

PROJET DE QUARTIER « Zone d'Aménagement Concerté du Bourg »

Réunion publique d'information
Mercredi 2 juillet 2025



Compte rendu



INFORMATIONS GÉNÉRALES

Cette réunion avait pour objectif de présenter aux citoyens de Briscous les évolutions du projet prévues pour la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Bourg et de répondre aux questions des habitants présents.

L'objectif de ce compte rendu est de reprendre les points essentiels exposés durant la réunion de concertation. Il n'a pas vocation à être exhaustif.

Pour l'équipe municipale :

- Pascal JOCOU, maire de Briscous
- Carole DAVID, conseillère municipale
- Sylvie DUBREUIL- ELISSALDE, conseillère municipale

Pour l'AMO Conseil :

- Julie BALLARIN, cheffe de projet aménagement urbain, SPL Pays basque Aménagement
- Stéphane IRALOUR, directeur général SPL Pays basque Aménagement

Pour le groupement d'aménageurs :

- Marc BALLAY, architecte, Architectures Marc Ballay
- Lucas BRISOTTO, chef de projet bureau d'étude VRD Ideia
- Nicolas COLLOT, directeur développement, Eiffage Aménagement
- Christian DE FIRMAS, directeur aménagement, Eiffage Aménagement
- Jean-Romain LESTANGUET, directeur aménagement et développement urbain, Habitat Sud Atlantic (HSA)

- Ophélie JOVELIN et Géraud CASTANIER, Neorama pour l'animation de la démarche de la rencontre

Les chiffres de la participation pour cette rencontre :

- Nombre de participants : 74 personnes
 - Durée : 19h00 – 21h30 (2h30)
-

1. INTRODUCTION ET RAPPEL DU CONTEXTE

1) Introduction : Pascal JOCOU, maire de Briscous

« Bonsoir, mesdames et messieurs.

Ce soir, cette réunion publique est un point d'étape dans le travail mené depuis un an par notre équipe municipale dans le projet de la zone d'aménagement concerté. Nous allons présenter les évolutions du projet en sachant qu'à ce jour, certains points nécessitent travail et réflexion.

Avant cela, je voudrais faire une petite rétrospective rapide de l'évolution de notre village.

Depuis les années 1970, il y a eu des premiers lotissements communaux dans le quartier des Salines, effectués par tranche. En 1986, les premiers logements sociaux ont été construits sur la commune de Briscous et nombre de jeunes ont pu bénéficier et bénéficient encore de ces logements sociaux. Dans les années 2000, les jardins d'Haria sont inscrits dans notre paysage. Dans ce cadre, les premières résidences avec accession libre ont vu le jour à Briscous. Briscous s'est développé grâce à l'apport et à l'accueil de nouvelles populations.

Je tiens à relever le fil conducteur qui a animé chacun des différents conseils municipaux pendant 50 ans : la maîtrise du développement démographique ainsi que la volonté de proposer une offre de

logement abordable à travers différents programmes. Les différents documents d'urbanisme successifs, POS, PLU, PLUI, se sont inscrits dans cette démarche. Dans le cadre de la ZAC, je voudrais rappeler le cheminement des réflexions des élus dont je faisais partie qui ont porté ce projet jusqu'à sa création en 2016. En effet, dans les années 2010 et auparavant, beaucoup de promoteurs privés manifestaient un vif intérêt à organiser ces parcelles appartenant à cinq propriétaires différents.

Lorsque la réflexion du PLU s'est engagée, nous avons établi des orientations d'aménagement pour promouvoir une urbanisation fonctionnelle sur ce projet. L'outil juridique ZAC a été mis en place afin que l'opération d'urbanisation finance en totalité les aménagements nécessaires. Tous ces outils ont permis à Briscous de connaître un développement maîtrisé et le projet doit s'inscrire dans ce fil conducteur ».

2) Rappel du contexte (Diapo 7/8)

Les premières études autour de la ZAC ont été menées avant 2016 (le dossier de création de la ZAC a été approuvé le 20 juin 2016). Ces premières étapes ont fait l'objet de concertations préalables.

La commune a ensuite souhaité confier à un opérateur privé, via un appel d'offres, une concession d'aménagement dès 2022 à laquelle Eiffage Aménagement a répondu en concurrence avec différents opérateurs. Le 10 octobre 2022, Eiffage Aménagement après avoir été désigné comme lauréat de cette concession d'aménagement a signé un contrat de concession qui lie contractuellement la collectivité à la structure d'aménagement.

Des concertations ont été menées au premier trimestre de l'année 2023 avec différents ateliers en parallèle desquelles des études environnementales ont été lancées. Des premiers retours ont fait état de contraintes environnementales qui n'avaient pas été détectées lors du dossier de création de la ZAC, notamment sur les zones humides. 2.87 hectares de zones humides ont été découvertes sur les 5.4 hectares du périmètre de la ZAC. Le projet a dû être revu dans une séquence ERC, Evitement, Réduction, Compensation. A cela se sont ajoutées une démission de l'équipe municipale et une évolution du marché de l'immobilier liée à la période inflationniste qui a suivi le début de la guerre en Ukraine. Le calendrier du projet a ainsi été allongé.

3) Qu'est-ce qu'une concession d'aménagement ? (Diapo 9)

Une concession d'aménagement est un contrat par lequel une personne publique, compétente en matière d'aménagement, confie à un opérateur public ou privé, la réalisation d'une opération d'aménagement. Pour La ZAC du Bourg, la commune de Briscous, concédante, est à l'initiative du projet et a délégué des missions à Eiffage Aménagement, le concessionnaire.

Le contrat comprend :

- La réalisation des études,
- L'obtention des autorisations,
- L'acquisition des fonciers,
- La réalisation des travaux d'aménagement,
- La commercialisation et la cession des terrains à bâtir,
- La participation à la conduite globale du projet à travers les comités de pilotage
- La concertation avec la population.

Ce contrat fixe également les droits et obligations des parties et également le cadre programmatique, financier, calendaire de l'opération. Il prévoit également les conséquences financières et juridiques d'une résiliation de la concession qui, aujourd'hui, couvreraient entre 300 000 et 400 000 euros.

