

**Saint-Grégoire, ZAC Multi-sites**

**Compte rendu de la réunion du 2 juin**

**Destinataires :**

---

Mairie de Saint-Grégoire

---

**Auteurs :**

---

Res publica

---

**Date :**

---

2 juin 2017

---

cr170602 ZAC Multisites v3.docx

---

---

*Compte-rendu de la 2<sup>ème</sup> réunion de concertation relative à la ZAC multi-sites de  
Saint-Grégoire*

---

# SOMMAIRE

1.	LE CONTEXTE.....	3
2.	PRESENTATION DU PROJET ZAC MULTI-SITES .....	4
3.	ECHANGES AVEC LA SALLE .....	7
4.	PRESENTATION DE L'ETUDE CIRCULATION.....	9
5.	CONCLUSION.....	11

## 1. LE CONTEXTE

La réunion, organisée dans le cadre du processus de concertation réglementaire relatif à la conception de la ZAC multi-sites, s'est tenue à la Mairie de Saint-Grégoire, le 2 juin 2017 à 19h00.

Etaient présents à cette réunion :

- Une **quarantaine de Grégoriens** ;
- **Pierre Breteau**, Maire de Saint-Grégoire ;
- **Caroline Boisgontier**, pour le compte du bureau d'études Univers ;
- **Gilles-Laurent Rayssac** de l'agence de concertation Res publica.

## 2. PRESENTATION DU PROJET ZAC MULTI-SITES

**C. Boisgontier**, de l'agence Univers, rappelle que lors de la réunion du 3 mars les participants ont pu apprendre ce qu'est une ZAC et ont appris comment on passe du périmètre d'étude au périmètre de ZAC. Madame Boisgontier indique que lors de cette réunion ont été discutés les états des lieux, un calendrier et la problématique des circulations et des déplacements.

L'urbaniste rappelle que seront discutés lors de la réunion présente deux secteurs, ceux de Robinson et du centre-ville. L'aménagement du secteur Bout du Monde ne sera pas discuté. La méthodologie de l'étude de la circulation sera expliquée par Monsieur François Bohanne du cabinet EGIS.

Madame Boisgontier rappelle ensuite ce qu'est une ZAC. Il s'agit d'une procédure réglementaire qui permet de :

- Maîtriser l'aménagement public et assurer une évolution de l'opération dans le temps ;
- Contrôler la cohérence d'ensemble d'un projet d'aménagement ;
- Diversifier l'offre d'habitat en cohérence avec le SCOT et le PLH ;
- Planifier l'aménagement d'un site occupé par différents propriétaires sur le plus ou moins long terme ;
- Assurer le financement optimal des équipements et réseaux divers nécessaires à l'aménagement d'ensemble de la zone sans obérer le budget de la commune.

L'urbaniste explique ensuite que l'on parle d'une ZAC multi-sites car elle comprend les trois sites du Centre-Ville, du Bout du Monde et de Robinson. Elle continue en expliquant que le site de Robinson est situé sur deux zones à savoir la ZAC du Champ Daguet et la nouvelle ZAC actuellement présentée ; elle informe les participants qu'il n'est pas possible de superposer deux périmètres de ZAC, ce qui oblige à repenser la zone présentée.

Dans le cadre de l'étude de diagnostic et des premières intentions, l'agence Univers retient les caractéristiques suivantes de la zone de **Robinson** :

- Le site est surtout travaillé dans la longueur, il faudrait voir comment il pourrait être travaillé dans l'épaisseur à l'avenir.
- Il faut poursuivre l'exploitation agricole du site et sauvegarder les écosystèmes qui sont présents.

Univers a aussi travaillé à partir d'une étude réalisée en 2012, ce qui a renforcé son idée selon laquelle il faudrait aménager des liaisons douces sur le site, pour valoriser les écosystèmes, la faune et la flore. Il faudrait aussi aménager le prolongement de la rue de la Duchesse Anne, vers Maison-Blanche et Kerfleury, de façon à avoir de meilleures liaisons piétons et cycles sur cette rue.

Pour finir à propos du site de Robinson, Madame Boisgontier indique que l'avancement des études préliminaires a permis de déterminer que les aménagements généraux du site ne relèvent pas de la ZAC mais des orientations d'aménagement. Ces études préliminaires alimenteront les réflexions sur le PLUI. L'urbaniste conclut donc que le périmètre ne sera pas inclus dans le périmètre de la ZAC, sauf à dire que l'étude de circulation lancée il y a peu pourra demander une amélioration des flux.

