

ZAC
Bilan de la concertation
Extrait du Conseil municipal du 23 mars 2006

Monsieur RIVAL, Maire de Billiers, rappelle au Conseil Municipal que :

1. par délibération du 04 mars 2004, le conseil municipal s'est prononcé favorablement sur le principe d'une opération publique d'aménagement sur le secteur Est du bourg dans un souci de maintenir un équilibre harmonieux de ses habitants et d'implanter les équipements collectifs nécessaires à son développement.
2. par délibération en date du 27 mai 2004, le conseil municipal a confié à la SEMAEB (Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement et l'Equipement de la Bretagne) un mandat d'études préalables à l'aménagement du secteur Est du Bourg.
3. par délibération en date du 7 octobre 2005, le conseil municipal s'est prononcé sur
 - les objectifs poursuivis par la municipalité
 - les modalités de la concertation publique
 - le périmètre intentionnel de la ZAC.

La concertation publique s'est déroulée dans le cadre de ces études préalables.

Zone d'Aménagement Concerté du Los Mer
Concertation publique

I- Mise en œuvre

Les modalités fixées par la délibération du 7 octobre 2005 étaient les suivantes :

- adresser un courrier à chaque propriétaire de terrains dans le périmètre intentionnel de la ZAC, quelques jours avant la tenue de l'exposition,
- insertion d'une annonce légale dans la presse précisant les dates et lieux de la concertation.
- exposition d'une durée de 10 jours minimum comprenant deux demi-journées de permanence d'élus et de techniciens. Mise à disposition d'un registre pour recueillir les remarques et suggestions.

Concrètement, la concertation s'est déroulée de la manière suivante :

- un courrier personnel avec Accusé de Réception a été adressé aux personnes propriétaires dont les terrains sont compris dans le périmètre intentionnel de ZAC
- envoi à la publication le 26 octobre 2005 d'une annonce parue dans le journal Ouest France 56 le 28 octobre 2005 et dans le Télégramme le 29 octobre 2005.
- une exposition publique s'est déroulée en Mairie du 7 au 19 novembre 2005 inclus. Cette exposition présentait 11 panneaux :
 1. Une ZAC à Billiers, Où, Pourquoi, Comment ?
 2. Plans de situation
 3. Périmètre intentionnel de la ZAC
 4. Plan topographique et plan de POS
 5. Enjeux et contraintes naturels et paysagers
 6. Enjeux et contraintes naturels et paysagers
 7. Analyse morphologique du bâti actuel
 8. Structure du projet
 9. Plan d'intention et de composition générale
 10. Principe de gestion des eaux pluviales
 11. Programme, projet et procédure
- Les élus et techniciens se sont tenus à la disposition du public le samedi 12 novembre 05 de 9h à 12h et le mercredi 16 novembre 05 de 14h à 17h.
- La visite de l'exposition a été relativement importante notamment lors des permanences des élus et techniciens.
- Un registre a été tenu à disposition du public : 29 remarques sur 24 pages y ont été portées dont des courriers adressés à ce sujet pendant cette période.

II- Les questionnements et les remarques

- a- [Aménagement des fonds de parcelle \(rue de Gens et route du Petit Tého\)](#)

Ce point est le questionnement principal de la concertation puisqu'il est évoqué dans 13 des 29 remarques portées au registre.

Les demandes et préoccupations formulées à ce propos concernent :

- La suppression pure et simple des aménagements prévus dans ces fonds de parcelles ;
- Le maintien d'une qualité de vie et d'un espace libre permis par ces fonds de lots ;
- La peur d'une trop grande promiscuité avec les futures constructions de la ZAC, densité dans les futures constructions.

Le nombre très important de propriétaires des fonds de parcelles rue des Gens amène à penser qu'aucun projet d'ensemble ne pourra être un jour engagé sans une initiative publique, globale, qui permettrait l'aménagement de ces terrains et éviterait leur enclavement définitif.

L'emprise du projet présenté se limite à l'emprise de la zone NAb qui, selon les cas, partage certaines parcelles ou se calque sur les limites parcellaires.

Seule une parcelle en UAa de la rue des Gens est incluse dans le projet proposé car celle-ci est non construite et permettrait de créer un sentier piétonnier (d'une largeur de 4m), agissant comme un véritable trait d'union entre le bâti existant et la future ZAC.

L'esquisse proposée dans ce secteur s'inspire de l'urbanisme existant dans le reste de bourg de Billiers : maisons en mitoyenneté, alignement à l'espace public, emprise de voie limitée.

Cet aménagement implique notamment que les accès automobiles soient rejetés sur l'arrière des maisons et il est également proposé qu'une voie et des stationnements soient créés pour desservir les habitations de la rue des Gens.

