



DOSSIER DE CREATION DE ZAC

3- Rapport de présentation



16 rue de la Croix aux Potiers
BP 97637
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex
Tél : 02.99.41.35.35
Fax : 02.99.41.34.34
setur@setur.fr - www.setur.fr

**Zone d'Aménagement Concerté
Les Hauts du Sénéchal**

Référence : PU04771
avril 2011

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
I - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	3
I.1 - OBJET DE L'OPERATION	3
I.2 - JUSTIFICATION DE L'OPERATION ET DU SITE.....	5
<i>I.2.1 - Au regard de la loi Littoral.....</i>	<i>5</i>
<i>I.2.2 - Au regard des documents d'urbanisme.....</i>	<i>6</i>
<i>I.2.3 - Au regard des besoins de la commune</i>	<i>9</i>
II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	10
III - LE PROJET	12
III.1 - LES ENJEUX DU PROJET	12
<i>III.1.1 - Les enjeux liés au site.....</i>	<i>12</i>
<i>III.1.2 - Les enjeux liés à la démarche d'urbanisme durable.....</i>	<i>12</i>
III.2 - LES SCENARII PROPOSES	13
III.3 - LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU	18
III.4 - LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	20

PREAMBULE

Le présent document est le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC des Hauts du Sénéchal (Clohars-Carnoët - 29), au sens de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme. Il doit être considéré comme un document faisant partie intégrante du dossier de création de ZAC qui comprend également :

- ✓ Le plan de situation de la ZAC
- ✓ Le plan de délimitation du périmètre de la ZAC
- ✓ L'étude d'impact
- ✓ La décision de la commune concernant le régime de la ZAC au regard de la Taxe Local à l'Equipement.

La compréhension du projet de ZAC repose sur la consultation de l'ensemble des pièces du dossier de création.

Les études préalables ayant menées au projet retenu et à l'élaboration de ce dossier se sont déroulées de juin 2009 à février 2011.

Elles ont également permis la concertation publique, au sens de l'article L.300.2 du code de l'urbanisme, à travers :

- ✓ 2 réunions publiques
- ✓ Une exposition publique
- ✓ La mise à disposition d'un registre de remarques

I - Objet et justification de l'opération

I.1 - OBJET DE L'OPERATION

La commune de Clohars-Carnoët est située à l'entrée du Finistère, à 10kms au Sud de Quimperlé, 20kms à l'Ouest de Lorient et 55 Kms de Quimper par la RN 165.

Commune Littorale, elle profite de l'attractivité touristique des Hameaux du Pouldu (plages, port de plaisance et activités nautiques) et de Doélan (port de pêche et activités nautiques) situés à environ 4 Kms du centre Bourg.

En parallèle, cette attractivité touristique et la cause d'une pression foncière accrue au profit de résidences secondaires toujours plus nombreuses.

Pour contribuer au dynamisme démographique et économique de la commune tout en maîtrisant son urbanisation, la commune, en accord avec les objectifs de la Communauté de Commune du Pays de Quimperlé, a décidé de mettre en œuvre une politique volontariste de densification et de développement du centre bourg.

Par délibération en date du 16 décembre 2008, elle a donc lancé une procédure de ZAC à vocation d'habitat sur un secteur d'étude d'environ 27 hectares en plusieurs secteurs situés au Sud du centre bourg jusqu'au hameau de Langlazic, de part et d'autre de la rue de Quillien (RD 16). Ce secteur est entouré de zones d'habitat plus ou moins diffus.



Les enjeux exprimés par la commune de Clohars-Carnoët visent principalement à :

- ✓ Accroître et **diversifier l'offre de logement** au profit des **résidences principales**,
- ✓ Maîtriser la **croissance du centre bourg** dans un souci de **cohérence** architecturale, urbaine et paysagère selon un rythme fixé par la commune,
- ✓ Contribuer au **dynamisme commercial et social** de la commune et au renforcement du rôle du centre bourg,
- ✓ Conserver un **cadre de vie de qualité**,
- ✓ Mettre en œuvre une **démarche de développement durable**.

A l'issue des études préalables incluant une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®), les terrains inclus dans le périmètre opérationnel de la ZAC couvrent une superficie d'environ 17 hectares. (Voir pièce n°2 du dossier de création)

I.2 - JUSTIFICATION DE L'OPERATION ET DU SITE

I.2.1 - Au regard de la loi Littoral

La commune de Clohars-Carnoët est soumise aux dispositions de la loi n°82-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Les principales dispositions de la loi, reprises par le code de l'urbanisme dans ses articles L 146-1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et les paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau.

L'article L146-4-1 du code de l'urbanisme précise que : « *L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.* »

Le choix du site du développement du quartier des Hauts du Sénéchal est donc conforté par les dispositions de la loi Littoral.

I.2.2 - Au regard des documents d'urbanisme

➤ Le SCoT du Pays de Quimperlé

La commune de Clohars-Carnoët fait partie intégrante du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Quimperlé approuvé le 18/12/2008.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) énonce 3 grandes orientations de développement:

- ↳ Un **territoire autonome et organisé** pour une croissance démographique et économique harmonieuse et maîtrisée.
- ↳ Un territoire de **coopérations internes et externes** pour répondre aux enjeux de cohésion, notamment en matière de transports et de façade maritime.
- ↳ La préservation et le **développement de la qualité de vie** du territoire par le lien social, la qualité urbaine et la qualité environnementale.

