

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

---

**Réunion publique d'information  
Mardi 7 octobre 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, notamment depuis la précédente réunion d'information du mercredi 2 juillet, 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. Les éléments présentés pendant la réunion (diaporama) sont également disponibles sur le site internet de la mairie Briscous. Le compte rendu 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

### 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)
  
- Laurie DUSSARRAT, Neorama pour l'animation de la rencontre

### Les chiffres de la participation pour cette rencontre :

- Nombre de participants : 50 personnes
  - Durée : 19h00 – 21h40 (2h40)
- 

## 1. INTRODUCTION ET RAPPEL DU CONTEXTE

### 1) Introduction : Pascal JOCOU, maire de Briscous

« Bonsoir, mesdames et messieurs.

Ce soir, cette réunion publique doit permettre de présenter le travail mené depuis un an par notre équipe municipale et les modifications apportées depuis la précédente réunion publique du 2 juillet sur le projet de la zone d'aménagement concerté. Nous allons vous présenter les évolutions du projet en prenant en compte différents paramètres : attentes des riverains, zones humides, typologies des logements, besoins de la commune, etc.

Avant cela, je voudrais faire une rétrospective rapide de l'évolution de Briscous ces 50 dernières années. Dans les années 1970, le premier lotissement communal a vu le jour. 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 pour lesquels le taux de turn-over est très faible. Dans les années 2000, les jardins d'Haria se sont inscrits dans notre paysage. Dans ce cadre, les premières résidences avec accession libre ont vu le jour. Briscous s'est développé grâce à l'apport et à l'accueil de nouvelles populations ce qui a permis le développement et le maintien de nombreux services.

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

logements abordables 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 et 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 urbaniser 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 et sur d'autres de la commune. 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 et définition d'une concession d'aménagement (Diapo 6 à 9)**

*Cette 1ère partie est une synthèse des éléments présentés lors de la réunion précédente. Pour retrouver l'ensemble de ces éléments en détails, rendez-vous sur le site internet de Briscous, sur le compte-rendu de la réunion publique d'information du 2 juillet et le support de présentation dédié.*

En résumé, au-delà de l'évolution du contexte, les premières études et les premiers temps de concertation ont permis :

- la réalisation du dossier de création de la ZAC (approuvé le 20 juin 2016),
- la sélection d'un opérateur privé à qui confier la concession d'aménagement, réalisée via un appel d'offre puis la signature d'un contrat,
- l'obtention des résultats des premières études environnementales, l'identification de zones humides et par conséquent la révision du projet dans une séquence Eviter Réduire Compenser.

La définition du contrat d'aménagement et des éléments qui le composent (contenu, droits et devoirs du contrat) dans le cadre de la ZAC de Briscous ont été appelés.

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, couleraient 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**

### **1) Un projet structurant (diapo 11)**

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 depuis la concertation de juillet 2025 (diapo 12 à 18)

*Dans cette partie, seules les évolutions apportées au projet depuis la dernière réunion publique du 2 juillet ont été détaillées.*

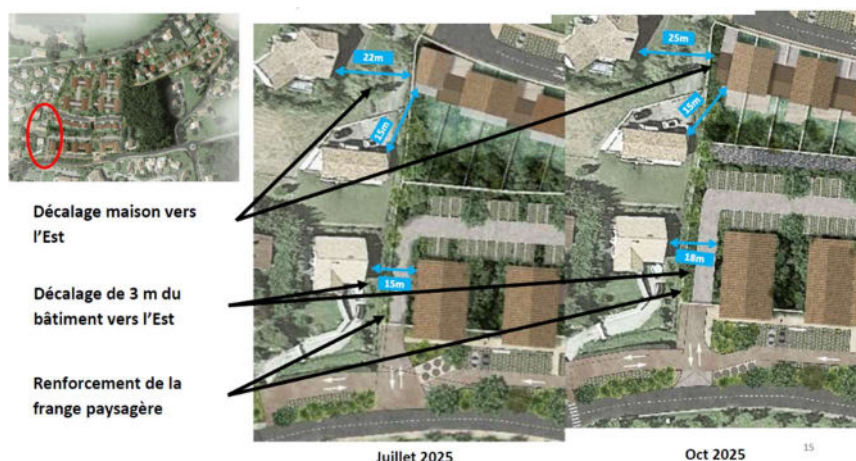
*Pour retrouver la version antérieure du projet ou plus de détails sur l'architecture des logements, rendez-vous sur le site internet de Briscous, sur le compte-rendu de la réunion publique d'information du 2 juillet et le support de présentation dédié.*

Le plan masse du projet a évolué depuis les derniers temps de concertation courant 2023. Les résultats des études environnementales avaient alors révélé la présence de zones humides non identifiées dans le dossier de création de la ZAC, qui avaient conduit à retravailler les voiries et espaces verts du projet initial (diapo 12).

