

# CHARTE CONSTRUCTION ET CITOYENNETÉ

12 ENGAGEMENTS POUR LES PROJETS  
DE CONSTRUCTION DANS LE SECTEUR DIFFUS



RENNES 2030  
LA VILLE À VOTRE IDÉE

# SOMMAIRE

① Pourquoi une charte ?	.04
② Qu'est-ce que la Charte construction et citoyenneté ?	.06
③ Les grands principes	.08
④ Les 12 engagements	.10
- La recherche de terrains	
• Engagement 1: Adopter de bonnes pratiques pour la prospection foncière	
- L'élaboration du projet	
• Engagement 2: Informer systématiquement les riverains avant le dépôt de permis de construire	
• Engagement 3: Mettre en place une concertation adaptée à la taille des projets avant le dépôt de permis de construire	
- Le moment du permis de construire	
• Engagement 4: Remettre à la collectivité un dossier qui consigne les démarches d'information et de concertation menées en amont du dépôt	
• Engagement 5: Informer sur l'architecture et l'intégration urbaine	

### - Le chantier

- **Engagement 6**: Garantir l'information des riverains durant le chantier
- **Engagement 7**: Limiter les nuisances liées aux travaux

### - La prise en compte de l'environnement urbain

- **Engagement 8**: Anticiper les incidences sur le voisinage
- **Engagement 9**: Veiller à la qualité architecturale des projets
- **Engagement 10**: Adopter et appliquer la Charte de l'arbre

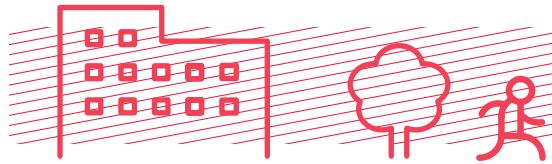
### - L'information municipale

- **Engagement 11**: Mettre à disposition de manière permanente une information pédagogique et accessible sur le projet urbain à l'échelle de la ville
- **Engagement 12**: Déployer une information à l'échelle des quartiers, pour permettre aux habitants d'appréhender l'évolution de leur environnement proche

⑤ Les étapes à respecter dans un projet de construction	.24
⑥ Les mots-clés	.26
⑦ Les signataires	.27

1

# POURQUOI UNE CHARTE ?



## EDITO

Lorsque nous avons élaboré notre plan local d'urbanisme, nous avons entendu l'adhésion des Rennaises et des Rennais aux valeurs d'accueil et de solidarité de notre métropole : que chacun puisse se loger, quels que soient ses revenus. C'est notre priorité, et cela nécessite de continuer à construire des logements.

La croissance démographique, mais plus encore la hausse du célibat, la multiplication des familles monoparentales, le vieillissement de la population, la paupérisation accentuée par une crise sanitaire, économique et sociale majeure, augmentent et transforment les besoins en logements. Ils ne sont pas suffisamment nombreux et pas suffisamment accessibles. S'ils l'étaient, alors nous n'aurions pas plusieurs centaines de personnes mal logées et nous n'aurions pas plusieurs milliers de demandeurs de logement social en attente d'une proposition depuis des mois voire des années sur notre territoire, pourtant engagé de longue date dans une politique volontariste de l'habitat.

L'émergence de nouveaux projets de construction peut, parfois, susciter des interrogations, notamment de la part des riverains de ces projets, qui ont toute la légitimité pour s'exprimer sur leur cadre de vie. Nous comprenons parfaitement que les appréciations portées sur un projet de construction puissent être différentes, et c'est pourquoi l'écoute et le dialogue sont nécessaires afin d'identifier les attentes et les contraintes des uns et des autres.

Si beaucoup a été fait s'agissant des projets d'aménagement public, dans l'esprit de la Fabrique citoyenne de Rennes, nous avons souhaité impulser une démarche d'information et de concertation plus transparente concernant les projets privés dans notre ville.

Pour ce faire, nous avions besoin de sensibiliser les acteurs professionnels de l'urbanisme, mais aussi de bien cerner les attentes et les besoins des habitants. Nous avons mis en place un jury citoyen composé d'habitants volontaires et d'habitants tirés au sort, qui ont été formés, et qui ont auditionné des professionnels et des collectifs d'habitants mobilisés contre certains projets. Nous avons écouté les réflexions de ce jury et été très sensibles à la qualité des propositions qui ont cherché à intégrer l'ensemble des contraintes, avec le souci constant d'être réalisables. Elles nous permettent aujourd'hui de proposer cette charte, avec des engagements en termes d'information et de concertation. Les promoteurs qui signeront ce document s'engageront à créer un cadre d'échanges avec les riverains d'un projet, avant tout dépôt de permis de construire.

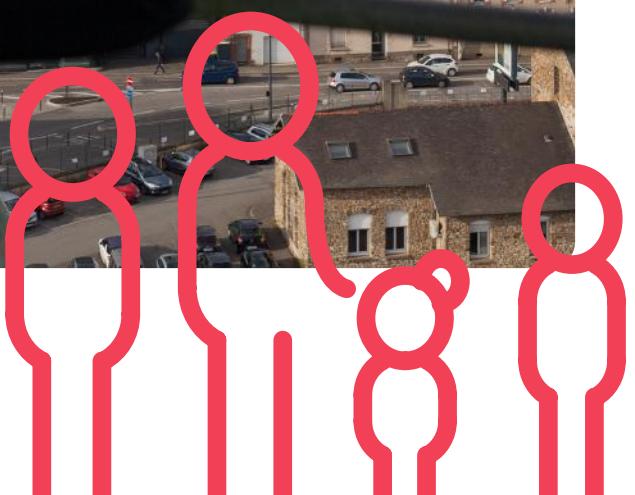
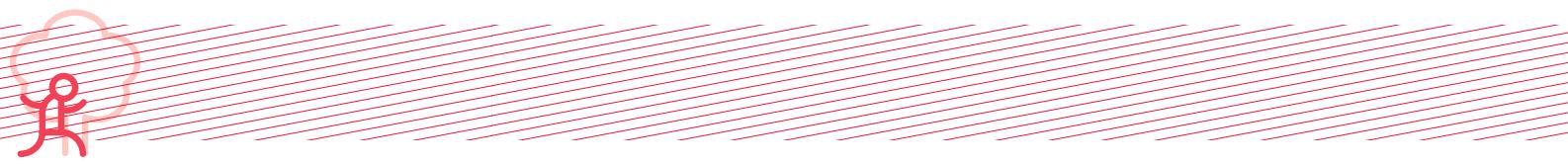
Notre responsabilité, dans ce cadre, est de garantir que les discussions et que les adaptations consenties par le promoteur puissent à la fois s'inscrire dans le cadre réglementaire des constructions et le respect des valeurs et des ambitions de notre territoire. À cet égard, les projets qui se dessinent doivent être des occasions de poursuivre les actions engagées pour permettre à chacun d'accéder à un logement, dans l'ensemble des quartiers rennais. Des logements sociaux, maîtrisés ou abordables, de toute typologie, de qualité, desservis par les transports en commun, peu consommateurs d'espaces, donc à même d'être végétalisés, embellis et reconfigurés, sont les conditions d'une intégration urbaine et sociale réussie. Et nous sommes mobilisés pour que les projets qui émergeront à l'avenir contribuent à cette intégration réussie, dans un dialogue avec les habitants.