Cette dernière somme est à mettre en perspective avec le budget de la commune. L'année dernière, 180 000 euros de fonds ont été dégagés pour pouvoir créer de nouveaux investissements et rembourser la dette en capital. Pour la commune de Briscous, elle est aux alentours de 240 000 euros par an. La rupture de la concession, semble inenvisageable pour l'équilibre budgétaire.

2. LE PROJET INITIAL ET SES EVOLUTIONS (diapo 11 à 24)

1) Un projet structurant

Le projet doit répondre aux enjeux suivants :

- L'adaptabilité : le projet doit prendre en compte la physionomie du site d'implantation notamment sa proximité avec le Centre Bourg et la déclivité importante du site
- L'acceptabilité : le projet doit permettre de proposer des logements nécessaires au développement de la commune tout en intégrant les attentes et inquiétudes des habitants
- La résilience : le projet doit répondre aux questions de transition écologique et de la préservation des zones humides

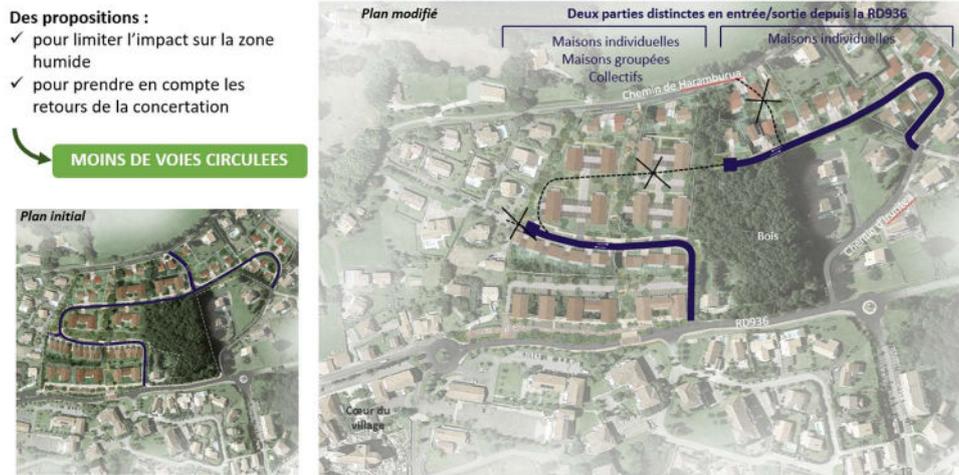
2) L'évolution du plan masse et du projet

Les résultats des études environnementales qui ont révélé la présence de zones humides non identifiées dans le dossier de création de la ZAC, ont conduit à retravailler les voiries et espaces verts du projet initial (diapo 12) présenté lors des réunions de concertation de janvier à Mars 2023.

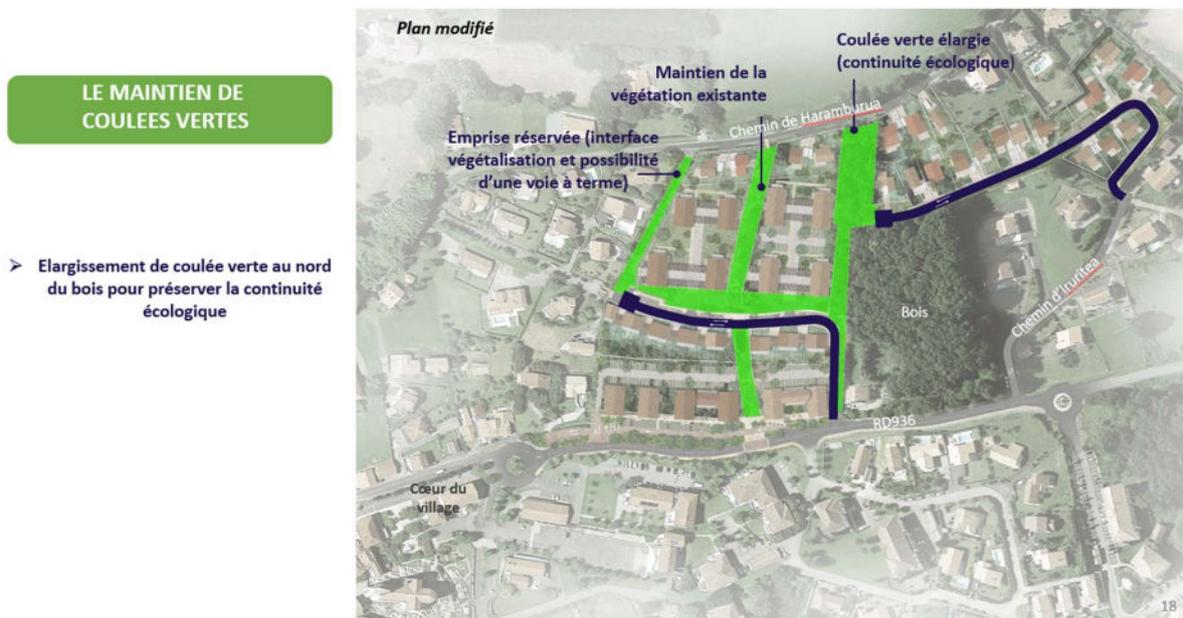


a) L'organisation du projet et de la voirie :

- L'emprise de la voirie sera réduite pour créer un cœur d'îlots apaisés et favoriser le développement de la végétation. (Diapo 13)



- L'opération a été scindée en deux afin de préserver la zone humide du Bois (diapo 13 et 18)

