

## Observations sur la ZAC multisite/Participation du public

Observations déposées le 07 /02 /2023

Louis Pascal Mahé, 28 avenue de l'étang

### 1) Contexte

Les recherches sur les projets d'urbanisme montrent que les projets considérés avec le recul du temps comme des réussites ont toujours :

- pris un temps long de préparation,
- donné lieu à une consultation effective de la population,
- très en amont de la décision et de la mise en œuvre,
- Et à partir de plusieurs avant-projets d'hommes de l'art

Saint Gilles a une longue expérience d'options d'urbanisme fâcheuses. Le nombre de bâtiments démolis est un crève coeur (ferme du Guichalet du XXVIII<sup>e</sup> environ, préau de l'école primaire, ancienne mairie et salle commune rue du centre, café-bar PMU du centre, mairie plus récente de la rue du Prieuré...). La ZAC du centre apparaît maintenant comme un bloc uniforme et sans âme. Contrairement à beaucoup d'autres communes, on ne peut plus lire l'histoire du bourg de Saint Gilles. C'est hélas la traduction d'une vision étriquée du modernisme où le passé est rayé, alors que la créativité architecturale permet de combiner les formes modernes et le charme de l'ancien qui apporte la diversité et rompt la triste monotonie d'ensembles uniformes qui vieilliront mal. L'image du bourg de Saint Gilles s'en trouve encore plus dégradée, comme en témoigne les avis des visiteurs. Ceci n'exclut pas que les lotissements pavillonnaires organisés autour de la trame verte procurent un cadre de vie agréable.

Les travaux en cours rue du centre, entrepris alors que cette ZAC centre n'est pas terminée et que la place centrale, trop minérale et d'une grande banalité est toute récente, montrent qu'en prenant un peu plus de temps pour la réflexion, la consultation et la préparation, on aurait pu faire émerger un projet plus durable.

C'est la même approche que l'on adopte aujourd'hui dans la ZAC multisite. La population n'a pas été informée ni associée au choix d'avant-projets d'urbanisme alternatifs basés sur un programme de développement urbain. A la faveur de la libération de la propriété Lefeuvre, on aurait pu faire émerger plusieurs projets différents d'urbanistes indépendants visant à remodeler le cœur de ville pour en faire un cadre accueillant, bien exposé, où la population aurait envie de se promener et de se retrouver : c'est-à-dire un espace convivial.

Au lieu de cela, un groupe très restreint a choisi de confier les aménagements prévus à un promoteur immobilier chargé de la conception de l'urbanisme, de l'aménagement et sans doute en partie de la promotion immobilière. Or ces fonctions n'ont pas les mêmes intérêts et il est quasiment impossible d'assurer que les arbitrages visent en premier lieu l'intérêt collectif des Saint Gillois et la qualité architecturale et urbanistique de la ville.

Les premières « consultations » n'ont été que des informations sur un projet, ou bien des jeux de rôles pour faire semblant de recueillir les attentes des participants. Les essais d'expression de désaccords ou de solutions différentes, soit lors des réunions publiques, ou dans le cadre de groupes organisés auxquels j'ai assisté ou participé, ont été vigoureusement rejetés. J'ai entendu des remarques du type « je prends mes responsabilités ». Lors de la réunion du 1<sup>er</sup> Février, M. Charpentier, qui avait plusieurs choses à dire, a été fermement invité à se taire et à venir apporter ses remarques à la mairie.

Devant le scepticisme de nombreux habitants sur l'ampleur et la densité des projets, M. le maire a souvent invoqué les exigences ou injonctions de Rennes Métropole ou de la Préfecture. Si ces pressions sont réelles, pourquoi alors des communes, comme entre autre Parthenay de Bretagne qui appartient bien à Rennes Métropole, protègent (et mettent en valeur) leur patrimoine bâti et échappent à la fièvre de l'étalement urbain ?

Les habitants de Saint Gilles ne sont pas naïfs, ils pensent pour beaucoup d'entre eux que la ZAC multisite est un projet voulu et désiré par l'actuel maire lui-même en lien avec sa position à Rennes Métropole, et que ce projet a regroupé les deux sites du Centre ouest et de la Vigne (créant ainsi une entreprise de grande ampleur difficile à comprendre), pour des raisons de rentabilité immobilière.

