PROJET DE QUARTIER "COTEAUX DU CHÂTEAU D'EAU"

Réunion publique d'information

25 janvier 2023

Compte rendu

BESKOITZE
BRISCOUS

EIFFAGE
AMÉNAGEMENT

INFORMATIONS GENERALES

Cette réunion avait pour objectif de présenter aux citoyens de Briscous le projet prévu pour la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Coteaux du château d'eau.

Pour l'équipe municipale :

- Fabienne AYENSA, maire de Briscous
- Patrick ELIZAGOYEN, adjoint à l'urbanisme commune de Briscous

Pour l'AMO Conseil :

- Frédéric BARRAUD, Atis conseil

Pour le groupement d'aménageurs :

- Christian DE FIRMAS, directeur aménagement pour Eiffage Aménagement
- Nicolas COLLOT, directeur développement pour Eiffage Aménagement
- Jean-Romain LESTANGUET, directeur aménagement et développement urbain pour Habitat Sud Atlantic (HSA)

- Karine GILLES, responsable des ateliers UP+ de Montpellier, SCE
- Marion GIRARDI, paysagiste concepteur pour les ateliers UP+, SCE
- Enora LASNE et Gaëlle TETARD pour Neorama conseil pour l'animation de la démarche de concertation du public

Les chiffres de la participation pour cette rencontre :

- Nombre de participants : 102 personnes
- Durée : 19h00 – 20h30 (1h30)

1. INTRODUCTION ET RAPPEL DU CONTEXTE (10')

Fabienne AYENSA, maire de Briscous, a rappelé le contexte du projet :

La ZAC du Bourg est une opération d'ensemble (5,5ha environ) portée par la commune de Briscous. En juin 2016 le conseil municipal a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

À la suite d'un appel d'offre lancé par la municipalité de Briscous, l'opérateur Eiffage Aménagement a été retenu comme lauréat de la concession d'aménagement. Le contrat de concession a été signé le 10 octobre 2022.

L'élue a rappelé les enjeux du projet :

- Proposer une opération d'aménagement d'ensemble avec mixité d'usage,
- Proposer un projet urbain intégré à la géographie rurale et agricole et à son environnement,
- Valoriser le paysage et proposer des logements qualitatifs intégrés dans une démarche de développement durable,
- Renforcer l'offre commerciale de centre bourg,
- Proposer des logements accessibles aux habitants de Briscous.

2. LA PRESENTATION DU PROJET (30')

L'équipe des ateliers UP+ a présenté les enjeux du projet et les grands principes qui guident la programmation du projet ainsi que les orientations architecturales qui en découlent.

L'équipe d'Eiffage Aménagement a poursuivi par la présentation du programme et les partis pris d'aménagement en réponse aux enjeux environnementaux.

L'intervention s'est terminée par la présentation du projet d'équipement intergénérationnel, la maison des projets. Les usages de cet équipement feront l'objet d'échanges avec le public dans le cadre d'un atelier participatif avec le public.

3. LES MODALITES DE LA CONSULTATION DU PUBLIC (5')

La présente réunion marquait le lancement de la démarche de concertation volontaire qui prévoit jusqu'au printemps :

- Deux balades sur site, prévues le 4 mars (le matin de 10h à 12h et l'après-midi de 15h à 17h) ;
- Un atelier sur les mobilités et les liaisons douces (21 mars de 18h30 à 20h30) ;
- Un atelier sur les commerces et les services et le tiers lieu (28 mars de 18h30 à 20h30) ;
- Une réunion publique de restitution (le 9 mai 2023 de 19h00 à 20h30).

Toute l'information autour du projet et de la démarche de consultation du public en cours sera partagée sur le site internet de la commune. Les balades sur site ainsi que les ateliers seront sur inscription préalable.

A l'issue des temps de présentation, un temps de questions/réponses s'est ouvert avec le public. Les principaux sujets évoqués pendant ce temps sont retranscrits avec leurs éléments de réponse ci-dessous.

4. PRINCIPAUX SUJETS EVOQUES AVEC LE PUBLIC (45')

- **Les voies d'accès et de sortie de la ZAC Coteaux du Château d'Eau**

Le département a la compétence de la gestion de la voirie départementale. Le sujet va faire l'objet d'une réunion de travail avec le département au premier trimestre de cette année. Les scénarios de circulation identifiés en lien avec le département (accès depuis la D936, liaisons des chemins Haramburua et Iruritea, liaisons douces etc…) feront l'objet d'une présentation et d'un échange avec le public en atelier.

- **L'intégration paysagère de la ZAC**

La lisière côté ouest sera plantée de façon dense sur 5 mètres de largeur et les constructions ne seront pas positionnées en lisière de terrain. Pour les lots à bâtir, l'implantation devra respecter les règles du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et des fiches de lot.