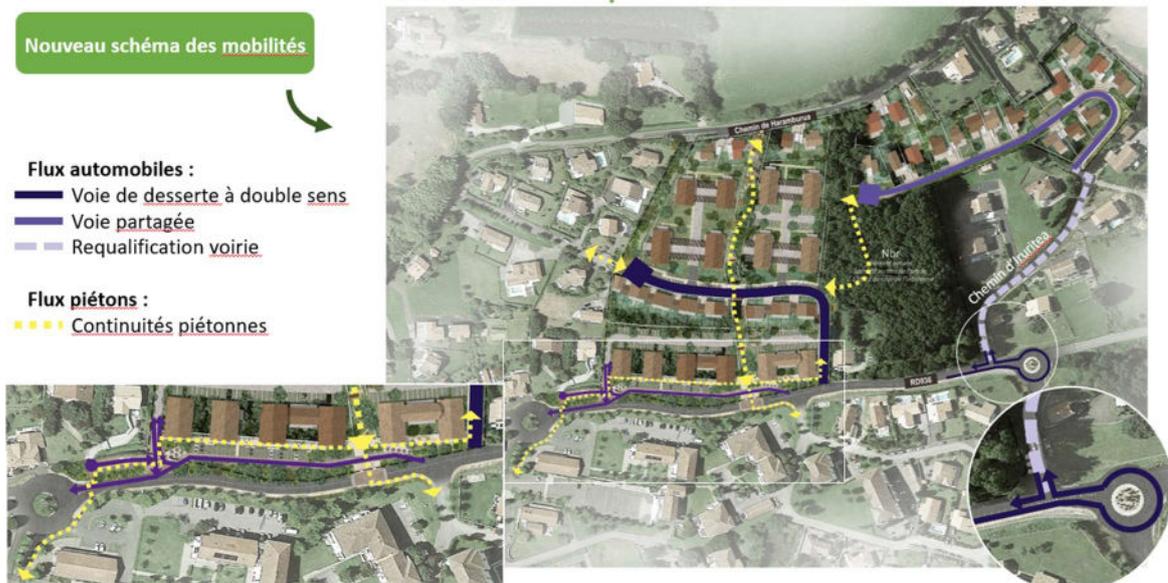


- La coulée verte, reste un élément central pour la circulation et promenade piétonne. Elle intégrera un belvédère pour profiter de la vue ainsi que du mobilier d'agrément (bancs / jeux). (Diapo 19)



19

- Sur la RD936, un plateau surélevé permettra de réduire la vitesse
- Des commerces et des parkings seront aménagés avec création d'un contre allée le long de la départementale. Cette contre-allée sera travaillée pour ralentir la circulation et la vitesse des voitures. (Diapo 21)
- En partie basse, il y aura des commerces dans la continuité du bourg avec une connexion piétonne vers le centre qui reste à travailler plus en détails. (diapo 21)



**b) L'architecture et les logements :
(diapo 15 à 17)**

Une architecture labourdine sera conservée avec une largeur d'environ 10 mètres. Les appartements seront pourvus au minimum d'une double orientation avec un ensoleillement est-sud, ou sud-ouest et un espace extérieur.



c) Le stationnement (diapo 39)

Le stationnement est un élément important compte tenu du peu de desserte en transports publics de la commune. En conformité avec le PLU, 2 places de stationnement par logement sont prévues. Environ 61 places de parkings publics seront prévues.



3. La programmation et les équipements publics (diapo 31 à 41)

1) L'évolution du contexte

La découverte de nouvelles contraintes environnementales et l'arrivée de la nouvelle équipe municipale ont nécessité un travail important d'analyse et d'intégration de nouvelles données. Il faut ajouter à cela la conjoncture immobilière due à l'inflation et à l'augmentation du taux d'intérêt.

L'objectif premier de la municipalité est de baisser les prix de sortie des logements et des terrains à bâtir afin de répondre aux attentes de la population. Pour cela, il faut trouver des leviers sur les dépenses du programme.

Pour ce faire, deux études ont été réalisées et présentées en séance :

- **L'étude capacitaire des groupes scolaires de Briscous (synthèse)**

L'étude capacitaire des groupes scolaires a été réalisée en décembre 2024 et a porté sur le remplissage des groupes scolaires et l'analyse d'impact du projet sur le taux d'occupation des écoles.

Les écoles publiques ont aujourd'hui un taux de remplissage de 73 %, ce qui correspond à 51 places vacantes. En fonction des phasages étudiés, le besoin maximum en place engendré par la ZAC est de 44 places en année N+4 et N+5 à compter de la première phase. Il n'y a donc pas besoin de créer des classes supplémentaires.

La mairie a donc décidé que la participation de l'aménageur à cet équipement public, à hauteur de 400 000 euros, serait réinvestie dans la programmation afin d'intégrer l'impact des contraintes environnementales, mais aussi pour faire baisser les prix de sortie des logements et des terrains à bâtir.

- **L'actualisation de l'étude de marché (synthèse)**

La récession immobilière et la nouvelle conjoncture immobilière impactent la programmation de la ZAC. Une étude a été menée pour s'assurer que le projet réponde au besoin de logements sur le territoire. Cette étude a été réalisée en décembre 2024 par la société Adéquation. Il est apparu en filigrane qu'il y avait très peu de turn-over et de logements vacants sur le parc privé et social de la commune. Sur le parc social, il y a environ 2 ans d'attente.

Cette étude préconisait de réduire le nombre de grands logements, notamment les T5 et les T4, qui ne répondent plus à la demande des foyers notamment recomposés qui s'orientent plus vers des petites surfaces (T2, T3). Elle préconisait également de revoir la superficie des maisons en bande.

Zoom sur la mise en œuvre des recommandations :

De nouvelles propositions de programmation ont été réalisées par Eiffage Aménagement :

- La suppression des T5 en logements collectifs et maisons en bande,
- La diminution du nombre de T4 en logements collectifs libres, partiellement compensée par les maisons en bande qui seront des T4,
- L'augmentation significative des T3 sur le BRS et sur le collectif libre.

L'équipe municipale a toutefois choisi de maintenir le nombre de T4 sur le locatif social, comme initialement prévu car cela correspond aux demandes constatées en mairie.

Aujourd'hui, compte tenu de la récession sur la construction de maisons individuelles, il y a donc un point de vigilance à avoir sur les prix des lots à bâtir. L'objectif est que le coût global d'un lot à bâtir soit cohérent avec les revenus moyens des ménages. Aussi, le prix des lots à bâtir baisse de 23 % par rapport aux prix initiaux du contrat de concession.

De plus, grâce à la diminution des grands collectifs et la diminution des surfaces de commerces, la surface totale de plancher construite a été réduite de 1130 m² soit 9 % de moins de surface construite.

