

## 25 décembre 2018 (courrier envoyé par mail)

En tant qu'habitant du Centre Bourg depuis plus de 30 ans et élu municipal depuis plus de 23 ans, je souhaite formuler les observations suivantes sur le projet de création ZAC Multisites.

### **A \_ Observations en tant qu'habitant :**

#### **1. Rue des Vignes, perspective d'entrée de ville**

Cette rue est considérée comme l'entrée principale de la ville et son rôle a été conforté lors de la création de la ZAC de la Vigne. Il avait été préconisé de conserver la perspective depuis la ZAC vers le centre bourg même si elle a été déjà malheureusement occultée par la construction du bâtiment de la Rue des Moulins

#### **2. Eglise et bâtiment d'intérêt patrimonial écrasés par ce projet**

La hauteur des bâtiments autorisée par le zonage UO1 va écraser l'Eglise et le bâti conservé au numéro 1 de la rue des Vignes car la hauteur projetée (jusqu'à 17 m) est nettement supérieure à ces bâtiments existants. Il est à noter que cette hauteur n'a encore jamais été aussi élevée sur la commune y compris dans la ZAC de la vigne !

#### **3. Etat du bâti de la rue des Vignes**

Les propriétés situées 3 et 5 rue des Vignes sont en très bon état. La propriété au numéro 3 a notamment réalisé récemment une isolation thermique par l'extérieur. Ce bon état ne justifie donc pas le renouvellement urbain

#### **4. Perte de vue et d'ensoleillement pour les riverains immédiats**

La faible profondeur des parcelles 3 et 5 de la rue des Vignes et le respect des marges de recul par rapport au fonds de parcelle permettent difficilement d'atteindre la hauteur de façade maximum projetée dans le zonage proposé UO1 ; Il s'agit donc d'une nouvelle nuisance apportée aux riverains concernés ;

La perte de vue sur l'Eglise et surtout la perte d'ensoleillement (exposition ouest) pour le riverain que je suis pourraient être considérées comme un trouble de voisinage spécialement en milieu urbain et pourraient donner lieu à une action en réparation à l'encontre des futurs bénéficiaires des PC

## **5. Manque de cohérence par rapport à l'opération de renouvellement urbain déjà réalisée dans le Centre Bourg**

En 2004, une opération de renouvellement urbain a eu lieu.

Elle a été réalisée en concertation avec les riverains. La forme et hauteur du bâtiment sont en harmonie avec les constructions existantes.

Le nombre de niveau est notamment limité à R+ 2 + attique soit une hauteur de 10 m

Les distances par rapport aux habitations individuelles permettent de préserver l'intimité des propriétés voisines.

La distance minimale fond de parcelle correspond à la hauteur du bâtiment

Il faut remarquer qu'avec le nouveau zonage UO, cette distance par rapport au fond de parcelle a été divisée par 2.

Cette opération doit servir de référence et d'exemple pour d'autres opérations de renouvellement urbain. Il à noter que sur la commune, il n'y pas eu d'autre opération depuis 2004.

### **B \_ Observations en tant qu' élu :**

Ce projet est l'application de la modification N° 7 du PLU

Le projet ne tient absolument pas compte des observations formulées par les habitants lors de l'enquête publique de cette modification.

En effet la partie multisite consacrée aux secteurs CTB et Fouillard Ouest va conduire à une urbanisation excessive allant à l'encontre des souhaits des riverains.

De plus le bourrage urbain va se traduire par une anarchie des formes urbaines avec le mélange des gabarits

Quel est l'intérêt de ce bourrage urbain à Thorigné Fouillard alors que dans le même temps plusieurs milliers de logements vont être construits à Via Siva au pied du métro !

Cette intensification de la production de logements en renouvellement urbain est une volonté de l'équipe municipale soit- disant pour respecter le PLH.

Or les élus actuels se sont engagés à produire 90 logements/an. En fait les élus sont allés au-delà des règles adoptées pour le PLH. En effet compte tenu de la population de la commune, une production de moins 70 logements aurait dû être la règle pour la commune de notre strate.

Mais les élus, surtout l'ex maire JJ BERNARD et la Maire actuelle, adjointe à l'urbanisme lors de la contractualisation du PLH, ont proposé de passer de 70 à 90 logements pour se montrer en élève exemplaire vis-à-vis de leur majorité de Rennes Métropole.

Bien évidemment cette surproduction se traduit par une densification et une accentuation du renouvellement urbain à l'encontre des intérêts des habitants.

Ce projet de ZAC multisite pour les 2 secteurs urbains manque de cohérence par rapport aux autres secteurs de renouvellement urbain, la Clotière/ l'Omélais et secteur rue Nationale /Lariboisière

Ces 2 secteurs opérationnels ont été bizarrement laissés à l'initiative et l'appétence des promoteurs privés.

On constate sur ces 2 secteurs que les projets sont systématiquement attaqués sur le plan juridique par les riverains car ils ne respectent pas les intérêts des habitants et surtout des riverains.

Les futurs projets de renouvellement urbain de la ZAC produiront les mêmes effets car les causes seront les mêmes.

Les ateliers mis en place pour élaborer la ZAC sont en fait constitués de personnes peu représentatives et à la solde de l'équipe municipale.

