

Aménagement d'un nouveau quartier, Secteur nord-est de la commune de Guilers

Bilan de la concertation

Délibération du Conseil de la métropole du 12 octobre 2018

1. Modalités de la concertation

La concertation a été ouverte, en application des articles L. 300-2 et R. 300-1 du Code de l'urbanisme (ancienne codification), par délibération du Conseil de la métropole du 27 mars 2015.

Les modalités de la concertation définies par la délibération sont les suivantes :

- l'insertion d'un avis par voie de presse dans Ouest France et Le Télégramme au moins 10 jours avant l'ouverture de la concertation,
- l'affichage d'un avis à l'Hôtel de la métropole et à la Mairie de Guilers, au moins 10 jours avant l'ouverture de la concertation,
- la mise à disposition du public en Mairie de Guilers et à l'Hôtel de la métropole d'un dossier d'information sur le projet et d'un registre destiné à recueillir les observations du public tout au long de la concertation,
- la tenue d'au moins deux réunions publiques,
- l'annonce de la clôture de la concertation par voie de presse.

2. Déroulement de la concertation

Un avis a été affiché à l'Hôtel de métropole et à la Mairie de Guilers à compter du 24 février 2016, annonçant l'ouverture de la concertation et l'organisation d'une **balade urbaine**, qui s'est tenue le 5 mars 2016, ayant pour objet la découverte du secteur de projet. Un avis a également été inséré dans les quotidiens Le Télégramme et Ouest-France le 25 février 2016.

3 ateliers participatifs ont été organisés :

- Le 19 avril 2016, à 18 h 30 au centre socio-culturel l'Agora à Guilers, sur le thème des déplacements. L'objectif de cet atelier était d'identifier et de comprendre les habitudes de chacun en termes de cheminements. Une trentaine de personnes y a participé.
- Le 26 avril 2016 à 18 h 30 au centre socio-culturel l'Agora à Guilers, sur le thème de l'environnement et du cadre de vie. L'objectif de cet atelier était de recueillir les avis des participants sur la qualité environnementale des espaces et de l'habitat durable, mais également sur différentes possibilités d'aménagements présentées. Une vingtaine de personnes y a participé.
- Le 17 mai 2016 à 18 h 30 au centre socio-culturel l'Agora à Guilers sur le thème des conditions d'habitat, formes urbaines et l'architecture.
Une dizaine de personnes a participé à cet atelier dont l'objectif était de recueillir leurs impressions sur les différents types d'habitats présentés.

Ces ateliers ont été annoncés par voie de presse dans les quotidiens Le Télégramme et le Ouest-France les 5 avril et 20 avril 2016, et par voie d'affichage à l'Hôtel de métropole et en mairie de Guilers du 4 avril au 18 mai 2016.

Une première réunion publique a eu lieu le 15 juin 2016 au centre socio-culturel l'Agora à Guilers, à 20 heures. Elle a été annoncée :

- par voie de presse : dans les quotidiens Le Télégramme, le 7 juin 2016 et Ouest-France, le 3 juin 2016,
- par voie d'affichage à l'Hôtel de métropole et en Mairie de Guilers du 3 juin au 16 juin 2016.

Cette réunion a accueilli une quarantaine de participants. Il y a été présenté :

- le cadre de la concertation, la restitution de la balade urbaine et des ateliers participatifs,
- les éléments du diagnostic et les pistes d'aménagement envisagées. Il ne s'agissait pas d'un projet d'aménagement définitif mais une base de travail et d'échanges pour la poursuite de la concertation.

Un dossier d'information sur le projet, présentant les orientations définies par les études et la concertation préalable, **et deux registres**, destinés à recueillir les observations du public, ont été mis à disposition à l'Hôtel de métropole et en Mairie de Guilers, du 24 mai 2017 au 10 septembre 2018.

Ces mesures ont fait l'objet d'information :

- par voie de presse : dans les quotidiens Le Télégramme le 25 mai 2017 et Ouest-France le 24 mai 2017,
- par voie d'affichage à l'Hôtel de métropole et en Mairie de Guilers du 24 mai au 10 septembre 2018.

Des documents graphiques synthétisant le travail réalisé ont également été exposés en mairie de Guilers.

Une deuxième réunion publique a eu lieu le 6 juin 2017 au centre socio-culturel l'Agora à Guilers, à 20 heures. Elle a été annoncée :

- par voie de presse : dans les quotidiens le Télégramme le 25 mai 2017 et Ouest-France, le 24 mai 2017,
- par voie d'affichage à l'Hôtel de métropole et en Mairie de Guilers du 24 mai au 30 octobre 2017.

Cette réunion a accueilli une trentaine de participants. Il y a été présenté :

- un retour sur les rencontres organisées dans le cadre de la poursuite de la concertation, et notamment la contribution des services de Brest métropole, de la commune de Guilers, ainsi que la société publique locale, gestionnaire des réseaux d'eau potable et d'assainissement,
- une présentation des enjeux immobiliers (objectifs et règles du PLU, état du marché immobilier, objectifs de densité),
- la traduction spatiale du projet (trame naturelle, trame de circulations, formes architecturales).

