

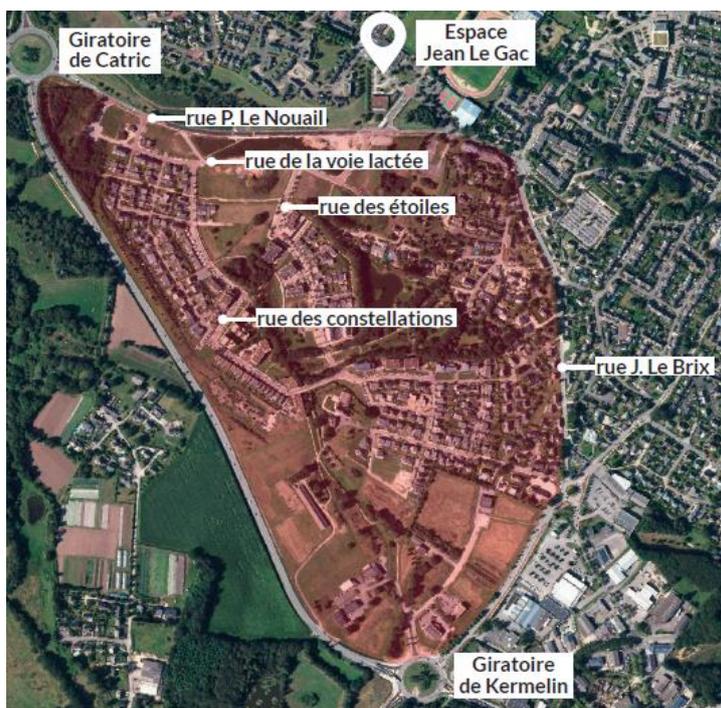


# COMPTE-RENDU

## REUNION DE QUARTIER

### Beau Soleil

VENREDI 18 NOVEMBRE, A 18H30 H



## **I – ACTUALITES MUNICIPALES**

### **La ZAC de Beau Soleil**

La Zone d'aménagement concerté (ZAC) de Beau Soleil a pour but de favoriser la mixité sociale et générationnelle sur le territoire, de proposer une offre diversifiée de terrains ou de logements et de mettre en œuvre un aménagement global cohérent et exigeant sur le plan architectural et paysager, qu'environnemental. Cet éco-quartier comprends 16 hectares d'espaces verts, aménagés et sauvages.

Sur les 1108 logements prévus, 701 ont été livrés (comme une résidence hôtelière près du giratoire de Catric) ou sont en cours de construction (résidences SOHO et NOVA, projet Presqu'île Investissement).

La construction de 86 logements collectifs va démarrer dans les mois à venir (dont les projets CEFIM et GIBOIRE), et 100 sont en cours de commercialisation (îlots C12, C18 et D1). Il restera 221 logements à commercialiser. La ZAC comprend 80% de logements collectifs et 20% de logements individuels.

La coulée verte a été réalisée et aménagée bientôt sur l'axe nord/sud. Un terrain de jeux pour les grands et une aire de jeux pour les petits en 2023.

### **Gestion de l'ancienne carrière de Beau Soleil**

Sur le site de l'ancienne carrière, située au nord de Beau Soleil, 8 études environnementales et sanitaires ont été réalisées en vue de dépolluer et aménager le site. 170 sondages et 257 prélèvements ont été effectués sur les sols, eaux souterraines et gaz des sols. Cinq zones sources de pollution significative aux hydrocarbures, des anomalies concernant des métaux lourds et de l'amiante ont été décelées. S'appuyant sur ces études, la Ville va mettre en place un plan de gestion pour éliminer les matériaux pollués terrasser, remblayer, et poser un géotextile et 30 cm de matériaux sains.

La commune va percevoir une subvention de l'Etat à hauteur de 582 k€ au titre du fonds friches et de 368 k€ de l'ADEME, pour la mise en œuvre de ce plan de gestion avant fin 2024.