## 2) La ZAC centre bourg

Il y a évidemment des points positifs dans le plan du « lotissement du centre ouest ». Ce qui manque depuis le début, c'est la vision de la contribution de cet espace à « l'animation de la vie de la cité ». Où étaient l'analyse des besoins en services et l'organisation de leur localisation. Où était le projet d'organisation de cet espace en congruence avec la place de la mairie et la rue du centre? Où était la vision des places traditionnelles françaises où les gens aiment à se retrouver près des cafés restaurants, buvettes, échoppes et marchés hebdomadaires ? Pourquoi ne pas avoir envisagé, comme Saint Domineuc l'a fait, de rétablir des halles qui existaient à Saint Gilles autrefois avant qu'on ne les laisser tomber en ruines.

Je remarque que les projets concernant l'espace de convivialité ne semblaient pas exister au moment de la présentation qui ne portait que sur un « lotissement ». C'est seulement en réponse à des questions sur ce point que l'idée de la médiatèque a été appelée à la rescousse, montrant ainsi l'absence de vision à cet égard. Un vrai projet d'urbanisme avec consultation d'organismes compétents, l'Audiar peut-être, très en amont de la mise en œuvre aurait sûrement instruit ce besoin.

A titre d'exemple élargir la rue parallèle à la rue de Rennes, bien orientée vers le Sud-Ouest, en réduisant l'emprise actuelle des parcelles loties aurait donné une perspective aérée et lumineuse vers la mare et la coulée verte, permettant en outre de réserver un espace pour créer dans l'avenir un vrai espace accueillant et une zone de rencontre qui alors porterait bien son nom.

En outre le plan de la ZAC du centre figurant sur les documents d'urbanisme montre une communication large entre la rue du centre et la ZAC centre Ouest. Ceci a disparu. Si j'ai bien compris il y aurait obstacle des ABF, alors qu'ils n'ont pas fait grand-chose pour empêcher les démolitions-déconstructions. Est-ce le cas que convaincre les ABF, qui était jugé facile dans l'opposition ne l'est plus quand on est en responsabilité ? Ceci donne un sentiment de scepticisme.

Va-t-on une fois de plus déconstruire, c'est-à-dire en fait raser, toutes les constructions de cet espace ? N'y a-t-il pas moyen de préserver un peu de diversité architecturale comme on le fait pour la biodiversité ? Va-t-on raser la maison Lefevre qui semble saine et pourrait voir greffer sur elle des halles de marché ?

### 3) La ZAC de la Vigne

Le plus grand doute concerne l'ampleur de cette sous ZAC et l'opportunité de la programmer dès maintenant en simultané avec la ZAC centre bourg qui, elle, paraît être une nécessité et une occasion d'améliorer le centre bourg. Je ne peux croire à l'injonction des collectivités urbaines, vu que Saint Gilles a déjà eu récemment une croissance forte.

La deuxième grande réserve concerne l'impact sur la zone verte et la coulée verte. La disposition des immeubles en bas de coteau, ne répond qu'à un point de vue visuel lointain et fait peu de cas des menaces que cette densité de petits immeubles fera peser sur la coulée verte. Sans compter la pression sur la qualité de l'eau que fait peser une implantation à flanc de coteau proche du cours d'eau, la disposition et la hauteur des immeubles conduit à envisager comme probable une dynamique fâcheuse pour la biodiversité et pour la nature en général à proximité. Les immeubles alignés vont sûrement créer par leur densité une pression anthropique de dégradation des bords du cours d'eau. En outre leur orientation Nord Est Sud Ouest privera les résidents des agréments du soleil de fin d'après midi. On peut prévoir une demande des résidents du bas du coteau, y compris sur le bord de l'étang, pour ouvrir le paysage et donc réduire la hauteur et la densité les arbres. Ce lotissement conduit à terme à la fin de la zone verte.

En conclusion, cette ZAC multisite n'est pas un projet d'urbanisme. C'est un projet de lotissement dont les motivations sont l'ambition de l'équipe municipale qui vient se greffer sur les objectifs prioritaires de rentabilité d'un promoteur immobilier.

000