En particulier, sur cette troisième orientation, le PADD définit la **qualité urbaine** recherchée comme :

- ↳ la poursuite de **dynamiques résidentielles** basées sur :
 - la réponse aux besoins d'une **population renouvelée** (jeunes actifs, mais également personnes âgées, personnes handicapées,...)
 - le développement de l'armature des bourgs existants, à travers des **formes urbaines diversifiées**.
 - La recherche de la **mixité résidentielle** au bénéfice de la mixité sociale.
 - L'organisation de l'aménagement à travers des **opérations d'ensemble**.
- ↳ La gestion différenciée des **modes constructifs** impliquant :
 - Un **mode d'urbanisation en rapport avec les caractéristiques** architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et de la vie sociale locale
 - Une ouverture à des **typologies urbaines et architecturales nouvelles**, notamment au bénéfice de la reconquête des espaces sous-urbanisés dans et en périphérie des centres bourg.
 - Une conservation des **dynamiques rurales** tant en matière économique qu'en terme de qualité paysagère du territoire.

Ces différents objectifs sont entendus dans le respect de la **qualité environnementale** du territoire impliquant :

- La prévention des risques, notamment en terme d'inondations
- La reconquête de la qualité des eaux
- La préservation et le renforcement des milieux naturels d'intérêt et du grand paysage.

Le **Document d'Orientations Générales** (DOG) précise que :

- Les **besoins en espaces à urbaniser** seront de 28 à 34 ha (2008-2013) et 26 à 31 ha (2014-2019) pour le secteur littoral (Clohars-Carnoët, Moélan-sur-mer, Riec-sur-Belon).
- L'objectif de densité est de **25 à 30 logements/ha** dans les nouvelles opérations pour Clohars-carnoët.

- L'urbanisation se fera en priorité au **cœur des bourgs** et dans un objectif d'optimisation du tissu urbain existant, notamment pour optimiser l'urbanisation linéaire le long des voies et réduire les dents creuses.

- Les bourgs ont vocation à permettre **l'implantation de services et de commerces** dans un développement équilibré au regard de la population existante et projetée.

- Des politiques foncières communales, notamment au travers de la procédure de ZAC, devront être envisagées pour encourager la création d'une offre concurrentielle dans les espaces d'extension en proche périphérie des bourgs.

- La diversité résidentielle repose notamment sur une obligation de réaliser 15% de logements locatifs aidés dans toutes les opérations maîtrisées par les collectivités. De plus, dans le secteur littoral, l'objectif est visé de réaliser de 25% de logements en accession aidée par opération.

- Les communes travailleront sur des morphologies de petits logements adaptés pour les jeunes et personnes âgées, à proximité des pôles de services.

- Les préconisations urbaines et architecturales s'intéresseront à des morphologies urbaines et bâties permettant une compacité plus forte. La réalisation d'opérations denses de types logements intermédiaires, maisons en bandes ou groupées sera favorisée.

- L'urbanisation s'effectuera en continuité des espaces bâtis existants en en choisissant plus le développement sous forme de corridor bâti linéaire implanté le long des voies.

- L'extension des centres bourgs recherchera l'établissement d'un maillage de liaisons douces vers le centre. De même, ce développement renforcera les liens inter quartiers et la dynamisation des centres urbains par la localisation optimisée des équipements ou d'espaces publics de proximité.

Le projet urbain d'extension du centre bourg, à travers la ZAC des Hauts du Sénéchal, répond donc aux attentes du SCoT du Pays de Quimperlé en terme de localisation, de procédure et de programmation.

➤ **Le POS et le PLU**

La commune de Clohars-Carnoët dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 7 mai 1994 qui a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis lors.

Par délibération du 12 juin 2008, le conseil municipal a prescrit la révision du POS et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le plan de zonage du POS en vigueur identifie au sein du périmètre opérationnel les zonages suivants:

- **1 NAb** et **1 NAc**, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Ils sont immédiatement opérationnels sous réserve que les réseaux soient suffisants et que les projets envisagés soient compatibles avec une organisation fonctionnelle du secteur.

Le projet urbain d'extension du centre bourg, au travers de la ZAC des Hauts du Sénéchal, sera donc conforme aux prescriptions du PLU au moment de sa réalisation.

I.2.3 - Au regard des besoins de la commune

➤ **Le PLH**

En février 2008, la Cocopaq a approuvé son Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2008-2013. Ses 24 actions réparties en 6 grandes orientations constituent le volet habitat du SCoT. Les communes doivent donc en tenir compte dans l'élaboration de leur document d'urbanisme.

Pour la commune de Clohars-Carnoët, les objectifs du PLH sont déclinés selon les orientations suivantes:

- ↳ Orientation 1 : Répondre globalement à l'accueil de la population
 - Construire un volume de logements suffisant : 45 logements par an soit 270 sur 6 ans
 - Favoriser la mixité sociale, diversifier l'offre : 15% de logements locatifs aidés dans toute opération de plus de 20 logements.
- ↳ Orientation 2 : Développer les offres aidées
 - Produire et répartir du logement social : 42 logements locatifs aidés sur 6 ans
 - Diversifier l'offre en accession : objectif de 25% des logements réalisés. 35 logements par an pour le secteur côtier dont 4 PSLA
- ↳ Orientation 3 : Répondre aux demandes des publics spécifiques
 - Réaliser des offres innovantes pour les seniors valides
 - Accroître l'offre d'hébergement d'urgence : 1 place à Clohars-Carnoët.
- ↳ Orientation 5 : Promouvoir un habitat durable
 - Élaborer des stratégies foncières
 - Augmenter les densités résidentielles : 25/30 logements à l'hectare : collectif, habitat intermédiaire, maisons de ville, lots libres en nombre limité et sur des petites parcelles (taille maximum 500 m², moyenne 350 m²) Objectifs fonciers sur 6 ans : 7-9 ha
 - Pratiquer l'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme)
 - Promouvoir l'éco construction. Encourager la prise en compte des critères environnementaux dans les logements, généraliser cette approche à toutes les constructions.

