

Commune de Pont Péan

ZAC CENTRE/FONTAINE BLANCHE/BETUAUDAIS



BILAN DE LA CONCERTATION

Mai 2016

Sommaire

1 – Objet de l’opération	2
2 – La concertation	3
2.1 – Les ateliers de travail collaboratifs.....	3
2.2 - Les réunions publiques de présentation du projet d’aménagement aux habitants.....	6
2.3 - Le registre d’observations	11
Conclusion	16
ANNEXES	17

1 – Objet de l'opération

La commune de Pont-Péan est une des plus petites communes de Rennes Métropole de par sa superficie. Néanmoins, elle possède des atouts (proximité de Rennes, accès rapide par la RN 137, paysages et patrimoine de qualité) pour poursuivre son développement.

Afin de contribuer à l'effort collectif de production de logements sur son territoire dans les objectifs du PLH en cours de révision et du SCOT, la commune de Pont Péan a décidé de lancer un nouveau projet d'urbanisation multi-sites sur les secteurs Centre/Fontaine Blanche/Bétuaudais, voué majoritairement à l'habitat et aux activités de commerces et services, en n'oubliant pas d'intégrer à la réflexion les questions liées au développement durable, aussi bien au niveau de l'aménagement que des programmes de logements.

Les objectifs généraux, définis par la Commune, pour la future opération d'aménagement, peuvent être formulés de la manière suivante :

- Répondre aux besoins de l'habitat en tenant compte tant du souhait de la commune de maîtriser son développement démographique et d'intégrer les orientations définies par le programme local de l'habitat de Rennes Métropole,
- Développer un éco-quartier (économie de foncier, économie d'énergie, formes urbaines, déplacements doux, récupération des eaux pluviales, maintien de la trame paysagère...)
- Conforter l'offre commerciale du centre bourg,
- Réfléchir au parcours résidentiel des personnes âgées ou personne en situation de handicap,
- Organiser le traitement des entrées de bourg sur la RD 36,
- Aménager l'axe rue de Bellevue-rue du chemin vert,
- Redéfinir la place faite aux différents modes de déplacements et assurer des liens avec les pôles structurants de la commune,
- Offrir un espace favorable au bien-être physique et psychique des habitants,
- Prendre en compte les besoins en équipements publics,
- Permettre de renforcer le pôle culturel du site de la mine.

La maîtrise de la consommation de l'espace naturel et agricole tout en répondant à la demande en logements reste un objectif prioritaire. Le choix de réaliser une opération de renouvellement permettant une densification du centre et des dents creuses ainsi qu'un développement urbain maîtrisé au travers du site de la Bétuaudais doit permettre de répondre à cet objectif pour les années à venir sur la commune. Les 3 sites concernés représentent une superficie de 19,7 ha.

2 – La concertation

Les modalités de concertation préalable prescrites par l'article L 300.2 du Code de l'Urbanisme associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, avait été définies dans deux délibérations du Conseil Municipal du 3 mai 2011 avec à minima : l'organisation d'une réunion publique, l'organisation d'une exposition publique, la mise à disposition du public d'un registre d'observations pendant toute la durée des études.

Elles ont été les suivantes :

- Organisation de deux Ateliers de travail collaboratifs (un pour les secteurs du centre-Ville et un autre pour le secteur Bétuaudais) associant experts et habitants.
- Exposition d'une durée d'un mois et demi (06/01/2015–20/02/2015), présentant les enjeux et objectifs de l'opération, ainsi que les scénarios d'aménagement.
- Mise à disposition du public d'un registre d'observation pendant toute la durée des études et notamment pendant l'exposition.
- Tenue de deux réunions publiques : 12/06/2013, 08/12/2015

L'information relative à ces manifestations est parue dans les supports suivants :

- Infos Pont Péan, journal d'informations municipales, n°129 de novembre-décembre 2015, n°130 de janvier-février 2016
- Ouest France, 9 février 2016
- Site internet de la commune
- Panneaux d'informations de la commune.

Cette concertation s'inscrit dans le souhait de la commune de travailler dans une dynamique de co-conception afin d'associer les habitants aux études d'aménagement urbain. Elle se poursuivra durant la mise au point du dossier de réalisation.