2) Le logement social locatif dans le projet

Le programme est composé à 40 % de logements sociaux avec du logement locatif social et du logement en accession sociale. La commune souhaite avoir 50 % de logement locatif social et 50 % de logement en accession sociale.

Il y a trois types de logements locatifs sociaux selon le niveau de ressource des futurs locataires :

- Le PLAI : 30 % de la population y est éligible. Le loyer estimé est de 359€ pour un T3 de 68 m².
- Le PLUS, représente 62 % de la population. Le loyer estimé est de 405 € pour un T3.
- Le PLS 70% de la population y est éligible. Le loyer estimé est à 618 € pour un T3.

3) L'accession sociale à la propriété au sein du projet

Le logement en accession sociale représente 32 logements. Ce type de logement repose sur le dispositif Bail Réel Solidaire (BRS) qui consiste à dissocier le foncier du bâti. L'opérateur social, Habitat Sud Atlantic, vend les murs au futur accédant mais reste propriétaire du sol. Ce dispositif permet d'éviter la spéculation dans le temps. La revente sera encadrée selon l'indice de construction et non pas selon le marché immobilier. Le prix de vente est plafonné. Sur le territoire de Briscous, le plafond est fixé à 3 269€ par m².

Le BRS représente généralement une décote de 30 % par rapport à des logements en « accession libre ». Au regard des revenus, 99% de la population peut prétendre au logement. Cependant d'autres critères sont plus limitants : être primo-accédant, ne pas être propriétaire d'un bien adapté et que le logement soit la résidence principale

En comparaison avec les prix du marché :

- Le prix d'un T2 en accession sociale serait de 125 000 € alors qu'un T2 classique serait à 185 000 €
- Le prix d'un T3 en accession sociale serait de 178 000 € contre 247 000€ pour un logement classique
- Le prix d'un T4 en accession sociale serait 228 000€ au lieu de 290 000€.

Enfin, le T4 de type maison en bande est un produit intermédiaire qui relèvera de l'accession libre et dont le prix avoisinera 330 000 euros.

Eiffage Aménagement accorde une vigilance à la gradation des prix de sortie pour avoir un panel de prix qui s'adresse à toute la population depuis le logement social, l'accession sociale, les logements collectifs libres, les maisons en bandes jusqu'aux maisons individuelles.

4) La synthèse de la programmation, son phasage et le financement

Le phasage proposé est le suivant (diapo 29) :

- 2027 – 2029 : La première phase concernera les lots à bâtir sur Haramburua et Iruritea (21 lots) ainsi que la création de 28 logements sociaux et 18 logements libres (soit 67 logements) et des commerces.

- 2030 – 2031 : La deuxième phase comprend 15 maisons en bande et 36 logements sociaux, soit 51 logements.
- 2032 – 2034 : La dernière phase, en cœur d'îlot, permettra la création de 42 logements libres.

Au total, l'opération se déroulera sur plus de 7 ans.

Concernant le financement, l'objectif premier de la municipalité étant de baisser les prix de sortie des logements et des terrains à bâtir afin de répondre aux attentes de la population du territoire.

Ainsi, deux postes de dépenses ont été supprimés du contrat de concession :

- L'œuvre d'art (50 000 €)
- Le tiers-lieu intergénérationnel (150 000 €).
Le conseil municipal n'a pas souhaité poursuivre les réflexions autour du tiers-lieu car il aurait représenté une dépense de fonctionnement importante pour la commune.

À la suite de l'étude capacitaire des écoles, la prévision de financement de l'extension de l'école du bourg avec deux classes supplémentaires a été supprimée ce qui représente 400 000 €.

Aujourd'hui, il reste 410 000 € prévus dans le contrat de concession pour les financements publics. L'équipe municipale travaille sur le nouveau fléchage : Par exemple la loi Norma impose une mise aux normes de la crèche qui peut être imaginée avec une augmentation de sa capacité mais aussi le financement d'aires de jeux.

4. LA SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (diapo 44 à 47)

1) Les enjeux écologiques

Les projets d'aménagement consacrent désormais beaucoup de temps à des inventaires faune-flore qui sont faits sur quatre saisons. Ils ont été lancés fin 2022 avec les premiers résultats fin 2023.

L'enjeu global pour la flore est considéré comme faible en l'absence d'espèces floristiques protégées à l'échelle nationale.



L'enjeu faunistique est considéré comme moyen à fort avec :

- Trois espèces d'oiseaux patrimoniales : le charbonneraie, le serein et le verdier d'Europe.
- Deux espèces de reptiles : le lézard des murailles et la couleuvre.
- Trois espèces d'amphibiens : le crapaud commun, le triton palmé, et puis la salamandre tachetée.
- Trois espèces communes de mammifères : le chevreuil, le hérisson et la taupe, considéré comme un enjeu moyen.
- Enfin les chiroptères, représentent un enjeu faible.

L'étude dans l'appel d'offres, précisait qu'il n'y avait pas de zone humide caractérisée. La législation en la matière ayant évolué, une actualisation des études a été nécessaire et réalisée par les bureaux d'études d'Eiffage Aménagement (SCE Environnement).

2,87 ha sur les 5,4 ha de terrain se sont révélées être des zones humides. Des interrogations se sont posées sur la faisabilité du projet et des rencontres avec les services de l'État ont été organisées. La DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) a précisé que cette zone humide n'avait pas de caractère exceptionnel, et que la démarche ERC (Eviter/Réduire/Compenser) devait être mise en place.

Les dossiers devraient être déposés en fin d'année. Une enquête publique est prévue à l'été 2026 pour une obtention en deuxième partie d'année.

Zoom sur l'évolution du plan masse en fonction des contraintes environnementales

Compte tenu de la zone humide, le projet prend en compte les engagements suivants :

- Des suppressions de la voirie ont été faites,
- La préservation du bois central a été maintenue,
- Des passages d'amphibiens, sous le chemin Haramburua, vont être créés,
- Les chênes remarquables seront préservés dans les coulées vertes,
- Des murets en pierre seront créés pour les reptiles,
- Les bois vont être maintenus pour les chiroptères,
- Des clôtures adaptées seront mises en place pour la petite faune dans l'ensemble de la ZAC y compris pour les lots à bâtir

L'impact de la zone humide a pu être réduit de 2,87 ha à 1,80 ha en coupant la circulation de la voirie en deux. L'économie de 1,07 ha représente une préservation de 35 % de zones humides.