Les échanges avec le public, avec l'apport des contributions respectives des participants (connaissance locale du site et de son fonctionnement à l'échelle communale, notamment), ont permis de faire émerger des questionnements sur différents volets du projet de nouveau quartier. Les différentes questions, les réponses qui y ont été apportées ou les à prendre en compte sont mentionnés au chapitre 3 « Bilan de la concertation » du présent document.

Mise à jour du dossier d'information en juillet 2018

Des éléments complémentaires, issus en particulier d'études techniques complémentaires (levés topographiques, de sondages de sols et tests de perméabilité des sols) ont permis de préciser le schéma d'organisation générale du projet d'aménagement du nouveau quartier et d'actualiser le dossier d'information. Cette mise à jour du dossier d'information sur le projet a fait l'objet d'information :

- par voie de presse : dans les quotidiens Le Télégramme et Ouest-France le 16 juillet 2018,
- d'une actualisation de l'affichage à l'Hôtel de métropole et en Mairie de Guilers du 12 juillet 2018 au 10 septembre 2018 inclus

Le registre déposé à l'Hôtel de métropole ne comporte aucune observation.

Le registre déposé en Mairie de Guilers comporte une observation. Elle indique qu'un cheminement piéton à Kermabiven, dont le tracé passe par un champ, pourrait plutôt se faire par le chemin d'accès à Kermabiven Vraz, qui pourrait être exploité pour les piétons, permettant ensuite de descendre vers Mez ar Run. Cette suggestion pourra être prise en compte lors de l'élaboration du permis d'aménager concernant ce secteur.

La clôture de la période de concertation a fait l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichages d'avis en Mairie de Guilers et à l'Hôtel de métropole du 31 août 2018 au 10 septembre 2018 inclus
- Publication dans le Télégramme le 3 septembre 2018
- Publication dans Ouest-France le 4 septembre 2018

3. Bilan de la concertation

⤴ Réunion publique d'information du 15 juin 2016

Les *questions posées* ont concerné :

- l'organisation de la desserte viaire du nouveau quartier, et les incidences de l'apport de circulation automobile supplémentaire sur la quiétude actuelle des quartiers riverains ainsi qu'en terme de sécurité routière,
- le pasage de l'urbanisation (sur quel secteur va débiter le projet, et quand?).

Réponses apportées :

Déplacements-desserte-circulation :

Le schéma de desserte général s'établit à partir des voies de desserte principales existantes en périphérie et aux abords du site (Route du Roudous, Route de Kermabiven et Route de

Bohars). Ces voiries existantes feront l'objet d'études pour un réaménagement adapté aux nouveaux flux de circulation qu'elles devront supporter.

Le principe de cheminements doux au sein du nouveau quartier est retenu et viendra se raccorder et compléter le réseau existant, dont l'utilisation a été soulignée lors des ateliers participatifs. Ce réseau permettra notamment un accès au réseau de transport collectif par rabattement (bus) et aux équipements publics (collège, centre-ville...) ainsi qu'aux espaces naturels proches.

Rythme et phasage de l'urbanisation :

Pour répondre au besoin de nouveaux logements de la commune, l'urbanisation a débutée au sud sur le secteur du Candy et se poursuit avec de nouveaux projets sur les terrains de Kerloquin, les caractéristiques et le niveau d'équipement de la route de Bohars le permettant. La réflexion et les études pré-opérationnelles en cours ont pour objet de projeter la création du nouveau quartier dans la durée, par l'établissement d'un plan directeur.

✧ Réunion publique d'information du 6 juin 2017

Les questions posées ont concerné :

- La programmation urbaine, et plus particulièrement le nombre de logements supplémentaires, et le type de constructions,
- la gestion des eaux pluviales, en lien avec le relief du site.

Réponses apportées :

Programmation urbaine :

Dans le respect du PLU, qui impose une densité de 25 logements minimum par hectare pour les secteurs en extension de l'urbanisation, une jauge d'environ 1 000 logements est envisagée pour la totalité des secteurs de Kermabiven, de Kerboroné et de Kerloquin.

De même, en réponse aux exigences du PLU en matière de diversité de l'habitat et à la demande sociale, les programmes de logements, de tailles variées, prendront des formes différentes : de la maison individuelle au petit immeuble collectif.

Gestion des eaux pluviales :

La prise en compte de la gestion des eaux de ruissellement est un volet essentiel de la politique de Brest métropole en matière d'environnement. Les études de sols réalisées et l'examen de la capacité d'infiltration des terrains permettront, en fonction des projets d'aménagement, de déterminer les dispositifs de gestion différenciée des eaux pluviales les mieux adaptés.