2.1 – Les ateliers de travail collaboratifs

Ce travail a débuté dès le mois de novembre 2012 par la mise en place de deux ateliers distincts : l'un sur le secteur centre et fontaine blanche, l'autre sur le secteur Bétuaudais venant en extension à l'ouest. Il était important de recueillir la parole et les avis des pontpéannais, d'où la constitution de groupes de travail formé de volontaires non élus et invités en partie par tirage au sort sur la liste électorale.

Cette démarche participative, encadré notamment sur le secteur Centre-Ville par IDEA RECHERCHE, a permis, à travers les ateliers, de définir les axes de travail des urbanistes et paysagistes.

LE DIAGNOSTIC DU SITE POSÉ PAR LE GROUPE CITOYENS

A partir d'un atelier photographique

Les thématiques

- De grands espaces centraux
- L'axe avenue du Chemin vert / rue de Bellevue
- L'ancienne route de Nantes
- Le centre commercial ; les arrières du centre commercial
- Les anciens sites d'activités artisanales ; des activités en question dans un centre-bourg
- Les cheminements piétons
- Le parc de la mairie
- Le site de Tellé
- La référence au patrimoine
- Des lieux exemplaires, à Pont-Péan et ailleurs
- Et quelques contre-exemples ou points de vigilance



LES PROPOSITIONS DU GROUPE CITOYENS

A partir des scénarios

Les principaux sujets :

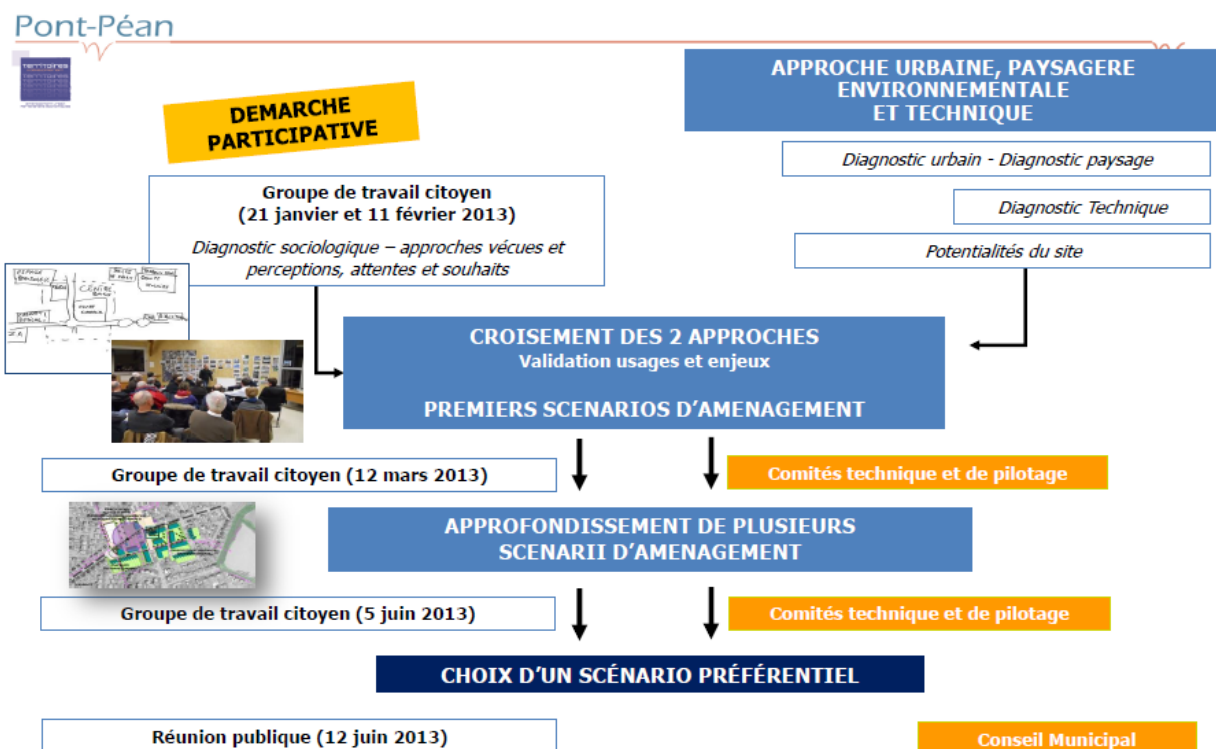
- La valorisation du futur secteur central par rapport à l'ancienne route de Nantes
- La dimension du secteur central et ses usages
- La place du piéton, les espaces dédiés
- L'équilibre des formes de logement (collectif, maisons de ville) et leurs implantations
- Les coupures visuelles et fonctionnelles (implantation de bâtiments, alignement d'arbres)
- L'intégration du patrimoine bâti
- Les activités commerciales (positionnement, accessibilité, stationnement)
- Les présence d'équipements et de services en cœur de ville