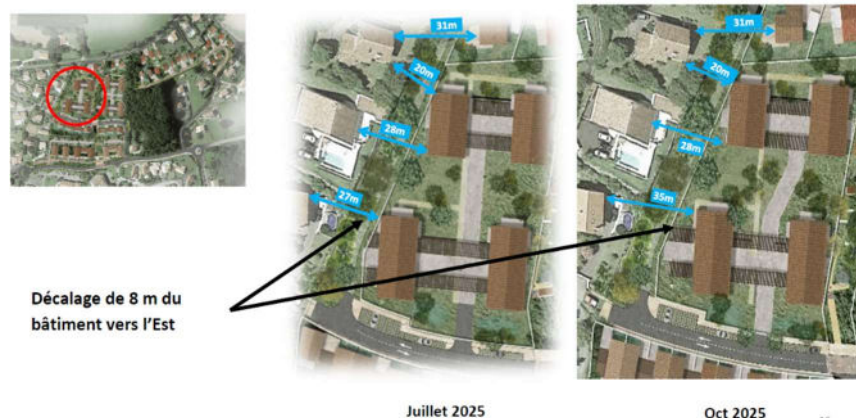
Depuis la réunion d'information et d'échanges en juillet 2025, le projet a continué d'évoluer sur certains aspects.

### a. Les distances entre les habitations (diapo 15 à 17)

Les distances par rapport aux habitations déjà existantes à l'ouest du projet seront augmentées et les bâtiments décalés à l'est.



Le dénivelé du site d'implantation et un travail sur de petits gabarits permettront de créer des bâtiments de taille équivalente à celles des habitations existantes à proximité du projet.





La concentration des bâtiments a été revue pour permettre la création d'une coulée verte à l'ouest. Une haie d'arbres sera plantée pour former une séparation avec le voisinage et une liaison piétonne sera prévue entre les habitations existantes et le projet. (diapo 17).

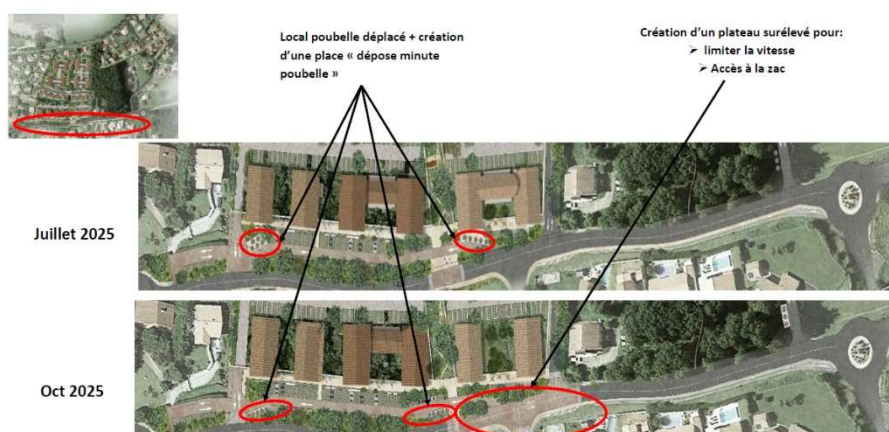


A noter : les distances mentionnées sont estimatives

#### b. La gestion des déchets

Sur la partie basse du projet, les locaux d'ordures ménagères seront déplacés de l'autre côté de la contre-allée afin de limiter les désagréments.

Un « dépose minute » est également ajouté pour faciliter le dépôt.



