

[28 novembre 2018 \(courrier envoyé par mail à zac-multisites@thorignefouillard.fr\)](mailto:zac-multisites@thorignefouillard.fr)

Objet : Observations, remarques, idées, suggestions et questions dans le cadre de la concertation du projet de Zac Multi-sites

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-dessous mes observations, remarques, idées, suggestions et questions dans le cadre de la concertation du projet de Zac Multi-sites de Thorigné-Fouillard.

Je souhaite que ma modeste contribution en tant qu'habitant de la commune puisse éclairer les différents protagonistes du projet sur les aspirations et les revendications que peuvent avoir les Thoréfoléens à propos de leur cadre de vie.

Observations et remarques

Patrimoine bâti

La ferme dite les "Cours basses" située rue de la Mare Pavée fait partie de l'inventaire du patrimoine culturel en Bretagne. Elle y est décrite comme un "*Remarquable ensemble agricole en terre, au regard des ouvrages du même type recensés sur le territoire communal*".

Dans les hypothèses de travail présentées dans le cadre de la Zac Multi-sites, elle voit ses 2 dépendances détruites alors même qu'elle a été qualifiée comme un "*Ensemble intéressant à valoriser*" dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune. L'architecte qui l'a recensée recommande d'ailleurs de conserver ses annexes (puits, étable, etc.).

http://admin.www.ville-thorigne-fouillard.fr/upload/espace/1/UrbanismeEnvironnement/DossierPluModif7/35334_RLannexe_PBIL_20160922.pdf

<http://patrimoine.region-bretagne.fr/gertrude-diffusion/dossier/ferme/dfe4a4d7-7848-4417-91db-880915f7876d>

En plus de permettre la sauvegarde du patrimoine bâti, conserver, réhabiliter et mettre en valeur cette ferme dans son entièreté participerait au respect et à la protection du caractère et de l'identité de la commune.

La reconversion du corps principal et de ses annexes pour créer un espace public (maison des associations, espace culturel, etc.) est une piste qui semble intéressante à explorer.

Patrimoine écologique

Le jardin privé du 11 rue de la Mare Pavée (cadastré section AR N°483) est un espace boisé classé (EBC) présentant un véritable intérêt environnemental et paysager. Il abrite des essences rares et de nombreuses espèces animales dont certaines protégées (hérisson, lézard, crapaud, écureuil, etc.). Dans les schémas des hypothèses de travail, une zone constructible de la moitié de sa superficie y a été matérialisée.

Même si la densification semble nécessaire, il semble tout aussi impératif de maintenir une certaine densité d'espace naturel en centre bourg, notamment pour conserver l'aspect bucolique de la commune auquel les habitants sont fortement attachés et qui participe à son attractivité. L'intérêt est également de prévenir le risque d'aseptisation et d'artificialisation de notre cadre de vie.

Aménager cet espace en parc d'agrément présenterait le triple intérêt de sauvegarder notre patrimoine écologique, d'offrir un lieu de rencontres et de loisirs et de valoriser le centre bourg.

Vue aérienne des Cours basses et de l'Espace Boisé Classé (EBC) rue de la Mare Pavée



Vue du nouveau quartier de la phase 2 de la Vigne 3 (mail de la Morinais)



Information sur le projet

Malheureusement, de nombreux habitants de la commune ne sont pas informés du projet de Zac multi-sites (dans mon quartier, sur 20 voisins consultés seuls 6 connaissaient l'existence du projet). Ce constat va à l'encontre du principe même de concertation et de la démarche participative souhaitée par les élus.

Il aurait notamment été nécessaire que les riverains directement concernés par les zones de renouvellement puissent participer aux différents ateliers.