Tout au long de ces ateliers, les urbanistes et paysagistes se sont montrés attentionnés pour traduire en plans les différentes propositions des groupes de travail et proposer, ensuite, un certain nombre de scénarios.

Une séance de travail commune élus/groupes de travail a permis de synthétiser les différentes remarques sur les scénarios proposés et en dégager les grandes lignes.

Les résultats de ce premier travail itératif a fait l'objet d'une présentation en réunion publique le 12 juin 2013.

Le schéma suivant reprend la démarche sur le secteur Centre :



2.2 - Les réunions publiques de présentation du projet d'aménagement aux habitants

Les réunions publiques qui se sont tenues le 12 juin 2013 et le 8 décembre 2015 à 20h30 salle du conseil municipal ont été l'occasion d'un échange avec les citoyens de la commune sur le projet de ZAC Centre/Fontaine Blanche/Bétuaudais. Environ 150 personnes y ont participé (70 personnes en juin 2013, 80 personnes en décembre 2015).

Après avoir remercié tous les participants, monsieur le Maire a, à chaque occasion, débuté la réunion en rappelant que ce projet avait pour vocation de redynamiser le centre bourg et de lui rendre son rôle de pôle principal de la commune, d'imaginer une nouvelle entrée de ville sur le secteur Fontaine Blanche, d'envisager une extension de l'urbanisation à l'ouest sur le secteur Bétuaudais .

En juin 2013, monsieur le Maire a insisté sur le fait que ce projet était en phase d'élaboration et qu'une première esquisse était présentée à la population suite à un travail en atelier avec les habitants (cf ci-dessus) abouti sur le secteur central. Cette réunion s'est donc plus focalisée sur le centre-ville.

Les études se sont poursuivies en 2014 et 2015 avec la découverte de nouvelles zones humides dans le périmètre et une évolution du projet, notamment dans les secteurs fontaine blanche et Bétuaudais. La seconde réunion publique a donc consisté en la présentation des scénarios envisagés sur chacun des secteurs de la ZAC multi-sites.

En décembre 2015, monsieur le maire a rappelé que les réflexions en matière de politique de l'habitat à l'échelle de l'agglomération rennais nécessitaient la mise en œuvre de projets permettant d'accueillir de nouveaux habitants, de proposer de nouveaux services dans les communes et que la volonté de la municipalité était de mener une réelle concertation et d'écouter les différents points de vue voire les nouvelles propositions suscitées par l'exposition des principes d'aménagement.

Il appartiendra ensuite au conseil municipal de faire évoluer le projet en conséquence.

Pour chacune des réunions, les urbanistes retenus par la commune pour définir le projet d'aménagement ont présenté leurs approches en précisant que celles-ci étaient dans leur phase préliminaire.

Le débat s'est ensuite, à chaque fois, ouvert. Le tableau suivant reprend les principales questions et les réponses apportées.