**NATHALIE APPÉRÉ**  
Maire de Rennes



**MARC HERVÉ**  
Premier adjoint délégué  
à l'urbanisme



# QU'EST-CE QUE LA CHARTE CONSTRUCTION ET CITOYENNETÉ ?

---

La Charte construction et citoyenneté vise à répondre aux attentes des habitants de Rennes en matière de dialogue et d'information sur les projets immobiliers d'initiative privée.

---

## LA CHARTE N'EST PAS UN RÈGLEMENT !

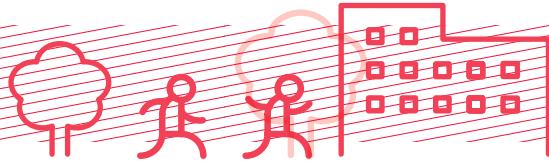
Les règles sont définies dans le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), adopté en 2019. Ce document pose le cadre d'un renouvellement urbain soucieux de la qualité de vie. Il traduit un projet pensé en concertation avec les habitants et l'ensemble des parties prenantes lors de la démarche « Rennes 2030 », lancée en 2016.

## LA CHARTE EST UN GUIDE D'INFORMATION, DE BONNES PRATIQUES ET DE DIALOGUE.

Les projets de construction s'inscrivent dans le projet urbain en respectant les règles du PLUi. Quand ils sont construits dans des secteurs dont l'aménagement est directement conduit par la Ville (dans les Zones d'Aménagement Concerté, les ZAC\*) des étapes réglementaires obligatoires d'information et de consultation de la population sont prévues. En revanche, ces étapes ne sont pas prévues pour les projets construits en dehors de ces zones, dans ce qu'on appelle le secteur diffus\*.

Dans ce secteur, le manque d'information et de concertation fait l'objet de critiques de la part d'habitants, qui regrettent d'être informés au dernier moment et de ne pouvoir dialoguer avec les opérateurs\*.





## Rennes 2030

C'est une démarche lancée entre 2016 et 2018 autour de dispositifs "physiques" (cafés citoyens, ateliers thématiques, balades urbaines, ...) et numériques (jeu vidéo, sonorisation, ...). L'objectif était de recueillir la parole des Rennais et d'imaginer ensemble les contours du « projet urbain », autrement dit, la ville de demain.

### • En réponse à cela, la Ville de Rennes a proposé d'établir une charte d'engagements réciproques pour accompagner l'élaboration des projets.

- Cette charte ne remet en question ni le PLUi, ni l'instruction des permis de construire.
- Elle n'est pas non plus un document réglementaire supplémentaire.
- Elle établit un certain nombre de bonnes pratiques à respecter à chaque étape de la réalisation d'un projet.

# LES GRANDS PRINCIPES

L'objectif de cette charte est de faire évoluer la manière de réaliser les projets. Les signataires prennent des engagements en matière de dialogue et d'information.

## DES ENGAGEMENTS POUR BÂTIR L'AVENIR ENSEMBLE

La charte formule les engagements des professionnels qui interviennent sur un projet de construction : Ville, notaires, promoteurs, agents immobiliers, bailleurs sociaux, architectes, entreprises, ...

- En écho à la Charte rennaise de la démocratie locale, la **Charte construction et citoyenneté** réaffirme l'importance du dialogue et de la prise en compte de l'avis des habitants dans les décisions qui influent sur leur quotidien.

Tout Rennais, toute Rennaise, doit pouvoir obtenir une information de qualité sur le projet urbain et sur l'évolution de sa ville. Les habitants doivent également pouvoir obtenir des précisions sur les projets de construction près de chez eux, faire part de leurs réserves et de leurs suggestions, selon des processus prédéfinis, guidés par la recherche de compromis.

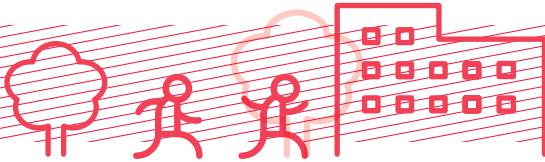
- La **transition écologique** est un aspect important de la charte, pour prendre le plus possible en compte les attentes fortes des Rennaises et des Rennais en matière de végétalisation, de préservation de la biodiversité, de durabilité des matériaux et d'efficacité énergétique des bâtiments. Les signataires de la charte s'engagent à faire tout leur possible pour garantir de nouvelles constructions pensées pour les enjeux climatiques et environnementaux de demain.

### La Charte rennaise de la démocratie locale

Ce document définit les modalités de la participation citoyenne à Rennes, dans le cadre de la « Fabrique citoyenne ». Plus d'informations sur [fabriquecitoyenne.rennes.fr](http://fabriquecitoyenne.rennes.fr)

### UN SUIVI PAR L'ENSEMBLE DES PARTIES PRENANTES

Un comité de suivi sera mis en place avec des citoyens, des représentants des conseils de quartier, des représentants des signataires, des représentants de la collectivité. Il se réunira une fois par an pour évaluer la mise en œuvre de la charte et éventuellement proposer des adaptations.



## LE SECRET DE FABRICATION ? LA COCONSTRUCTION.

La charte est le fruit d'un travail par étapes, associant professionnels et citoyens.

### 2019 : LE GROUPE DE TRAVAIL

Un groupe d'une quarantaine de personnes composé d'habitants (représentés par des membres des conseils de quartier), de services de la collectivité et de professionnels de la construction et de l'immobilier. Ces acteurs du secteur ont été sollicités par l'intermédiaire de la Fédération des promoteurs immobiliers, l'Ordre des architectes, l'Association départementale des bailleurs sociaux, la Fédération française du bâtiment et la Chambre des notaires. Quatre ateliers ont permis d'établir des constats et des propositions, présentés au conseil municipal du 9 décembre 2019.

### 2020 : LE JURY CITOYEN

La synthèse des ateliers a été soumise à un jury citoyen constitué de 24 Rennais et Rennaises. Ce panel représentatif de la population rennaise a eu pour mission de porter le point de vue des habitants. Les 24 membres du jury ont remis leurs recommandations à la Maire de Rennes le 16 mars 2021.

### 2021 : LES PROPOSITIONS

D'octobre 2020 à février 2021, le jury citoyen a reçu toute l'information nécessaire pour comprendre le processus de réalisation d'un projet de construction. Après avoir auditionné 18 représentants des parties prenantes, ils ont débattu, amendé et enrichi le projet de charte. Le présent document est l'aboutissement de ce travail.