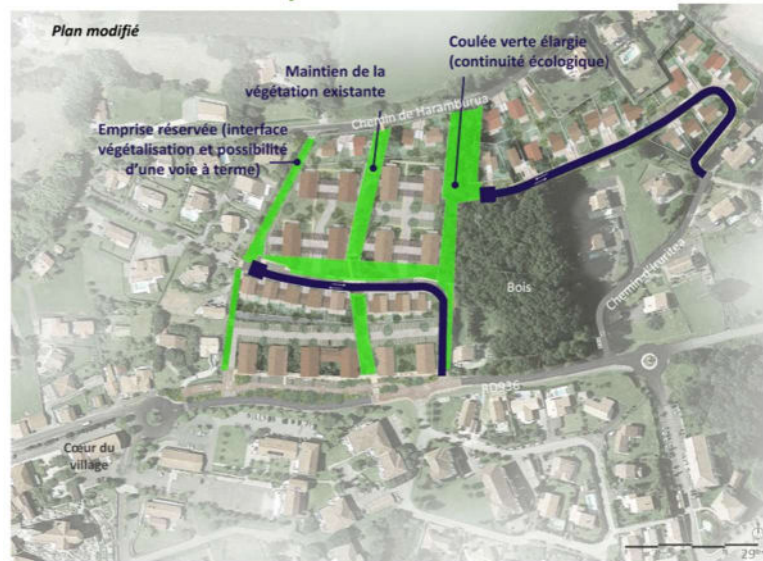
#### c. Continuités piétonnes et maintien des coulées vertes

Les coulées vertes existantes seront aménagées avec des circulations piétonnes. Des connexions piétonnes seront faites entre le chemin Iruritea et le reste du projet à travers le bois.

Une liaison douce vers le lotissement Hego Alde sera créée.



**Les coulées vertes** déjà prévues au projet seront maintenues, et celle qui est située au nord du bois sera élargie.



#### Focus sur les voiries et le stationnement

Au niveau de la départementale D936, plusieurs aménagements sont prévus tels que :

- La création d'un plateau surélevé de 70m de long de la départementale pour apaiser et sécuriser la circulation.
- La réalisation d'une contre-allée de déserte des logements, en parallèle et non raccordée au giratoire.



Sur le chemin Irruritea, un élargissement du chemin à 5 mètres est prévu pour améliorer la circulation des véhicules, notamment des véhicules de secours. Ces travaux d'élargissement pourront être réalisés sur une durée d'un mois maximum tout en préservant les accès aux habitations et en organisant le chantier pour limiter les nuisances (odeurs, poussières, circulation).

Sur le chemin Haramburua plusieurs aménagements sont également prévus avec :

- La création des accès aux 4 lots à bâtir par busage des fossés existants.
- Le curage des fossés existants.
- Un travail pour réduire la quantité d'eau rejetée par la ZAC vers les bois.

Concernant le stationnement au sein du projet, le nombre de places prévues par logements est de 2 et 61 places de parking public seront aménagées.

**Parkings privés** : 2 places de parking pour tous les logements. Conforme au PLU

**Parkings Publics => 61 places**  
Dont 16 places excédentaires/ PLU

➤ 8 places pour les lots à bâtir « Irruritea »

➤ 20 places le long de la voie principale

➤ 33 places sur la contre allée



### 3. LA PROGRAMMATION ET LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS (diapo 45 à 56)

#### 1) L'évolution du projet et de sa programmation

La surface globale du projet a été modérée, avec une baisse de -1130 m<sup>2</sup> par rapport à la surface de plancher prévue initialement, notamment dans les grands collectifs et les commerces.

La volonté de la municipalité de faire baisser les prix de sortie des logements et des lots à bâtir restait une priorité. Une étude de marché actualisée sur la base du contexte économique actuel a été menée pour travailler les prix de vente et les taille de logements au plus juste, à la suite de laquelle le projet a ainsi été adapté pour permettre la prise en compte de prix plus bas.

Concernant la programmation, le projet prévoit d'intégrer :

- Pour la part de logement social locatif : 40% de logements sociaux dont 50 % de logement locatif social et 50 % de logements en accession sociale.
- Pour la part d'accession sociale à la propriété : 32 logements sont uniquement réservés à l'accession sociale

La création de logements dans le cadre de ce projet d'ensemble permet une maîtrise des prix, avec différentes typologies de logements : des logements en accession sociale (BRS) allant de 125 000 € pour un T2 à 228 000 € pour une T4, et des logements en accession libre à partir de 185 000 € pour un T2 à 290 000 € pour un T4, ou 330 000 € pour les maisons en bande.

La typologie des logements a été retravaillée, et les prix des lots à bâtir ont été diminués de -23 %, pour passer de 234 K € TTC à 180 K € TTC.

