

**Alain
Le Cadre**

*Maire-Adjoint
aux travaux*



ZAC : prendre de la hauteur

Le portail internet géobretagne, fruit d'une démarche entre l'état et la région, présente des vues aériennes de toute la Bretagne. On peut y voir Questembert aujourd'hui et la même vue datant de 1950.

La comparaison est riche d'enseignement. Par exemple, entre 1950 et aujourd'hui, les zones pavillonnaires ont pris beaucoup d'ampleur, les prés-vergers ont presque disparu. Voir les choses avec de la hauteur, c'est ce que nous faisons en imaginant les évolutions de notre ville pour les 10 à 20 prochaines années. Ainsi, le projet de ZAC multi-sites a vocation à accueillir de nouveaux habitants en offrant des logements adaptés et accessibles pour tous. Nous souhaitons également conforter le centre-ville en requalifiant les espaces publics (cheminements, places, carrefours...), en permettant le dynamisme commercial et en mettant à disposition des terrains pour des logements aidés afin de diversifier l'offre d'habitat. Le renouvellement urbain - de la ville sur la ville - en sera la priorité. Le but étant de réaliser un aménagement global de qualité en s'appuyant sur les enjeux urbains et environnementaux d'aujourd'hui en termes de patrimoine, paysage, économie d'espace, économie d'énergie, sécurisation des circuits piétons, augmentation des espaces verts communs...

Depuis un moment, la population est associée à la réflexion sur la ZAC. Elle sera encore sollicitée pour exprimer son avis sur les scénarii. Zac, PLU, agenda 21... sont autant de schémas directeurs qui permettent aussi de prendre de la hauteur et d'envisager l'avenir.

ZAC multisites



Florence Barre

Responsable études développement à EADM
qui assure l'assistance à maîtrise d'ouvrage
et les acquisitions foncières.



Où en sommes nous du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Multisites ?

Les études préalables ont été lancées en août 2012. Un diagnostic du terrain a été réalisé par des techniciens (un urbaniste, un environnementaliste et un spécialiste des réseaux). Puis ils ont confronté leur diagnostic avec l'avis des usagers. Des idées ont émergé, telles que la nécessité d'un site de covoiturage dans le centre-ville, un besoin d'espaces verts ...

Les prochaines étapes seront des propositions de scénarii qui seront présentées à la population. Après la prise en compte de suggestions, suivront la finalisation et la formalisation du projet. En moyenne il faut huit ans pour arriver au bout de ce type de projet.

Si je possède une maison dans le périmètre d'études de la ZAC ?

Dans la plupart des cas, la ZAC n'aura aucune incidence pour vous. Il n'y a pas d'expropriation de prévue, on ne touchera pas au patrimoine actif des gens, ou peut-être, à la marge on aura besoin d'un bout de terrain, et il faudra empiéter sur des jardins. Les aménagements ne vont concerner que les « dents creuses », également appelées friches urbaines, ces zones ou immeubles qui végètent au cœur des villes.

Par exemple, le bâtiment de l'ISSAT, qui est à l'état d'abandon, pourrait offrir la place à de nouveaux aménagements. Il n'est pas légitime de garder du foncier dont on ne fait rien alors que la ville a des besoins d'extension et d'équipement. On s'efforce toujours d'intégrer les aspirations des cas particulier dans les scénarii. On vise des

négociations gagnant / gagnant avec l'ensemble des personnes concernées.

Cela va-t-il avoir des conséquences sur le prix de mon bien ?

Même si dans un premier temps ils subiront l'impact désagréable des travaux, la valeur des biens aura tendance à augmenter, puisque des nouveaux aménagements seront réalisés et qu'ils seront situés dans des zones requalifiées.

Quelles vont être les conséquences concrètes ?

Bien sûr, il faudra des travaux... Mais il ne vont pas se faire tous en même temps. Il y aura un phasage, au rythme des acquisitions de terrains et en fonction des priorités fixées par les scénarii. Le but reste de redynamiser le centre-ville en y faisant venir de nouveaux commerçants et services, mais aussi de nouveaux habitants qui ont besoin de la proximité de ces services : jeunes sans voitures, familles monoparentales, personnes âgées... Ce sont les habitants des centres qui font vivre les commerces. Il faut donc maintenir une population dans le cœur des cités. Et organiser aussi les habitations en périphérie. Ce sera le cas à Kerojonc, par exemple.