# LES 12 ENGAGEMENTS

---

Depuis la recherche de terrains jusqu'à la livraison des bâtiments, les acteurs s'engagent à informer, dialoguer et rechercher des solutions en cas de difficulté.

---

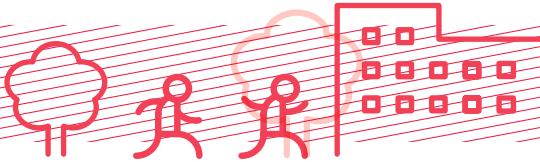
## LA RECHERCHE DE TERRAINS

**OBJECTIF** : Améliorer le démarchage des propriétaires fonciers et fixer les prix de transaction de façon responsable.

**Des pratiques responsables de démarchage des propriétaires sont une première étape incontournable pour améliorer le dialogue entre les opérateurs et les habitants.**

Interpellation du jury citoyen

Avec l'augmentation de la prospection foncière, certains propriétaires sont régulièrement sollicités pour vendre leur bien. Si ces démarches sont légitimes et généralement bien acceptées, elles peuvent aussi être mal perçues lorsqu'elles se font insistantes et qu'elles mobilisent des arguments discutables.



## ENGAGEMENT 1

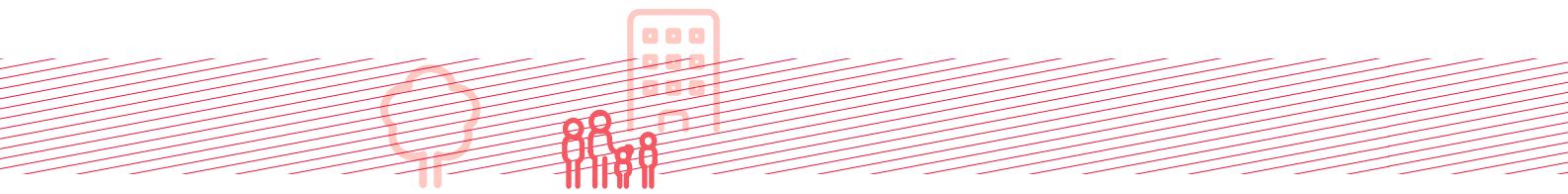
### Adopter de bonnes pratiques pour la prospection foncière

Les acteurs de la promotion immobilière s'engagent à :

- Présenter sans ambiguïté l'entité à l'origine du démarchage.
- Ne jamais utiliser de procédés de démarchage massif ou excessivement insistant.
- Respecter le refus des propriétaires et ne pas utiliser l'argument du risque de dévalorisation patrimoniale ou de perte de qualité de vie.
- Ne pas entretenir la confusion entre un potentiel constructible\* au regard des règles du PLUi et un accord de la collectivité pour ce démarchage.
- Possibilité de consulter les services de la ville pour échanger sur les contours du projet avant de faire une offre de prix d'acquisition aux propriétaires, notamment pour éviter de surévaluer le potentiel d'un site et tenir compte des règles de mixité sociale.
- Informer les propriétaires sur leurs droits et leur rappeler la possibilité de se faire conseiller par un tiers de confiance, en particulier par un notaire.
- S'assurer de la présence d'un tiers de confiance (membre de la famille, notaire...) dans le cas où le propriétaire démarché est une personne vulnérable.
- Faire figurer l'adhésion du promoteur à la charte dans les courriers d'offre avec un renvoi vers la charte en version numérique (lien de téléchargement) et la remise en version papier aux personnes démarchées.

### Comment lutter contre la surenchère des prix des terrains ?

Les prix des terrains ont considérablement augmenté. Cela contribue à l'augmentation des prix des logements et limite la capacité à construire des logements sociaux, pèse sur les montants alloués à la qualité du bâti, et pousse à rechercher la plus grande constructibilité, ce qui réduit les marges de négociation avec les riverains. Si la régulation des prix n'est pas directement l'objet de la charte, l'ensemble des acteurs de l'immobilier, y compris les propriétaires, sont appelés à la modération.



## L'ELABORATION DU PROJET

**OBJECTIF** : Faciliter le consensus grâce au dialogue entre les opérateurs des projets et le voisinage

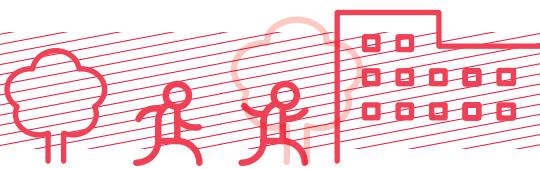
**Instaurer de nouvelles modalités d'échange réduirait les inquiétudes, les tensions et les blocages,...**

Interpellation du jury citoyen

Le PLUi rend obligatoire l'information et la concertation pour les projets dépassant le cadre de la production urbaine habituelle (les « points singuliers\* »). L'absence d'obligation pour les autres projets inquiète les riverains. D'où la nécessité de préciser les modalités d'information et de dialogue, pour favoriser l'intégration des projets dans le quartier, tout en veillant à la qualité du cadre de vie.

De nouvelles démarches d'information et de concertation sont donc attendues des opérateurs\*. Elles concernent surtout les phases de conception et de programmation, avant le dépôt de permis de construire, et s'appuient sur des principes de « bonne intelligence » à appliquer tout au long du projet : information précoce, complète et actualisée ; prise en compte des observations des riverains, autant que possible ; appui sur des tiers pour faciliter le dialogue...





## ENGAGEMENT 2

### Informer systématiquement les riverains avant le dépôt de permis de construire

Pour éviter les tensions, le dialogue entre les opérateurs\* et le voisinage doit être engagé le plus tôt possible. Une information sincère, lisible et présentée à l'ensemble des riverains réduit fortement leur sentiment d'être « mis devant le fait accompli ».