- **Les équipements publics et services**

La livraison des logements au sein de la ZAC est prévue avec des temporalités différentes qui permettent à la collectivité de dimensionner les besoins en création d'équipements publics et de développer les services adaptés (places en école, accueils de loisirs…) aux habitants de Briscous. La création d'une salle des fêtes communale est également envisagée.

- **La gestion des eaux pluviales et l'aléa ruissellement**

Le projet d'aménagement inclut la conduite d'une étude hydraulique. En effet, le dossier loi sur l'eau, instruit auprès des services de l'Etat, exige des aménageurs un bon dimensionnement des équipements de gestion des eaux de pluie sur le site et ses alentours.

- **La conservation de la végétation existante**

La végétation existante sera conservée autant que possible pour les différentes coulées vertes prévues (haies notamment), à condition qu'elle présente un état phytosanitaire correct (c'est-à-dire que les arbres existants ne doivent pas présenter de danger pour le public). Sur les lots à bâtir, le bureau d'études paysager procédera à une identification et un inventaire, avec pour objectif de faire des prescriptions sur les lots pour essayer de conserver les arbres remarquables. Concernant les essences, une palette végétale (composée d'essences locales et adaptées aux conditions locales) sera définie pour être appliquée sur les espaces publics et recommandée sur les espaces privés, en cohérence avec les essences prévues par le PLUi.

- **Le raccordement au réseau d'assainissement des propriétés riveraines du projet**

La commune n'est pas décisionnaire sur le sujet. Il faut s'adresser à la Communauté d'agglomération du Pays Basque (CAPB) qui a désormais la compétence pour toute demande concernant les raccordements d'eau courante et d'eaux usées.

- **Le coût des logements et l'offre pour les habitants de Briscous**

A ce stade du projet, le coût des logements n'est pas définitivement connu même si des hypothèses ont été prises pour obtenir un équilibre du projet.

Le projet comprend deux types de logements sociaux :

- Des logements en locatif social chez Habitat Sud Atlantic. Pour ces logements, les personnes intéressées et éligibles doivent constituer un dossier de demande d'attribution d'un logement social ;
- Des logements en bail réel solidaire (BRS), qui permet à des foyers de devenir propriétaires des murs tandis que Habitat Sud Atlantic conserve le foncier ;
- Ces nouveaux logements doivent permettent d'une part, aux Beskoiztars de se loger localement et à un coût raisonnable et d'autre part, à la commune de proposer une part de logements sociaux en anticipation de l'obligation légale qui s'applique aux communes de plus de 3500 habitants.

Pour accéder à ces logements, les participants sont invités à faire une demande de logement social auprès de Habitat Sud Atlantic et/ou à se rapprocher de la mairie qui est en train d'établir une liste d'attente.

- **Le coût de l'opération**

L'équilibre de l'opération a été présenté dans le cadre de la consultation ; il est composé, en recettes, de charges foncières (vente de terrains aménagés et desservis) et en dépenses, de plusieurs grands postes : dépenses liées au foncier, participation aux équipements publics, dépenses liées aux études techniques, dépenses liées aux travaux, dépenses liées à la gestion. Ces postes s'affinent au fur et à mesure de l'avancement des études.

- **La gestion des eaux de pluie et l'aléa ruissellement**

Le projet inclut une étude hydraulique dans le cadre d'un dossier loi sur l'Eau qui sera conduite dans les prochains mois. Le dossier loi sur l'Eau exige des aménageurs un dimensionnement des équipements de gestion des eaux pluviales ne générant pas d'aggravation des rejets sur le site et ses alentours.

- **Le nombre de place de stationnements sur la ZAC**

Le PLUi impose un minimum de 2 places de stationnement par logement (soit 325 places). Sur le projet ce nombre est légèrement supérieur, avec 2,1 places/logement.

- **La densité de la ZAC**

Afin de limiter l'étalement urbain, l'état exige désormais une certaine densité urbaine au titre de la loi climat et résilience. La densité prévue dans la ZAC se situe cependant dans la fourchette basse du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté d'agglomération.

- **La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**

Si l'acquisition du foncier n'est pas réalisée à l'amiable, la commune envisage d'avoir recours à une DUP. Dans ce cadre, des expropriations sont possibles et les recours seront traités par la justice.

- **Le passage des camions en phase chantier**

Les engins de chantier emprunteront principalement la route départementale et des pistes de chantier seront intégrées au travers d'un plan de circulation dédié pour desservir le chantier en minimisant l'incidence sur les riverains.

La mairie et l'équipe remercient les citoyens pour leur participation et leurs questions et rappellent que des temps participatifs sont prévus pour approfondir les échanges.