

Intervention de Laurence Penvern

Conseil Municipal du 7 juillet 2014 portant sur :

Dossier de réalisation de la ZAC des Prés Bosgers
--

Introduction :

Ce dossier a été ouvert en 2008 en même temps que le PLU . Sous la conduite du bureau d'étude « l'Atelier du Canal » , le comité de pilotage (groupe de travail) dont je faisais partie , de même que Eugène Blay, a suivi attentivement l'évolution du dossier jusqu'à l'approbation du dossier de création le 23 septembre 2011 voté à l'unanimité.

La dernière réunion a eu lieu le 26 octobre 2011 et depuis, plus rien !

Le plan masse qui nous avait alors été présenté comprenait 180 logements et une zone d'activité de 9000 m², à vocation essentiellement tertiaire.

Il y a quelques jours, nous avons découvert le nouveau plan masse du dossier de réalisation soumis à délibération ce soir, avec 260 logements et la disparition de la ZA ; je ne conteste pas ce nombre de logements.

Un premier constat : depuis presque 3 ans, il n'y a eu aucune réunion de travail, toute l'évolution constatée ce soir a été menée en interne, reniant ainsi l'existence du comité de pilotage municipal.

Ce soir, je vais exprimer l'avis sur cette ZAC des élus de « Cancale Tous Ensemble » puis de « Ensemble Autrement » , au travers duquel on pourra comprendre le projet que nous avons défendu pendant la campagne électorale. Comme nous avons perdu cette élection, nous savons que le projet retenu sera celui de « Cancale Aujourd'hui et Demain » , mais il nous semble important que soit consignée, **au moins une fois**, notre position sur ce sujet important et je demande que mon intervention soit reprise dans le procès verbal .

Les objectifs de cette zone d'aménagement concerté ont été définis lors de la délibération sur le **dossier de création * , voté à l'unanimité le 23 septembre 2011 et dont nous retiendrons les grandes lignes :**

-desservir l'hôpital

-créer une offre diversifiée de logements pour répondre à des besoins urgents

-programmer un nouveau quartier de vie avec une haute qualité architecturale et environnementale

Notre préoccupation est d'être compétitifs par rapport à une offre de logements abondante dans les communes environnantes. Pour que les jeunes ménages notamment s'installent sur notre commune (dont l'attractivité est réelle par sa qualité de vie et les équipements), il faut que le prix du m² reste modéré (ex : 130 € à St Père ...) et permette les acquisitions des primoaccédants avec des PTZ (ex : 40 000 € le lot ..)

C'est pourquoi, si nous avons été élus, nous aurions réorienté l'aménagement de cette ZAC dans le sens d'**une diminution des charges de réalisation de voiries**.

Notamment, concernant l'importante avenue qui doit de développer à partir de l'ouest sur le secteur S4, nous considérons qu'elle est surdimensionnée et que d'autres solutions étaient possibles

En effet, à notre avis :

- 1- l'accès à l'hôpital peut se faire de manière durable à partir de la voirie qui vient d'être créée et, qui, moyennent quelques aménagements, présente un gabarit suffisant
- 2- les usagers, qui préfèrent les trajets les plus courts pour se rendre d'un point à un autre préfèreront sans doute passer par l'actuelle rue des Artisans .
- 3- l'idée d'exploiter l'avenue créée pour sortir sur le chemin des Douets Fleuris et desservir les plages n'est pas une bonne idée car le trafic amenant sur le carrefour de la Ville Gueurie ne peut pas être important
- 4- cette avenue traverse une zone humide et sa compensation va amèner des surcouts notoires liés aux travaux qui devront être engagés à la Ville es Gris (zone de remblais qui doit redevenir zone humide)
- 5- cette avenue débouche en quasi-impasse sur la placette et nous pensons qu'il valait mieux mailler les réseaux routiers avec le Bd d'Armor pour une meilleure intégration urbaine.

Pour conclure sur ce point : les conséquences de cette avenue surdimensionnée amènent des charges de travaux de voiries bien au delà des coûts classiques qui sont d'environ 200 000€ l'ha et entraînent des compensations de zones humides plus lourdes.

Pour éviter que le prix du m² n'explose, une participation financière de la ville à hauteur de 1.4M€ est programmée ! cette somme est très importante en comparaison du budget de la ville et ce seront autant d'euros qui n'iront pas

pour les travaux de rénovation de voiries dans les autres quartiers de Cancale et qui sont pourtant si nécessaires !

On observe donc que pour avoir un lot dont le prix reste inférieur à 40000 €, la taille devra être très réduite (environ 200 m²)

Pour le reste, l'offre diversifiée de logement est bien là et les ratios inscrits dans le PLH sont pris en compte, ce qui amène à 260 logements ; la placette, l'équipement public correspondant à une maison de quartier, l'exploitation des zones humides pour y créer des parcs, tout cela est intéressant ...et sont des points positifs.

Mais avec un prix du m² plus abordable, notre chance d'être compétitifs avec les communes environnantes aurait été meilleure !

Si nous avons été élus , nous aurions engagé une réorganisation de la ZAC pour diminuer les coûts d'aménagement tout en gardant l'ambition de création d'une zone d'habitation de grande qualité architecturales avec des programmes novateurs , des réseaux pour les piétons et les vélos , des espaces de jeux ..., une mixité sociale et intergénérationnelle nécessaire et inscrite dans le PLH , et enfin la volonté de tout mettre en œuvre pour tisser un lien social entre l'hôpital et son nouvel environnement.

**Nous ne voterons pas contre ce projet car il faut que cette ZAC démarre enfin, mais nous nous abstiendrons car il était possible de faire en sorte que la ZAC s'équilibre financièrement.
Notre abstention est motivée par le prix de revient du m² qui se répercute sur le plan global de financement et le prix de vente.**

*rappel CM 23 septembre 2011:
le Conseil Municipal est invité à :

- clore la procédure de concertation relative au projet de création de la ZAC des Près Bosgers ;
- constater que le bilan de la concertation est positif ;
- approuver le dossier de création de la ZAC des Près Bosgers ayant pour objet :

- définir un site pour l'implantation de l'hôpital local en déterminant les modalités
- d'intégration de ce projet dans le tissu urbain environnant ;

- *valoriser les espaces naturels existants dans le périmètre de l'opération ;*
 - *réaliser un projet de haute qualité architecturale et environnementale ;*
 - *garantir la qualité du plan d'aménagement du secteur concerné et sa cohérence avec le*
 - *tissu urbain de la commune ;*
 - *préciser que le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur*
 - *de la zone représente environ 180 logements + l'hôpital ;*
-