

PONT-PÉAN : PPVE - dossier de réalisation de la ZAC Centre-Fontaine Blanche-Bétuaudais

<https://www.registre-dematerialise.fr/5349/>

Dates

Du mardi 7 mai 2024 à 00h00 au vendredi 7 juin 2024 à 23h59

Contribution n°1 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 9 mai 2024 à 09h48

RENDRE OBLIGATOIRE LA PLANTATION D'ARBRES AUPRES DES PROMOTEURS QUI REALISENT LES PROJETS IMMOBILIERS SUR LA COMMUNE, A RAISON D' 1 ARBRE PAR LOGEMENT CREE. QUANT A LA ZAC DE LA BETUAUDAIS, CELLE-CI EST UNE ABERRATION ENVIRONNEMENTALE AVEC EMPRISE SUR UN DOMAINE AGRICOLE DEJA RESTREINT SUR LA COMMUNE. DE PLUS LES CONSTRUCTIONS VONT SE FAIRE SUR UN TERRAIN POLLUE AU PLOMB QUI REND IMPOSSIBLE LA REALISATION DE POTAGER SUR CETTE ZONE(risque d'infertilité: problème déjà constaté par l'agriculteur en place dans les années 1970-80 sur son troupeau laitier)

Contribution n°2 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 16 mai 2024 à 16h09

Ce projet va défigurer un peu plus ce bourg.
D'un beau village Pont-Péan est en train de devenir la ville banlieue de Rennes. Ce que confirme le premier objectif "intégrer les orientations définies par le programme local de l'habitat de Rennes Métropole".
D'ailleurs les orientations de l'équipe municipale précédente n'étaient pas celles ci mais de créer une zone pavillonnaire au niveau de la Petite Betuaudais. Et non pas des immeubles et 1000m2 de nouveaux commerces.
Je ne vois pas comment des formes urbaines (des immeubles) allant de R+1 à R+5 sur l'axe Bellevue - rue du chemin vert vont s'intégrer dans le tissu urbain existant qui n'est composé que de pavillons.
Renforcer le pôle culturel. On va le déplacer du centre ville pour le mettre sur le site de la mine. Je ne vois pas la cohérence si d'admettre qu'il ne fallait pas le déplacer.
Par contre répondre au parcours résidentiel des personnes âgées et handicapées est une bonne idée sous réserve qu'il y ai préférence pour les pont-péanais. En outre un bâtiment est déjà construit? Fait-il déjà partie de la ZAC? Si oui c'est que la La réalisation de la ZAC est partie et qu'il est donc inutile de déposer une contribution. Si non il ne semble pas que tous les logements soient occupés. Alors pourquoi en construire d'autres.
Merci de m'avoir lu

Contribution n°3 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 21 mai 2024 à 20h35

Comment est il possible de construire un collectif en face du chateau du directeur de la mine?
L'avant dernier projet permettait de protéger ce quartier historique en l'isolant avec le stockage des "terres pollués" et en ne défigurant pas l'environnement préservé de ce hameau.
J'espère que les habitants de ce quartier seront consulté, pourront participer au projet et donner leur avis!

Contribution n°4 (Web)

Proposée par ALLAIN PALERO Anne-Laure
(annelaure.allain2@gmail.com)

Déposée le jeudi 23 mai 2024 à 17h28

Adresse postale : 2 la maussonnière 35131 PONT PÉAN

Dans le cadre de l'aménagement des voiries concernant le site de la Bétuaudais, il me semble nécessaire d'intégrer le ré-aménagement de la route de la Gibotière.
Cette route, desservant des habitations jusqu'au lieu-dit La Maussonnière, est emprunté par de multiples usagers de toutes sortes. Voitures, motos, tracteurs, ... qui y circulent à une vitesse généralement supérieure à la limite mais qui n'ont surtout aucun respect pour la sécurité des autres usagers de cette route : promeneurs, cyclistes, enfants, cavaliers.
De nombreuses remarques ont été faites en ce sens et aucun aménagement n'est envisagé.
J'ai, à titre personnel, frôlé plusieurs accidents à pied (en fauteuil roulant plus précisément) avec et sans mes chevaux. J'ai également échangé avec des promeneurs effrayés et mes voisins très inquiets quant à la sécurité et la fréquence de circulation de cette route délibérément dangereuse pour tous (hormis les voitures apparemment).