Le projet urbain d'extension du centre bourg, à travers la ZAC des Hauts du Sénéchal, répond donc aux attentes du PLH de la COCOPAQ en terme de programmation de logements.

II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Ce chapitre est un condensé du chapitre «Etat initial de l'environnement » de l'étude d'impact jointe au dossier de création. Pour les détails, notamment pour la cartographie, il convient de se reporter à ce document.

Contexte Physique et Hydrographique
<ul style="list-style-type: none"> . Le site d'implantation présente un relief peu marqué. . Aucune cavité souterraine n'est recensée au niveau du site. . Le secteur appartient aux bassins versants des cours d'eau de Pont Sénéchal, qui se jette dans la mer, et du Quinquis, qui rejoint le fleuve Laïta. . Il n'existe pas de ruisseau dans le périmètre opérationnel . Après reconnaissance de terrain, il n'as pas été relevé la présence de zones humides dans le périmètre opérationnel. . Aucun usage de l'eau pour la production d'eau potable n'a été relevé.
Contexte Faune - Flore
<ul style="list-style-type: none"> . Les parcelles d'implantation sont classées en zone naturelle à vocation d'urbanisation future et en zone agricole. Elles sont actuellement majoritairement cultivées. . Il existe un bosquet de châtaigniers et chênes à préserver, ainsi que quelques très belles haies. . Aucun milieu écologique d'intérêt patrimonial n'est référencé au niveau du périmètre opérationnel.
Contexte Paysager
<ul style="list-style-type: none"> . Le site est marqué par la forte présence du tissu urbain en périphérie et un espace relictuel agricole et bocager. . Depuis les axes de circulation, le site est globalement peu perceptible. Il est entouré de haies et de constructions et possède peu de connexions sur ces axes.
Contexte Patrimonial
<ul style="list-style-type: none"> . Le site est en dehors de toutes zones de protection du patrimoine (naturel, architectural, historique ou archéologique).
Contexte Humain
<ul style="list-style-type: none"> . Globalement, le site s'inscrit entre deux pôles urbanisés : le centre bourg de Clohars Carnoët au Nord et « Langlazic » au Sud. . Clohars Carnoët compte 4109 habitants (2006) en croissance annuelle modérée mais régulière. Le solde naturel est nettement négatif mais le solde migratoire est largement positif. Les migrants sont caractérisés par deux éléments : les tranches d'âges dominantes sont supérieures à 40 ans et les nouveaux ménages sont de petite taille (1 à 2 personnes en moyenne). <p>Le desserrement des ménages entraîne une sous-occupation du parc et un manque de petits logements. La part des personnes âgées de plus de 40 ans ne cesse d'augmenter, Dans un même temps, celle des jeunes diminue sensiblement.</p> <p>En réponse à ce phénomène, un effort de production de logements est donc nécessaire pour maintenir répondre aux besoins et adapter le parc.</p> <ul style="list-style-type: none"> . L'extrême Sud su périmètre opérationnel se situe à 1000 mètres du centre ville de Clohars Carnoët et la limite Nord à 150 mètres environ. . La commune dispose de tous les commerces et services nécessaires, sur la place du centre bourg et en rives de la rue de Lannevain.

. Au coeur du bourg, la place de l'église et de la mairie sont les principaux lieux de rencontre et de commerce. Les zones de stationnement y sont réduites, tandis que l'offre est importante plus au Nord, où l'on ne trouve pas de commerces mais la majorité des équipements sportifs et culturels.

. Un petit pôle comprenant le parc de la chapelle Saint-Jacques et la maison des associations est excentré, à l'Ouest du périmètre opérationnel.

. Il existe trois établissements scolaires pour l'accueil des élèves de maternelle et d'élémentaire sur la commune. Les locaux des établissements scolaires sont occupés en totalité, et il n'existe pas de possibilité d'aménager des extensions du bâti.

La commune dispose également d'un restaurant scolaire. Il est partagé en deux services, entre l'école publique et l'école privée du bourg. L'autre école est approvisionnée par une liaison chaude depuis la cantine. Cet équipement a donc atteint sa capacité maximale de fonctionnement.

Il existe également une garderie municipale qui fonctionne également au maximum de ses capacités, avec un service dédoublé.

. Les terres concernées par le projet sont quasiment entièrement allouées aux activités agricoles et sont exploitées par quatre exploitants.

Desserte

. Le réseau routier comprend plusieurs routes départementales qui convergent vers le centre bourg. Le gabarit des voies est relativement faible. Il n'existe pas d'aménagements cyclables. Le site est desservi par la RD 316, la RD 24 et la route du Pouldu.

. La traverse urbaine de Clohars à Langlazic est la plus circulée, avec 4700 voitures et 160 poids lourds comptés en moyenne, hors période estivale. Il existe des encombrements de circulation ponctuels dans le centre bourg de Clohars-Carnoët et plus généralement, la situation du trafic sur le réseau viaire communal est assez problématique, notamment sur la cote. Le réseau viaire présente la particularité d'être dangereux ou perçu comme tel sur de nombreux tronçons du fait des caractéristiques des voies souvent étroites, du grand nombre d'intersections, et d'une vitesse autorisée souvent élevée par rapport aux caractéristiques physiques des routes et rues.