Réunion du 12/06/2013

<p>Comment sera gérée la circulation dans le centre aux abords du centre commercial?</p>	<p>Il paraît important d'y favoriser une circulation apaisée où la voiture laisse plus de place à des modes de déplacements alternatifs (piétons, cycles). Il est envisagé la mise en place d'une zone 20 ou 30 dans le secteur central.</p>
--	--

L'aménagement de la rue de Nantes	Il sera poursuivi pour tenir compte de la sécurité des usagers, de la diversité des modes de déplacements et de la recomposition de l'espace central avec le dévoiement de l'avenue du chemin vert et la création d'une place.
L'organisation des stationnements aux abords des commerces et des nouveaux logements.	<p>La place commerciale et le parking qui lui est dédié aujourd'hui sera recomposée de façon à maintenir une offre de stationnement en phase avec l'activité. Il s'agira plus de réorganiser le stationnement de façon à laisser un espace de place piétonne en cœur de ville.</p> <p>Les nouveaux logements auront des stationnements en sous-sols ou sur leur parcelle privée dans le respect des règles du PLU.</p> <p>Une étude de stationnement pourra être engagée dans le cadre des études de réalisation.</p>
Nombre d'habitants prévus à Pont Péan au terme de l'opération.	Avec la ZAC, la population actuelle de 4100 habitants dépassera le seuil de 4500 habitants. Cependant, il n'est pas envisagé d'atteindre 5000 habitants. D'autant plus que de nombreux logements devraient ne permettre que d'assurer le renouvellement de la population actuelle.
Quelles seront les hauteurs des constructions prévues ?	<p>Il est envisagé de rester dans des gabarits similaires aux dernières constructions réalisées sur la rue de Nantes soit R+2+attiques. Cependant, l'urbaniste propose qu'un bâtiment émerge pour marquer le centre-ville. Son gabarit dépasserait alors la hauteur moyenne.</p> <p>En limite des zones pavillonnaires existantes, des maisons de ville seront privilégiées.</p>
Les propriétaires fonciers s'interrogent sur le délai de démarrage du projet.	Les négociations foncières seront engagées à l'amiable et un phasage de l'opération sera mis en place en fonction notamment des accords obtenus.
Que deviendra l'ancien café Quinton ?	Il est plutôt envisagé de le maintenir sur site. Il pourrait être réhabilité.

Quel devenir pour le site BHR ?	Pour le moment l'entreprise se maintient sur le site. Si elle était amenée à se déplacer, une orientation d'aménagement sera produite par les urbanistes en vue d'une intégration dans le PLU.
Comment seront traités les cœurs d'îlots des logements collectifs ?	Les îlots de logements collectifs resteront ouverts de façon à favoriser les connexions piétonnes. Les cœurs d'îlots seront traités de façon paysagère pour assurer aux habitants un environnement agréable.
Engagement de l'opération	Création de la ZAC : 2015 Approbation du dossier de réalisation de la ZAC : 2016 Démarrage de l'opération : 2017 Livraison des premiers logements : 2019

Monsieur le Maire a conclu la réunion en remerciant les participants et en précisant que les études se poursuivaient. Une autre réunion publique sera programmée à l'issue de celles-ci.

Réunion du 08/12/2015

Interrogations	Réponses apportées
Prise en compte des zones humides.	Le projet de la ZAC Centre/Fontaine Blanche/Bétuaudais prend en compte l'ensemble des zones humides présentes sur le périmètre. Il a été choisi d'éviter tout aménagement sur ces zones. L'objectif, au stade du dossier de création, est de préserver les milieux récepteurs (ruisseau de la Douettée et ruisseau du Tellé) ainsi que les biens matériels (risque d'inondabilité à l'aval des zones) tout en respectant les documents supra-communaux en vigueur (protection des zones humides, cours d'eau).
Où stationneront les véhicules des résidents des futurs programmes immobiliers dans le centre-ville ?	Le projet d'aménagement prévoit que tous les logements du centre-ville puissent bénéficier de sous-sol pour les parkings dans le respect des normes établies dans le PLU.