Je m'interroge quant à l'augmentation de cette même fréquentation de la circulation avec la ZAC de la Bétuaudais et les aménagements requis afin que les administrés de la commune puisse circuler en sécurité sur cette route.

Je relève également la dangerosité du carrefour de la Gibotière/Maussonnière qui, par ailleurs, à été le lieu d'un accident tragique

il y a 2 ans. Il n'y a aucune visibilité ni aide à la visibilité dans cette zone. Les véhicules venant de Laillé coupent littéralement la voie et s'engagent à contre sens à grande vitesse. Mes voisins et moi-même sommes très vigilants à chacune de nos sorties mais restons terrorisés de nous faire percuter à pied. Par ailleurs, de nombreux promeneurs rejoignent les chemins de balades via ce carrefour... Mes voisins sont ouverts à tout aménagement requérant une partie de leur parcelle afin de sécuriser ce carrefour extrêmement dangereux.

En vous remerciant de votre diligence,

Mme ALLAIN PALERO

Contribution n°5 (Web)

Proposée par ALLAIN PALERO Anne-Laure

(annelaure.allain2@gmail.com)

Déposée le jeudi 23 mai 2024 à 17h31

Adresse postale : 2 la maussonnière 35131 PONT PÉAN

Dans le cadre de l'aménagement des voiries concernant le site de la Bétuaudais, il me semble nécessaire d'intégrer le ré-aménagement de la route de la Gibotière.

Cette route, desservant des habitations jusqu'au lieu-dit La Maussonnière, est empruntée par de multiples usagers de toutes sortes. Voitures, motos, tracteurs, ... qui y circulent à une vitesse généralement supérieure à la limite mais qui n'ont surtout aucun respect pour la sécurité des autres usagers de cette route : promeneurs, cyclistes, enfants, cavaliers.

De nombreuses remarques ont été faites en ce sens et aucun aménagement n'est envisagé.

J'ai, à titre personnel, frôlé plusieurs accidents à pied (en fauteuil roulant plus précisément) avec et sans mes chevaux. J'ai également échangé avec des promeneurs effrayés et mes voisins très inquiets quant à la sécurité et la fréquence de circulation de cette route délibérément dangereuse pour tous (hormis les voitures apparemment).

Je m'interroge quant à l'augmentation de cette même fréquentation de la circulation avec la ZAC de la Bétuaudais et les aménagements requis afin que les administrés de la commune puissent circuler en sécurité sur cette route.

Je relève également la dangerosité du carrefour de la Gibotière/Maussonnière qui, par ailleurs, a été le lieu d'un accident tragique il y a 2 ans. Il n'y a aucune visibilité ni aide à la visibilité dans cette zone. Les véhicules venant de Laillé coupent littéralement la voie et s'engagent à contre sens à grande vitesse. Mes voisins et moi-même sommes très vigilants à chacune de nos sorties mais restons terrorisés de nous faire percuter à pied. Par ailleurs, de nombreux promeneurs rejoignent les chemins de balades via ce carrefour... Mes voisins sont ouverts à tout aménagement requérant une partie de leur parcelle afin de sécuriser ce carrefour extrêmement dangereux.

En vous remerciant de votre diligence,

Mme ALLAIN PALERO

Contribution n°6 (Web)

Proposée par Benjamin Cesbron

(bencesbron@gmail.com)

Déposée le vendredi 24 mai 2024 à 15h13

Adresse postale : 1 rue de la Gibotière 35131 Pont Pean

Concernant le projet dans son ensemble :

- Beaucoup de logements ont été créés à Pont-Pean, Chartres de Bretagne, Noyal... Avant de se lancer dans une opération immobilière telle que celle-ci, a-t-on analysé le résultat des autres opérations immobilières aujourd'hui terminées ? Quel est le taux d'occupation/vente effectif de ces nouveaux logements ? Quel impact sur les finances des communes ? L'équilibre financier est-il celui escompté ?