. Le site sera desservi par les réseaux de la commune (Eau, Electricité, Téléphone).

Cadre de vie

. Hormis le bruit lié au trafic routier de la zone, l'ambiance sonore du secteur est plutôt calme.

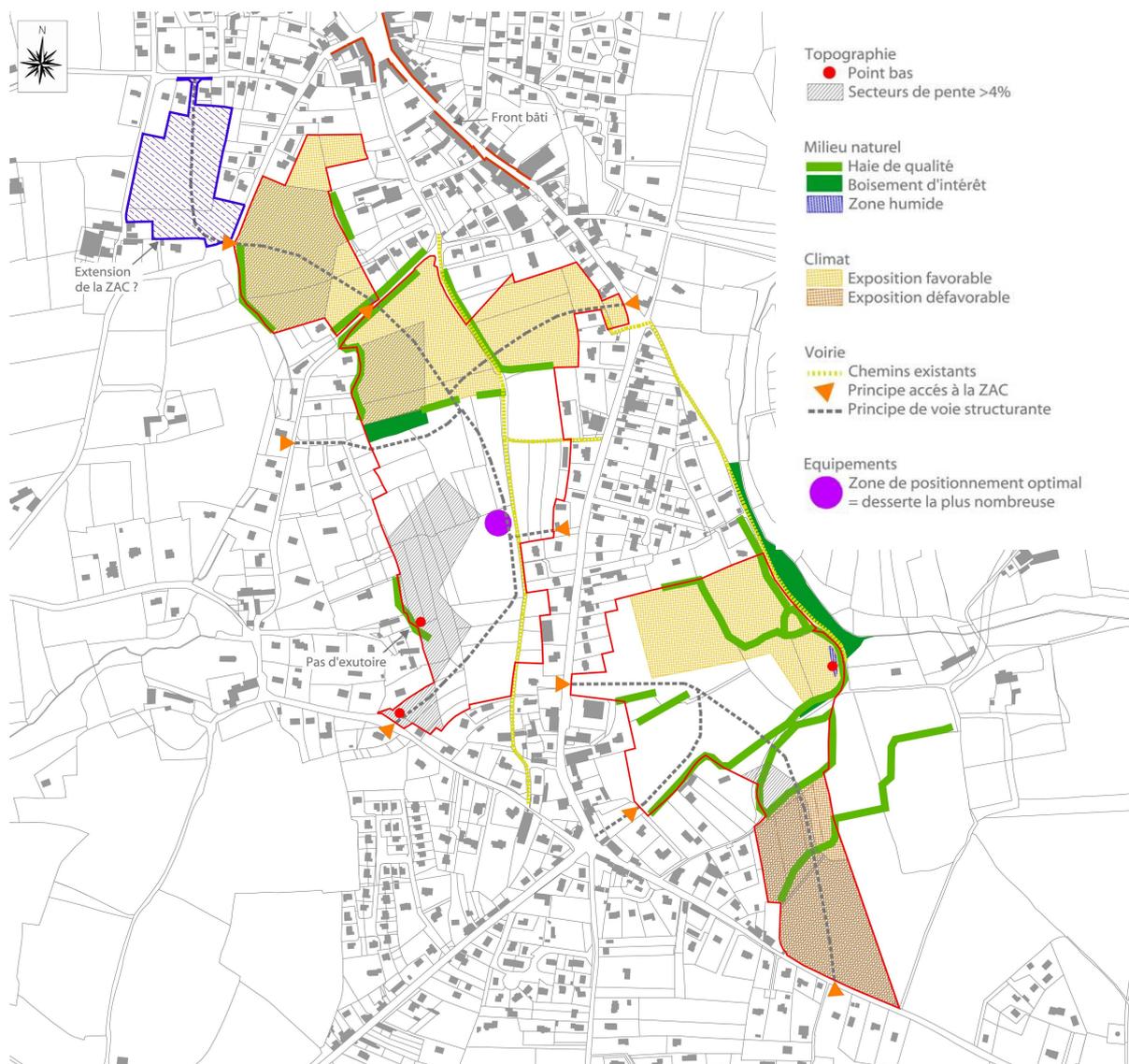
. La qualité de l'air ambiant est qualifiée de bonne.

III - Le projet

III.1 - LES ENJEUX DU PROJET

La présentation du diagnostic et les ateliers AEU, sur l'ensemble du périmètre d'étude (27ha), ont permis de dégager les enjeux suivants :

III.1.1 - Les enjeux liés au site



III.1.2 - Les enjeux liés à la démarche d'urbanisme durable

➤ Les formes urbaines

- Economiser l'espace rural par la compacité des formes et une programmation adaptée aux besoins de la commune.