Le développement sur le secteur du **Centre-ville** permettra :

- De répondre à un rythme de croissance de la commune de 3 pourcents par an.
- De renouveler et identifier le cœur de la ville en lien avec la requalification du site de la Forge.
- De proposer de nouveaux logements en centre-ville, un lieu qui concentre un grand nombre de services et de transports en commun.
- Une meilleure liaison entre les différents espaces publics, grâce à des trames piétonnes vertes ou une liaison vers le canal.

Madame Boisgontier montre ensuite quels seront les projets situés sur la zone du Centre-ville à court, moyen et long termes.

- Les deux projets en cours sur le secteur d'étude sont le projet de logements au niveau de la rue Millon et celui de logements séniors et sociaux, situés entre la rue de la Duchesse Anne, la rue de Brocéliande et la rue de l'Eglise.
- Pour les projets de renouvellement urbain qui se feront à moyen terme, l'agence Univers imagine par exemple mettre des commerces au rez-de-chaussée de part et d'autre de la rue Milon. La zone de **la Forge** sera aussi renouvelée dans un autre cadre.
- L'îlot de la boulangerie et le Nord de la rôtisserie sont séparés en quatre secteurs qui sont des projets de logements, commerces et services prévus à plus long terme.
- Sont présentés certains projets de renouvellement pour des équipements publics déjà bâtis ou des espaces ouverts comme la médiathèque ; la halle et la salle associative de la Forge, l'école de musique, la zone du Moulin, le terrain de sport en extérieur ou le city park. L'opportunité de construire une liaison physique vers le canal pourrait être pensée.
- La mairie se donne l'opportunité d'agir sur certains secteurs sous veille. Les secteurs au bout de la rue Milon, au niveau de l'ancienne gare, à la maison Belliot et au-dessus du Moulin sont des potentiels secteurs d'action de la commune.

Tous ces projets mis sur la même carte permettent de tracer les contours du périmètre de ZAC au Centre-ville. Un périmètre qui comprend la zone de la Forge au Sud, délimité par la rue Jean Discalceat au Nord, l'avenue du Général de Gaulle à l'Ouest et l'axe îlot du Presbytère zone de la Forge à l'Est. Le périmètre du **Bout du Monde** sera présenté lors de la prochaine réunion du 13 octobre.

**P. Le Priol** rappelle qu'une ZAC permet de maîtriser l'urbanisation d'un territoire. Il indique qu'il est important de fonctionner méthodiquement lorsqu'on pense une ZAC car son processus de création définit les périmètres avant de se pencher sur les objectifs précis pour chaque site. Les orientations du département, de la région et de l'Etat, transcrits dans le SCOT, le PLH et demain le PLUI, doivent être respectées pour permettre la construction de logements nouveaux et commerces.

### 3. ECHANGES AVEC LA SALLE

**G-L Rayssac** annonce le début du temps de questions qui fait suite à la présentation et demande aux participants s'ils veulent des explications sur des points techniques.

**P. Le Priol** intervient avant la phase de questions en insistant sur l'objectif de piétonisation de Saint-Grégoire. Il rappelle que le déplacement piéton est au cœur du projet car le projet dans sa globalité doit faciliter les modes doux de circulation.

**Un participant** demande comment le dossier de création de la ZAC multi-sites pourrait prendre en compte certaines avancées de l'aménagement de **la Forge** sachant que ce projet a déjà pris du retard.

**P. Le Priol** indique qu'il faut prendre en compte l'étude d'EGIS pour le site de la Forge, prévue pour fin septembre, pour continuer à travailler sur le projet de ZAC. A partir du moment où l'étude de circulation sera finalisée, le dossier administratif pourra être déposé.

**Un autre participant** demande s'il existe beaucoup de ZAC multi-sites et si les intervenants peuvent donner des exemples de ce genre de projets à Rennes et ses alentours.

**P. Le Priol** répond qu'il n'y a pas beaucoup de ZAC multi-sites mais qu'il y a eu une évolution rapide dans l'Ouest de la France, avec ces ZAC multi-sites qui permettent de répartir les obligations de construction de logements sur différents sites, tout en permettant de préserver les zones plus naturelles. La dénomination « ZAC multi-sites » permet de différencier plusieurs sites au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**C. Boisgontier** donne l'exemple de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, où une ZAC englobe tout le secteur de l'ancien Super U. Dans cette commune, cinq ou six secteurs de l'îlot centre-ville composent une ZAC.

**P. Le Priol** ajoute que l'on doit parler d'orientation au niveau des dossiers de création et de réalisation. Lorsque l'on crée une procédure ZAC multi-sites chaque site doit présenter ses propres données, tout en conservant une cohérence, des objectifs et enjeux communs. En ayant plusieurs sites c'est aussi le regard de l'administration qui est différent.

