

Aménagement de la zone AUm1 Du Pas de Saint Jacques

Esquisse d'aménagement

Pour le compte de la commune de BUXEROLLES

COMPTE RENDU de la réunion publique du **16 MAI 2019**

La réunion publique s'est tenue dans la salle du conseil municipal en présence d'environ 100 personnes, dont des élus de la ville de Buxerolles.

Elle s'est déroulée en trois parties, une explication sur la procédure de ZAC (il est prévu que la ZAC du Pas de Saint Jacques soit créée pendant l'été), la présentation du projet puis le débat.

La présentation du projet avec retours sur diagnostic

Le projet a été présenté à la réunion publique du 5 décembre dernier. Aussi un rappel est fait sur :

- les grands principes de la ZAC avec :

Un projet mixant paysage et environnement

Un projet relié au quartier et associé directement au pôle de proximité du Pas de Saint Jacques

- Le programme (qui n'a pas évolué) avec :

Un nombre de logements à réaliser pour maintenir les équilibres de populations, assurer la pérennité des équipements

Un programme de logements pour garantir la mixité de la population

Une répartition des logements pour réaliser des formes urbaines variées et qualifier les espaces

Il est expliqué que suite aux contacts avec les services de Grand Poitiers le projet a été réinterrogé avec des liaisons voitures (à sens unique) entre les 3 parties de la ZAC, entre les placettes pour permettre plus de fluidité et le passage des engins de collecte des ordures ménagères. Cette question de relier ou non pour les véhicules les trois parties de la zone et les placettes entre elles à travers la coulée verte est soumise aux participants.

Les temps de parcours à pied et à vélo ont été calculés entre deux points de l'opération et les équipements de la commune.

Quelques usages pour les espaces publics ont été identifiés.

Le débat

A la suite de cette présentation plusieurs personnes présentes prennent la parole sur les sujets suivants :

- Le pourcentage de logements sociaux prévu dans l'opération : 30%, la comparaison avec d'autres communes de Grand Poitiers qui sont en retard et sur lesquelles les efforts devraient être faits alors que Buxerolles atteint 19%. En termes de logement social, la référence à la ZAC de Saint Eloi est faite. Un questionnement est émis sur la capacité financière des bailleurs pour réaliser le nombre de logements sociaux projeté.
- Le type de population à accueillir en rapport avec la fiscalité communale à attendre de l'opération, selon les populations accueillies on peut attendre des recettes ou des dépenses.
- En ce qui concerne l'impôt, il est mentionné que celui-ci n'augmente pas à Buxerolles mais à Grand Poitiers oui (impact sur taxe d'habitation et taxe foncière)
- Le nombre de logements prévu de 260 logements et l'impact prévisible sur les écoles du Bourg qui ne pourraient pas accueillir les enfants des nouveaux ménages
- La densité de logements (plus forte ici que sur le lotissement de la Grande sablière)

- La taille moyenne des parcelles qui n'a pas changé alors que certaines personnes, notamment dans les ateliers de concertation, avaient demandé que la plus petite parcelle fasse 400 m²
- Les flux et le nombre de véhicules engendrés (400 voitures qui vont sortir en même temps sur l'avenue de la Liberté)
- La localisation de l'arrêt de bus en entrée d'opération, mais pas à l'intérieur. Ce qui pourrait dissuader des acheteurs. Alors que selon certains, un éco-quartier (tel qu'affiché dans le projet) doit être desservi par le bus.
- L'arrêt de bus sur l'avenue de la Liberté est proche de la zone mais il faudra bien prévoir de le sécuriser
- Le ramassage des ordures ménagères avec des points de collecte à l'entrée des impasses. Une proposition de responsabiliser la population (peser les poubelles à la porte de chacun). Une inquiétude sur la difficulté pour les personnes âgées d'atteindre le point de collecte
- La superficie d'espaces verts. Sont-ils calculés par rapport au nombre d'habitants ?
- L'absence de dispositions en rapport avec le type d'opération « éco quartier » comme les systèmes de récupération d'eaux pluviales qui n'ont pas été évoqués
- Le cout des aménagements et des constructions du fait que le secteur sera un éco-quartier
- Le transfert d'une partie de la zone d'activités (au niveau de la parcelle de vente de préfabriqués) avec la crainte que l'on développe l'habitat mais que l'on bloque l'activité professionnelle.
- L'enquête 4 saisons a-t-elle été réalisée ?
- Il faudrait faire en sorte que les espaces verts prévus puissent devenir des espaces de jeux. Ceux de la Grande Sablière ne le permettent pas et c'est dommage). La coulée verte réalisée dans les Bizais est un bel espace de jeux.