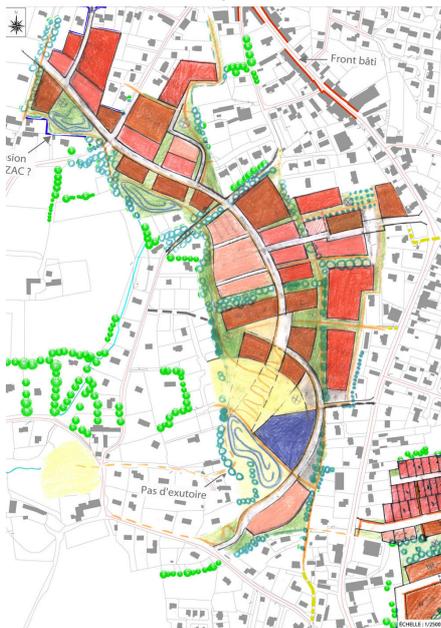
- Proposer une offre diversifiée de logements respectueuse de l'identité du centre bourg.
 - Créer un aménagement qualifiant l'entrée du centre bourg au carrefour Quillien / Lannevain et servant d'entrée au quartier.
- Fonctionnement social et usages
- Accueillir une population diversifiée en résidence principale.
 - Créer une nouvelle centralité (groupe scolaire et services associés, commerces de proximité) en connexion avec les commerces du centre ville
 - Développer des espaces et équipements générateurs de lien social de proximité.
- Déplacements
- Intégrer les orientations de l'étude de déplacement (Métavision – 2009) proposant de nouvelles voies structurantes.
 - Sécuriser les connexions aux voiries existantes (Rue de Lannevain-Quillien).
 - Réduire les déplacements courts en voiture.
 - Développer une trame dense de liaisons douces s'appuyant sur le réseau de chemins existants.
 - Veiller, dès la conception du plan masse, à l'accessibilité des personnes à mobilité réduites dans les secteurs les plus pentus
- Paysage et biodiversité
- Maîtriser la consommation de l'espace rural.
 - Préserver les haies et boisements existants
 - Créer des espaces verts économes en entretien
 - Créer un cadre de vie confortable et agréable.
- Eau
- Gérer la modification du fonctionnement hydraulique du site.
 - Préserver la qualité de la ressource et des milieux récepteurs.
 - Réduire les consommations d'eau.
- Energie
- Concevoir le quartier pour favoriser une approche bioclimatique des constructions (orientation, ombres portées,...)
 - Inciter à la performance énergétique des constructions.
 - Favoriser le développement des énergies renouvelables.

III.2 - LES SCENARII PROPOSES

A l'issue de la phase de diagnostic, 2 scenarii d'aménagement ont été présentés et discutés :

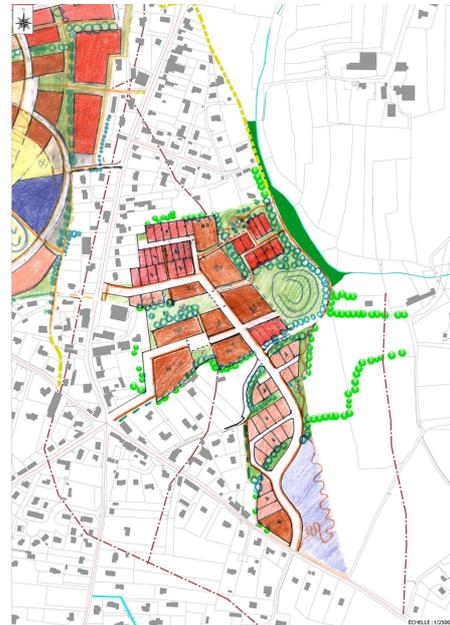
Scénario 1 : Répartir la densité

Secteur Ouest: Quillien



Le parti d'aménagement

Secteur Est: Saint Mady



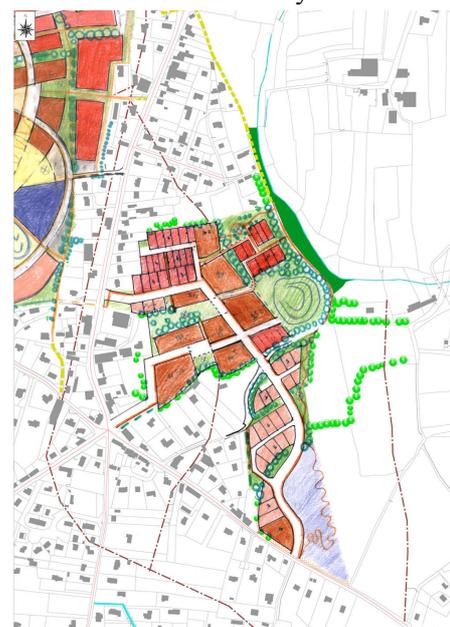
- Une optimisation énergétique liée à l'implantation du bâti (compacité et orientation)
- Une mixité très répartie dans l'espace

Secteur Ouest: Quillien



L'Organisation urbaine

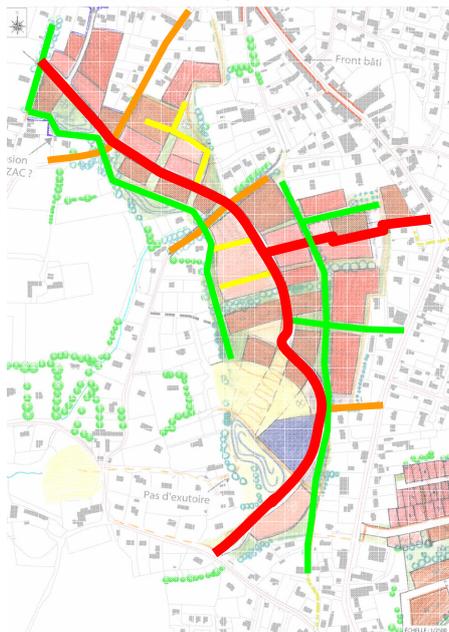
Secteur Est: Saint Mady



- Implantation bâti optimisant les apports solaires passifs
- Une organisation et un découpage générant des formes bâties compactes (*moins énergivore*)
- Une offre variée en logement (*collectifs, semi-collectifs, maison ou lot libre de constructeur, maison de ville, îlot organisé en hameau avec gestion groupée du stationnement*),
- Une mixité d'habitat bien répartie sur toute la ZAC,
- Deux emprises pour équipements (*à l'ouest Ecole, à l'est possibilité salle des fêtes et/ou autre équipement*),
- Commerces et éventuels services pourraient prendre place en pied d'immeuble, autour de la place centrale, près de l'Ecole.