✧ En synthèse des différents temps d'échanges

Globalement, les deux points qui ressortent des échanges lors de la concertation concernent principalement :

- les incidences de l'apport de nouveaux habitants, et en conséquence de véhicules supplémentaires susceptibles d'amplifier les risques liés à la circulation automobile,

en particulier la vitesse excessive, la sécurité des piétons et cyclistes, ainsi que les problèmes de stationnement, et les nuisances induites ;

- la forme urbaine et le rythme d'urbanisation, liés aux objectifs fixés par le PLU, portant sur la modération de la consommation de l'espace et sur la politique de l'Habitat.

Les réponses qui ont été apportées sont les suivantes.

Concernant l'apport de nouveaux habitants et la circulation :

Il a été expliqué que le rythme de l'urbanisation serait progressif et conforme à la programmation du PLU qui prévoit, pour la commune de Guilers, la réalisation de 70 logements par an pour assurer son développement urbain. Ce rythme de production de logements concerne à la fois le renouvellement urbain et les projets en extension de l'urbanisation. Ainsi, à l'échelle de la commune, le phasage de réalisation du nouveau quartier est à mettre en perspective avec la programmation d'autres opérations telles que les lotissements de Kerloquin, les lotissements communaux, la ZAC de Pen ar C'hoat et les projets de renouvellement urbain, en particulier ceux menés sur le centre-ville.

La nécessité d'anticiper dans le temps, globalement, la production de logement neuf sur la commune a été également soulignée, afin que la dynamique démographique de la commune ne s'essouffle pas.

Concernant la circulation automobile, le schéma de desserte du nouveau quartier s'articule autour des voies existantes situées en périphérie et aux abords du site (Route du Roudous, Route de Kermabiven et Route de Bohars). A partir de ces voies existantes, qui devront pour certaines faire l'objet d'aménagements, des voiries principales pour la desserte des nouvelles constructions seront créées.

Les connexions à d'autres voies existantes desservant actuellement des lotissements, pourront être réalisées, notamment pour les cheminements doux ; en tout état de cause, il sera porté une attention particulière à la préservation du cadre de vie des habitants présents. Concernant les circulations douces, le schéma prend appui sur le canevas vert du site et se connectera aux cheminements existants, ces derniers étant souvent indépendants des voies de circulation automobile (réseaux de chemins creux). Des préconisations seront transmises aux porteurs de projets pour prolonger ces circulations différenciées.

Concernant la forme urbaine des logements :

Les logements réalisés sous la forme de petits collectifs seront localisés de manière préférentielle à proximité de la coulée verte créée et des vallées existantes. Les logements individuels (individuel groupé, pavillonnaire classique) seront eux réalisés dans la continuité de l'urbanisation existante, afin de préserver le cadre de vie des habitants déjà présents sur, ou à proximité, du site.

La part de l'individuel sera développée au maximum, dans le respect de l'objectif de densité minimale fixé par la PLU (25 logements par hectare).

Concernant la typologie des logements à promouvoir sur le site, l'étude du marché immobilier de Guilers, réalisé dans le cadre de l'étude, conduit à proposer une mixité des produits. Cette étude confirme que :

- les jeunes actifs sont un peu sous-représentés ; s'ils trouvent pour l'instant satisfaction, une augmentation de l'offre serait souhaitable,
- les familles « primo-accédantes » et les adultes avec moins d'enfants peinent à trouver un habitat répondant à leurs attentes,
- l'offre n'est également pas suffisante pour les seniors autonomes, même si la question concerne moins le site.

Le marché immobilier de la commune étant relativement tendu sur certains segments, il serait judicieux de le fluidifier afin de permettre à l'ensemble des ménages qui le souhaitent, de pouvoir s'installer ou rester sur la commune. Il s'avère donc indispensable de diversifier les produits immobiliers proposés, avec une gamme ouverte allant du petit collectif à la maison individuelle.

Ainsi, la production neuve envisagée offrira des logements diversifiés, adaptée à tous, et permettant notamment aux jeunes ménages de pouvoir rester habiter à Guilers.

En conclusion, la concertation a permis de prendre en compte les remarques des participants au fur et à mesure de l'avancement des études. Cette prise en compte a abouti à amender progressivement le plan de composition et la programmation urbaine, ce qui s'est traduit notamment par la mise à jour du dossier à disposition du public en juillet 2018.

En conclusion, les remarques formulées ne remettent pas en cause les objectifs de l'opération qui sont :

- Dans le respect du PLU facteur 4, ouvrir progressivement à l'urbanisation des terrains à partir de 2015, dans le cadre de la programmation urbaine de la commune
- Projeter la création de nouveaux quartiers après établissement d'un plan directeur qui abordera notamment : les liaisons avec le centre-ville et internes aux secteurs, les besoins éventuels en matière d'équipements, l'insertion dans l'environnement naturel et urbain, ainsi que le cadre juridique et le financement de l'aménagement de ces quartiers.
- Créer sur la durée des quartiers présentant une importante diversité sociale, intergénérationnelle, architecturale et fonctionnelle
- Développer des formes d'habitats diversifiées et un cadre résidentiel qualitatif
- Conduire l'urbanisation dans une démarche de développement durable et de gestion économe des ressources

Il est donc envisagé de poursuivre l'opération.