Compte tenu des remarques formulées lors de la concertation publique, la Commune a décidé de faire évoluer le plan de composition en tenant compte du rôle d'espace vert, d'espace de vie de ces parcelles évoqué par les habitants de la rue des Gens.

Il est donc proposé que les programmes de logements prévus sur ce secteur soient décalés plus à l'Est. Afin de garantir l'usage de jardin / espace vert de ces parcelles et fonds de jardins, une classification correspondante pourrait être prévue au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours de révision.

Malgré le décalage plus à l'Est du projet, il est cependant souhaité que le lien entre la ZAC et la rue des Gens, au niveau de la parcelle classée UAa soit maintenu. Ce lien, présenté dans le plan de composition de la concertation publique, permettrait de faciliter l'accès du centre de Billiers aux futurs habitants de la ZAC et d'éviter que l'opération « tourne le dos » au bourg. De plus ce lien permettra d'améliorer l'accessibilité Nord du cimetière que la Commune souhaite favoriser.

Ces nouvelles dispositions d'aménagement permettent de répondre à la fois aux remarques sur le maintien des jardins et à l'appréhension d'une trop grande promiscuité, tout en préservant le lien primordial entre le centre de Billiers et la ZAC.

Si l'aménagement de la ZAC est décalé vers l'Est et l'organisation des îlots modifiée, pour autant les typologies bâties des logements individuels groupés sont maintenues.

En effet, les études préalables ont permis de faire ressortir les caractéristiques principales de l'habitat du Bourg de Billiers. Les logements individuels groupés envisagés s'inspireront de ce type d'habitat (hauteur, densité, alignement, renvoi des véhicules vers l'arrière des constructions...) afin que les constructions nouvelles ne viennent pas en rupture avec l'existant.

Enfin, il est rappelé que cette opération d'aménagement est publique et que, par conséquent, la Commune conservera un droit de regard et même de contrainte sur les dispositions des programmes de logements qui seront réalisés. Le risque très hypothétique de nuisance pour le voisinage du fait d'une volumétrie non souhaitée est donc écarté.

Du fait des changements cités précédemment, le périmètre de la ZAC sera modifié par rapport au périmètre intentionnel en excluant tous les fonds de parcelles laissés en jardin à l'exception des surfaces dédiées à la création du sentier piétonnier.

[b- densité du logement social](#)

La construction de logements locatifs sociaux est prévue parmi les maisons de type individuel groupé. Compte tenu de l'existence de quelques logements locatifs sociaux dans la rue des Gens, certains s'interrogent sur « la concentration » de ce type de logements.

Le programme de la ZAC présenté lors de la concertation publique prévoyait que 45 à 50 logements individuels groupés seraient réalisés. Parmi ces constructions, il est prévu :

- environ 10 logements locatifs sociaux en **PLS et PLUS**
- 10 à 15 logements pour **personnes âgées**, ces derniers devant être situés le plus près possible du Bourg pour des questions de commodité
- Environ 10 logements en **location accession** : Ces programmes ont pour vocation de permettre à des ménages à revenus modestes de devenir propriétaires.
- 15 à 25 logements en **accession classique**.

Selon le plan de composition modifié, la nouvelle répartition pourrait être la suivante :

- environ 10 logements locatifs sociaux en **PLS et PLUS**
- environ 15 logements pour **personnes âgées** qui seraient situés au Nord de la ZAC, à proximité de la rue du petite Teno
- Environ 10 logements en **location accession**

- Environ 15 logements en **accession classique**.

Parmi ces logements il existe donc déjà une mixité sociale importante et la part de logements locatifs sociaux à strictement parler reste somme toute limitée.

De plus la dizaine de logements locatifs sociaux prévue sera séparée sur 2 îlots différents afin de renforcer cette mixité et éviter les « concentrations » craintes par certains Billiotins.

Par ailleurs 60 à 70 terrains à bâtir, ainsi qu'un terrain réservé à la création d'un équipement communal sont prévus.

c- [structure du projet](#)

Plusieurs interrogations ont porté sur la structure du projet, l'organisation d'un pôle bâti plus dense vers le bourg au détriment d'une répartition du bâti individuel groupé sur la globalité de la ZAC ou le long de la voie structurante.

L'organisation urbaine de la ZAC résulte d'une réflexion menée par les cabinets SQUARE, urbaniste, et Géo Bretagne Sud, paysagiste. Le plan de composition proposé à la concertation avait pour ambition de rattacher le projet de ZAC au centre bourg.

Cette accroche ne se veut pas symbolique mais réelle. Le principe d'aménagement est donc de prolonger le bourg en adoptant la typologie bâtie, les gabarits de voie et les traitements d'espaces publics caractérisant si fortement le Bourg de Billiers.