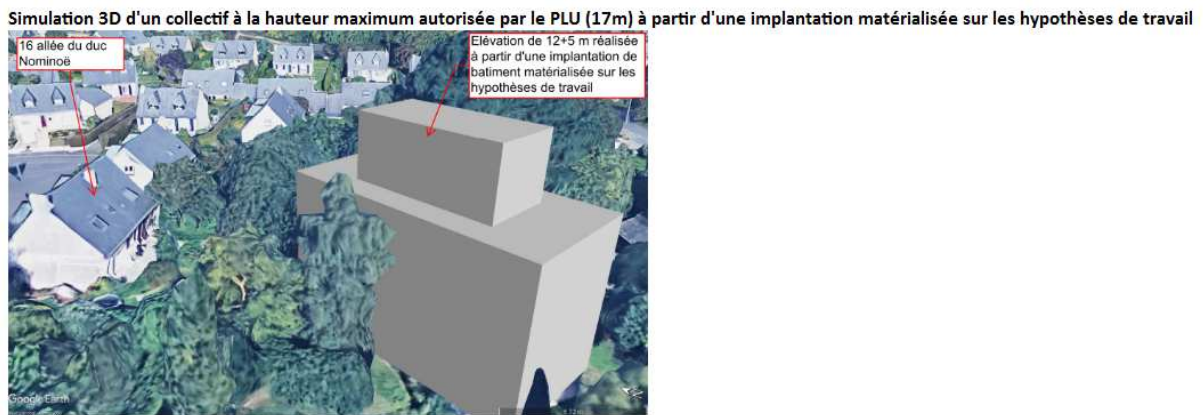
Je ne remets pas en question le fait que les 15 habitants sélectionnés et invités aux ateliers par la mairie aient fait de leur mieux pour représenter le point de vue des 8000 habitants de la commune.

Il paraît toutefois évident que cette sous-représentation restreint la pertinence de leurs restitutions.

A titre de comparaison, la commune de Saint Sulpice la Forêt a mis en œuvre une véritable concertation dans le cadre de son renouvellement urbain notamment en ouvrant les ateliers à tous les habitants et en innovant avec par exemple "La caravane de la concertation" installée dans les différents quartiers pour informer et recueillir l'avis des habitants. Cette commune d'environ 1500 habitants a organisé des ateliers participatifs suivis par 170 personnes. <https://www.ouest-france.fr/bretagne/saint-sulpice-la-foret-35250/la-commune-se-prepare-accueillir-500-habitants-de-plus-4661702>

Respecter les riverains

Dans la Charte d'objectifs environnementaux de l'étude, l'objectif concernant la prise en compte des voisinages urbains existants n'a pas été déclinée par l'agence d'urbanisme. Sur les schémas des hypothèses de travail, de nombreux bâtiments ont été disposés sans égard pour la vie privée des riverains dénotant un manque de respect pour leur bien être et leur intimité. En tant que propriétaire d'une maison qui jouxte le périmètre à densifier en centre bourg, je ne peux que m'insurger sur le fait qu'un immeuble ait été placé à 9 mètres de notre parcelle. Il serait souhaitable que nos élus et les urbanistes prennent en compte l'existence des citoyens vivant à proximité et que respectivement ils imposent et proposent toutes les prescriptions qui permettraient d'éviter ou réduire les nuisances liées au projet et de favoriser le "vivre ensemble". Cette situation est d'autant plus ahurissante que ces problématiques ont bien été prises en compte dans l'aménagement des différentes tranches de la Vigne.



Densification du trafic automobile

La grande majorité des Thoréfoléens se rendent sur leur lieu de travail en voiture.

Ces lieux de travail se trouvant hors de Thorigné-Fouillard (plus de 80% des actifs travaillent en dehors de la commune. Sources : AUDIAR), la circulation aux sorties de la commune aux heures de pointe est actuellement complexe.

Fatalement, la densification de l'habitat programmée en centre bourg congestionnera les voies de circulation déjà sous dimensionnées (rue de la Mare Pavée, avenue Anne de Bretagne, rue Beaumanoir, etc.).

La densification du trafic a des conséquences sur la santé et le bien être des riverains. Il augmente le risque d'accidents notamment vis à vis des piétons et des cyclistes.

Il serait donc prudent d'étudier attentivement l'impact de l'augmentation du trafic en ville et de prévoir, si l'on persiste à souhaiter une augmentation de la densité de l'habitat, les stratégies nécessaires au maintien de notre cadre de vie attractif.