Le projet implique la recherche de moins de 4 ha de zones de compensation. Une partie des terrains communaux pourrait être éligible tout en respectant un principe d'« additionnalité ». Il n'est pas possible de prendre un terrain, déjà classé une zone humide pour faire de la compensation. Il faut identifier un terrain avec un caractère humide faible et le renforcer.

5. LES MODALITES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

(diapo 49 à 71)

Le plan de masse initial a subi des modifications pour limiter l'impact sur la zone humide et pour prendre en considération les retours de la concertation sur les problématiques liées à la gestion des eaux de pluies.

1) La gestion des eaux de ruissellement pour les espaces communs (voiries communes, parkings publics, espaces verts communs)

Suite à l'évolution du projet, la diminution des surfaces imperméabilisées par la voirie est de l'ordre de 1 650 m².

Dans le cadre du projet, la gestion des eaux pluviales a été pensée de plusieurs manières :

- Trois bassins-versants ont été identifiés :

- Le bassin-versant n°1 générerait 173 000 litres d'eau à récupérer grâce à des grilles avaloirs vers des canalisations, puis vers un bassin enterré de plus de 173 m³.
- Les bassins-versants n°2 et n°3 permettront de récupérer les eaux des ruissellements par le biais de noues à redans paysagères.
Une noue est un « mini-fossé » qui récupère les eaux de ruissellement de la voirie vers ce fossé. Elle est dite à redan car des pierres et des aménagements paysagers vont venir réduire la vitesse des eaux, ce qui permet de mieux gérer ces eaux et éviter les risques de débordement.



- Bassin versant n°1 : Espaces publics des collectifs et des commerces
- Bassin versant n°2 : Espaces publics de la 2nd partie du lotissement
- Bassin versant n°3 : Espaces publics de la 1^{ère} partie du lotissement

- L'espace boisé est conservé pour préserver la zone humide.
- Les espaces privatifs (lots constructibles, logements collectifs et les commerces), seront conservés en l'état et la gestion des eaux pluviales se fera indépendamment du reste des espaces publics.

Les volumes d'eau générés par les bassins versants des espaces publics sont établis selon la surface imperméabilisée et les coefficients de calcul fixés par le PLUi de la CAPB.

Ces volumes d'eau seront stockés dans des bassins enterrés, ainsi que des canalisations surdimensionnées et noues paysagères.

2) La gestion de l'eau de ruissellement pour les espaces privés

La gestion des eaux se fera à la parcelle, par rétention, selon les conditions d'infiltration du sol.

La gestion des eaux pluviales se fera indépendamment du reste des espaces publics selon les préconisations du PLU et les autorisations d'urbanisme.



Pour les trois bassins-versants ainsi que pour les lots privés, les eaux seront renvoyées progressivement à débit limité vers les fossés et réseaux enterrés créés dans le cadre de l'aménagement, puis vers le réseau public.

La gestion globale des eaux pluviales sera améliorée car elle est aujourd'hui inexistante. Chaque parcelle sera gérée via un système de rétention pour limiter le ruissellement en surface et éviter les débordements lors des fortes pluies. L'encombrement des réseaux sera empêché grâce à la rétention des eaux de voirie et à la régulation contrôlée des eaux issues des parcelles privées.

Pour le fossé du chemin à Haramburua qui a été signalé comme étant saturé, des améliorations vont être apportées pour guider les eaux et éviter les débordements.

6. LES PRINCIPAUX SUJETS EVOQUES AVEC LE PUBLIC

• Le calendrier du projet

Question : *Les travaux devraient débuter au troisième trimestre 2027. Il y a une certaine opposition dans le village avec un collectif et une requête au tribunal administratif, la propriété des terrains n'est pas encore acquise. Dans ces conditions, la date de début des travaux pourra-t-elle être maintenue ?*

Réponse de Nicolas COLLOT :

Eiffage ne pourra pas empêcher les éventuels recours. Ils peuvent dans certaines situations entraîner un décalage des plannings.

Question : *En prenant en compte l'acquisition des terrains, les éventuelles procédures d'expropriation, le dossier de déclaration d'utilité publique, Est-il possible d'avoir des éléments de calendrier selon la procédure classique sans recours ?*

Réponse de Christian DE FIRMAS :

Un travail a été fait sur le plan masse depuis la rentrée 2024 avec la nouvelle équipe municipale et quelques ajustements restent à faire pour pouvoir débuter l'étude d'impact. Ce plan masse devrait donc être arrêté au T3 2025. Si le calendrier est tenu, les différents dossiers devront être déposés fin 2025, voire début 2026. S'en suivra un délai d'instruction par les services de l'État avec un avis de l'autorité environnementale, ce qui prend 2 à 4 mois. Enfin un commissaire enquêteur sera saisi pour lancer une enquête sur l'utilité publique, l'enquête parcellaire et l'autorisation environnementale unique.

Pour le dossier de réalisation de la ZAC, il peut se faire en temps masqué en 2026, lorsque le plan masse sera arrêté et l'étude d'impact prête. Par ailleurs, dès le mois de septembre 2025, il est prévu d'aller voir les propriétaires, et essayer de mener des négociations à l'amiable.

Sur un projet d'intérêt général, si l'utilité publique est obtenue, il y aura une possibilité d'expropriation, avec une prise de possession des terrains environ 6 mois après l'obtention de l'arrêté de déclaration d'utilité publique donc début 2027. Les travaux pourront commencer dans la foulée.

Trois phases seront ensuite prévues :

- Une première phase de construction de 18 à 24 mois, puis un an d'attente à la demande de la mairie,
- Une deuxième phase de construction de 18 à 24 mois, puis à nouveau un an d'attente à la demande de la mairie,
- Enfin la troisième phase de construction sera lancée en 2032 avec une livraison finale prévue en 2034.