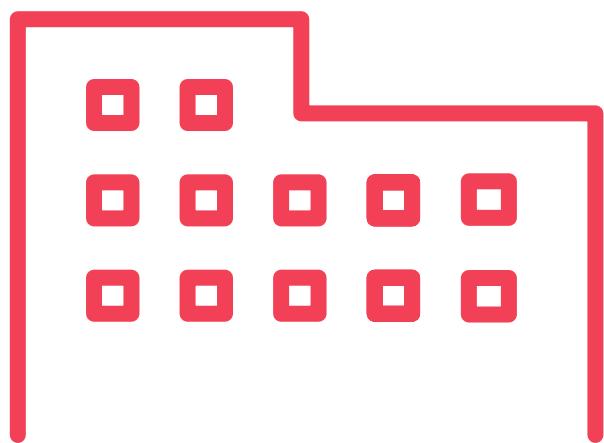
Pour les projets de plus de 10 logements, une information de base est attendue des opérateurs\*, consistant à :

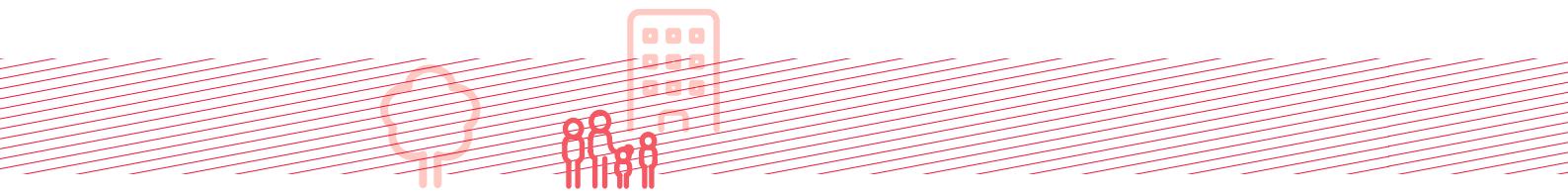
- Identifier la zone d'incidence du projet (en allant au-delà du voisinage immédiat).
- Prévenir impérativement les habitants de ce périmètre au moins un mois avant le dépôt de la demande de permis de construire (porte-à-porte, courrier...).
- Fournir les coordonnées d'une personne à contacter pour toute question.

- Informer la direction de quartier, qui invitera le promoteur à venir présenter le projet au conseil de quartier (pour les gros projets), ou à mettre de l'information à disposition des riverains.

### Quel rôle pour les conseils de quartier ?

La mise à jour de la Charte de la démocratie locale fin 2021 devrait faire évoluer le fonctionnement des conseils de quartiers, en précisant leur rôle de relais d'information auprès des habitants sur les questions d'urbanisme, ainsi que leurs moyens d'action et de communication.





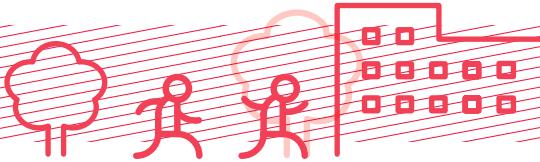
## ENGAGEMENT 3

### Mettre en place une concertation adaptée à la taille des projets avant le dépôt de permis de construire

Pour certains projets, une simple information ne suffit pas. Du fait de leur ampleur, de leur localisation, de leur incidence sur la vie du quartier, ils nécessitent une prise en compte plus poussée de l'avis des riverains. Une démarche de consultation doit alors être initiée le plus tôt possible.

**En plus de l'information systématique avant le dépôt de la demande de permis de construire, des temps de dialogue** doivent être organisés en fonction **d'un système de seuils simple, lisible et appuyé sur le nombre de logements** (ou surface équivalente). Les exigences sont graduelles : la concertation est possible pour tous les projets, mais selon des niveaux et un dispositif adaptés à chaque contexte.

- **50 logements et plus** (ou plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) : la **concertation** doit démarrer très en amont du permis de construire. L'échange est engagé quand la programmation et les contraintes du projet sont établies. L'esquisse doit être présentée aux riverains le plus tôt possible, suite aux premiers échanges avec l'architecte-conseil\*.
  - Le maître d'ouvrage met en place un dispositif d'échange (voir encadré page 15).
  - Le processus peut être animé par un tiers spécialisé pour faciliter les échanges, la Ville y est associée.
  - Une restitution des échanges est mise à disposition en direction de quartier.
- **De 30 à 50 logements** (ou de 1 800 à 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) : la **consultation** des riverains doit se faire avant le dépôt du permis de construire, sous la forme d'une rencontre. Elle est précédée par une information individuelle préalable sur le projet (boîte, porte à porte,...). Lors de cette rencontre, des éléments sont présentés, permettant d'apprécier les incidences du projet sur les parcelles voisines (ensOLEillement, vis-à-vis...) et sur l'environnement proche (circulation, stationnement...).
  - Si un groupe de riverains le souhaite, une rencontre est organisée par le promoteur, facilitée par la direction de quartier, pour trouver les ajustements possibles du projet.
- **Entre 10 et 30 logements** (ou de 600 à 1 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher) : l'**information** individuelle des riverains doit se faire avant le dépôt du permis de construire.



### UN DISPOSITIF D'ÉCHANGES EN TROIS ÉTAPES

1. Une rencontre pour expliquer le projet, son programme, ses enjeux urbains, ses choix architecturaux : recueil des questions des riverains.
2. Une rencontre pour dialoguer, avec des éléments de réponse sur le contexte général et les évolutions envisageables sur le projet.
3. Une rencontre pour présenter des adaptations du projet.

Une synthèse des échanges est mise à disposition en direction de quartier.

- Ce dispositif d'échange est à adapter en fonction des contextes et spécificités des projets.

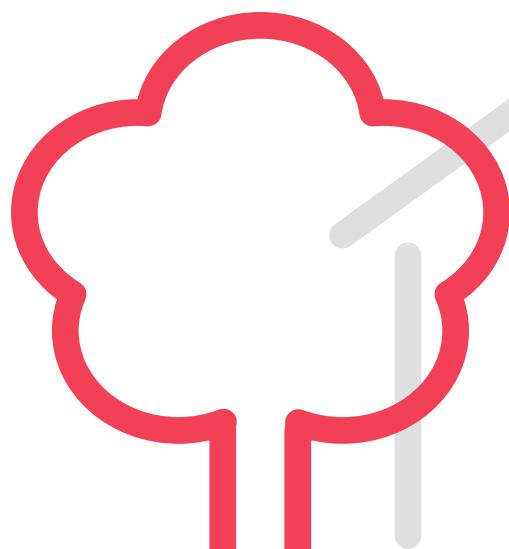
### Dans tous les cas :

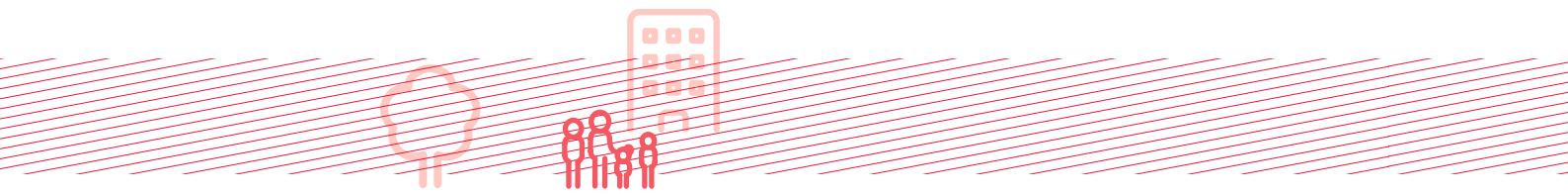
#### Le maître d'ouvrage

- met à disposition l'information sur le projet dans les locaux de la direction de quartier.
- précise à la Ville le périmètre du voisinage pris en compte, les modalités d'information, les formats et le calendrier des échanges, l'accompagnement mis en place.
- s'engage, s'il y a un dispositif d'échange à mettre en place, à dialoguer en plusieurs étapes (voir encadré).