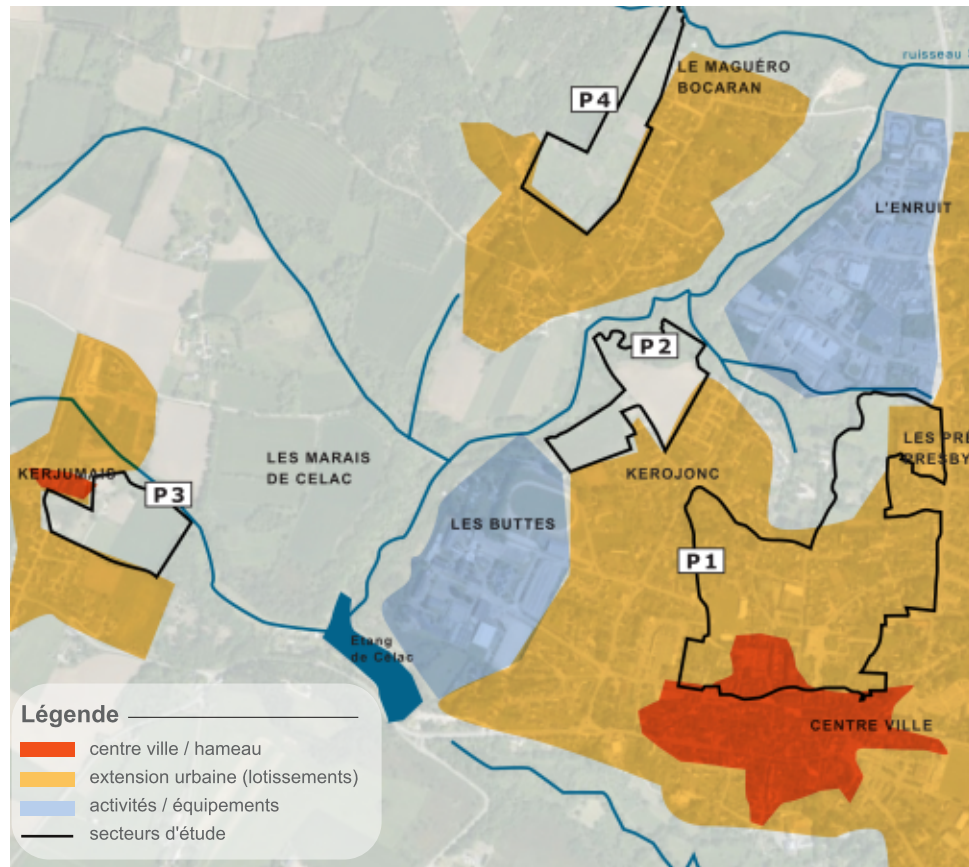
Quelles conséquences pour les impôts ?

La commune va engager des moyens pour ces acquisitions et ces travaux. Mais elle en tirera aussi des bénéfices à moyen terme, par la taxe d'habitation, etc. Mais là encore, ces dépenses seront phasées et la revente de terrains viabilisés pourra constituer des recettes.

>> geobretagne.fr/sviewer/dual.html puis taper Questembert en haut à droite

Zac multisites : des dimensions multiples

Entre extension urbaine et renouvellement urbain du centre



La population de la commune croît, chaque année, d'environ 2%. De ce fait, les besoins en terme de logements et d'équipements sont de plus en plus importants.

Pour répondre à cette demande, la commune de Questembert a choisi de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs :

- Kerjonc (P2)
- Les rivages - Kerjumais (P3)
- Le Maguéro (P4)

En complément, une réflexion est à mener sur le **centre ville**, afin de mettre en valeur ses atouts et d'initier une densification de l'habitat, garant de son dynamisme.

Exposition

Le hall de la mairie accueille plusieurs panneaux présentant la ZAC. La démarche, le diagnostic environnemental, le diagnostic urbain et paysager et les orientations d'aménagement.

Secteur du centre-ville (P1)

Le périmètre d'études s'étend au Nord d'un axe allant de la Place de la Libération à la Place du Marchix.

L'enjeu est de requalifier le centre-ville. Cela passe par le développement du commerce de proximité et par l'implantation au centre de personnes ayant besoin de la proximité des services

(familles monoparentales dont les enfants vont seuls à l'école, personnes âgées, jeunes sans voitures...).

Le fonctionnement de la ville se trouvera amélioré par les aménagements de la ZAC : trame piétonne, nouveaux équipements, commerces dynamisés, espaces récréatifs et de loisirs, stationnements optimisés...



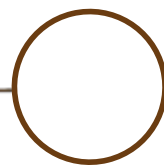
Cheminement doux



Nature en ville

Les enjeux

- Faciliter l'accès au centre ville pour les piétons, les poussettes, les PMR et les cycles
- Optimiser le stationnement et proposer des zones bleues et des aires de covoiturage à proximité
- Accueillir de nouveaux habitants en offrant des logements pour tous
- Soutenir le commerce en centre ville et proposer de nouvelles cellules commerciales adaptées aux besoins
- Conforter le centre ville en requalifiant les espaces publics et en profitant des potentialités existantes pour introduire la nature dans la ville et proposer un espace de convivialité intergénérationnel



Secteur de Kerojonc (P2)

Les enjeux

- Irriguer le nouveau quartier par la création de cheminements rejoignant le centre ville et venant se connecter aux chemins existants le long de la coulée verte du ruisseau Saint-Eloi
- Économiser l'espace et introduire une densité progressive intégrée dans ce contexte d'extension du centre ville tout en maintenant des formes urbaines adaptées permettant de préserver à la fois l'intimité des futurs habitants et celle des riverains.
- Préserver une frange naturelle boisée vers la vallée et le ruisseau



Surface : 6,4 ha

Un secteur de transition, dans la continuité du centre-ville



Secteur de Kerjumais (P3)



Les enjeux

- Créer un réseau de cheminements et de venelles afin de rejoindre le centre ville et tisser le nouveau quartier tout en laissant les véhicules sur des parkings mutualisés en périphérie
- Économiser l'espace et introduire une forme architecturale intégrée dans son contexte, dans la logique du hameau existant, en proposant des habitations groupées sur de petites parcelles et des espaces collectifs partagés
- Mettre en valeur le patrimoine architectural et environnemental présent sur le site

Surface : 4,4 ha

Un village à la campagne



Secteur du Maguéro (P4)

Les enjeux

- Créer un réseau de cheminements et de venelles afin de tisser le nouveau quartier et permettant de rejoindre le centre ville
- Économiser l'espace et introduire une forme architecturale dans une logique du hameau, en proposant des habitations groupées sur de petites parcelles et des espaces collectifs partagés
- Mettre en valeur le patrimoine environnemental présent sur le site



Surface : 5,9 ha

Un village à la campagne