Quelques personnes estiment que la concertation n'a pas donné de résultats puisque le projet n'a pas évolué (nombre de logement, taille des parcelles ...) depuis la première réunion publique.

En rapport avec les sujets évoqués et en réponse aux questions posées, les élus (Messieurs Elie et Devergne) ainsi que l'architecte urbaniste qui a réalisé les études préalables avec l'équipe pluridisciplinaire et des participants font les réponses suivantes :

- Concernant le nombre de logements sociaux, il est expliqué que pour atteindre les 20% sur la commune il faut des opérations avec un taux plus élevé (30%) la production de logements n'étant pas systématiquement associée à la production de 20% de logements sociaux.
Il est rajouté que toutes les communes doivent tendre vers le respect de la loi, les logements sociaux doivent être réalisés sur tout le territoire, il faut surtout être vigilant à la mixité des populations.
- Les logements sociaux sont destinés à toute sorte d'habitants : quand on commence à se loger avant d'acquérir. C'est important de veiller à la mixité et à l'équilibre des populations. Une ZAC sans logement social, n'est pas envisageable. Des engagements sont pris avec la Préfecture qui rappellera que le taux de logement social obligatoire n'est pas encore atteint. C'est un devoir d'en prévoir dans les opérations
- Le projet va s'étaler sur plusieurs années, absorption douce des nouveaux habitants dans la population et en rapport avec les équipements. L'école du bourg peut encore accueillir des enfants. A l'ouverture à l'urbanisation de la Grosse Borne dans le futur PLU est associé un projet de 3^{ème} groupe scolaire
- Concernant le nombre de logements et la prise en compte des remarques faites lors de la concertation :

- o il est rappelé que la donnée de départ était 310 logements au PLU (sur un périmètre plus petit) et qu'il a été décidé d'inscrire au dossier de création de ZAC une fourchette entre 260 et 300 logements.
 - o Les objectifs du PLU déterminent les besoins de logements pour gagner de la population, au moins tenir les équilibres. Il faut des logements pour répondre aux besoins démographiques, si on ne les construit pas au Pas de Saint Jacques, il faudra le faire ailleurs.
 - o Il faut de nouveaux logements pour renouveler la population (en rapport avec le phénomène naturel de desserrement : 1,9 personnes par logement, c'est-à-dire la taille des ménages par logement qui diminue). Le seuil des 10 000 habitants se fragilise. Un participant explique le principe du point mort en urbanisme c'est-à-dire le calcul du nombre de nouveaux habitants nécessaire pour que le nombre d'habitants se maintienne.
 - o Un participant évoque le cycle de 10 ans pour un secteur d'accession de maison individuelle. Après 10 ans le nombre d'occupants d'un logement se réduit avec le départ des enfants. Une ZAC qui dure 12/15 ans connaît plusieurs cycles de scolarité. Quand le Pas de Saint Jacques sortira, la Grande Sablière aura déjà connu 2 cycles. Il ne faut pas construire toute la ZAC en même temps (la prévoir par tranches), la question est de planifier de façon raisonnable.
 - o Il est rajouté que, en 4 / 5 ans, environ 200 permis accordés à Buxerolles mais le nombre d'habitants est toujours à peu près de 10 000 h. La population stagne ou augmente légèrement, la Grande Sablière n'a pas permis de progresser beaucoup plus. Il faut permettre aux jeunes ménages de venir s'installer. Buxerolles doit continuer à évoluer de façon raisonnée.
 - o Par rapport à la fiscalité et aux nouveaux habitants à accueillir dans l'opération il est rappelé qu'un habitant qui arrive sur la commune contribue à une certaine richesse puisque la dotation est calculée sur le nombre d'habitants.
- Concernant les différences de densité entre le Pas de Saint Jacques et la Grande Sablière, ce n'est pas le même programme, celui du Pas de Saint Jacques permet plus de densité. A la Grande Sablière : petit immeuble logement sociaux + 5 logements sociaux en maison + terrains à bâtir.
 - Au sujet de la taille des parcelles il est rappelé que l'important n'est pas d'afficher une taille moyenne mais une gamme de lots diversifiés (pour une mixité relative à une population aussi diverse que celle de la commune) allant de petites parcelles (notamment adaptées pour la construction de maisons à louer) et plus grandes pour les familles qui s'installent avec des enfants et selon les moyens des ménages.