Les densités de construction sont donc hiérarchisées entre le secteur plus proche du bourg; davantage structuré et dense puis, plus on s'éloigne du bourg, un habitat plus pavillonnaire.

Cette organisation du bâti est reprise dans le plan modifié, afin que la ZAC présente une correspondance avec son environnement urbain proche se déclinant ensuite vers un habitat plus diffus.

Les aménagements proposés en bordure de la rue du Petit Teno s'inspirent de cette organisation bâtie en prolongeant un habitat de maison de ville, en front de rue, jusqu'à la voie structurante traversant la ZAC.

La voie structurante joue un rôle intermédiaire entre l'habitat plus dense, vers le bourg, et l'habitat plus diffus, vers l'Est. Cette voie qui aura pour vocation de desservir la ZAC mais aussi de permettre le contournement du bourg depuis l'entrée du lotissement « les jardins de Bréhondec » est bordée par des lots libres de taille limitée, intermédiaire entre l'habitat individuel groupé du bourg et l'habitat individuel à l'Est. A noter que le tracé de cette route est volontairement sinueux afin de limiter la vitesse de circulation.

d- [chemin piéton existant reliant la rue des Gens](#)

Il était prévu que le chemin piéton entre la rue des Gens et la ZAC soit inclus dans l'opération. Afin de garantir la bonne utilisation de ce passage et éviter les circulations des 2 roues dans ce chemin il était souhaité que des aménagements adaptés soient mis en œuvre.

Le gabarit de ce chemin impose que son usage soit uniquement piéton. Les études de composition menées jusqu'à présent n'étaient qu'au stade de l'esquisse et les éléments de mobilier urbain n'avaient donc pas encore été précisés.

En l'occurrence, dans le plan de composition modifié cet accès n'est plus intégré à l'opération. Aucune modification de son utilisation ou de son aménagement actuel ne sera donc prévue.

e- [taille de l'opération et rythme de réalisation du projet](#)

Quelques remarques et interrogations ont porté sur la taille globale de l'opération en rapport avec la dimension de la commune. De plus, certaines personnes s'interrogent sur le rythme de réalisation de la ZAC et la capacité des équipements communaux à supporter l'arrivée des nouveaux habitants.

Le périmètre global de l'opération est de l'ordre de 8 ha et prévoit, au total, environ 130 logements soit environ 350 habitants.

La localisation, l'emprise et le rythme de réalisation de la ZAC ne sont évidemment pas le fruit du hasard.

Sa localisation est dictée par les contraintes naturelles propres à Billiers et s'inscrit dans les orientations développées dans le POS qui organise ses zones Na principalement au Nord et à l'Est du Bourg.

Le périmètre intentionnel de ZAC inclus également des parcelles en zone NCa et NDb. Pour être construites ces parcelles devront être reclassées en zone AU au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'intérêt pour la Commune d'agir sur un ensemble de terrains de l'ordre de 8ha n'est pas d'urbaniser rapidement, à outrance, sans tenir compte des capacités d'accueil de Billiers en termes d'infrastructures communales et d'intégration des nouveaux habitants. Au contraire, le but est de prévoir et gérer à court et moyen terme le développement de Billiers en maîtrisant complètement le rythme de réalisation de cette opération.

En effet, la commune de Billiers souhaite pouvoir accueillir de nouveaux habitants sur son territoire et permettre à de jeunes ménages d'accéder à la propriété, à des personnes aux revenus plus modestes de se loger. Pour autant, un afflux rapide et massif de nouveaux habitants n'est pas souhaité car il nécessiterait une adaptation importante des équipements publics pour un usage peu durable.

La commune de Billiers entend donc maîtriser le rythme de réalisation de la ZAC qui se décomposera en 2 à 3 tranches sur environ 6 années.

III- Bilan de la concertation publique

En conclusion de la concertation publique il est donc proposé de valider les adaptations du plan de composition. Le projet et le principe de la création d'une ZAC ne sont pas remis en cause et les adaptations proposées apportent à la fois une réponse aux questionnements formulés lors de la concertation tout en maintenant, dans leurs grandes lignes, le programme et la plupart des principes d'aménagement souhaités par la collectivité.

Le nombre de visiteurs lors de la concertation témoigne de l'intérêt des Billiotins pour le projet ainsi que de leur souhait d'être informé sur ce projet.

Monsieur Le Maire soumet au Conseil ce bilan de concertation :

Votants : 14

POUR : 11

CONTRE : 1

Abstention : 2

Le bilan de concertation de la ZAC du Clos Mer est approuvé.