Il est à noter que la future ligne B du métro n'est pas une réelle solution au problème de circulation car

- Les actifs de la commune ne travaillent pas qu'à Rennes,
- le terminus de la ligne se trouve à 5 km du centre de Thorigné-Fouillard.

- les conducteurs profitent de leur véhicule pour faire leurs courses, déposer les enfants à l'école, etc. lors de leur trajet domicile-travail.

Circulation à 8h30 sur la route de Fougères depuis Thorigné-Fouillard en direction de Cesson-Sévigné (où se trouve le terminus de la ligne B du métro) et Rennes



Diversifier l'offre d'habitat

Avec les différentes tranches de la Vigne, la commune propose déjà une belle offre de logements collectifs. Il semblerait pertinent d'étudier la demande actuelle en termes de volume et de type d'habitats et d'adapter l'offre en fonction.

Afin de rester en harmonie avec l'environnement et les constructions. Les secteurs ciblés par le renouvellement urbain pourraient notamment accueillir de l'habitat intermédiaire ou individuel dense.

Une piste vers la densification de la commune pourrait également passer par le principe du Bimby (Build In My BackYard) ou "construire dans mon jardin" dont le principe est d'encourager et d'accompagner les propriétaires possédant de grandes parcelles à y construire des logements. *"L'hypothèse centrale du projet BIMBY est la suivante : c'est la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants qui permettra de financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers."* source : <http://bimby.fr/>

Objectifs de densification

Dans la diapositive "Dynamiques urbaines futures" sont exprimés les objectifs de densité à atteindre en terme de nombre de logements par hectare. Il est indiqué que dans le Zonage UO (qui concerne le renouvellement urbain) l'objectif à atteindre est de 45 logements par hectare.

Cette densité provient des Orientations d'Aménagement du plan local d'urbanisme de la commune voté en 2016 : *"Suite aux études préalables menées depuis 2010 par la commune [...] L'ensemble de ces projets, sur la zone UO, devra respecter une densité minimale de 45 logements/Ha."*

Étant donné les importantes contraintes environnementales que soulève l'atteinte de ces objectifs il semble important que les habitants puissent juger de leur bien fondé. Ainsi les études et raisonnements qui démontrent la pertinence de cet objectif de densité doivent être communiqués et expliqués.

Ces justifications semblent d'autant plus nécessaires que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) à l'échelle du pays de Rennes et le programme local de l'habitat (PLH) au niveau de Rennes Métropole préconisent des densités bien moindres pour notre commune.

Ces 2 documents-cadre de programmations stratégiques, qui sont le résultat de diagnostics et d'études approfondies et multifactorielles (sociales, économiques, environnementales, urbanistiques, etc.) préconisent pour Thorigné-Fouillard un objectif de densité de 25 logements par hectare.

Idées et suggestions

Parc d'agrément et aires de jeux pour les enfants

Créer un parc d'agrément et des aires de jeux pour les enfants en centre bourg comme cela a été fait dans les différents programmes de la Vigne. Un espace d'animation pour les adolescents pourrait également être envisagé.

Préservation de la faune en centre bourg

Installer des lieux pour accueillir et sauvegarder la faune existante en centre bourg (hérissons, crapauds, salamandres, abeilles, chauves-souris, pics-verts, écureuils, etc.)

Circulation automobile

- Sécuriser le carrefour devant l'église qui sera de plus en plus fréquenté étant donné la densification programmée et qui présente des risques d'accidents aux heures de pointe notamment pour les enfants qui se rendent aux écoles.
- Mettre en place des circulations à sens unique pour rétrécir les voies et permettre l'installation de pistes cyclables sécurisées.
- Mettre en place des ralentisseurs ou des chicanes aux endroits stratégiques pour ralentir la circulation.