Réponse de Pascal JOCOU :

La municipalité a rencontré les propriétaires, et leur a présenté le projet. Les domaines vont être sollicités pour donner individuellement la valeur de chaque terrain et permettre des négociations pour aboutir à des acquisitions amiables bien que certains propriétaires aient un intérêt à aller jusqu'à la DUP pour des raisons de fiscalité

- **Le coût du projet**

Question de Vivre Briscous Bourg : *Ce projet est surdimensionné pour la commune. L'opposition n'est pas contre le logement, y compris sur cette zone, mais 160 logements sur un terrain dont la pente est de 20 % et composé pour les deux tiers de zone humide, n'est pas adapté au centre-bourg, et à un petit village. L'impact en termes de circulation et de sécurité va être extrêmement important. En l'espace de quelques années, cela va rajouter 40 % de la population.*

Le projet va être adopté au Conseil municipal avant le 10 octobre 2025, puisqu'il y est tenu. Cela signifie qu'il est totalement ficelé alors même que des engagements avaient été pris par la mairie pour revoir en profondeur le projet ce qui n'a pas été fait. En revanche, des éléments de programme comme le tiers-lieu intergénérationnel ont été supprimés sans aucune concertation avec la population. Quand le dossier de réalisation sera-t-il réellement présenté et approuvé en conseil municipal ?

Le concessionnaire Eiffage a été choisi parce qu'il apportait 800 000 € or, avec l'évolution du contrat de concession une rétro-concession de 400 000 € lui est faite : la commune a perdu 400 000 €. En plus, 70 000 € d'honoraires ont été ajoutés pour le concessionnaire car il n'avait pas vu que le terrain était humide alors que tout le monde le savait. Pourquoi offrir un cadeau de 470 000 € au concessionnaire ?

Réponse de Pascal JOCOU :

Aucune date n'est fixée pour la signature de l'avenant au contrat de concession, le calendrier n'est pas fixé sur la date d'approbation.

Par ailleurs, aucun cadeau de 400 000 € n'a été fait à Eiffage Aménagement. A l'inverse il y a un financement de la diminution du prix des lots de 23 %. Le nombre de 160 logements a été décidé après un travail sur différents scénarios. Pour financer les logements sociaux, il faut mixer la programmation avec du logement libre, ce qui permet également de favoriser la mixité sociale.

Réponse Jean-Romain LESTANGUET :

Le modèle économique du logement social est très difficile et très complexe. Le logement social se finance grâce à de l'emprunt, des subventions publiques apportées par les collectivités et par des niveaux de fonds propres face aux coûts du bâtiment. L'exigence de qualité du programme est impactée par le modèle économique des opérateurs privés qui participent au financement du logement social et des aménagements publics.

Nicolas COLLOT :

L'augmentation de la population de 40 % annoncée paraît élevée (soit +1200 habitants) pour 160 logements.

L'augmentation sera plutôt de l'ordre de 14 % sur sept ans soit 2% par an en moyenne

A titre de comparaison, entre 2015 et 2018, l'augmentation de la population de Briscous était de 2,7 % par an.

La caractérisation des zones humides (au sens réglementaire selon les critères pédologiques et de présences de plantes hygrophiles), n'était pas clairement mentionnée dans les études faites en amont dans le dossier de création de la ZAC. Eiffage Aménagement a dû l'intégrer.

La possibilité de faire du logement ailleurs qu'à cet endroit est à prendre en considération au regard de l'étalement urbain. Le terrain a certes des contraintes morphologiques et environnementales mais il bénéficie d'une proximité immédiate avec le centre-bourg. Privilégier ce terrain, malgré les contraintes,

relève d'un choix politique fait bien avant 2016. De plus, avec la loi sur la Zéro Artificialisation Net des sols (ZAN), il faut limiter l'artificialisation des fonciers ce qui passe par une augmentation de la densité des opérations.

Enfin, l'augmentation des honoraires de 70 000 € ne représente pas de la marge, elle correspond aux ressources supplémentaires nécessaires pour développer l'opération sur 12 ans (entre 2022 et 2034) au lieu de 6 ans initialement prévue (de 2022 à 2028)

Réponse de Pascal JOCOU :

En complément, sur le logement social, il y a une réhabilitation en cours avec Soliha sur le logement au-dessus de l'école du bourg. A titre d'exemple, sur ce projet, environ 170 000 euros de frais ont été engagés par Soliha ce qui a nécessité une quote-part de la commune d'environ 3000 euros pour arriver à l'équilibre de l'opération. Cet exemple traduit bien ce que peut engendrer un logement social pour la commune en termes d'équilibre financier.

Question : Les 400 000 € initialement dédiés aux écoles publiques vont être utilisés pour faire baisser le prix des terrains à bâtir annoncés dans le premier Compte Rendu À la Collectivité (CRAC) entre 270 et 300 € le mètre carré. Ou se trouve la baisse de 23 % annoncée ?

Question : Le coût de sortie est estimé entre 300 000 et 400 000 €. En un an 470 000 € ont été dépensés dont 400 000 € de cadeaux à Eiffage. Si le logement est un sujet important, pourquoi ne pas en faire à Haramburua, puisque la mairie a acheté le terrain du temps où M. Jocou était au conseil municipal ?

Réponse de Carole DAVID :

L'objectif de la municipalité est de faire baisser le prix des lots à bâtir. Au contrat de concession, le prix est de 234 000 € TTC moyen pour un lot à bâtir alors qu'aujourd'hui le prix est de 180 000€ TTC ce qui représente bien une baisse de 23 %. Pour le prix au mètre carré, il y a des variations selon les terrains, il s'agit d'un prix moyen. L'objectif, de la mairie est de baisser tous les prix des logements pour qu'ils soient les plus accessibles possibles et des efforts ont déjà été faits en ce sens.

Réponse de Nicolas COLLOT :

La référence pour le calcul de la baisse des 23 % est le contrat de concession initial. Les CRAC (Compte rendu annuel à la collectivité) sont des étapes intermédiaires qui reflètent un bilan à un instant donné. Eiffage Aménagement est aussi intéressé par cette baisse des prix car pour la vente des lots à bâtir et leur mise sur le marché il faut qu'il y ait des clients. L'aménageur et la commune ont donc de vrais intérêts communs pour essayer de baisser les prix de sortie.

