de la prévention et de la médiation, notamment auprès des jeunes (projet "Limits" à l'école primaire de sensibilisation sur les impacts des drogues), sont rappelés. Les enjeux nationaux (création d'un parquet spécialisé sur le sujet) sont également soulignés.

## II – POINTS DIVERS

### Présentation du tiers-lieu "la Gaîté"

Margot Sébire, coordinatrice sociale et facilitatrice de projets, assure la présentation de la structure installée à la Courrouze, au 91 boulevard Jean Mermoz. Ce tiers-lieu de proximité, porté par l'association "Habitat et Humanisme en Ille-et-Vilaine", se veut solidaire et inclusif, et favorise la remobilisation des personnes fragiles et isolées. Il est en outre conçu pour favoriser la rencontre entre les habitants du quartier et renforcer le lien social. À ce titre, les participants du conseil de quartier sont invités à collaborer au projet en contactant la structure :

✉ ille-et-vilaine.lagaité@habitat-humanisme.org

☎ 06 87 26 49 00

### Élection d'une candidate pour l'équipe d'animation

La charte des conseils de quartier prévoit que les équipes d'animation peuvent être composées de 1 à 4 habitants. Actuellement, Nicolas Séveno et Benoit Robin sont les 2 co-animateurs pour le conseil de quartier 9, suite au retrait de Claire Thévenoux pour raisons professionnelles.

Un appel à candidatures a été réalisé en séance plénière fin 2024. Dans ce cadre, Michèle Chaussumier s'est montrée intéressée pour intégrer l'équipe d'animation. Elle est habitante du secteur Arsenal-Redon,



et retraitée du secteur médico-social. Elle se présente ainsi officiellement aux participants du conseil de quartier qui valident unanimement sa candidature et rejoint ainsi l'équipe d'animation.

Le mandat des co-animateurs prendra fin au 1<sup>er</sup> décembre 2025 en même temps que le format actuel des conseils de quartier. De nouveaux conseils de quartier seront mis en place après les élections de mars 2026.

### Dotation quartier 9

Cette dotation annuelle de 8 000€ est gérée par l'équipe d'animation pour soutenir les projets qui favorisent le développement social local et l'animation du quartier. Le solde actuel est de 500€.

Un état des lieux sur le niveau de consommation pour l'exercice 2025 est ainsi proposé aux habitants :

Porteur de projet	Projet	Montant dotation
Comité de quartier Cleunay	Animations de Noël	500€
Comité de quartier Cleunay	Soirée collaborative sur le renouvellement urbain de Cleunay	500€
Aminti	Évènement interculturel "Bretagne autour du monde"	1000€
BAM	Soirée hip-hop "New Génération Party"	500€
Electronik	Projet artistique "Bloom Factory" mêlant design et création numérique	1000€
Comité de quartier Cleunay	Journal de quartier "Le Pont 9"	1500€
Antipode + Centre social	La fête des diversités	1000€
Collectif Agricole de la Prévalaye	10ème Edition de la fête du Champs à l'assiette	1500€



Dans la perspective des élections municipales en mars 2026 et dans le respect du cadre réglementaire de la réserve électorale, les conseils de quartiers seront arrêtés à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2025.

### Prochaines et dernières séances :

- **Lundi 29 septembre 2025 à 18h15 *salle des Cartoucheries***
- **Mardi 25 novembre 2025 à 18h15 *Maison des Familles***