

**Mairie de Saint-Grégoire
ZAC MULTISITE**

**Compte-rendu de la réunion
du 13 octobre 2017.**

Destinataires :

Mairie de Saint-Grégoire

Auteurs :

Res publica

Date :

13 octobre 2017

cr171013 zac v1.docx

*On trouvera ci-après le compte-rendu de la réunion du 13 octobre qui était consacrée
à la concertation préalable à la création du dossier
de la ZAC multisite de Saint-Grégoire*

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	3
1.1.	PIERRE BRETEAU, MAIRE DE SAINT-GREGOIRE.....	3
1.2.	EXPOSE DE PATRICK LE PRIOL, DE L'AGENCE UNIVERS.....	3
2.	ECHANGES - QUESTIONS ET REPONSES.....	6

1. INTRODUCTION

1.1. PIERRE BRETEAU, MAIRE DE SAINT-GREGOIRE

Monsieur le Maire remercie les participants pour leur présence. Il annonce que la réunion durera une heure trente et présentera l'étude de l'agence Univers concernant le dernier secteur de la ZAC multi sites.

La réunion du jour vise à présenter le périmètre du secteur du Bout du Monde aux Grégoriens, à répondre à leurs questions et à recueillir leurs avis.

1.2. EXPOSE DE PATRICK LE PRIOL, DE L'AGENCE UNIVERS

Patrick Le Priol introduit son exposé en rappelant que son sujet d'étude était le secteur du Bout du Monde de Saint-Grégoire, situé à l'est de la commune et ayant frontière avec les sites du Champ Daguet, de Robinson et de Maison-Blanche. Le secteur étudié est le dernier à être présenté dans le cadre de la concertation sur la ZAC multi sites après ceux de Robinson et du Centre-Ville.

L'urbaniste rappelle que cette réunion expose les orientations issues de son travail. Les orientations seront inscrites dans le dossier de création à la suite de cette concertation. Ce dossier aborde :

- Les grandes orientations urbaines
- Le périmètre du secteur

Le dossier de réalisation qui sera rédigé au début de l'année à venir spécifiera le type de logements, qu'ils soient privés ou sociaux. L'urbaniste rappelle que toutes les communes de France doivent répondre à des modèles réglementés de densité, ce qui oblige à construire de manière plus dense. La loi vise à réduire l'étalement urbain, car durant les 30 dernières années celui-ci s'est développé sur une grande partie du territoire.

Le secteur Bout du Monde est un site retiré en rapport avec sa dénomination. Il constitue une presqu'île bocagère dont le travail présenté a retenu les qualités. Patrick Le Priol rappelle le contexte de ce secteur qui se situe en frange de l'urbanisation du quartier du Champ Daguet.

Le travail présent prend en compte le SCOT qui fixe le champ urbain. Ce Schéma de Cohérence Territoriale reprend les orientations fixées par le comité des élus et les techniciens de Rennes Métropole.

P. Le Priol indique l'importance de la trame bocagère. Dans le cadre de la ZAC, celle-ci sera préservée et servira de lien entre l'urbanisation du Champ Daguet et celle à venir sur le secteur présenté.

Cette trame verte nord/sud pourrait aussi faire tampon entre les deux secteurs. Elle prendrait l'allure d'une boucle si elle était poursuivie tout au long du canal. L'urbaniste

rappelle la nécessité de l'amplification du réseau piéton qui se situe de part et d'autre du canal.

La ferme du Verger aujourd'hui occupée par les services techniques sera à l'avenir un point d'ancrage pour le projet d'urbanisation. Rénovée, elle accueillera un équipement urbain.

Ce que l'urbaniste nomme les « chambres bocagères » seront préservées dans les projets d'aménagement. Le travail de l'agence Univers conforte le réseau bocager existant, constitué de chênes de qualité qui valorisent les coulées vertes. L'objectif global est de créer des univers clos et intimes avec de grandes percées visuelles. Le cheminement piéton devra être bucolique au sein du secteur et permettra de ne pas voir le bâti depuis le canal.

Les hameaux existants seront préservés. Cela permettra d'établir une fluidité des liaisons et une perméabilité auprès des habitations. Le recueil de l'eau sur le secteur sera aussi un aspect important mentionné dans le dossier de création de la ZAC.

Après avoir présenté en détail le contexte existant dans le quartier du Bout du Monde, Patrick Le Priol expose les orientations du dossier de création. Celles-ci sont issues de réflexions nourries par l'étude sur la circulation du cabinet EGIS et par le PLU de 2005.

L'agence Univers organise le schéma de circulation selon la hiérarchie suivante :

- Une voie principale autour de l'axe vert est/ouest, qui dessert le futur équipement du Verger
- Des voies secondaires irriguées par la voie principale, qui ont vocation à desservir les habitations
- Une voie verte dédiée aux transports en commun et aux riverains

La ferme du Verger ayant un nouveau statut, une autre place pourrait lui répondre à l'ouest du secteur. Le caractère verdoyant primera sur l'axe est-ouest et une liaison douce reliera les deux espaces. La place à l'ouest se situe au point le plus haut du secteur, d'où l'idée de ne pas urbaniser à cet endroit. Les logements R+3 et R+4 seront implantés derrière le mail bocager, en contre-bas.