Préserver l'intimité, l'ensoleillement et la qualité du panorama du voisinage urbain existant

Le thème n°1 du projet sur la mixité sociale et fonctionnelle et les formes urbaines a débouché sur une charte dont 2 des objectifs sont de "*Soigner l'intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions. Celle-ci doit être particulièrement étudiée pour les projets se situant dans un voisinage urbain existant*" et que "*L'organisation des constructions, la conception des logements et des espaces privatifs extérieur (terrasse, balcon, jardin,...) et le traitement des limites séparatives (haie, clôture, mur,...) doivent permettre le respect de l'intimité sans constituer de gêne pour le voisinage.*"

Malgré ces objectifs structurant plusieurs implantations de collectifs ont été matérialisées de sorte que les habitations du voisinage existant perdent leur intimité.

Je suggère différentes prescriptions pour en limiter, atténuer ou compenser les impacts et garantir la sauvegarde du bien être des habitants actuels :

- Limiter les hauteurs ou éloigner les collectifs proches des habitations existantes pour atténuer les vis à vis et les vues plongeantes sur les terrasses, les espaces privés ou à l'intérieur des habitations. Ces mesures permettront également de limiter la perte d'ensoleillement des maisons existantes et les ombres portées dans leurs jardins.
- Favoriser la densité de faible hauteur et l'habitat intermédiaire par rapport aux collectifs de 17m
- Construire les logements le long des voies carrossables (implantation des bâtis dans la forme de la rue)
- Étudier et financer, si possible au cas par cas, la mise en place d'écrans végétaux et d'arbres persistants pour garantir l'intimité des habitations jouxtant les nouvelles constructions.

- Travailler les formes (déstructuration, décalage, etc.) et les matières (bois, façades végétalisées, etc.) des constructions pour favoriser une intégration harmonieuse au paysage et éviter l'effet monolithique.
- Orienter les constructions et les ouvertures pour préserver l'intimité du voisinage.
- Limiter les ouvertures (taille et nombre) des immeubles donnant sur les habitations existantes.
- Financer la mise en place de clôtures et de haies denses sur les chemins délimitant les habitations existantes des nouveaux espaces collectifs ainsi que le long des nouvelles voies douces lorsqu'elles longent des propriétés existantes.

Simulation d'élévation de 17m (hauteur maximum autorisée par le PLU) à partir des implantations de collectifs matérialisées sur les hypothèses de travail



Questions

1. Quelles sont les hauteurs des collectifs matérialisés en bleu sur les synthèses des hypothèses de travail ?
2. Combien de logements et personnes doivent-ils accueillir ?
3. Où se situent leurs aires de stationnement et les accès carrossables pour s'y rendre ?
4. Est-ce que des projections vis à vis de la circulation automobile par rapport aux objectifs de densification dans la commune ont été réalisées ?
5. En dehors du PLU quelles prescriptions seront imposées aux aménageurs ?
6. Dans quelles mesures l'avis des habitants va-t-il être pris en compte ?
7. Est-ce qu'un compte rendu de la concertation sera diffusé publiquement ?
8. Est-ce qu'un redimensionnement des infrastructures et services publics pour accueillir la nouvelle population est prévu ?
9. Quelles garanties nous offrent nos élus sur le maintien du bien être des habitants actuels vis à vis de la densification de l'habitat dans la commune ?
10. Dans le cadre de l'étude d'impact, est-ce qu'un inventaire des espèces a été réalisé dans l'Espace Boisé Classé rue de la Mare Pavée ?
11. Quelle est l'obligation de la commune en matière de densification et quel est son objectif ?
12. Quels sont les enjeux financiers de la ZAC muti-sites pour la commune et les contribuables (taux d'imposition, subventions de Rennes Métropole, financement des infrastructures, endettement de la commune, etc.) ?
13. Quelles sont les études qui dictent la nécessité d'obtenir une densité de 45 logements à l'hectare dans le cadre du renouvellement urbain ?

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à ma contribution.

Bien cordialement.

Stéphane Masset
16 Allée du duc Nominœ
Thorigné-Fouillard

1 décembre 2018 (note sur registre)

30/11/18	• Déplacements pistes cyclables = peu de choses sur liaisons communes voisines (D 29 !)
1/12/2018	• Secours projet vélo N 12 jusqu'à la piste cyclable? • Est-il prévu un transport public jusqu'à la ligne B de métro et à quel rythme?
.	• Est-il prévu des commerces / cafés / zones de convivialité? 8