<p>Pourquoi ne pas programmer ces nouveaux logements entre pont-Péan et Chartres ?</p>	<p>Cette partie de la commune est caractérisée par la présence d'une zone inondable, donc en grande partie inconstructible. Il était donc plus judicieux de recomposer le centre et développer le secteur situé à l'ouest.</p>
<p>Une crèche est-elle envisagée dans le projet ?</p>	<p>La question de la petite enfance se pose. La municipalité veut répondre aux besoins des jeunes parents ou des parents en devenir. L'implantation d'une crèche sera réfléchi à une échelle intercommunale.</p>
<p>Inquiétude sur la réalisation d'un bâtiment en R+5 ?</p>	<p>Il est recherché une émergence dans le centre-ville afin de créer un repère pour les pontpéannais à l'instar de ce que peut-être un clocher ou un beffroi dans une autre ville.</p> <p>Ce bâtiment-signal sera limité à une partie d'un immeuble faisant l'angle entre la rue de Nantes et la rue de Bellevue. Son volume est encore à définir. Il ne s'agit qu'une intention à ce stade.</p>
<p>Dans le secteur Bétuaudais, comment réaliser autant de logements avec une seule voie d'accès ?</p>	<p>Le projet d'aménagement sera réalisé sur une période d'au-moins dix ans. Outre la rue de la petite Bétuaudais, d'autres accès seront créés notamment par le nord.</p>
<p>Quelles seront les phases de développement du projet ?</p>	<p>Le projet d'aménagement se développera à la fois dans le centre et dans la partie d'extension à l'ouest afin de proposer différents types d'habitat aux nouveaux arrivants. Environ 4 phases sont envisagées sur 10/12 ans.</p>
<p>Le projet risque de générer du stationnement sauvage dans le secteur fontaine blanche au niveau des commerces ainsi que dans le centre.</p>	<p>Les places sont simplement recomposées dans le secteur fontaine blanche : l'offre de stationnement sera équivalente. Les nouveaux logements auront leurs parkings privés. L'aménagement sera organisé de façon à supprimer le stationnement sauvage.</p>
<p>Une aire de covoiturage est-elle envisagée sur le secteur fontaine blanche ?</p>	<p>Une réflexion est actuellement en cours sur l'ensemble de la commune pour déterminer le ou les meilleurs emplacements pour ce type d'aire.</p>

Quel impact ce projet aura-t-il sur les effectifs scolaires ?	Une étude sur les équipements publics et notamment les équipements scolaires est en cours. Cette étude intègre le nouveau projet d'aménagement et déterminera les nouveaux besoins.
Quel est le coût des études ?	Ce projet nécessite plusieurs études urbaines, topographiques, études d'impact, études d'incidences pour déterminer des principes d'aménagement. Ces études seront complétées par des études techniques (études de sol, études de voirie, de circulation, étude commerciale). Le coût des études préalables et pré-opérationnelles sera communiqué par la municipalité.
Quand démarrera ce projet ?	Des études seront encore menées en 2016 et 2017. En fonction des acquisitions foncières, le démarrage des constructions pourrait s'effectuer en 2018 ou 2019.

Monsieur le Maire a conclu la réunion en remerciant les participants et en soulignant l'intérêt de la population envers ce projet et indique qu'un bilan de la concertation sera tiré en conseil municipal.

Cet intérêt méritant d'être maintenu, d'autres rencontres seront proposées au moment des études de réalisation, avant le printemps 2017.

2.3 - Le registre d'observations

Le registre d'observation a été tenu à disposition du public en mairie de PONT PEAN pendant toute la durée d'élaboration du projet et notamment pendant toute la durée de l'exposition publique (06/01/2016 – 20/02/2016).

Plusieurs observations y ont été consignées. Elles sont regroupées ci-après par thèmes et reprises intégralement en annexe.

Thème n°1 : La création de logements dans le secteur Fontaine Blanche et la circulation dans l'allée Camille Claudel

Plusieurs remarques font état de craintes quant au projet de créer des logements au sud de l'emprise réservée au cimetière :

- Dans la partie nord du secteur Fontaine Blanche, la réalisation de 40 logements en R+3 apportera du stationnement sauvage dans les secteurs alentours et provoquera des nuisances notamment l'ombrage de propriétés riveraines.
- Il est préférable de conserver « une réserve verte » auprès du cimetière.
- La question de la sécurité des enfants qui jouent dans la rue Camille Claudel se pose du fait de la hausse de circulation provoquée par la création d'une quarantaine de familles (au moins 40 véhicules supplémentaires). A cela s'ajoutent les sorties de véhicules sur cette rue. Il est proposé un accès à cet espace aménagé par l'Est du cimetière qui semble plus sécurisé.
- L'augmentation de trafic dans la rue Camille Claudel engendrera des nuisances sonores nouvelles et rendra cet espace plus propice aux accidents.
- Le nouvel accès par la rue Camille Claudel à une zone urbanisée au sud du cimetière coupe un cheminement piétonnier considéré comme étant à conserver au PLU. Il est dommage de couper un cheminement prisé des pontpéannais qui contribue à leur qualité de vie.