Patrick Le Priol restitue ensuite les deux conclusions principales de l'étude de circulation menée par le cabinet EGIS :

- Un franchissement du canal au sud du Bout du Monde est nécessaire pour ne pas saturer à terme le centre-ville. Saint-Grégoire est une ville de passage pour ceux qui viennent du Nord. EGIS conseille d'implanter des aménagements pour empêcher un transit trop important venant de la périphérie. Ce travail a déjà été fait sur le boulevard du Général de Gaulle et des aménagements similaires pourront être implantés dans le centre-ville. Il faut penser à adapter l'offre de stationnement et à mieux l'indiquer.
- Pour les modes actifs, il faut une identification plus forte des itinéraires existants et des temps de parcours. Il faut aussi une adaptation et des compléments ponctuels du stationnement.

Puis il présente les orientations d'aménagement du PLU :

- Accentuer les liaisons douces et vertes à travers les chambres bocagères présentes sur le site.
- Qualifier la desserte des transports en commun, notamment sur une ligne bus qui permet de desservir le secteur, avec une voie en mode alternatif sur une partie de l'opération.

L'urbaniste conclut sa présentation en rappelant le périmètre de la ZAC, qui constitue le dernier point important du dossier de création. A l'ouest la ZAC fera mitoyenne avec le Champ Daguet, puis rejoindra au nord-ouest le hameau de Montgizon. Un peu plus au sud elle rejoindra le chemin du Bout du Monde et inclura la ferme du Verger. Le périmètre redescendra le long du chemin bocager avant de passer de l'autre côté du canal d'Ille et Rance pour permettre le franchissement au niveau de la zone humide.

2. ECHANGES - QUESTIONS ET REPONSES

Un participant demande s'il y aura bien deux points d'entrée dans la ZAC.

P. le Priol confirme qu'il y aura bien deux points d'entrées, au Sud et à l'Ouest.

Un autre participant s'interroge sur la présence de pointillés auprès de la Saudrais.

P. Le Priol indique que les pointillés sur cette zone suivent une limite cadastrale définie par le PLU.

Un participant se demande pourquoi la possibilité d'une sortie par le Nord a été abandonnée au profit de celle proposée aujourd'hui qui traverse le canal par le Sud. Il se plaint du changement de périmètre du Bout du Monde dans le cadre de la ZAC. Dans un troisième temps, il se demande où pourra être situé le groupe scolaire sans que cela entraîne une circulation de transit dans le quartier.

P. Le Priol rappelle qu'il n'a pas évoqué d'emplacement définitif en ce qui concerne le futur groupe scolaire. Le travail mené en collaboration avec la municipalité permettra de rénover le bâtiment du Verger et d'en définir le rôle.

L'urbaniste tient à préciser que c'est l'étude de circulation réalisée par un cabinet spécialisé qui stipule qu'il est nécessaire d'implanter un franchissement au Sud de ce périmètre de la ZAC. Cette obligation a de fait modifié le périmètre de la zone Bout du Monde afin que celle-ci puisse accueillir cet ouvrage.

Il n'y a pas de franchissement ou de sortie vers le Nord car cela engorgerait le futur quartier par le trafic de transit. Les alentours de Saint-Grégoire supportent une forte circulation et ce serait une erreur que de laisser ces flux importants entrer par un nouveau point dans la ville.

Un participant se demande si les modes de circulation doux comme le vélo ou la marche pourront aussi bénéficier d'aménagements leur facilitant les déplacements. Il pense notamment à un franchissement vers Maison-Blanche.

P. Le Priol indique que la volonté de son étude est de relier le futur quartier aux axes de déplacement déjà existants. Les circulations des tracteurs ou des engins agricoles bénéficieront d'un accès au périmètre par le Nord mais c'est à ce jour le seul ajout aux entrées logiques dans le secteur, si l'on excepte le franchissement de la zone humide. A ce jour il n'y a pas de projet de franchissement réservé aux modes de circulations doux.

L'urbaniste rappelle que le quartier a vocation à accueillir des activités en plein air.

Un participant s'interroge sur la volonté du projet de préserver un sentiment d'insularité sur la zone. La hiérarchie des voies présentées dans le projet pose un problème. Ce participant s'interroge sur la non présence de l'axe principal nord/sud sur la diapositive qui présente l'axe nord/sud.

P. Le Priol avait envisagé dans une phase précédente de son travail une éventuelle sortie à proximité de la ferme. L'étude du cabinet EGIS a remis en cause cet aspect du

travail pensé en amont et c'est pour cela qu'un accès au quartier a dû être imaginé dans une nouvelle zone.

Un participant demande où sera placé l'accès Nord réservé aux engins agricoles.

P. Le Priol indique que cet accès sera placé à Montgizon, et qu'il sera adapté aux tracteurs et autres engins agricoles.

Un participant se renseigne sur la limite de la ZAC au nord-est, à proximité du hameau de Montgizon.