#### La Ville de Rennes

- facilite l'accès à l'information.
- fournit les éléments de contexte permettant de comprendre comment le projet s'intègre dans l'espace urbain.
- conseille le maître d'ouvrage pour l'organisation des temps d'échange (locaux, matériel).





## LE MOMENT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

**OBJECTIF** : Faire état des démarches réalisées auprès des riverains

Le dépôt du permis de construire\* est un moment important, car il arrête le projet. L'instruction, qui dure trois mois, commence par une période d'un mois au cours de laquelle des pièces complémentaires peuvent être réclamées par la Ville. Le délai pour les fournir est de trois mois, ce qui rallonge d'autant le délai d'instruction.

Ces pièces apportent un ajustement éventuel du projet. Dès que le permis est accordé, un affichage est effectué sur la parcelle concernée et le projet est consultable en mairie.

### ENGAGEMENT 4

**Remettre à la collectivité un dossier qui consigne les démarches d'information et de concertation menées en amont du dépôt de permis**

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une pièce du permis de construire, la Ville demande à l'opérateur\* de lui remettre au moment du permis de construire un « **dossier d'information** », attestant des démarches entreprises pour informer les riverains et les acteurs des quartiers. Ce dossier restitue **les échanges de concertation**, les points de désaccord éventuels restants et les adaptations apportées au projet.

### ENGAGEMENT 5

**Informer sur l'architecture et l'intégration urbaine**

Quand le permis est accordé et consultable, la notice architecturale est mise à disposition en direction de quartier, elle comporte une image du projet dans son contexte pour en faciliter la compréhension.

Si des modifications du permis de construire interviennent sur l'aspect extérieur, la notice architecturale mise à disposition devra être actualisée.





## LE CHANTIER

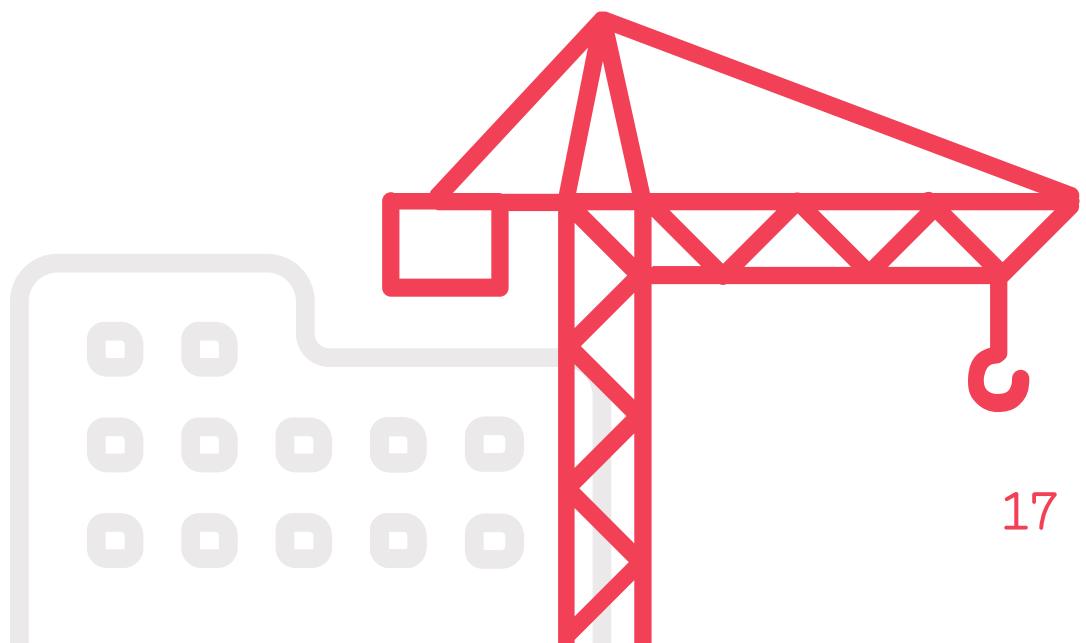
**OBJECTIF** : Anticiper et informer les riverains tout au long des travaux

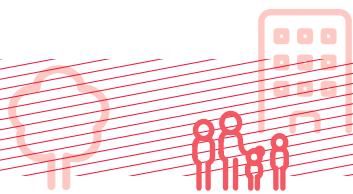
Le dialogue entre les opérateurs\* et les riverains ne doit pas s'arrêter une fois que le projet architectural est fixé. Les constructions occasionnent des nuisances diverses, qui peuvent dégrader la vie quotidienne. La phase de travaux inquiète particulièrement les voisins immédiats du chantier, d'où l'importance d'une information continue et d'actions de prévention des nuisances, menées par les maîtres d'ouvrage et les entreprises.

### ENGAGEMENT 6

#### Garantir l'information des riverains durant le chantier

- Avant le début du chantier, informer le voisinage sur son déroulement : calendrier, étapes à fortes nuisances, horaires de travail, plans de circulation voiture et vélo...
- Communiquer les coordonnées d'un référent chantier unique, clairement identifié.
- En cours de chantier, signaler tout changement par rapport aux renseignements fournis.
- Après l'achèvement des travaux, le référent chantier transmet les coordonnées du syndic ou du gestionnaire pour signaler d'éventuelles nuisances.



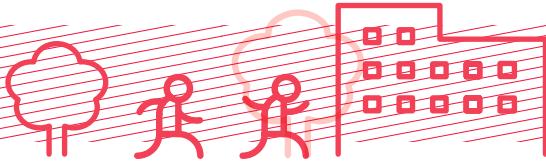


## ENGAGEMENT 7

### Limiter les nuisances liées aux travaux

- Demander des démarches de « chantiers à faibles nuisances » dans les cahiers des charges à destination des entreprises qui réalisent les travaux.
- Garantir la propreté du site, y compris lors de la phase de démolition du bâtiment existant.
- garantir une circulation sûre et jalonnée (signalétique) pour les piétons et cyclistes aux abords du chantier.
- Pendant toutes les phases du chantier jusqu'à la livraison, demander aux entreprises de se coordonner pour limiter les nuisances.
- En amont du chantier, informer le service gestionnaire de la Ville (dvgts@rennesmetropole.fr), qui analysera les phases critiques du chantier et leurs impacts sur l'espace public (accès de chantier, installation de chantier, montage de grue, raccordements aux réseaux...). Ceci en vue d'identifier les risques de coactivité avec d'autres opérations et de permettre aux entreprises de proposer des solutions adaptées.





## LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN

**OBJECTIF** : S'inscrire dans le contexte particulier de chaque projet de construction (architecture, patrimoine bâti, végétation, biodiversité, riverains...).