Le périmètre de la carrière sera renaturé et un parc paysager verra le jour. Cet aménagement fera le lien entre Beau Soleil et le futur quartier du cœur de ville.

## **Révision du PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme a pour objet de définir et d'organiser le développement du territoire de Saint-Avé et le cadre de vie futur des habitants. Il détermine les limites et l'usage des différentes parcelles de la commune (constructibles, naturelles, agricoles...) et les règles de constructibilité qui s'appliquent à chaque parcelle (hauteur, emprise au sol, alignement, recul, etc.).

Le PLU actuel a été approuvé en décembre 2011, puis modifié en janvier 2013 et en décembre 2016. Il doit être révisé entièrement, à la fois pour relever les défis environnementaux d'aujourd'hui et de demain, mais aussi pour s'adapter à un contexte réglementaire en mouvement, notamment avec le vote de la loi dite « climat et résilience » du 22 août 2021, qui a introduit le principe du « Zéro Artificialisation Nette ». Il fixe, à tous les territoires, l'objectif de diviser par 2 le rythme de construction sur les terres agricoles, naturels et forestiers pour la prochaine décennie : c'est-à-dire réduire de 50% le rythme d'artificialisation entre 2021 et 2031, par rapport à la consommation des espaces mesurée entre 2011 et 2020.

La procédure de révision du PLU fera l'objet d'une concertation, et s'achèvera par son approbation après enquête publique, prévue au 2ème semestre 2024.

## **Projet de quartier "coeur de ville"**

Imaginé comme un renforcement du centre-ville, le projet « Coeur de ville » vise à conforter l'identité du centre-ville, mêlant qualité architecturale, mixité sociale et présence de la nature. Il offrira des logements pour tous et sera aussi un lieu d'animation avec des commerces, services, équipements publics et espaces de loisirs et de détente ouverts à tous.

La commune a retenu en mai 2021, une équipe de programmistes pour l'aider à rédiger le cahier des charges du futur centre-ville. Ce cahier des charges détaillera les ambitions du projet dans toutes ses composantes : habitat (nombre de logements, typologie des logements, densité, ...), environnement et patrimoine, économie et commerces, équipements et services, mobilités et espaces publics. Ce cahier des charges sera achevé à la fin de l'année et servira de base à une consultation pour retenir une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, qui travaillera à dessiner et spatialiser le projet. Comme cela a été fait depuis le début de ce projet, la concertation de la population sera de mise.

## Plan de sobriété énergétique

L'énergie a toujours été un enjeu important pour la collectivité, à la fois pour la maîtrise des dépenses publiques et pour contribuer à limiter la dépendance énergétique du territoire. La Ville de Saint-Avé a engagé une série de mesures complémentaires, qui marquent un pas de plus à toutes les démarches déjà mises en œuvre depuis des années, pour préserver les ressources énergétiques d'une part, et maîtriser les finances de la municipalité, d'autre part.

Désormais, dans les hameaux et parties agglomérées, l'éclairage public sera éteint à 21h30, excepté aux abords de certains lieux accueillant des activités en soirée comme le Dôme, l'Espace Jean Le Gac ou certaines salles de sport qui demeureront éclairés jusqu'à 23h.

L'offre de chauffage est ajustée au plus près des besoins dans les équipements municipaux.

La Ville de Saint-Avé va mettre en place un comité consultatif sur la réduction de la pollution lumineuse et de l'éclairage public.

Enfin, plusieurs réflexions et études sont à l'œuvre pour accroître la production d'énergie et développer l'autonomie énergétique du territoire, comme des projets d'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et les parkings du pôle sportif de Kerozer ou une réflexion sur la création d'une ferme photovoltaïque sur le site de l'ancienne carrière de Liscuit et sur d'autres bâtiments communaux.