Par ailleurs, 4 lots à bâtir seront cédés à prix préférentiels de 155 K € TTC au lieu de 180 € TTC (- 14 %), soit un coût global estimé de 355 à 380 K € TTC pour un terrain + maison.

*Pour retrouver une présentation plus détaillée de l'étude de marché, des recommandations qui en découlent, mais aussi des différents types de logements locatifs sociaux prévus et le comparatif des prix sur le marché, rendez-vous dans le compte-rendu de la réunion publique d'information du 2 juillet.*

#### 2) Phasage

Le phasage de l'opération a évolué pour allonger sa durée de réalisation et lisser davantage la livraison des nouveaux logements. L'opération se déroulera ainsi sur plus de 7 ans, avec 3 phases de 2027 à 2034. Les deux postes de dépenses supprimés du contrat de concession (œuvre d'art et tiers-lieu) seront re-fléchés sur un nouveau poste de dépense par l'équipe municipale.



### Zoom sur l'augmentation du nombre de logements et de la population

Sur ces dernières années, la période 2015 – 2018 démontre la plus forte hausse de population et de logements sur la commune. Ces deux données ont été observées pour être mises en miroir du projet.

Concernant le nombre de logements :

- En 3 ans, 130 logements ont vu le jour à Briscous, équivalent à 43 logements par an.
- Le projet de ZAC, étalé sur 7 ans, verra la construction d'un total de 160 logements, soit 23 logements par an.

Concernant l'augmentation de la population :

- Entre 2015 et 2018, le nombre d'habitants a augmenté 3 % par an, soit 73 habitants en plus par an pendant 3 ans.
- Le projet de ZAC devrait conduire à une augmentation de la population de 2 % par an, soit 60 habitants par an en plus sur 7 ans (hausse de 14 % de la population sur l'ensemble du projet).

### 3) Financement des équipements

La baisse des recettes induite par la baisse des surfaces et des prix de vente a été rendue possible par l'identification de certaines pistes d'économie par rapport au budget prévisionnel.

Ainsi, une étude capacitaire précise a finalement permis de vérifier qu'il n'était pas nécessaire de financer la réalisation de nouvelles classes.

A l'inverse, par réaffectation d'une partie de ces montants, le projet permettra de contribuer au financement de l'extension/rénovation de l'actuelle crèche municipale et à la création/rénovation de plusieurs aires de jeux :

Synthèse participation

➤ <del>2 classes élémentaires :</del>	<del>400 000 €</del>
➤ Mise au normes et extension de la crèche existante	215 000 €
➤ Aires de jeux :	75 000 €
➤ Réfection Voiries (Chemin Iruritea et Haramburua) :	120 000 €

<b>Total</b>	<b>410 000 €</b>
--------------	------------------

### 4. SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (diapo 58 à 62)

Les enjeux écologiques précédemment présentés lors de la réunion publique d'information du 2 juillet restent les mêmes. Le plan masse a été adapté en fonction des contraintes environnementales (faibles pour la flore, moyens à forts pour la faune) et la présence de zones humides. Les engagements pris dans le projet sont rappelés (suppressions de voiries, préservation du bois central, création de passages et murets pour la faune, etc.).

### 5. LES MODALITES DE GESTION DES EAUX (diapo 63 à 86)

L'évolution du projet a permis la diminution des surfaces imperméabilisées par la voirie de 1 650 m<sup>2</sup>.

La gestion des eaux de ruissellement pour les espaces communs (voiries communes, parkings publics, espaces verts communs) a été étudiée et sera stockée dans des bassins enterrés, des canalisations et des noues paysagères.

La gestion de l'eau de ruissellement pour les parcelles privées se fera indépendamment du reste des espaces publics, par rétention, pour éviter l'aggravation des phénomènes d'inondation sur l'ensemble du projet. Le principe est similaire à celui sur le reste du projet, mais à une échelle restreinte. Les eaux



pluviales s'écouleront ensuite vers les réseaux enterrés et fossés. Aujourd'hui, les nouvelles réglementations imposent aux lots à bâtir d'avoir une gestion des eaux de pluie à la parcelle (rejet à débit limité). Dans le cadre d'une demande de permis de construire sur ces lots, il sera imposé une gestion de l'eau à la parcelle.