**Un participant** demande au Maire de Saint Grégoire comment s'effectue le basculement de la gérance d'une ZAC par la métropole.

**P. Breteau**, maire de Saint-Grégoire, indique qu'une ZAC passe sous gérance de la Métropole lorsqu'elle a une vocation entièrement économique. Lorsqu'une ZAC a vocation à construire des logements elle passe sous la responsabilité de la commune. M. le Maire indique en conclusion que le deuxième cas n'est pas toujours vérifié et cite les exemples du Haut Rennes, la Courouze et Via Silva qui sont des ZAC mixtes.

**Un autre participant** voudrait savoir pourquoi ce qui correspond au secteur de La Poste, un secteur qui a déjà subi des interventions, est maintenu dans le site centre-ville de la ZAC.

**P. Le Priol** indique que l'on peut intégrer dans un îlot de ZAC les opérations effectuées préalablement. Il ajoute que cela a un intérêt au niveau notamment de la cohérence des travaux d'infrastructures déjà effectués.

**Monsieur Salmon**, de la Cité des Jardins, indique que le secteur de Valmont est un secteur de veille. Il voudrait savoir comment les règles de la métropole s'appliqueront à ce type de secteur.

**P. Breteau** rappelle qu'une ZAC est un outil opérationnel utilisé pour agir sur un périmètre donné. Monsieur le Maire indique de plus qu'il ne serait pas adapté d'intégrer la Cité des Jardins à une ZAC pour la protéger d'aménagements futurs. En outre, si cette zone était intégrée à la ZAC multi-sites, cela modifierait inutilement le calcul de densité de la ZAC.

**P. Breteau** indique que sur le secteur du centre-ville il s'octroiera le pouvoir de préempter pour répondre aux objectifs que la ZAC a définis. Dans le cas d'un secteur sensible il faut que la ville ait des moyens d'agir.

**Madame Boisgontier** rappelle que les temporalités des différents projets ne sont pas arrêtées. Elle prend l'exemple de la trame piétonne sur le centre-ville qui sera influencée par ce qui se passera sur le flux de l'avenue du général de Gaulle notamment près du site de la Forge. Elle rappelle que l'un des objectifs principaux est aussi de penser les bâtis en fonction des espaces publics environnants.

**Un participant** demande si l'insertion de la zone du centre-ville dans une ZAC multi-sites laisse au Maire sa capacité de préemption dans la zone.

**P. Breteau** rappelle que le droit de préemption s'exerce indifféremment à l'intérieur d'une ZAC ou en l'absence d'une telle zone. La déclaration d'utilité publique donne à la puissance publique la possibilité d'exproprier. Lorsqu'il s'agit d'un périmètre hors de la ZAC, le maire est sous un régime qui autorise la préemption simple ou renforcée. Sur les zones en veille urbaine le maire se laisse la possibilité d'agir rapidement.

**Un participant** se demande si la piste cyclable qui double la rue de la Duchesse Anne entre Robinson et le centre-ville sera coupée ou impactée par de nouveaux croisements ou constructions.

**P. Breteau** affirme que l'insertion de la zone Robinson dans la ZAC n'a pas pour objectif de dénaturiser la zone ni d'y construire des logements. Elle est insérée à la ZAC uniquement pour une problématique de déplacement. Il veut actualiser grâce à Robinson son slogan « La ville dont le cœur est un parc ».

**C. Boisgontier** indique que la zone précise évoquée lors de la dernière question se situe dans la ZAC du Champ Daguet. Elle ajoute que les orientations du PLU influenceront ultérieurement la zone, uniquement pour des projets de loisirs, d'équipements sportifs ou de services.



## 4. PRESENTATION DE L'ETUDE CIRCULATION

**François Bohanne**, du cabinet EGIS présente ensuite la méthodologie utilisée pour étudier les conditions de circulation sur la commune. Il détaille les objectifs de l'analyse de la circulation pour les prochaines semaines :

- Analyser précisément les modes de déplacement sur la commune (personnels ou collectifs)
- Identifier les itinéraires existants et le maillage des déplacements actuels.
- Prendre des mesures précises du nombre de véhicules, des temps de parcours actuels ainsi que des contraintes qui existent sur la commune.

Après avoir effectué les mesures et les analyses qui serviront à objectiver le fonctionnement sur les différentes voiries, il faudra analyser les impacts du projet de la ZAC multi-sites. L'intervenant rappelle que selon cet aspect il faudra anticiper les besoins d'une ville avec plus d'habitants sur certaines zones, aussi connectée à la Métropole de Rennes.