Réponse de Christian DE FIRMAS :

Dans un bilan d'aménagement, les recettes sont des charges foncières. Il s'agit de la vente de fonciers aménagés (réalisation des voiries, amené des réseaux, purge des autorisations administratives etc..) au promoteur et au bailleur social qui construiront un bâtiment sur le terrain aménagé.

Avec la diminution de 9% de la surface totale construite, il y aura une diminution de nos recettes qui s'équilibreront avec la baisse des dépenses.

Nous rappelons que, pour la vingtaine de lots à bâtir du projet, l'impact de la baisse du prix de vente de 50 000 € TTC en moyenne par lot, (soit environ 40 000 € hors taxe) est de 800 000 € HT en diminution de nos recettes.

Aucun cadeau n'a donc été fait à Eiffage Aménagement. Le bilan est plutôt compliqué, surtout dans un contexte de hausse des coûts de construction depuis 2022.

Réponse de Pascal JOCOU :

Lors de l'acquisition de ces terrains je ne faisais plus partie du conseil municipal.-_Concernant les terrains situés à Haramburua la commune ne détient pas l'entièreté des parcelles visées par l'OAP : seules 2 des 3 parcelles situées sur l'Orientation d'Aménagement ont été achetées. Parler d'aménagement revient aussi à réfléchir en termes de voiries et de réseaux d'assainissement dont l'extension serait nécessaire pour l'aménagement d'Haramburua. Pour les terrains précédemment cités, ils sont plus lointains que ceux qu'il y a aujourd'hui sur la zone d'aménagement concerté. L'aménagement près du bourg est priorisé.

- **Les équipements publics**

Question :



Cette contre-allée devient elle passante ou reste-t-elle en l'état ?

Que devient la zone poubelle en place à cet endroit ?

La coulée verte Ouest descend-t-elle bien jusqu'à la départementale ?

Réponse de Marc BALLAY :

La zone poubelle va être déplacée. Sur l'ensemble du projet, il y aura deux ou trois points dont le lieu reste à définir avec la communauté d'agglomération dans le cadre de la réforme de la collecte à venir. Concernant la coulée verte, les études vont se poursuivre pour voir si la distance avec les habitations existantes permet de passer jusqu'à la départementale.

Question : *Quelles sont les mesures envisagées par rapport à la circulation et l'engorgement des voies ?*

Réponse de Nicolas COLLOT :

Le service voirie du Conseil départemental a été rencontré à deux reprises et un plateau surélevé sera mis en place pour casser la vitesse. Une étude de trafic sera faite dans le cadre du dossier d'impact et prévoira le dimensionnement des voiries.

Réponse de Pascal JOCOU :

L'accès au chemin Haramburua a bien été pris en compte car seuls sept lots à bâtir y ont accès. Le reste de l'opération descend sur la départementale et le chemin d'Iruritea.

Question : *Dans le cadre d'un projet aussi important existe-t-il un dispositif permettant d'assurer le suivi du projet pour des problèmes d'écoulement d'eau ou de gestion de voirie par exemple ?*

Comment s'assurer, au-delà de la construction des logements, que tous les autres aménagements seront effectués ?

Qu'en est-il des mobilités douces ? Des circulations piétonnes et cyclables seront-elles imaginées dans l'espace ?

Réponse de Pascal JOCOU :

L'espace boisé est conservé et sera aménagé pour en faire un espace de vie au sein du village. Le raccordement aux liaisons douces existantes est encore à l'étude pour assurer des liaisons piétonnes vers le bourg. Des feux pédagogiques doivent aussi voir le jour.

Réponse de Christian DE FIRMAS :

Les équipes municipales ont fait le choix d'un projet d'aménagement à la différence d'un projet de promotion qui comprendrait uniquement un immeuble sur un terrain sans espaces publics. La réalisation des aménagements fait partie des obligations de l'aménageur.

- **Les impacts pour les riverains**

Question *Pourquoi l'élargissement de la route au niveau du chemin Iruritea autrefois impossible, est désormais possible pour ce projet ? À quel moment les propriétaires seront-ils concertés pour connaître l'emprise sur leur terrain ?*

Réponse de Nicolas COLLOT :

Il n'y aura pas d'emprise sur les terrains privés.

Question : *Comment le chemin d'Iruritea sera-t-il élargi compte tenu de son fort niveau de pente (17%) ? L'élargissement de cette route ne risque-t-il pas de faire se déverser encore plus d'eau qu'actuellement sur les maisons situées en contrebas ?*

Réponse de Lucas BRISOTTO :

Le chemin d'Iruritea fait entre 3,5 m et 4 m de large. Pour le passer à double sens, il faut l'élargir de 50 cm environ de part et d'autre. Les structures de voirie et le tapis d'enrobé vont être refaits et les fossés

seront recréés et élargis. L'objectif sera aussi de casser la vitesse de l'eau et d'éviter le débordement en favorisant l'insertion dans le réseau.

Question : *Les travaux d'élargissement du chemin Iruritea devraient se faire sans prendre de terrain aux particuliers, mais c'est une deux voies qui va être réalisée donc il y aura des trottoirs.*

Comment les riverains du chemin Iruritea accéderont-ils à leur domicile lors des travaux ?

Réponse de Lucas BRISOTTO :

Il n'y a pas d'obligation de faire des trottoirs.

Réponse de Nicolas COLLOT :

Pour l'accessibilité du chemin Iruritea, des plans de phasage doivent être réalisés et des réunions avec les riverains seront organisées. En aucun cas les propriétaires ne seront enclavés.

Question : *Pourquoi accoler des résidences aux habitations existantes qui devaient être préservées ?*

Réponse de Christian DE FIRMAS :

Une bande a été sauvegardée et la voirie qui se poursuivait sur le projet initial s'arrête plus prématurément pour éviter les nuisances. Les logements collectifs qui remplacent les logements individuels ne représentent pas de nuisances supplémentaires. Avant il y avait une frange paysagère avec voirie et désormais, il y a une frange paysagère sans voirie, avec une résidence située à une hauteur de 10,50m – 11m.