Plus d'informations : <https://www.saint-ave.bzh/actualites/plan-de-sobriete-energetique/>

## Construction d'un pôle sportif à Kerozer

Afin de répondre au mieux aux besoins actuels et futurs de la commune et pour accompagner l'évolution des pratiques, la Ville va créer un nouveau pôle sportif à Kerozer, sur une surface de plus de 7 hectares. Cette opération permettra aussi de libérer du foncier au centre-ville, occupé aujourd'hui par ces terrains et de créer des logements et des commerces en cœur de ville.

Le démarrage des travaux a été légèrement décalé avec la découverte de traces d'habitat datant de l'âge du bronze, suite à un diagnostic archéologique préventif sollicité par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Drac), sur le terrain qui accueillera le futur pôle sportif.

Le démarrage de la phase 1 des travaux devrait débuter en octobre 2022, après la fin des investigations archéologiques.

## Participation citoyenne

Depuis 2015 plusieurs comités consultatifs ont été lancés pour permettre aux Avéens de participer à la construction de projets pour leur ville, sur les bonnes pratiques en matière de développement durable, sur l'aménagement du cimetière ou encore sur la sécurité des déplacements aux abords des écoles et le suivi de la ville à 30.

Il existe depuis longtemps un Conseil Municipal des Enfants pour les 9-11 ans ; et un Conseil Municipal des Jeunes pour les 12-17 ans depuis septembre 2021.

Cette année a été lancé le Conseil des Aînés composé d'Avéennes et Avéens âgés de plus de 65 ans. Il vise à prendre en compte les préoccupations des aînés et leurs expériences dans la vie de la commune.

La première édition du budget participatif, qui s'est achevée en mars 2022, a été une grande réussite. 50.000 € ont été alloués aux Avéens pour la concrétisation de projets concertés et faire émerger de nouveaux projets citoyens.

40 projets ont été déposés et 13 d'entre eux ont été soumis au vote ; les projets d'aire de jeu à Beusoleil et d'espace sport santé ont remporté le plus de points et seront réalisés prochainement.

Depuis la rentrée de septembre 2022, une seconde édition du budget participatif permettra à des nouveaux projets d'être proposés par les Avéens.

Plus d'informations : <https://jeparticipe.saint-ave.bzh/>

### III – SYNTHÈSE DES ÉCHANGES (50 participants)

THEMES, QUESTIONS, REMARQUES	REponses APORTEES
<p style="text-align: center;"><b>FONCIER</b></p> <p>Va-t-on vers une densification urbaine sur le territoire de Saint-Avé ?</p>	<p>La loi dite « climat et résilience » du 22 août 2021 a introduit le principe du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN). Il fixe, à tous les territoires, l'objectif de diviser par 2 le rythme de construction sur les terres agricoles, naturels et forestiers pour la prochaine décennie : c'est-à-dire réduire de 50% le rythme d'artificialisation entre 2021 et 2031, par rapport à la consommation des espaces mesurée entre 2011 et 2020.</p> <p>Cette loi vise à freiner l'urbanisation galopante et la perte d'espaces naturels et à préserver la biodiversité, mais elle va conduire les communes à revoir leur manière de consommer les espaces fonciers. Pour pouvoir continuer à accueillir de nouveaux Avéens, le principe du ZAN oblige soit à augmenter la taille des logements, soit à densifier les logements (extension en largeur). Elle précise que Saint-Avé a déjà réussi à optimiser sa consommation d'espaces, contrairement à d'autres communes que la loi va contraindre à la fois à construire plus en hauteur et à grignoter les espaces naturels.</p> <p>Madame le Maire rappelle que l'équipe municipale entend continuer à être interventionniste en matière de qualité architecturales et de choix des formes urbaines.</p>
<p style="text-align: center;"><b>EQUIPEMENTS PUBLICS</b></p> <p>L'installation de bornes est-elle possible en pied d'immeubles, pour permettre la recharge des véhicules électriques ?</p>	<p>La loi d'Orientation des Mobilités adoptée en 2019 prévoit l'obligation de pré-équiper la totalité des places pour l'installation de borne de recharge dès lors que le parking compte plus de 10 places de stationnement, pour les copropriétés d'immeubles neufs dont le permis de construire a été déposé à partir du 11 mars 2021.</p> <p>Si ces bâtiments comportent un parking de plus de 10 places (à l'intérieur ou à côté du bâtiment), toutes ces places doivent être prééquipées d'une solution de recharge.</p> <p>Concernant les logements collectifs plus anciens, la nécessité d'installer des bornes de recharge sur le domaine public sera étudiée. Néanmoins, cette solution comporte des contraintes, dans la mesure où le réseau général doit être capable de supporter la charge de véhicules.</p>