**La qualité de vie dans les quartiers passe par une meilleure prise en compte de l'environnement immédiat des projets de construction.**

Interpellation du jury citoyen

Les nouvelles constructions peuvent avoir une incidence sur le voisinage, la qualité de vie et l'harmonie du quartier. Dans leur conception même, elles peuvent impacter les riverains les plus proches. Plus largement, elles se heurtent aux attentes fortes des habitants en matière de préservation du patrimoine (bâti et végétal) et de cohérence de leur quartier.

Le PLUi fixe un cadre aux constructions, notamment en termes de hauteur et de volume. Mais il ne constitue pas le projet architectural, pour lequel une grande vigilance est de mise, à la fois sur l'intégration urbaine, la qualité architecturale et l'ambition environnementale. Cette responsabilité incombe aux maîtres d'ouvrage et aux architectes.

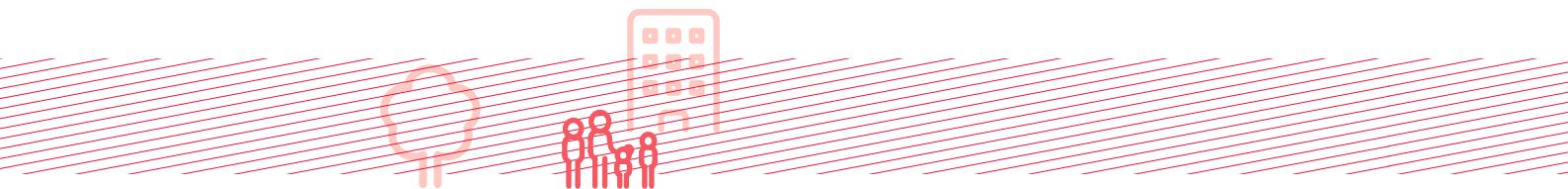
### ENGAGEMENT 8

#### Anticiper les incidences sur le voisinage

La vigilance sur les effets du projet sur le voisinage doit intervenir dès les prémisses du projet :

- Prendre en compte le contexte spécifique à chaque site, sans dessiner le projet sur la seule base des possibilités offertes par le PLUi.

- Anticiper les éventuelles nuisances sur le voisinage immédiat dès la conception en portant une attention particulière aux questions d'ensoleillement, d'accessibilité et de vis-à-vis.
- Prévoir des marges de manœuvre dans l'avant-projet pour apporter, autant que possible, des réponses aux remarques et suggestions des riverains.



## Pourquoi est-il important d'avoir des échanges avec les services de la Ville dès le début du projet ?

- Pour connaître les orientations en matière de préservation du patrimoine bâti et végétal.
- Pour confirmer la programmation à observer en matière de logement social.
- Pour disposer d'une fourchette de valeurs foncières.
- Pour rencontrer l'architecte-conseil\*.

### ENGAGEMENT 9

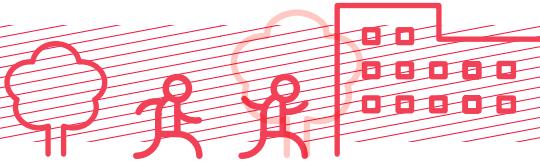
#### Veiller à la qualité architecturale des projets

Les habitants souhaitent que l'identité des quartiers soit prise en compte dans les projets de construction. La bonne intégration des projets passe par la qualité du dessin architectural, le soin dans la réalisation, la pérennité des matériaux, le choix des couleurs. Pour que les nouvelles constructions soient mieux acceptées, quelques bonnes pratiques sont nécessaires.

- Echanger très en amont avec les services de la Ville et l'architecte conseil\* pour faire en sorte que le projet s'insère au mieux dans son environnement proche, en particulier dans les quartiers dont l'identité architecturale est forte.

- Composer avec les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local et les arbres remarquables.
- Soigner le choix des matériaux (qualité environnementale, durabilité...) et veiller à leur réemploi en cas de démolition.
- Travailler la qualité architecturale des bâtiments, en pensant à l'usage qu'en feront les futurs habitants, et à leur rapport à l'espace public.

Les architectes, garants de cette qualité, doivent pouvoir suivre les projets depuis leur conception jusqu'à la réalisation des travaux comprise.



## ENGAGEMENT 10

### Adopter et appliquer la Charte de l'arbre

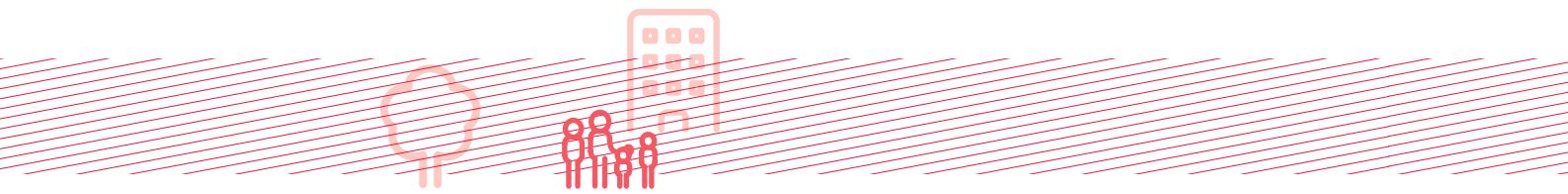
La présence d'arbres en ville remplit de nombreux services « écosystémiques » : rafraîchissement, amélioration de la qualité de l'air, biodiversité... Végétaliser la Ville permet en outre de lutter contre les conséquences du changement climatique. Les opérateurs\* s'engagent à prendre soin du patrimoine arboré privé, parfois détruit pour laisser place à de nouvelles constructions, ou malmené pendant les travaux.

#### La Charte de l'arbre

Gardiens de biodiversité, régulateurs du climat, protecteurs des sols, bienfaiteurs et antidépresseurs, les arbres sont indispensables en ville. La Charte de l'arbre vise à répondre à ces enjeux. Elle sera signée par la Ville et par tous les acteurs, publics et privés, qui souhaitent travailler ensemble pour pérenniser les arbres à Rennes. La Ville s'est d'ailleurs engagée à planter 30 000 arbres d'ici 2026.

- Adopter la Charte de l'arbre et de la biodiversité\*, élaborée par la commission « Arbre en ville » (collectivité, habitants, associations, agence d'urbanisme, ONF...)
- Respecter les préconisations les concernant en particulier :
  - Lors de la phase d'étude de faisabilité\* du projet, faire un diagnostic précis des arbres existants pour intégrer les sujets de qualité au projet.
  - Préserver les arbres de qualité lors de la phase de chantier.
  - Garantir des conditions de plantation optimales, et choisir des essences végétales adaptées au changement climatique.
- Veiller à ce que les travaux ou l'implantation du bâti ne portent pas préjudice aux arbres présents sur l'espace public.