- L'augmentation de la population d'un tiers va avoir un impact considérable sur la commune et ses structures. Ces impacts sont insuffisamment présentés ici. On pourrait parler de la sécurité, il n'y a pas de police municipale à Pont-Pean, en faudra-t-il une et avec quels moyens, et payé avec quel financement ? On pourrait également parler santé avec des médecins proche de la retraite. Est-ce qu'un projet de maison médicale est envisagé ? Sinon, quelle solution proposée ? L'école de Pont-Pean ne dispose pas des locaux suffisants pour une telle augmentation, elle ne dispose que de deux classes "libres" mais déjà utilisées pour d'autres fonctions aujourd'hui, on peut parler de la taille du dortoir, de la cantine, de la cuisine de la cantine, des sanitaires... On parle d'une possibilité d'extension mais rien n'est prévu ni calendairement ni financièrement. Enfin, les employés de la commune sont-ils suffisamment nombreux pour couvrir les besoins d'une population de presque 6 000 habitants ?

- Concernant les commerces, il est précisé dans les objectifs que 1 000 m² de nouveaux commerces seront installés à terme mais je n'ai trouvé aucun de ces espaces dans les plans. Quid de l'étude commerciale évoquée dans le rapport par ailleurs ? Il serait opportun d'étayer ce point (quel type de commerce...).

- Concernant le financement de l'opération, le télescopage entre ce projet et celui du rétablissement de la mine laisse-t-il une marge de manœuvre à d'autres opérations ? Par exemple, les documents évoquent une possible extension de l'école, comme évoqué ci-dessus, est-ce vraiment envisageable budgétairement parlant ? Avec un calendrier réaliste. Sinon, comment fait-on ?

- Concernant la consultation, nous allons donc émettre nos observations et que se passe-t-il ensuite ? Des groupes de travail

vont-ils être mis en place ? Une réunion de retour sera-t-elle organisée ? C'est absolument nécessaire.

- En 2023, la loi ZAN (Objectif zéro artificialisation nette) a été votée, pourtant, on a le sentiment qu'il n'y a jamais eu autant de travaux à Pont-Péan que depuis l'an passé. Les objectifs d'urbanisation de la ville sont-ils en phase avec la loi de 2023 ? Dans quelle mesure ?

- Concernant les équipements publics, on ne comprend pas s'ils sont prévus financièrement dans l'opération. Par ailleurs, le projet doit être plus exhaustif quant à la présentation de ce qui sera effectivement prévu. Il y en aura forcément.

Concernant la zone de la Bétuadais :

- Le développement de la ville doit se faire, comme c'est parfaitement rappelé, avec une ambition forte d'un point de vue écologique.

- La découverte de zones particulièrement polluées a bouleversé l'opération, on le comprend bien, cependant, elle ne doit pas faire oublier cet objectif primordial pour la commune et ses habitants.

- De fait, la dépollution des sols et le traitement des terres associées doit se faire complètement ou l'opération de la zone Bétuadais ne doit pas se faire du tout.

- Vendre des biens immobiliers situés près d'une butte de terres polluées, avec des interdictions sur certaines parcelles pour y faire pousser un potager ou des arbres fruitiers me semble très hasardeux d'un point de vue économique (qui va acheter ça! On parle de bien à 300/350k€ pour les maisons individuelle et 200 à 250k€ pour les appartements) et malhonnête d'un point de vue éthique. Comment seront informés les futurs acquéreurs/locataires de cette situation ? Pas chez le notaire le jour de la signature, on ose espérer...

- Certaines parcelles auront des restrictions de plantation, d'autres non, pourquoi ?

- Les travaux d'excavation présentent-ils un risque pour les populations aux alentours immédiates (poussières...) ? Les ouvriers doivent-ils respecter des mesures particulières pour ce type de dépollution ? Une communication à ce sujet est attendue.