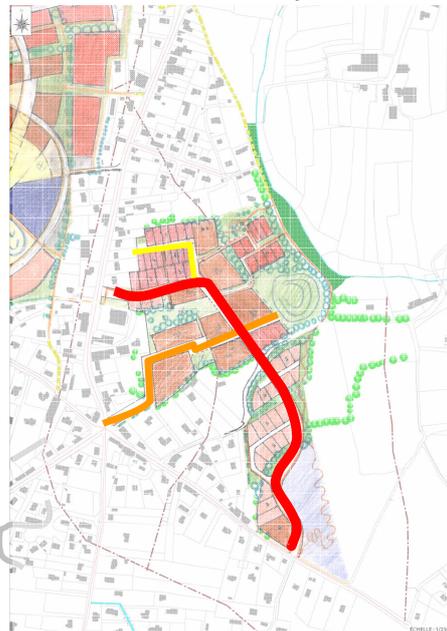
Les déplacements

Secteur Ouest: Quillien

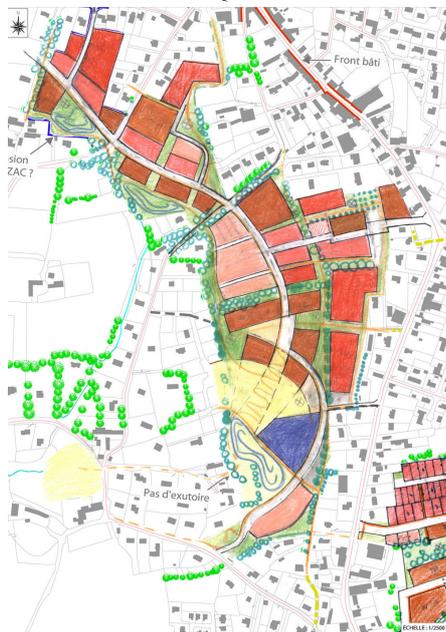


- Continuités des liaisons routières et hiérarchisation des voies (voies structurantes qui relient les principaux axes routiers du bourg / voie tertiaire de desserte interne)
- Perméabilité du site aux déplacements doux,
- Accessibilité aisée à l'emprise pour l'équipement qui pourrait accueillir la salle des fêtes en entrée sud-est du bourg,
- Des îlots « sans voitures » répartis

Secteur Est: Saint Mady



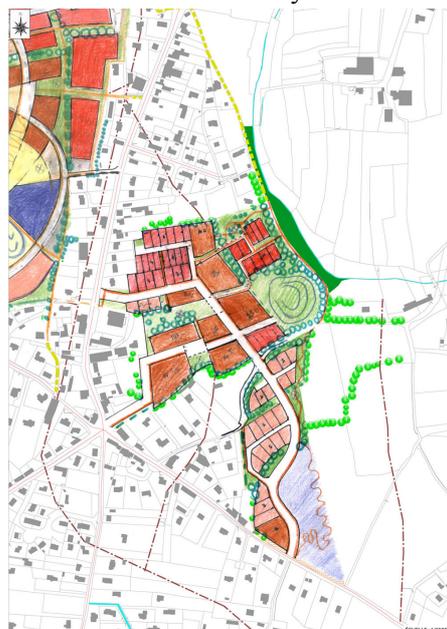
Secteur Ouest: Quillien



- L'ensemble des haies et boisement est conservé,
- Les haies sont confortées et prolongées afin d'assurer une continuité écologique
- Des emplacements sont réservés aux points bas des différents secteurs pour la réalisation d'ouvrage paysager de régulation des eaux pluviales,
- L'école s'ouvre sur un espace vert majeur (au sud-ouest)
- Ouverture visuelle sur la campagne au sud-est (équipement).