Ces personnes sont manipulées et constituent la bonne conscience pour se donner une image participative du projet

### **Conclusions :**

**Le projet de création de ZAC multisite ne repose sur aucune nécessité. Les formes urbaines et la densification envisagées ne respectent pas les intérêts des riverains. Le principal objectif de ce projet est de produire quantitativement des logements pour faire plaisir à RM. Il va contribuer à dénaturer une commune réputée pour son cadre de vie souvent envié**

**Jean Yves LEFEUVRE**

### **[27 décembre 2018 \(mail envoyé par le formulaire en ligne\)](#)**

Madame la Maire,

Suite a la reunion de quartier du 17 decembre 2018, je souhaiterais vous faire part de quelques observations:

- vous mentionnez le fait que la ZAC permettra a la commune d "empêcher" la construction de logements locatifs par des particuliers ou des promoteurs. En tant que resident, cela ne me rassure pas. En effet, pour les residents, cela importe peu de savoir qui construit le collectif, seul le resultat/la construction compte.

-je comprends la necessite de la densification, cependant, pourquoi cette volonte de densification a hauteur de 45 logements par hectare dans des zones de renouvellement urbain (loin de l obligation des 25 logements par hectare)?

Vous insistez sur le developpement des nouveaux moyens de locomotion tels que le covoiturage, les transports en commun, le velo. . . . Cependant comme votre collegue l a souligné, sur 100 vehicules prenant la rocade, 103 personnes sont compatibilises. cela prouve bien que ces nouveaux moyens ne sont a l heure actuelle pas assez developpe (je suis d'accord avec vous), cependant la creation de nouveaux logements ne va pas miraculeusement change les mentalites, cela va prendre enormement de temps.De plus, le velo ou le bus ne sont pas forcement des solutions envisageables (eloignement du lieu de travail, ligne de bus trop peu nombreuses ou fiables). Quant au co-voiturage,tout le monde ne peut pas y participer (voiture de fonction, horaires non fixes, etc...).La creation de 45 logements par hectare en vu du renouvellement urbain va engorger les axes existants.

Lors de cette reunion, l accent est mis sur l accroissement demographique et la creation de nouveaux collectifs. je tiens a souligner que cet accroissemnt ne doit pas se faire au detriment des habitants

actuels, de leur intimité et de leur sécurité.

Je ne vous cache pas que le projet/hypothèse de travail disponible sur votre site et mentionnant la création de logements collectifs et d'une voie derrière le 16 allée du duc nommée et entre le 14 et le 16 inquiète énormément, même si il ne s'agit que d'une hypothèse de travail, cela a été envisagé.

Un dialogue entre les résidents directement impactés par cette ZAC multisites et l'équipe municipale est-il prévu avant la prochaine réunion ?

Cordialement

liu

**[27 décembre 2018 \(mail envoyé à l'adresse mail  
zacdelavigne3@thorignefouillard.fr\)](mailto:zacdelavigne3@thorignefouillard.fr)**

Objet : Retours projet Zac Multisites (Réauté)

Madame, Monsieur,

comme nous y avons été encouragés, voici nos retours sur les premières réflexions concernant la ZAC multisites.

Pour information, nous avons fait construire il y a 10 ans au 32 rue Angélique du Coudray. Notre maison est orientée plein sud et nous avons donc vue directement sur la zone concernant la Réauté. C'est donc sur ce projet qui nous concerne directement que je vais m'exprimer. Par ailleurs j'ai assisté à la réunion de présentation du 5 novembre.

Comme je l'ai déjà exprimé à deux reprises, nous sommes très gênés actuellement par le trafic sur la rue Pierre Galery. Dès le rond-point de la rue des Moulins franchis, les très nombreux automobilistes à circuler ont tendance à considérer qu'ils sont sortis d'agglomération et dépassent largement les vitesses autorisées.

Pour en revenir aux projets proposés je note que les immeubles sont essentiellement répartis le long de la rue Pierre Galery, alors que le secteur est déjà largement doté en immeubles. J'ai donc très peur que nous aboutissions à un schéma proche de celui de la rue Irène Joliot Curie où un mur d'immeubles longe la rue ... (par opposition par exemple à l'avenue des Landelles où les immeubles sont suffisamment éloignés de la rue et cachés par des arbres pour ne pas donner cette impression). Ces murs d'immeubles ont tendance à amplifier le bruit des voitures (rue Laënnec par exemple). J'ai donc très nettement une préférence pour la variante proposée (diapo 62) qui présente l'avantage de répartir les immeubles plus équitablement entre les Ruelles et la Vigne. Cette variante me paraît également préférable par rapport au positionnement de l'équipement collectif : dans cette variante, il est plus éloigné de l'école Sainte Anne (il me semble mieux de répartir au plus large les écoles sur le territoire de la commune) et plus proche de la salle de sport de la Vigne et du futur pôle de la Morinais (--> plus facilement accessible pour des enfants qui doivent marcher). La position centrale de cet équipement permettrait de donner de la vie au futur quartier. Enfin d'un point de vue personnel, nous préférons largement avoir la vue d'une école que la vue d'un grand immeuble (qui est plus est plein sud) alors que nous avons choisi le terrain et l'orientation de notre maison pour optimiser l'apport de soleil et la vue sur la campagne (tranquillité, nature, buses, chevreuils, ...).

Enfin je terminerai en exprimant mon inquiétude pour les hérissons. Sur la rue Pierre Galery ils sont largement victimes de la vitesse des automobilistes (j'ai noté 6 hérissons écrasés rue Pierre Galery entre septembre et octobre, période critique car l'heure de sortie des hérissons correspond à l'heure de retour des automobilistes du travail). Je ne sais pas si des solutions (tenables financièrement) existent (des tunnels de traversée sous les routes) mais on risque, à terme de ne plus avoir de hérissons dans nos jardins.

nous vous remercions pour votre lecture,

Bénédicte & Sylvain Durand-Perdriel