*Pour retrouver tous les éléments sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle générale du projet, rendez-vous sur le compte-rendu de la réunion publique d'information du 2 juillet.*

## 6. LES PRINCIPAUX SUJETS EVOQUÉS AVEC LE PUBLIC

- **Le projet dans sa globalité**

Intervention Vivre Briscous Bourg : Le collectif n'est pas contre le logement mais estime que ce projet est démesuré, qu'il constitue une « ZUP » à Briscous. La totalité de la construction et du besoin de logement va être concentrée sur un seul terrain, très sensible d'un point de vue environnemental.

De plus, les chiffres annoncés d'augmentation de population ne sont pas fiables. La totalité de la progression de la ville de Briscous va être concentrée sur le seul Centre-Bourg qui rassemble un tiers des 3 000 habitants de la commune. Une augmentation de 420 habitants, sur les 1 000 habitants du Centre-Bourg, correspond donc à 40 % d'augmentation de toute la population un seul terrain en pente à 20 %. Le projet va défigurer le centre du village, son caractère traditionnel et sa qualité de vie.

À propos de la séquence ERC, les rencontres avec le maire pour réduire le programme n'ont rien changé malgré son engagement à revoir en profondeur le projet.

Par ailleurs, les deux réunions publiques d'information organisées ne relèvent pas de la concertation. Nous sommes en deuil d'un vrai dialogue, d'une vraie concertation alors que nous étions favorables à un dialogue pour un projet partagé avec ses habitants.

Enfin, les 200 000 € ou 250 000 € d'études ne sont pas perdus et les résultats peuvent encore être utilisés. En comparaison avec un projet qui engage l'avenir de Briscous pendant 20 ans, cette somme ne représente rien par rapport au risque de destruction.

Réponse Jean-Romain LESTANGUET :

La densité de la ZAC sera 3 à 4 fois moins importante que celle d'un quartier de type « ZUP » (ex. de la résidence Breuer à Bayonne, qui comprend du R+12).

À propos du bouleversement qu'apporterait le projet, il faut préciser que l'Etat via la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) incite à réaliser des opérations denses et à privilégier la concentration d'habitations à proximité des équipements, des commerces et des services pour éviter l'étalement urbain et préserver l'espace naturel.

Question : Qu'en est-il du dossier de réalisation qui ne figure pas sur le calendrier ? À quel moment le dossier de réalisation sera-t-il soumis au conseil municipal ?

Réponse de Christian DE FIRMAS :

Le dossier de réalisation est prévu en temps masqué au premier semestre 2026, soit en même temps que le dossier d'étude d'impact et d'autorisation environnementale unique. Il était d'abord nécessaire de finaliser le plan masse et cette concertation.

Question : Où en sont les négociations avec les propriétaires ? Quels sont les prix qui leur ont été proposés ? En cas de refus est-il possible de préciser les périodes d'expropriation ?

Réponse de Christian DE FIRMAS :

Les propriétaires ont été rencontrés en début de projet. Le projet révisé leur a été présenté lors d'une réunion organisée par la mairie le 25 juin. Les propriétaires seront ensuite rencontrés individuellement. L'équipe attend la confirmation des domaines avant d'aller revoir les propriétaires.

Pour l'expropriation, la mairie souhaite des négociations amiables. Néanmoins, pour sécuriser le projet, en accord avec la municipalité, une procédure de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) va être lancée (ce qui ne signifie pas que toute procédure de négociation amiable est fermée).

- **L'augmentation de la population**

Question : *Le calcul de l'augmentation de la population ne prend pas en compte les constructions additionnelles au projet de la ZAC.*

*Quelles seront les conséquences les écoles, sur la voirie, sur l'ensemble des infrastructures du village ?*

Réponse de Nicolas COLLOT :

La saturation des écoles n'interviendrait qu'avec la production de 250 logements supplémentaires, soit 90 logements en plus de ce que la ZAC prévoit alors que la production de logements chaque année à Briscous n'est que de 10 à 15 logements et repose sur de la division parcellaire.

Les études de voiries et de trafic sont réalisées dans le cadre du dossier d'autorisation environnementale.

Réponse de Christian DE FIRMAS :

Concentrer les logements sur un seul site est une tendance générale des documents d'urbanisme ainsi qu'une volonté de l'État et des collectivités. Le projet s'inscrit dans cette volonté. De plus, la densité de 29 habitants à l'hectare reste une densité normale.

L'impact sur les zones humides est lui bien réel. Le caractère qualitatif de la zone humide n'a pas été relevé comme exceptionnel par les environnementalistes. Ce sont des zones humides que l'on sait compenser, qui ne méritent pas plus de protections.