Le paysage

Secteur Est: Saint Mady



Scénario 2 : Privilégier les déplacements doux

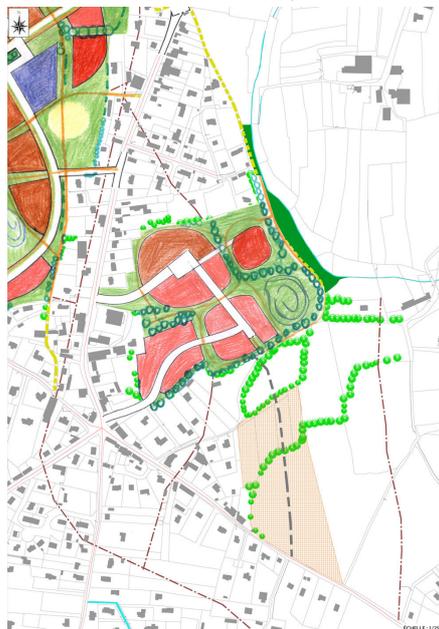
Secteur Ouest: Quillien



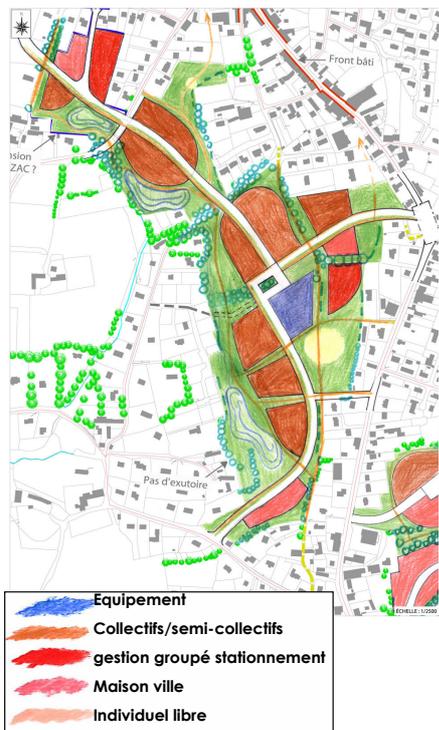
- Une colonne vertébrale vert
- Des espaces verts communs généreux aux pieds de chaque logement
- Une densité concentrée sur le secteur ouest (au plus proche des services et équipements)
- Préservation du bocage au sud-est

Le parti d'aménagement

Secteur Est: Saint Mady



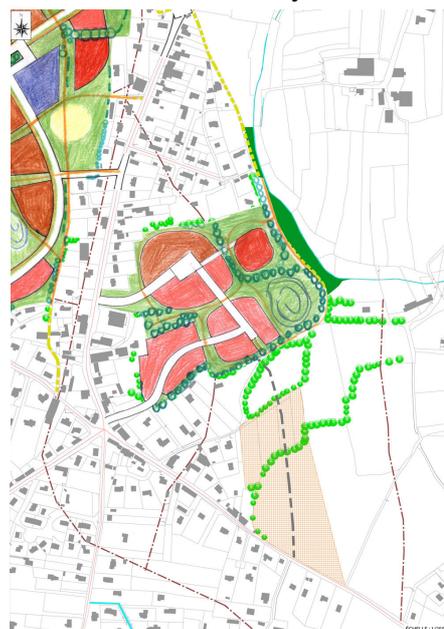
Secteur Ouest: Quillien



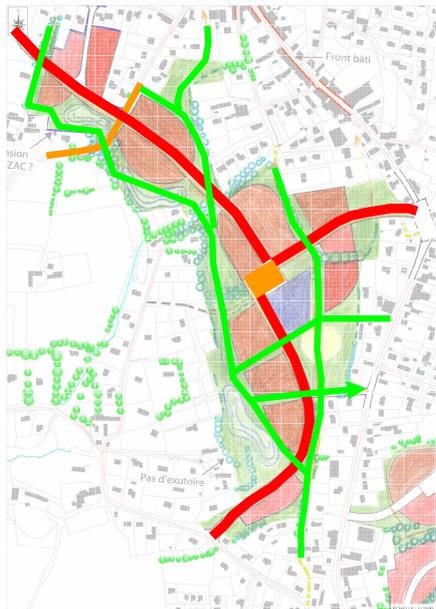
- Une densité forte autour des axes principaux de voirie,
- une densité moindre à l'est (éloignement commerces/services)
- Une majorité de logements collectifs ou semi-collectifs pour atteindre la densité imposée PLH. Organisation autour d'une place urbaine centrale
- Aire de détente et/ou de jeux (square, placette) aux croisements des principaux cheminements doux / ouverture des îlots sur des espaces de rencontre,
- Utilisation des franges vertes périphériques préservés pour l'aménagement de jardins familiaux et pour la gestion aérienne EP,

L'organisation urbaine

Secteur Est: Saint Mady



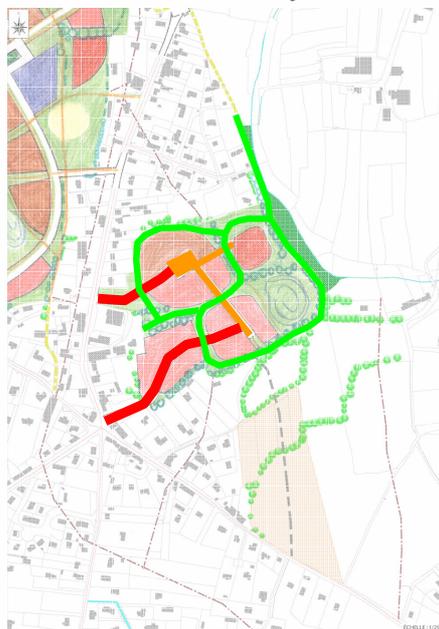
Secteur Ouest: Quillien



- Maillage des chemins doux, urbanisation des itinéraires piétons / vélos,
- Sortie directe depuis espace privatif ou espace vert collectifs,
- Voirie minimale limitée aux axes principaux.

Les déplacements

Secteur Est: Saint Mady



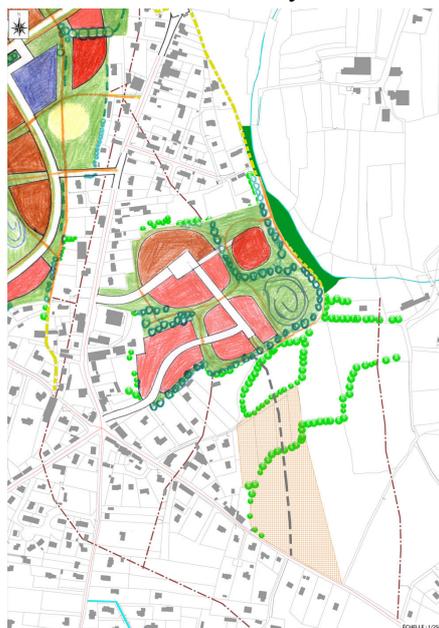
Secteur Ouest: Quillien



- Un parti pris très paysagé (*irrigation végétale au sein du site*),
- Préservation d'une frange verte publique le long des habitations existantes.
- Maintien d'espaces bocagers fermés, notamment à l'est,
- Mise en place d'une trame verte généreuse, porteuse d'usages liés aux déplacements doux,
- Gestion aérienne des EP.

