



Réunion publique

Etudes préalables à la création de la ZAC Saint Julien Sud (BRIELLEC 3)

25 avril 2017

Questions-réponses à l'issue de la présentation

- Question 1

Question : Qui va financer cette opération d'aménagement et y aura-t-il une répercussion sur les impôts locaux ?

Réponse : Monsieur Le Maire précise qu'il n'y aura pas d'augmentation d'impôts et que la réalisation de l'opération sera déléguée à un aménageur dont c'est le métier et qui fera son affaire d'équilibrer cette opération. La Commune pourra être amenée à financer des aménagements de voirie notamment pour la création de la voie au Nord qui au-delà de desservir les futurs logements permettra d'améliorer les déplacements vers l'Est de la Commune, selon une clé de répartition à définir.

- Question 2 :

Q : Un propriétaire de la Rue de la Croix pose la question de l'intégration de sa voie d'accès privée à l'opération d'aménagement alors que cette parcelle ne faisait pas partie initialement du périmètre ?

R : Le bureau d'études indique qu'à ce stade le périmètre de la ZAC n'est pas arrêté et qu'il lui a paru pertinent, plutôt que de recréer une voie parallèle à celle existante pour desservir 3 futurs lots à bâtir, de mutualiser cette voirie existante desservant déjà 4 maisons.

Monsieur Le Maire précise cependant que rien n'est figé à ce stade et que la Commune est à l'écoute des remarques.

- Question 3

Q : A quoi correspond le tracé au Nord de la rue des Aubépines vers la Rue des Flots bleus ? Les propriétaires concernés sont-ils favorables, ces terrains n'étant pas dans la zone d'aménagement prévue à l'origine ?

R : Il s'agit d'un cheminement piéton de 2 mètres de large environ permettant de rejoindre le village de St Julien, les plages, les campings depuis le futur lotissement. Cette connexion douce vers St Julien

permet une greffe avec le village existant. Il ne devrait pas constituer a priori une gêne importante pour les propriétaires au regard de l'enjeu.

Certains riverains s'interrogent cependant sur la pertinence même de ce chemin, la rue des aubépines à proximité permettant déjà cette connexion piétonne.

- Question 4 :

Q : Le projet prévoit un débouché sur l'impasse du Moulin pour les futurs logements alors que cette voie est aujourd'hui en impasse et que la visibilité est faible ensuite sur la rue de Saint Julien. Un tel aménagement poserait un problème de sécurité. En second lieu, pourquoi prévoir une densité aussi importante ?

R : Cette question a été discutée avec les élus et techniciens de la Ville. Dans tous les cas un accès piéton et vélo sera prévu. Pour l'accès véhicule cela éviterait un détour pour les futurs habitants du secteur mais la remarque est entendue et le projet reste à affiner.

Sur la question de la densité, il est rappelé que le PLU, conformément au SCOT et aux différentes lois Grenelle, SRU, ALUR, impose une certaine densité, ici de 31.5 logements/hectare. Cette densité n'est pas plus importante que celle rencontrée dans le village de St Julien. Il est nécessaire, pour préserver les espaces naturels et agricoles sur la Presqu'île, de densifier a minima les secteurs se situant en agglomération. Le projet prévoit également une part importante (20%) d'espaces verts permettant des respirations et une part prépondérante de petits terrains à bâtir. Il ne s'agit donc pas de venir sur densifier le secteur.

- Question 5 :

Q : Pourquoi venir construire 200 logements à Quiberon alors que l'accès à la Presqu'île est déjà problématique et que le besoin n'est pas présent ?

R : Au contraire, 1 000 personnes se déplacent quotidiennement sur la Presqu'île pour venir travailler. La commune de Quiberon est un pôle d'emploi important, le 2^{ème} après Auray sur le Pays d'Auray. Ces logements s'adressent donc en partie aux personnes travaillant sur la Commune et ne généreront pas de trafic supplémentaire à l'entrée de la presqu'île. De plus la construction de ces logements va s'étaler dans le temps en 4 phases, sur environ 15 ans. La Commune a vu de nombreuses classes fermer ces dernières années, il est donc primordial de permettre aux jeunes ménages de trouver à sa loger sur Quiberon pour enrayer ce phénomène. C'est une orientation importante pour le devenir de Quiberon.

- Question 6 :

Q : Le Projet semble cohérent notamment dans ses proportions 20% de logements locatifs sociaux, 30% de primo accession et 50% de libre. Il pourra ainsi répondre aux besoins de la population et notamment des jeunes ménages. Il faudra toutefois être vigilant sur les 50% de libre afin que la proportion en résidences secondaires ne soit pas trop importante pour rétablir des équilibres.

R : Effectivement aujourd'hui le taux de résidences secondaires est d'environ 64% sur la Commune et l'objectif est de le ramener à 50% afin de privilégier une dynamique à l'année. S'il est difficile d'encadrer le profil des acquéreurs, la commercialisation des logements libres se fera également en direction des ménages en résidence principale n'entrant pas dans le champ du logement aidé. Ces logements peuvent également répondre à une évolution du parcours résidentiel de quiberonnais déjà propriétaires occupants.

- Question 7 :

Q : Les problèmes de sécurité et de bruit présents sur la rue des Goélettes vont se répercuter sur la future voie pénétrante. Que sera-t-il fait, des murs anti bruit seront-ils installés ? Et qu'en est-il de la zone humide se trouvant sur cette future voie ?

R : La chaussée de la voie principale sera de 5m50 permettant à deux véhicules de se croiser mais sans favoriser une vitesse excessive. De plus une noue paysagée sera aménagée à l'est de la voie permettant d'écarter les habitations existantes de cette future voie. Il ne s'agit pas non plus d'une autoroute, des murs anti bruit ne sont donc pas nécessaires.