Réponse de Pascal JOCOU :

Pour apporter quelques éléments sur la programmation par rapport au PLUI, dans un souci de maîtrise démographique, 4 zones ont été fléchées pour l'urbanisation avec des orientations d'aménagement (OAP).

Ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que lorsque la précédente zone sera urbanisée à 80%. Le document d'urbanisme protège donc la commune d'une explosion démographique. Le nombre de logements qui peuvent être créés hors de ces quatre zones est très limité (uniquement en cas de divisions de terrains). Aujourd'hui, hors du bourg, il n'y a pas de grandes zones à construire.

En termes de zones humides, aux Salines, il y a très peu de zones constructibles et dans le futur document d'urbanisme, cela sera également limité.

Le PLUi de Briscous a été voté, et la commune s'est engagée en conformité avec le SCoT à diminuer de 50 % la consommation foncière et à l'avenir cette diminution devra être de 55 %. La loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) à l'horizon 2050 nécessite de trouver des solutions pour apporter des réponses à la problématique du logement.

Enfin, les équilibres financiers de ces opérations nécessitent un certain nombre de logements pour pouvoir proposer du logement social. Si la quantité de logements diminue, il ne sera pas possible de proposer du logement social. Or, pour apporter des réponses à la politique du logement et proposer des logements abordables, cela nécessite une certaine densité.

Réponse Jean-Romain LESTANGUET :

Le modèle économique du logement social, est un modèle économique qui fonctionne difficilement par péréquation financière. Le programme privé permet de financer les équipements qui seront développés. Pour produire du logement social, il faut du logement privé. S'il y a une diminution du nombre de logements et donc de logements privés, il y a une diminution de logements sociaux.

Question : *Serait-il possible d'avoir plus de précisions sur les conséquences de l'augmentation de la population ? Les infrastructures aujourd'hui suffisantes le seront-elles toujours dans 10 ans avec un budget qui diminue ? Est-ce qu'il y a eu des études sur les impacts du projet ?*

Réponse de Pascal JOCOU :

La loi SRU impose 25 % de logements sociaux dès 3 500 habitants. La ZAC doit permettre de rattraper le retard de Briscous en la matière et aussi, au contraire, de conforter le dynamisme des commerces existants voire de permettre l'installation de commerces.

La municipalité contribue aussi à relancer le commerce au centre du village en faisant l'acquisition via l'EPFL (Établissement Public Foncier Local) des murs de l'ancienne boulangerie.

Ces actions participent à la mise en œuvre d'une volonté de la mairie de conserver un cœur de village avec un maximum de services, car les commerces actuellement sont très fragiles.

- **Les impacts pour les riverains**

Question : *Comment les mesures ont-elles été prises le long du chemin Iruritea ?*

Réponse de Lucas BRISOTTO :

Les mesures ont été prises avec un relevé topographique par un géomètre. Il faut aussi distinguer la partie d'enrobé de l'emprise totale du chemin qui est plus large.

Question : *L'accès au chemin par les pompiers a-t-il été pris en compte ?*

Réponse de Lucas BRISOTTO :

Dans le cadre d'un projet, les pompiers doivent être consultés car il y a un dépôt de permis. Il faut donc leur accord pour réaliser le projet. Pour la ZAC de Briscous, les permis n'ont pas encore été déposés. Néanmoins notre bureau d'études a pris contact avec eux pour échanger sur les différentes problématiques.

De plus, des normes existent et le projet permet de répondre aux exigences fixées par ces normes.

Question : *Sur le chemin Iruritea, sur quoi se basent les estimations des travaux de voiries ? L'emprise des réseaux a-t-elle été prise en compte ?*

Réponse de Lucas BRISOTTO :

Les réseaux ne seront pas impactés puisque la voie sera simplement élargie. Les contraintes sont prises en compte.

Question : *Le chemin Iruritea sera-t-il équipé d'un trottoir ?*

Réponse de Lucas BRISOTTO :

La largeur de la route ne permettra pas d'y insérer un trottoir.

Réponse de Nicolas COLLOT :

La question était de choisir entre : faire deux voies sans trottoir ou une seule voie avec trottoir. Une réflexion sera menée pour essayer de mieux sécuriser la circulation piétonne.

Réponse de Christian DE FIRMAS :

Le nouveau plan masse permet de diminuer la circulation par rapport aux données initialement prée le long du chemin Iruritea. Par ailleurs, un élargissement de 5,5m de la voie est compatible avec une absence de trottoirs.