Question : *Combien mesureront les bâtiments et quelle sera la largeur de la coulée verte côté ouest ?*

Réponse de Marc BALLAY :

Au faitage, le bâtiment mesurera 10,50 mètres. Il restera encore un peu de latitude et des arbres seront plantés. Les piétons seront eux canalisés sur la coulée verte centrale.

- **La gestion des eaux pluviales**

Question de Vivre Briscous Bourg : *La meilleure façon de gérer les eaux pluviales et les zones humides est de laisser ces zones en l'état car elles ont une fonction d'éponge. Une contre-proposition a été faite consistant à ne pas bétonner la totalité des 4 hectares, et ne faire du logement que sur la partie basse.*

Réponse de Christian DE FIRMAS :

Le projet est mis en œuvre en respectant les règles en vigueur avec la création de bassins et de fossés. Il y aura nécessairement une imperméabilisation mais elle sera compensée par des fossés. L'ambition d'Eiffage Aménagement est de pouvoir améliorer la situation par rapport à l'existant.

Réponse de Lucas BRISOTTO :

Le terrain est en pente, très argileux et en l'état la gestion des eaux pluviales ne semble pas appropriée. La situation va être améliorée puisque la partie argileuse non gérée, et qui renvoie les eaux vers le fossé qui déborde, va être gérée.

Question : *Au niveau du chemin d'Iruritea, à chaque orage le ruisseau déborde car la buse située sous la route n'est pas assez grande et la route proche de la départementale est ensuite encombrée. Il faudrait donc nettoyer ce ruisseau. Comment seront donc gérées les eaux pluviales ?*

Lucas BRISOTTO :

Cette question dépasse le domaine de compétence du projet qui n'intervient pas sur l'ensemble du réseau public de la commune. Avec le projet, c'est l'eau pluviale du projet qui sera gérée et rejetée à débit régulé. L'aménagement à l'échelle de la parcelle permettra de garder l'eau sur la parcelle avant de la remettre progressivement dans le réseau

Question : *D'après la loi sur l'eau, ne faut-il pas prendre en compte le bassin versant amont dans la gestion ?*

Réponse de Lucas BRISOTTO :

Normalement il le faut mais pas à l'échelle de ce projet car il ne s'agit pas de gérer l'ensemble du bassin versant amont mais uniquement le bassin versant du projet.

Question : *Lors de la réalisation du lotissement Elgo Alde, l'arrivée des eaux a provoqué de gros dégâts nécessitant des travaux sur les habitations proches du projet. Cependant cela n'a pas suffi et il y a encore de nombreux débordements.*

Réponse de Lucas BRISOTTO :

Il s'agit d'une échelle beaucoup plus globale et par conséquent, il ne sera pas possible de gérer l'ensemble des eaux fluviales du bassin versant mais la situation sera améliorée à l'échelle du projet.

Question : *Comment sera-t-il possible de réaliser des bassins de rétentions sur des terrains avec un tel niveau de pente ?*

Réponse de Lucas BRISOTTO :

Les eaux seront stockées horizontalement dans des bassins enterrés.

• **L'intégration de la ZAC dans le PLU**

Question : *L'une des évolutions du projet a été la modification du PLU. Lors de cette modification, le bois a été inséré dans la ZAC. Qui a été à l'initiative de cette modification ?*

Réponse de Pascal JOCOU :

La ZAC comprenait déjà le bois, dans son périmètre, dès la délibération concernant sa création en 2016 avec 160 logements et des locaux commerciaux.

Question : *Pourquoi le PLU a-t-il été modifié pour intégrer le bois dans la ZAC ? A qui profite cette modification ?*

Sur cette ZAC, il était prévu une densité maximum de 30 logements à l'hectare alors que pour les autres ZAC, ce sont 10 à 20 logements à l'hectare. Initialement, il y avait 4 hectares or avec le bois et la modification qui a introduit le bois il y a un peu plus de 5 hectares. La modification du PLU, permet à Eiffage de bénéficier de 30 à 40 logements supplémentaires à construire.

Réponse de Nicolas COLLOT :

Eiffage Aménagement a été lauréat, fin 2022, suite à une mise en concurrence avec d'autres opérateurs. Eiffage n'a pas influencé la modification du PLU.

L'intégration du bois à la ZAC profite aux habitants de Briscous puisqu'il va passer du domaine privé au domaine public.

- **Les évolutions du projet**

Question : *Existe-t-il aujourd'hui une chance pour que ce projet évolue, soit modifié, ou au contraire, tout est déjà fixé ?*

Réponse de Pascal JOCOU :

Le but de la réunion publique est de permettre à la municipalité et à Eiffage Aménagement de prendre les remarques et de les étudier. Il s'agit donc d'un point d'étape et le travail se poursuit pour trouver des équilibres et répondre à la demande de logement.

Question : *Est-il possible de changer le fond du projet sur la partie haute avec les logements sociaux limitrophes aux maisons ? Cette réunion sert-elle juste à gagner du temps ?*

Réponse de Pascal JOCOU :

Les logements construits auront la même architecture. Le volume d'habitation doit, comme il a été demandé à Eiffage Aménagement, s'intégrer dans les mêmes règles de PLU.

Réponse de Nicolas COLLOT :

Une opération d'aménagement nécessite des arbitrages politiques qui sont réalisés par la municipalité et non pas par l'aménageur. Il y a des discussions et des échanges pour arriver à un consensus et avoir un projet viable et cohérent. Faire un projet d'aménagement amène forcément des oppositions mais il faut aussi prendre en compte l'intérêt public.

7. CONCLUSION

Monsieur le Maire de Briscous, Pascal JOCOU, conclut la réunion publique en remerciant l'ensemble des participants pour leur attention.

Une seconde réunion publique d'information se tiendra en septembre prochain (la date exacte reste à déterminer) pour faire un nouveau point d'étape sur l'avancement de la Zone d'Aménagement Concerté du Bourg.