Concernant la zone humide, celle-ci sera inévitablement supprimée mais sa suppression sera compensée par l'aménagement d'une surface deux fois plus importante que la surface supprimée comme le prévoit la réglementation en vigueur.

Des riverains de la rue de la Croix soulignent que ce secteur est très humide et proposent d'apporter leurs connaissances sur le quartier et son histoire au bureau d'études et à la Commune pour contribuer au projet.

M. Le Maire remercie les riverains pour cette proposition qui permettra effectivement de disposer d'une connaissance plus précise des terrains.

Question 8 :

Q : La question de la traversée de la rue de la Croix par la nouvelle voie est également posée. Quels aménagements seront faits ? Un sens unique vers la Chapelle de Saint Julien pourrait être judicieux.

R : Ces éléments devront effectivement être précisés mais à un stade plus opérationnel. Un petit rond point franchissable pourrait être aménagé. Pour le sens unique, il faudra étudier les incidences sur la circulation alentour. Le projet engendrera vraisemblablement des évolutions sur les circulations qui devront être prises en compte.

- Question 9 :

Q : Pouvez vous expliquer ce qu'est une ZAC ? Le pourcentage de primo accession ne risque-t-il pas d'impacter sur le prix de vente des lots libres ?

R : Une Zone d'Aménagement Concertée est une opération d'aménagement qui vise à assurer : la maîtrise foncière des terrains, la cohérence d'un projet urbain d'ensemble, le financement des équipements publics d'infrastructure, un programme de logements adaptés aux besoins, une maîtrise des coûts. La phase actuelle des études préalables engagée depuis 1 an et demi vise à établir un diagnostic, définir le programme, les principes généraux, le périmètre tout en s'assurant de la viabilité

de l'opération. Cette phase se fait en concertation avec la population et aboutit à la création de la ZAC (prévue dernier Trimestre 2017 environ). Ensuite, une deuxième phase démarre sur environ 2 ans permettant d'aboutir au dossier de réalisation de la ZAC, où sont précisés le programme des équipements, le projet les modalités de financement,.... . L'opération peut ensuite être réalisée soit en régie par la Commune soit concédée à un aménageur (public ou privé), ce qui sera le cas ici a priori.

Concernant le prix de vente des lots libres, ces derniers seront définis en fonction du prix de marché constaté sur Quiberon et non de façon déconnectée du marché sous peine de voir ces lots ne pas se vendre.

- Question 10 :

Q : Quel sera l'impact sur le trafic de l'Avenue de la Baie ? Quand le projet sera-t-il figé ?

R : Seuls les logements de la phase 4 (secteur Redoute/Jonquilles et Moulin) seront directement connectés à l'Avenue de la Baie. L'impact est donc mesuré en termes de trafic.

Le projet, même s'il n'est pas encore définitivement arrêté à ce stade des études, est bien avancé et le dossier de création de ZAC devrait faire l'objet d'une délibération en Conseil municipal d'ici la fin de l'année 2017.

- Question 11 :

Q : Qu'en est-il du prix d'acquisition aux propriétaires par rapport au prix de revente des terrains ?

R : Les prix d'acquisition des terrains sont encadrés par l'avis de France Domaine (Direction générale des Finances Publiques). Ce prix est fonction du zonage au Plan Local d'Urbanisme. Le prix en zone humide est moindre qu'en zone à urbaniser.

Les terrains ne sont aujourd'hui pas viabilisés, il ne s'agit donc pas du même prix d'acquisition que des terrains totalement desservis et constructibles immédiatement. L'aménageur doit réaliser des investissements coûteux : travaux de réseaux, de voirie, d'aménagement des zones humides et bassins de rétention, etc.

Le prix de revente des terrains est fixé pour répondre aux besoins des ménages selon les différents types de logements évoqués (social, primo accession, libre).

- Question 12 :

Q : Un équipement public pour les jeunes enfants sera-t-il prévu pour répondre aux besoins des nouveaux ménages ? Un projet d'habitat partagé est-il envisagé ?

R : Aujourd'hui, les besoins sont couverts par les structures existantes (multi accueil et classe passerelle), à proximité immédiate du future lotissement (Saint Julien). Il n'est donc pas prévu d'équipements de ce type sur la future ZAC mais les capacités d'accueil seront étudiées le cas échéant pour répondre aux nouveaux besoins.

Sur l'habitat partagé (partage d'une salle commune, d'une buanderie, d'un jardin,... par plusieurs propriétaires), ce type d'expérience est souvent très difficile à mettre en place et très chronophage. De plus, il s'agit d'une démarche qui doit émaner davantage de quelques acteurs volontaires et

motivés pour réaliser un projet commun que d'une initiative décrétée par la collectivité. Mais, la Commune reste ouverte à toute proposition qui serait faite en ce sens.

- Question 13 :

Q : La qualité architecturale n'est-elle pas tirée vers le bas en permettant des constructions avec des toitures terrasses notamment ? Il est important de garder l'identité de Quiberon et de la Bretagne.

R : Les visuels présentés lors de la réunion visent plus à ce stade à montrer des gabarits, notamment de maisons individuelles, que des choix architecturaux définitifs. Cependant le toit terrasse à l'avantage de moins créer d'ombres portées entre voisins, d'autant plus sur un maillage de petits terrains comme prévu dans le projet.

Une attention toute particulière sera accordée à la qualité architecturale du projet avec la rédaction d'un cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères qui encadrera les constructions pour tous les types de logements afin de garantir la cohérence et la qualité du projet.



Le Maire,

Bernard HILLIET