Le nouvel accès par la rue Camille Claudel à une zone urbanisée au sud du cimetière provoque une rupture de continuité écologique formée par un corridor de haies bocagères, classé comme élément de paysage au PLU et pouvant mettre en relation les zones d'intérêt écologique inscrites au SCOT. La route porte donc préjudice à la biodiversité de la commune et à la qualité de vie. L'accès à l'est par la rue du parc semble plus sécurisé et plus en phase avec le fonctionnement de la haie bocagère qui n'est pas continue à un endroit.

- La zone concernée par l'urbanisation nouvelle dans ce secteur est concernée par la zone de gonflement/retrait d'argiles. Quels risques de mouvements de sols sur les bâtiments existants et quelles mesures seront prises pour éviter la dégradation des maisons situées à proximité du projet ?

Réponses Apportées :

- Dans le nord du secteur fontaine blanche, les constructions réalisées disposeront de leur propres ouvrages de stationnement en sous-sol ou sur la parcelle privative dans le respect des règles du PLU. Le stationnement sauvage sera réglé par des aménagements spécifiques. En ce qui concerne la hauteur des bâtiments, ils seront limités à R+2+attiques et les études ultérieures, notamment avec les architectes de programme tiendront compte de la proximité des logements situés au nord et auront pour objectif de ne pas grever leur ensoleillement.
- L'emplacement réservé envisagé pour l'extension du cimetière sera préservé ainsi que le maintien de la zone humide présente sur le site. Ainsi, un espace vert sera nécessairement maintenu sur ce site.
- La question de la sécurité sur la rue Camille Claudel avec l'arrivée de nouveaux habitants dans la zone au sud du cimetière pourra être réglée par la mise en place d'une zone 20 avec des aménagements adaptés (ralentisseurs, plateaux piétonniers, signalisation renforcée...). Il n'est pas prévu de réaliser 40 logements dans cette zone mais seulement une trentaine. Cette programmation pourra être affinée à l'occasion des études de réalisation.
- Les deux accès par l'est et par l'ouest ont été étudiés en phase amont. L'accès est posait plus de questions en terme de sécurité au regard de la largeur de la voie d'accès existante. En outre, les haies bocagères étaient plus impactées du fait de la largeur de voie (minimum 5 m) nécessaire à l'accès à la parcelle concernée.
- Une étude de circulation pourra être menée pour évaluer les éventuelles nuisances et mesures compensatoires à envisager. La zone 20 déjà évoquée plus haut devrait, toutefois, régler les problèmes de nuisance sonores et de sécurité.
- Le nouvel accès au bout de la rue Camille Claudel pourrait venir couper un cheminement piétonnier fréquenté par les pontpéannais. Il n'est cependant pas souhaité que la circulation automobile vienne perturber la circulation piétonne. Des aménagements seront mis en place pour que le piéton reste prioritaire. Pour ce qui est de la continuité écologique, l'étude d'impact a mis en évidence que le projet n'impactera pas de manière significative des habitats où des espèces protégées ont été repérées (lézard des murailles dans le mur entourant le cimetière). En outre, l'accès choisi est celui qui a les incidences les plus minimales sur la haie bocagère.
- La question de la zone de retrait-gonflement d'argile sera traitée grâce à des études de sols qui détermineront précisément les modalités de réalisation des constructions. Il est envisagé de mettre en place un guide de recommandations sur les zones impactées à destination des futurs acquéreurs de façon à ce que ceux-ci puissent anticiper sur d'éventuelles difficultés. Les nouvelles constructions seront conçues de façon à ne pas impacter les constructions avoisinantes.