Il faut prendre en compte l'évolution des ménages sur la demande de la taille de parcelle (terrains plus petits du fait des capacités financières des ménages).

Il est rappelé que à La Grande Sablière les petits lots ont été très bien vendus. L'objectif d'un aménageur est de vendre les lots, le futur opérateur adaptera donc le programme de lots en fonction du marché. Il faut prévoir que les petits lots soient associés à des espaces verts communs prolongeant les jardins.

Pour éviter les problèmes de co-visibilité : la fenêtre du 2^{ème} étage ne doit pas voir sur le jardin, la collectivité sera vigilante sur ce point.

Il est rajouté qu'on trouve des petites parcelles à la Pépinière et on y vit bien.

De plus des parcelles de 700 m² ne sont pas compatibles avec un éco-quartier, puisqu'il faut viser à l'économie d'espaces naturels et agricoles

- Concernant l'inquiétude sur l'arrivée de nouveaux enfants, il est rappelé qu'une commune souhaite toujours renouveler le nombre d'enfants pour conserver sa vitalité. Il sera fait ce qu'il faut pour les accueillir
- Concernant les déplacements dans la zone : il y a bien 3 entrées/3 sorties et pas forcément 2 véhicules par ménage aussi les flux seront dilués

- Au sujet du transfert d'une parcelle de la zone économique du Pas de Saint Jacques en ilot de logements (à l'entrée de la ZAC) il est rappelé le processus de mutation de ce pôle économique en pôle de proximité (avec des commerces de proximité) et l'enjeu de sa requalification pour accompagner cette mutation.
- Concernant la collecte des ordures ménagères et les inquiétudes pour la mise en place de points de collecte, il faut prendre en compte la modification des pratiques sur Grand Poitiers avec la réduction du « porte à porte » pour des questions financières, et par conséquent réfléchir à des solutions alternatives.
- Au sujet de la superficie d'espaces verts il est répondu qu'ils n'ont pas été calculés par rapport au nombre d'habitants, mais qu'ils ont été prévus pour assurer le caractère champêtre de l'opération et pour gérer les eaux pluviales avec une infiltration de l'eau sur place et pas seulement dans le bassin.

Le volume d'espace (vert)public attendu est très important sur la zone : il faudra veiller à ce que ce soit respecté par l'aménageur.

Pour la suite du dossier - ce n'est pas un sujet au niveau des études préalables - il pourra être demandé à l'aménageur qu'il recommande ou oblige les acquéreurs à mettre en place une cuve de récupération des eaux pluviales

Concernant la création de véritables espaces verts avec un vrai usage (pas pentus comme à la Grande Sablière) ce sera demandé au futur aménageur. La problématique actuelle de la réduction des espaces verts porte sur l'entretien de ces espaces par Grand Poitiers

- Au sujet de l'enquête 4 saisons, il est répondu que de manière générale, une ZAC est soumise à étude d'impact mais quand il s'agit de petites opérations (soit moins de 10 hectares de superficie ou moins de 4 hectares de surface de plancher à construire) un dossier de « cas par cas » peut être suffisant, ce qui a été le cas pour le Pas de Saint Jacques. L'autorité environnementale (DREAL) a donc été consultée et n'a pas demandé d'étude d'impact.
- A la question de la prise en compte des points de vue émis pendant la concertation et à la réunion publique de décembre 2018 il est répondu que suite aux ateliers de concertation le projet de logement est passé de 300 logements à 260 logements

Conclusion

Monsieur Elie, adjoint à l'urbanisme, remercie les participants et annonce que la prochaine étape est la création de la ZAC par délibération conseil municipal.