Question : *Quels aménagements sont prévus pour la circulation sur le chemin Haramburua ?*

Réponse de Nicolas COLLOT :

La voirie ne sera pas élargie mais les fossés seront reconfigurés.

Réponse de Pascal JOCOU :

Le conseil municipal est souvent interpellé par les excès de vitesse. Un élargissement entraînerait une augmentation de la vitesse.

Question : *Les parcelles existantes n'ont pas de raccord aux égouts. Serons-nous obligés de nous raccorder au système d'égouts qui sera mis en place et de payer une somme supplémentaire ?*

Réponse de Pascal JOCOU :

La question du raccordement n'a pas été abordée à ce jour. Toutefois, le service fourni serait de meilleure qualité avec un raccordement au réseau plutôt qu'un fonctionnement en fosse septique individuelle, bien que cela engendre un coût supplémentaire.

- **La gestion des eaux pluviales**

Question : *A l'ouest du projet, une noue sera-t-elle installée le long du fossé ? Que deviendront les*

*tuyaux situés en dessous ?*

Réponse de Lucas BRISOTTO :

Une noue à redans sera bien installée à la place du fossé actuel, qui sera ainsi élargi et amélioré. Les tuyaux situés en dessous seront détruits sur la partie appartenant au projet uniquement et non pas sur les parcelles privées. Pour les tuyaux sur les parcelles privées, il sera nécessaire de faire les raccords aux réseaux. Pour les eaux de ruissellement, elles seront récupérées en amont de cette canalisation et renvoyées vers le fossé. Cela diminuera la quantité d'eau qui arrivera au niveau des canalisations des habitations à l'ouest du projet.

Question : *Comment faire en cas d'inondation (pas de petites pluies), notamment lors de pluies torrentielles sur le chemin Iruritea ?*

Réponse de Lucas BRISOTTO :

La création des noues à redans et la remise à neuf des accotements faciliteront fortement l'écoulement des eaux.

Question : *Le contrat de concession pourrait-il être revu sur la densité des logements ?*

Réponse : Comme évoqué, précédemment, la densité de ce projet nous semble acceptable. Elle permet de concilier une utilisation raisonnée de l'espace avec des formes urbaines. C'est cette densité qui permet de réaliser un projet qualitatif une part importante de logements sociaux et à prix abordables.

Question : *Combien d'habitants comptent les jardins d'Haria ?*

Réponse précisée post-réunion : L'ensemble des résidences qui composent ce quartier (Jardins d'Haria, Résidences Béhotagia, Domaine Alorra, Résidence Iguzkiarrekin, Résidence Erreka Ondoan) représentent 155 appartements et 48 maisons individuelles, pour 361 bulletins individuels recensés.

## **7. PLANNING PROCHAINES ETAPES (diapo 87 à 88)**

Concernant les prochaines étapes du projet, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Octobre / Novembre 2025 :
  - Finalisation du plan de masse
  - Validation de la participation financière aux équipements publics : participation fléchée vers la crèche par la municipalité
  - Signature de l'avenant au contrat de concession formalisant les évolutions du projet
  - Proposition financière aux propriétaires des terrains
- 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 / 1<sup>er</sup> trimestre 2026 :
  - Phase administrative de montage du dossier d'autorisation environnementale. La DDT, la DREAL et l'office français de la biodiversité ont déjà été sollicités.
- Mi 2026 : Lancement enquête publique
- 1<sup>er</sup> trimestre - 2<sup>ème</sup> trimestre 2027 : Achat Terrain
- 3<sup>ème</sup> trimestre 2027 - 1<sup>er</sup> trimestre 2029 : Phase 1 : 67 logements et commerces
- 1<sup>er</sup> trimestre 2030 - 3<sup>ème</sup> trimestre 2031 : Phase 2 : 51 logements
- 3<sup>ème</sup> trimestre 2032 - 1<sup>er</sup> trimestre 2034 : Phase 3 : 42 logements

## **8. CONCLUSION**

Monsieur le Maire de Briscous, Pascal JOCOUC, conclut la réunion publique en remerciant l'ensemble des participants pour leur attention et rappelle que l'équipe se tient à disposition de ceux qui le souhaitent pour échanger sur leurs demandes et questions. Il remercie tout particulièrement les jeunes de s'être déplacés, et reste à leur disposition pour répondre à leurs interrogations, voire à prendre leur future candidature pour le projet.