<p style="text-align: center;"><b>URBANISME</b></p> <p>Comment s'applique le cahier des charges de la ZAC en matière d'installation de plantes, d'antennes, de portails, de palissades, etc. ?</p>	<p>Chaque résident de la ZAC a à sa disposition un cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et sociales (<a href="https://www.saint-ave.bzh/medias/2018/12/Cahier-recommandation-Beau-Soleil.pdf">https://www.saint-ave.bzh/medias/2018/12/Cahier-recommandation-Beau-Soleil.pdf</a>), qui est fourni dans l'acte notarié. Il renseigne sur les obligations ou préconisations en matière d'entretien, de hauteur, d'essence à privilégier, d'utilisation d'eau et de produits de jardinage, etc.</p> <p>Ce même document régleme aussi l'installation de barrières ou de palissades, ainsi que le Plan Local d'Urbanisme qui s'applique en matière de règles d'occupation des sols, d'accès, de desserte, de stationnement et d'implantations de constructions. En cas de conflit, la commune privilégie la négociation mais peut aussi, en cas d'infractions, dresser des procès-verbaux qu'elle adresse au procureur de la République.</p>
<p style="text-align: center;"><b>AMENAGEMENT</b></p> <p>Comment améliorer l'isolation phonique, qui se dégrade dans les logements sociaux ?</p>	<p>Si les premiers bâtiments de la ZAC étaient très innovants en matière de consommation d'énergies, les normes en matière d'isolation phoniques n'étaient pas les mêmes qu'aujourd'hui. Le dernier cahier des charges de la ZAC prend en compte la nouvelle réglementation en vigueur et, avec l'amélioration des matériaux, les nouveaux bâtiments présentent une qualité d'isolation phonique bien supérieure.</p> <p>Concernant les logements sociaux plus anciens, les bailleurs seront alertés sur la dégradation de l'isolation phonique.</p>
<p style="text-align: center;"><b>SECURITE</b></p> <p>Comment garantir la sécurité des enfants qui jouent dehors, font du vélo ou de la trottinette ?</p>	<p>Madame le Maire considère que le fait de jouer ou se dépenser en extérieur contribue au développement de l'enfant, à l'heure où les écrans sont de plus en plus présents.</p> <p>Les enfants de moins de 8 ans sont autorisés à rouler à vélo ou à trottinettes sur les trottoirs.</p> <p>Les résultats des derniers contrôles de vitesse réalisés dans la ZAC ne révèlent pas que des aménagements de voirie soient nécessaires. Le quartier de Beau Soleil n'est pas un lieu de passage à proprement parler, il est fréquenté en grande majorité par les riverains, aussi les excès de vitesse sont de la responsabilité des habitants du quartier eux-mêmes.</p>
<p style="text-align: center;"><b>AMENAGEMENT</b></p> <p>La voie verte traversant Beau Soleil sera-t-elle prolongée ?</p>	<p>Le projet de tunnel entre Beau Soleil et Lesvellec est en cours d'étude, notamment dans les zones humides où des solutions techniques sont envisagées pour prolonger la voie verte en passant sous la RD135 bis. Sa construction interviendra en fin de l'opération d'aménagement de la ZAC.</p>