- A minima, il serait judicieux d'abandonner le terme « eco-quartier » pour la Bétuadais.

- Comment les parcelles proches de la butte polluée sont-elles protégées des écoulements d'eau pollués ?

- Il est également prévu d'intégrer des habitations rue de la Gibotière. Cf zone identifiée p15 du dossier de réalisation, or, rien n'apparaît dans le reste des documents. On a eu parlé de 11 habitations individuelles, on parle aujourd'hui d'habitation collective... Quid de ce projet et de son impact sur la zone de la Bétuadais ? Quid de l'aménagement de la rue de la Gibotière qui, comme le mentionnait un autre commentaire, n'est pas aménagée pour répondre à un tel trafic ? Quid d'une demande faite par ailleurs de mettre cette rue en sens unique ? Quid d'un trottoir... Bref, l'aménagement de cette rue doit faire partie intégrante du projet.

- Concernant la liste des animaux observés, on a aussi été observés dans la zone (rue de la Gibotière) des coucou gris (on a encore le plaisir de les entendre au printemps mais pour combien de temps...) des blaireaux, des orvets, des salamandres, des lézards verts.

Concernant la zone du centre :

- un immeuble de 5 étages n'a aucune cohérence urbanistique et architecturale dans la commune. Parler d'un point haut comme un repaire dans la ville, c'est prendre les gens pour plus bêtes qu'ils ne le sont...

Contribution n°7 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mercredi 29 mai 2024 à 10h34

Le projet sur le Centre bourg évoque une construction R+5 en guise de repère (!) pour les habitants. Quelle drôle d'idée oppressante ! Un tel immeuble dans une commune encore à dimension humaine et où il fait bon vivre n'apparaît pas du tout utile, bien au contraire.

Par ailleurs, des nouvelles habitations seraient accessibles par la rue de Tellé. Une voie de lotissement qui n'apparaît pas du tout dimensionnée pour accueillir un accroissement de circulation automobile. Rien n'est indiqué concernant cet aspect des choses...

Contribution n°8 (Web)

Proposée par LE GOFF Yvon

(yvon.le-goff@orange.fr)

Déposée le mercredi 29 mai 2024 à 16h42

Adresse postale : 3 allée des Bruyères 35131 PONT-PÉAN

La ZAC multisites de Pont-Péan va être aménagée dans son secteur "Bétuadais" sur les terrains de l'ancienne mine de plomb, argentifère, et de fabrique d'acide sulfurique. Cette zone est recensée à l'inventaire communal des sites pollués. Les premières analyses effectuées de 1984 à 1990 montrent de très fortes teneurs en plomb, zinc et cadmium dans les parties superficielles et moyennes du sol.

Des études complémentaires réalisées en 2021 et 2022 confirment la très forte pollution des sols de manière généralisée sur l'ensemble du secteur de la Bétuadais.

La présence de teneurs très significatives en plomb dépasse largement le seuil de vigilance défini par le HCSP (Haut Conseil de la Santé Publique). Le risque de saturnisme est présent, notamment pour les enfants ayant tendance à porter les mains à la bouche ainsi que pour les femmes enceintes et en âge de procréer.

Des échantillons de sols prélevés ont également révélé des traces d'arsenic, chrome,

civre, mercure et nickel, lié à l'envol de poussières depuis l'ancienne mine. Quand on a connaissance de ces éléments, qui sont précisés dans l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC, on peut légitimement s'interroger sur le bien-fondé d'aménager une zone d'habitat sur les terrains pollués d'une ancienne mine. La santé est le bien le plus précieux que nous possédons, il est donc très surprenant que la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne) n'a pas étudié le dossier dans le délai imparti de deux mois et qu'en conséquence elle n'a formulé aucune observation. Les terrains pollués sont actuellement inertes car au repos depuis des décennies. N'est-il pas très dangereux de réactiver tous ces polluants pour les entreposer sur place ? Evidemment, en cas de réalisation de ce secteur de ZAC, des précautions seront prises pour les stocker et les isoler. La solution n'est pas pérenne, c'est un héritage empoisonné pour nos descendants.