## L'INFORMATION MUNICIPALE

**Objectif :** Faciliter la compréhension du projet urbain et du PLUi

**L'explication générale du projet urbain  
est indispensable et devrait faire l'objet d'un effort  
particulier de vulgarisation et de diffusion.**

Interpellation du jury citoyen

Pour celles et ceux qui souhaitent comprendre les enjeux du projet urbain « Rennes 2030 », en saisir les principes, identifier les secteurs en pleine évolution, comprendre l'esprit des règles qui encadrent les constructions, ou s'informer sur les projets menés dans les différents quartiers de la Ville, l'accès aux ressources doit être facilité. La Ville s'y engage.

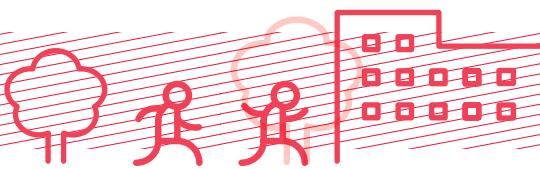
### ENGAGEMENT 11

#### Mettre à disposition de manière permanente une information pédagogique et accessible sur le projet urbain à l'échelle de la ville

- Informer par une présentation pédagogique et attrayante et par différents moyens : site internet, accueil, magazine municipal, vidéos, plaquettes, contacts...
- Faciliter l'accès à l'information disponible sur les supports numériques.
- Centraliser et structurer les explications faciles à trouver et compréhensibles par tous sur le projet urbain et sur le PLUi, sur le site internet de Rennes Métropole.
- Organiser ponctuellement des événements citoyens pour expliquer les choix du projet urbain et susciter la participation citoyenne, en particulier au moment des modifications du PLUi.

#### Les règles de construction ont aussi leur concertation !

C'est au moment de l'élaboration ou de la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme que se définissent les règles applicables à la construction : emprise, hauteur, .... Des temps de concertation et une enquête publique nourrissent ce travail. Le PLUi reste néanmoins un document vivant remis à jour régulièrement par modifications.



## ENGAGEMENT 12

### **Déployer une information à l'échelle des quartiers, pour permettre aux habitants d'appréhender l'évolution de leur environnement proche**

L'échelle des quartiers semble particulièrement appropriée pour intéresser les habitants aux questions d'urbanisme : l'information de proximité s'inscrit dans le quotidien, dans l'environnement immédiat et connu des habitants.

- Mettre à disposition l'information sur les projets en cours d'élaboration dans les directions de quartier.
- Donner aux conseils de quartier une vision d'ensemble de l'évolution du quartier par des présentations ou des revues de projets, pour leur permettre de relayer l'information auprès des habitants.

- Développer de nouvelles manières d'informer en proximité, permettant de toucher les habitants quels que soient leur profil et leurs contraintes.
- Mettre en ligne une carte interactive, simple d'utilisation, sur le site de Rennes Métropole pour localiser les projets de construction et obtenir des renseignements sur ces projets, dès le dépôt des permis de construire.

#### **Où trouver les informations ?**

- Sur le projet urbain à l'origine du PLUi : [rennes2030.fr](http://rennes2030.fr)
- Sur le PLUi et les règles qui s'appliquent sur votre parcelle : [metropole.rennes.fr](http://metropole.rennes.fr)
- Sur un permis de construire ou un renseignement particulier : [dauh-droittessols@rennesmetropole.fr](mailto:dauh-droittessols@rennesmetropole.fr) accueil téléphonique au **02 23 62 23 56**
- Sur la charte déplacement pendant les travaux : [metropole.rennes.fr](http://metropole.rennes.fr)
- Sur la charte de l'arbre : [metropole.rennes.fr](http://metropole.rennes.fr)

5

# LES ÉTAPES À RESPECTER DANS UN PROJET DE CONSTRUCTION

Depuis la prospection jusqu'à la livraison, voici à quoi ressemble un projet qui respecte les principes de la Charte construction et citoyenneté.

## LA RECHERCHE DE TERRAINS

## L'ÉLABORATION DU PROJET

LE P  
COM

du  
de co

3 à 12 mois environ

Respect  
des bonnes  
pratiques de  
démarchage

Concertation entre le promoteur, l'architecte et les services  
de la Ville

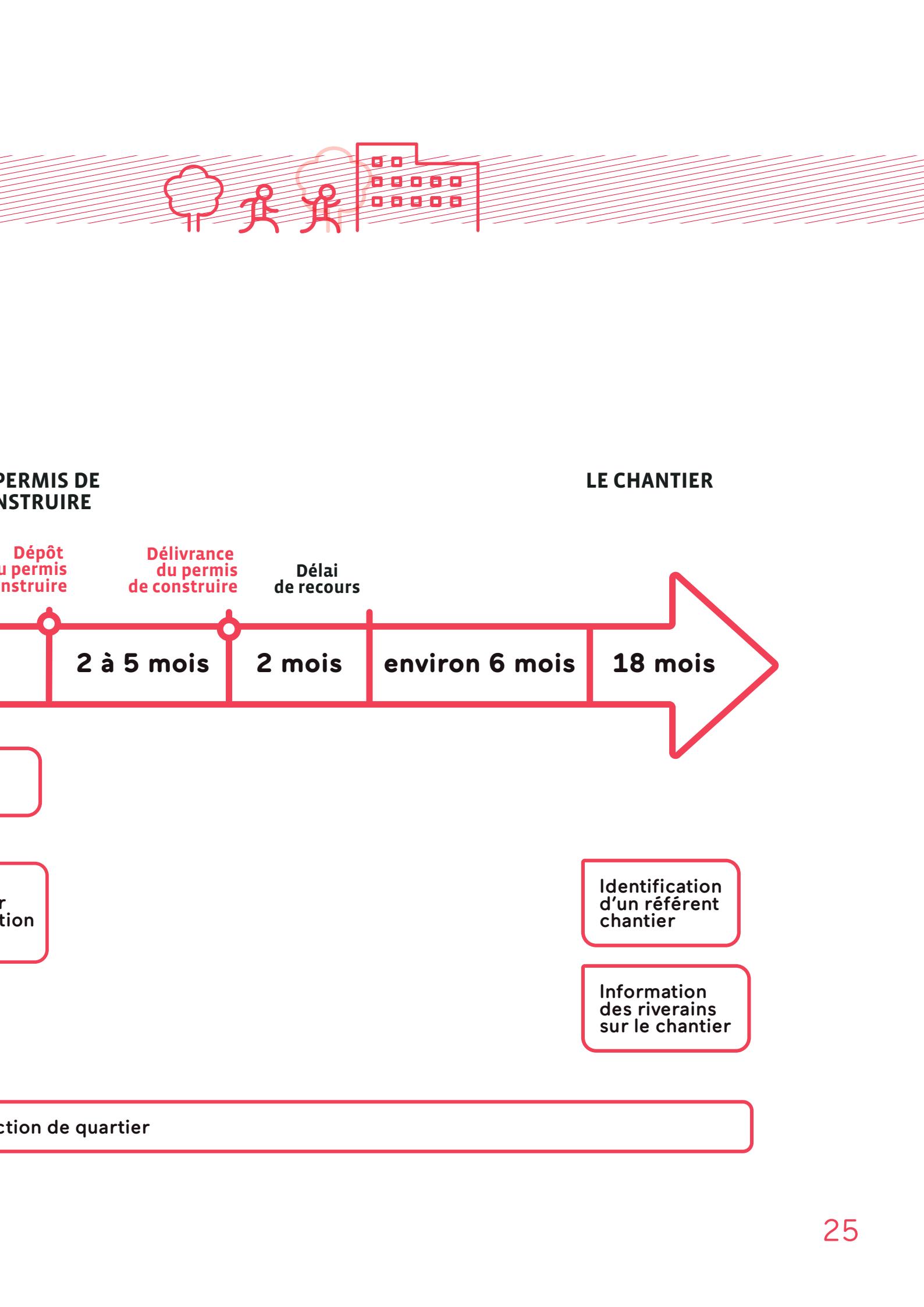
Présentation  
du projet  
au conseil  
de quartier