P. Le Priol indique que cette zone étant une zone humide, elle est inconstructible. Il ajoute que les futures habitations devront s'inspirer des formes d'habitat présentes sur ce hameau. L'objectif est d'implanter des habitations qui seront respectueuses des paysages de la zone du Bout du Monde.

Un participant souhaite connaître plus exactement la nature de la voie principale qui desservira le futur quartier.

P. Le Priol indique qu'à son avis la future chaussée comportera deux voies de chacune 3 mètres de large. Un gabarit véhicule léger, pas poids lourd. La vitesse des futurs habitants du quartier sera contrôlée au niveau des habitations. Les voiries secondaires auront une largeur totale de 5 à 5 mètres 50 et comporteront des passages de courtoisie. L'objectif est d'apaiser les voiries situées à proximité des habitations. Des études techniques seront nécessaires pour calibrer précisément l'ouvrage.

Un participant voudrait savoir si les voies cyclables sont déjà pensées à ce stade de l'étude.

P. Le Priol indique qu'à ce jour seuls les cheminements piétons ont véritablement été pensés. L'idée est de préserver le chemin communal du Bout du Monde. Le parc permettrait de proposer un franchissement vélo et cela a déjà été mentionné au comité de pilotage. L'urbaniste mène un travail dans lequel les modes de circulation doux ont vocation à trouver une place plus importante aujourd'hui. Les « zones de rencontre » (vitesse limitée à 20km/h) notamment, ou les zones 30, permettent d'apaiser l'usage de la voiture et renforcent aussi le commerce dans certains cas.

Un participant indique que la réunion de concertation du vendredi 6 octobre qui portait sur le PLUi se limitait à une réflexion communale sur la plupart des sujets abordés. Il exprime son regret du fait que les sujets abordés à la présente réunion ne soient pas, eux aussi, pensés à l'échelle globale de la métropole rennaise. Le franchissement présenté dans le projet de l'agence UNIVERS sera réalisé sans consultation des communes voisines et cela présage une non résolution d'un problème métropolitain.

P. Le Priol indique qu'il a travaillé selon les instructions qui lui ont été données. Il s'est concentré sur le territoire de la commune de Saint-Grégoire. Par ailleurs les services métropolitains ont été associés à la réflexion complète de ce projet.

Un participant souhaite savoir pourquoi l'emplacement du pont a été confirmé à un tel endroit.

Pierre Breteau, maire de la commune, rappelle qu'il doit s'adapter aux contraintes légales d'urbanisation et d'agrandissement de Saint-Grégoire, notamment du PLU voté en 2005. Hormis le fait de ne pas urbaniser cette zone, la seule alternative à ce jour est de construire un franchissement. L'étude du cabinet EGIS présentée lors de la réunion du 22 septembre l'a confirmé.

Monsieur le Maire indique que l'ensemble des continuités de voies de bus, de vélos ou de piétons devra être assuré, autant en direction du centre-ville qu'en direction de Maison-Blanche. L'extension urbaine de cette zone soulève aussi une problématique de continuité primordiale.

Un participant souhaite savoir pourquoi l'hypothèse d'un pont au niveau de la Saudrais a été abandonnée.

Pierre Breteau indique que la possibilité d'un franchissement au niveau de la Saudrais avait été abandonnée pour deux raisons principales qui étaient l'arrivée de l'ouvrage sur la rue Nobel non calibrée pour supporter d'avantage de trafic et le degré de nuisances sonores que cela pouvait entraîner auprès des riverains, ainsi que la présence d'une zone humide. L'étude du cabinet EGIS a confirmé que l'hypothèse du franchissement plus à l'est était la meilleure. Il s'agit à présent de décider l'échéance de réalisation de cette solution et son prix. Techniquement, cette solution n'est pas la seule réalisable mais c'est la meilleure selon l'étude du cabinet EGIS.

Un participant souhaite savoir quand débiteront et se termineront les travaux.

Un participant souhaite connaître qui est le comité de pilotage de ce projet de ZAC.

Pierre Breteau indique que les travaux ne débiteront pas avant 2020 et que la réalisation de la ZAC prendra certainement au moins une dizaine d'année. Il précise que le comité de pilotage de l'étude de la ZAC est constitué d'élus.

Il ajoute, enfin, que la métropole est actuellement en train d'organiser son système de transport à l'horizon 2030-2035 mais qu'à l'échelle communale de nombreux plans ont été adoptés comme le SCOT et le PLU. La commune s'assure de la coordination de ces plans d'aménagement. Les réunions des parties communales du PLU ainsi que de la ZAC ont été menées séparément contre sa volonté. Monsieur le Maire indique que les révisions du SCOT et du PLU se sont effectuées l'une après l'autre et que le PDU s'est ajouté au programme des réflexions. Pour des raisons de facilité de procédure tout cela a été mené de manière séparée en allant à l'encontre du bon sens.

En conclusion Pierre Breteau, remercie les participants du temps qu'ils ont consacré à cette réunion qui permet d'enrichir le dossier de création de la ZAC même si certaines questions posées relèvent plutôt du dossier de réalisation, soit une phase plus avancée du projet.