Thème n°2 : l'intégration du site de la haute rivaudière dans le projet

Une observation porte sur l'intégration de cette propriété dans le projet :

- Pourquoi la parcelle AH238 est-elle coupée en deux dans le projet ?
- Pourquoi le périmètre d'opération englobe-t-il la maison de la haute rivaudière ?

Réponses apportées :

- Le schéma présenté correspond à des intentions d'aménagement. La représentation du nord de la parcelle AH238 en vert signifie le maintien d'un espace de jardin. Il s'agit d'une erreur matérielle de représentation puisque ce foncier n'est pas destiné à être aménagé. Toute la parcelle aurait dû apparaître avec un fond blanc.
- Même si la maison de la haute rivaudière ne fait pas l'objet d'un aménagement et que l'intention est de la préserver, il paraissait judicieux qu'elle reste intégrée au projet global de façon à assurer notamment une continuité écologique avec les zones humides situées au nord et à l'est grâce à la présence du jardin.

Thème n°3 : Traitement de l'impasse du Tellé

Des riverains, résidents 18, rue de Tellé, s'interrogent sur trois points principaux :

- Que représentent les « carrés gris » au fond des terrains des maisons créées ?
- Comment se feront les manœuvres au fond de l'impasse et les places seront-elles supprimées ?
- Comment sera géré l'accès des riverains pendant les travaux ?

Réponses apportées :

- Les constructions dessinées au sud des parcelles correspondent à des garages ou car-port.
- Les principes d'aménagement présentés au cours de l'exposition constituent des intentions d'aménagement. Les études de réalisation détermineront plus précisément le positionnement des voies et des espaces de stationnement. L'intention est d'assurer une circulation convenable dans l'impasse permettant les manœuvres et proposant des places de stationnement publiques.
- En aucune façon les accès existants ne pourraient être remis en cause. Des dispositifs seront mis en place pour les maintenir pendant les travaux.

Thème n°4 : Incidence du projet sur les finances de la commune

Une interrogation porte sur l'incidence de ce projet sur l'endettement de la commune et sur l'impact éventuel sur les impôts.

Réponses apportées :

- La commune n'est pas endettée. Si le projet nécessite des participations de la collectivité, elle pourrait avoir recours à l'emprunt. Il n'est pas prévu à ce stade d'augmenter les impôts pour financer ce projet.

Thème n°5 : Le type de commerces envisagé dans le secteur centre

Une remarque porte sur la programmation commerciale :

- Quels types de commerces de proximité sont envisagés compte tenu de la proximité de Chartres, de Bruz et du centre Alma en voiture et en bus ?

Réponse apportée :

- Une étude commerciale sera réalisée au stade des études de réalisation de façon à déterminer quelle offre de commerces et services peut être envisagée en complément de l'offre actuelle et de la zone de chalandise attendue.

Thème n°6 : Valorisation du site de la mine

Dans une observation, la question de l'intégration du site de la mine est posée :

- Alors que le projet a pour enjeu de valoriser le site de la mine, pourquoi les éléments majeurs du site (ancien bâtiment administratif, « le crible », anciens vestiaires et les terrains les reliant) ne sont pas intégrés au périmètre ?

Réponse apportée :

Le site de la mine n'est pas totalement inclus dans le périmètre de l'opération. Il y a actuellement une réflexion engagée sur le devenir du bâtiment administratif de la mine. Celui-ci et son terrain d'assiette seront donc intégrés au périmètre de l'opération. Pour le reste, les terrains appartiennent à la commune et peuvent être aménagés concomitamment au projet de ZAC.

Thème n°7 : Le traitement de la pollution aux métaux lourds dans le secteur mine/Bétuaudais

Le secteur mine/Bétuaudais intègre des terrains dont la pollution aux métaux lourds est avérée : carreau de la mine, puits du midi, secteur au sud du remblai de confinement.

- Des mesures de la pollution sont-elles prévues sur ces terrains ?
- Au regard de la santé publique, quelles mesures sont prévues pour parer à des risques ?