Pour les  
projets de  
plus de 50  
logements,  
actions de  
concertation  
spécifiques

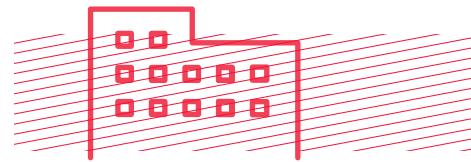
Pour  
les projets  
de plus de 10  
logements :  
information  
des riverains  
échanges  
sur demande

Remise  
du dossier  
d'informa  
à la Ville

Information à la direc



# LES MOTS-CLÉS



Petit glossaire de la construction à l'usage de tout un chacun.

## Diffus

Terme utilisé pour désigner les projets qui sont construits dans la ville, en dehors des secteurs dont l'aménagement est piloté par la collectivité territoriale. Ce sont des projets pour la plupart d'initiative privée.

## Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

Secteur dont l'aménagement résulte d'une initiative publique. Au sein d'un périmètre défini et validé par la collectivité territoriale, un plan d'ensemble, comprenant des projets d'espace public et de construction, est élaboré en concertation avec les habitants : par exemple à Rennes, la ZAC Baud-Chardonnet.

## Potentiel constructible ou constructibilité

C'est la capacité de surface constructible selon les règles d'urbanisme sur l'ensemble d'une parcelle. Elle permet de déterminer la valeur possible du terrain. Pour évaluer cette capacité, on réalise avant l'élaboration du projet, une étude de «**faisabilité**».

## Opérateur

Terme générique qui désigne l'ensemble des maîtres d'ouvrage : promoteur, bailleur, aménageur.

## Programmation

La programmation désigne à la fois la détermination et la répartition des fonctions du projet (logements, activités, commerces, services...) mais aussi les types de logements (familiaux, aînés, étudiants...) et leur financement : logements locatifs sociaux, logements en accession aidée, logements en accession libre.

## Permis de construire

Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie pour les constructions nouvelles, de plus de 20 m<sup>2</sup>. Ce dossier arrête le projet (surface, programme, architecture, distribution). Il doit donner des éléments d'appréciation de son intégration dans le contexte urbain. L'instruction par la Ville consiste à vérifier son respect des règles du PLUi.

## Le recours

Le recours est une action juridique qui permet de contester une décision. Pour un projet de construction, le recours s'effectue devant le Tribunal administratif dans un délai de 2 mois après la délivrance du permis de construire et l'affichage de l'autorisation sur le terrain.

## Architecte-conseil

Architecte indépendant missionné(e) par la Ville pour apporter son expertise et son conseil à la collectivité territoriale au moment de l'élaboration des projets, en particulier pour accompagner la qualité de leur architecture et de leur intégration urbaine.

## Point singulier

Lieux dans la ville devant faire l'objet d'une réflexion urbaine particulière justifiée par leur situation, leur histoire ou leur géographie. Sur ces sites, le PLUi prévoit des étapes de concertation obligatoires pour l'élaboration des projets de construction.

## Maître d'ouvrage

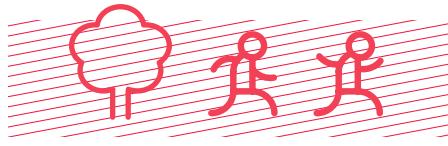
Personne physique ou morale, commanditaire du projet de construction. Il est celui qui missionne l'équipe de maîtrise d'œuvre, c'est-à-dire de conception et de suivi des travaux (architecte, bureaux d'études, ...) et de construction (entreprises). Il donne les ordres, définit les budgets, détermine le calendrier de chantier, réceptionne les travaux, commercialise.

## Bailleur

C'est un propriétaire et un gestionnaire de logements sociaux. Il peut être maître d'ouvrage pour de nouvelles constructions sociales.

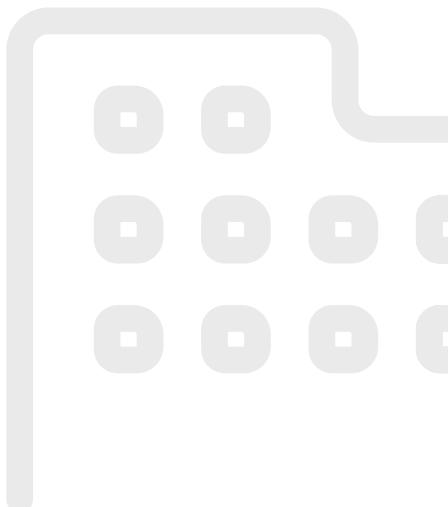
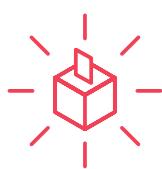
7

# LES SIGNATAIRES



## ILS ONT ADHÉRÉ !

- LA VILLE DE RENNES
- CHAMBRE DES NOTAIRES  
D'ILLE-ET-VILAINE
- FÉDÉRATION DES  
PROMOTEURS IMMOBILIERS  
BRETAGNE
- FÉDÉRATION FRANÇAISE  
DU BÂTIMENT  
D'ILLE-ET-VILAINE
- ORDRE DES ARCHITECTES DE  
BRETAGNE
- ADO HABITAT  
ILLE-ET-VILAINE



# VOUS SOUHAITEZ PLUS D'INFORMATIONS SUR LA CHARTE ?

Contactez-nous :

Mission qualité et coordination urbaines

**[dauhmqcu@rennesmetropole.fr](mailto:dauhmqcu@rennesmetropole.fr)**



---

**[rennesmetropole.fr](http://rennesmetropole.fr)**