L'intervenant indique que le recueil de données a déjà commencé au niveau d'une dizaine de carrefours de Saint-Grégoire. Le comptage de véhicules permet de donner les pointes horaires ; de plus des enquêtes en certains points identifient les véhicules qui passent dans la commune et les qualifie comme habituels ou exceptionnels. Ces enquêtes ont été effectuées lors de périodes adaptées. Des enquêtes de stationnement analysent l'utilisation de l'offre de la commune.

L'analyse des données restituera une cartographie des flux, ce qui permettra d'identifier les endroits trop empruntés par exemple. L'analyse de l'offre de stationnement pourra identifier une mauvaise utilisation ou une mauvaise réglementation. Les durées des temps de parcours entre les différents quartiers seront mises à jour, pour les voitures et les vélos, ainsi que pour les piétons.

Les projections se feront principalement à partir de l'analyse des flux de déplacements dans Saint-Grégoire, mais devront aussi prendre en compte les évolutions au niveau de la métropole, sur la Rocade ou autres grands axes.

Fin septembre un diagnostic de la circulation sera présenté ainsi que des préconisations. Elles proposeront des adaptations en fonction des contraintes identifiées, cela pour tous les modes de déplacement à savoir les bus, les voitures, les vélos et les piétons.

**C. Boisgontier** indique que le 22 septembre aura lieu une réunion de retour de l'étude de circulation et des transports. Le dossier de création de la ZAC attendra la réunion dédiée à la zone **Bout du Monde** et se fera au quatrième trimestre 2017. Le dossier de réalisation de la ZAC, les autorisations administratives, les choix de modalités d'aménagement et de gestion de la ZAC ainsi que la mise en œuvre auront lieu en 2018.

**Un participant** demande quelle est l'échelle de temps de l'étude transports dans la ville, il veut aussi savoir quelle sera la finesse de la prise en compte des données de déplacement des communes voisines.

**P. Le Priol** indique que l'objectif des calculs de projection se cale sur la date prévue de finalisation de la ZAC à savoir l'horizon 2030. Les étapes d'évolution du projet global seront aussi suivies. Les réflexions sur les gros pôles à proximité permettent déjà les visions des masses de population dans les années à venir. Certaines données partagées par la métropole aideront aussi à se projeter.

**Un participant** demande si les données recueillies lors des enquêtes de circulation ne sont pas modifiées par des paramètres comportementaux, environnementaux, sachant que le mardi et le jeudi sont des journées plus chargées.

**François Bohanne**, du cabinet EGIS indique que la localisation des données des enquêtes ainsi que leur contextualisation permettent, en croisement avec des analyses de tissus urbains similaires, d'avoir des données utiles à un travail d'experts. Les données d'accidentologie qui sont utilisées sont aussi recontextualisées. La métropole effectue de plus chaque année des mesures au endroits sondés par EGIS, ce qui donne l'opportunité de confronter une situation hivernale à une situation estivale par exemple. L'intervenant insiste sur le fait que toutes les données de comptage des enquêtes sont croisées et confrontées lors de son travail.

**Un participant**, habitant de Kerfleury, demande si le nouveau pont qui débouchera sur la partie **Bout du Monde** de la ZAC sera intégré aux calculs des projections. Il voudrait aussi connaître les conséquences d'un futur effacement du passage à niveau à Maison-Blanche.

**François Bohanne** du cabinet EGIS rappelle qu'il ne prend pas comme point de départ le franchissement d'une voie. Ce sont les contraintes qui ont amenées l'idée d'un franchissement qui seront analysées par le cabinet. Il indique aussi qu'à terme le passage à niveau sera fermé et qu'il y aura donc des itinéraires alternatifs du fait de ce changement.

**Un participant** demande à Monsieur le Maire si c'est le cabinet EGIS qui analysera la nécessité du franchissement et son emplacement idéal.

**P. Breteau** rappelle qu'une étude technique a été lancée sur ce franchissement et qu'il fera confiance à son résultat étant donné la fiabilité de la méthodologie et des données analysées.

**P. Breteau** indique pour conclure que les enjeux de déplacement sont interdépendants entre la zone Bout du Monde et le Centre-Ville. Il rappelle que même si les deux secteurs vont présenter des réalités d'urbanisation différentes on retrouve une colonne vertébrale commune, qui est notamment constituée par la révision du PLU.

## 5. CONCLUSION

**M. le Maire** conclut en indiquant à nouveau que la méthode de travail globale prendra en compte les changements à l'œuvre au niveau de la métropole rennaise. Il rappelle que la prudence est très importante et qu'il faut laisser aux projets des marges de manœuvre du fait de la projection des analyses à l'horizon 2030. Il remercie les participants et les invite à la prochaine réunion le 22 septembre.