Réponse apportée :

Au stade des études de création de ZAC, les choix se sont orientés vers un évitement des zones polluées par le projet d'aménagement. Aucune habitation n'est prévue dans les secteurs potentiellement pollués. Le maître d'ouvrage prévoit, dès à présent, des études complémentaires sur cette problématique afin de garantir un risque minimal pour les entreprises qui pourraient intervenir sur la zone, pour les riverains ainsi que les futurs occupants ou visiteurs. Au stade des études de réalisation, des études de sols seront réalisées de façon à évaluer précisément les secteurs impactés par les pollutions et les mesures compensatoires à prendre. D'ores et déjà, il peut être envisagé des solutions de clôturation des secteurs les plus impactés au nord-ouest de la Bétuaudais et autour du puits du midi, d'interdire la mise en œuvre de jardin potager en pleine terre sur les secteurs élargis où les sols sont considérés comme modérément impactés.

Thème n°8 : la construction d'habitations sur une zone d'aléas retrait-gonflement des argiles

Les constructions prévues dans la partie Est du secteur Bétuaudais sont concernées par une zone de retrait-gonflement d'argile qui engendre un nombre important de sinistres avec des impacts financiers souvent importants pour les habitants.

- Quelle mesure sont envisagées pour éviter de mettre de futurs habitants en difficultés ?

Réponse apportée :

- La part du projet d'aménagement situé à l'est du secteur Bétuaudais n'empiète pas sur la zone principalement soumise à cet aléa et où une étude de sols plus poussées sera obligatoire pour ouvrir à l'urbanisation. Il est envisagé de réaliser des études de sols complémentaires pour déterminer précisément les modalités de réalisation des constructions et de mettre en place un guide de recommandations sur les zones impactées à destination des futurs acquéreurs de façon à ce que ceux-ci puissent anticiper sur d'éventuelles difficultés.

Conclusion

Tout au long de cette concertation, notamment à l'occasion de la réunion publique de présentation du projet, la population s'est montrée vivement intéressée par le projet qui voit le centre se transformer, une entrée de ville se restructurer et une extension s'ébaucher pour répondre aux besoins en logements, en commerces, en équipements et espaces publics.

La mise en place d'une démarche participative a été essentielle pour partager un diagnostic du territoire avec les habitants et ébaucher des propositions d'aménagement.

La réunion publique, le registre d'observation ont fait état d'une réelle attente de la part des pontpéannais sur les questions concernant la teneur du programme, l'intégration dans le tissu urbain existant, le maintien ou la réhabilitation du patrimoine existant, l'offre d'équipements publics et de parkings, le fonctionnement des espaces publics, la circulation dans le centre bourg.

Globalement, le projet semble être une réponse adaptée à ces attentes.

Sur la question de la circulation au cœur du bourg, celle-ci sera, certes, apaisée dans le centre mais une réflexion globale devra être engagée. Une étude de circulation à l'échelle de la commune sera engagée.

Les espaces verts seront valorisés dans tout le centre bourg et les connexions piétonnes respectueuses des propriétés existantes.

Sur certains aspects, le projet pourra, toutefois, évoluer en fonction de compléments d'études.

Ainsi, une attention particulière sera apportée au traitement de la rue Camille Claudel afin d'assurer la sécurité des riverains. Les études techniques prévues au dossier de réalisation devront préciser l'aménagement de cette voie.

De même, le cheminement piéton et la continuité écologique existants au bout de cette rue devront être garantis dans le futur aménagement et par les études complémentaires.

L'impasse du tellé sera également étudiée en détail pour garantir son fonctionnement avec l'arrivée de nouvelles habitations.

La question du commerce de centre bourg fera l'objet d'une approche spécifique avec une étude commerciale.

Le périmètre de l'opération est d'ores et déjà revu pour intégrer le bâtiment administratif de la mine.

Enfin, les questions de la pollution des sols dans le secteur de la mine et les zones de retrait-gonflement d'argiles feront l'objet d'études de sols complémentaires afin de mettre en œuvre les conditions d'une utilisation appropriée des terrains.

ANNEXES

- ***Annexe n°1 : Panneaux présentés à la population***
- ***Annexe n°2 : Registre des observations***