Le paysage

Secteur Est: Saint Mady



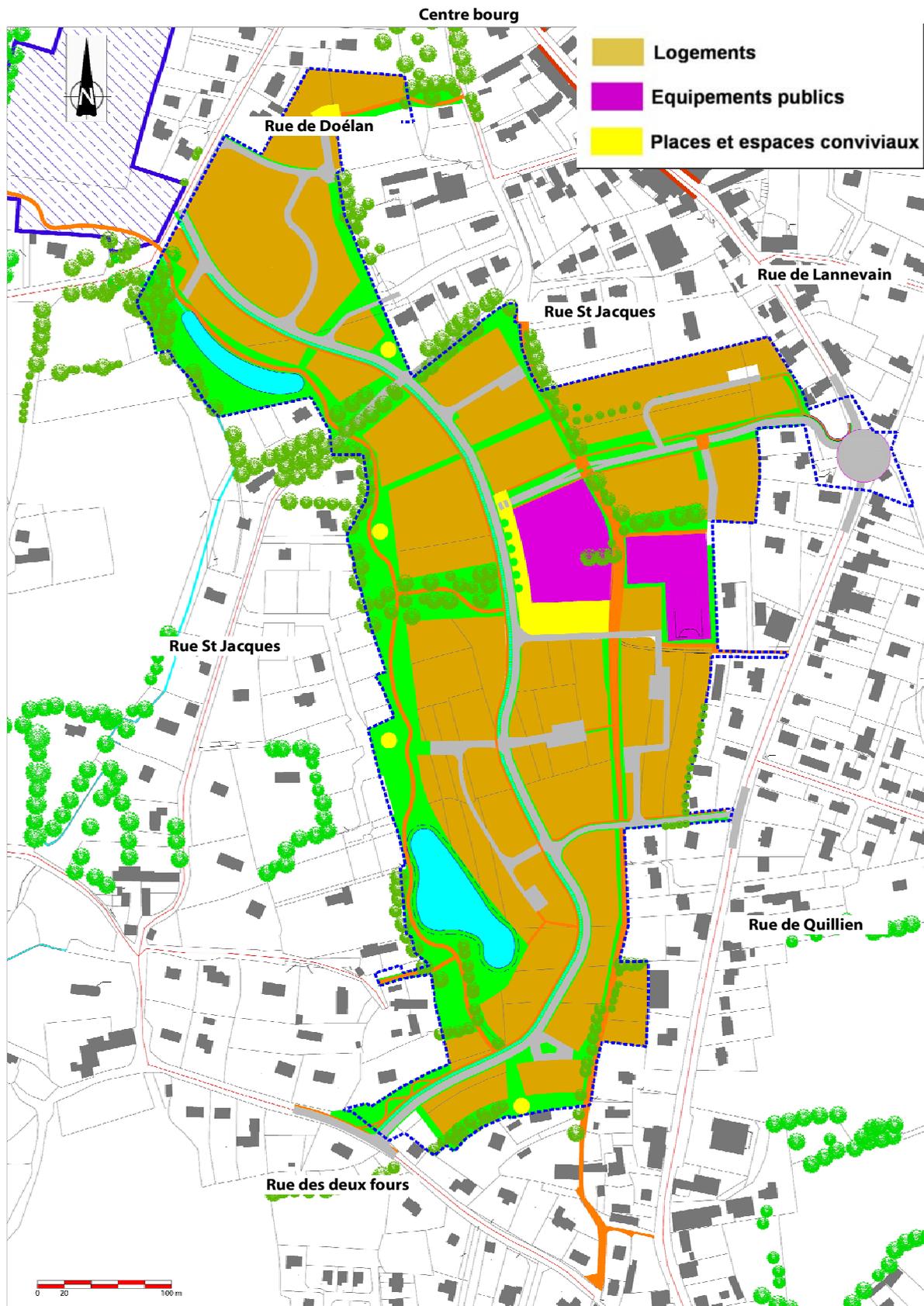
III.3 - LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

Les discussions autour des scénarii et de la programmation ont permis d'arrêter le périmètre opérationnel et de définir l'esquisse d'aménagement de la ZAC.

Au vu du potentiel d'accueil de logements de la commune, des échanges issus de la concertation publique et de la recherche d'un équilibre financier de l'opération, le périmètre de projet urbain a été réduit du secteur Est (St Mady).

L'esquisse d'aménagement (voir page suivante), qui respecte les principales orientations d'aménagement, permet :

- ✓ **L'optimisation de la déprise agricole** par l'utilisation de terres déjà dédiées à l'urbanisation.
- ✓ L'installation d'un **équipement éducatif et les services associés** au cœur de l'opération.
- ✓ La création d'une **place de cœur de quartier** entouré de commerces de proximité en pieds de collectifs et du groupe scolaire,
- ✓ Une **offre variée de logements** : collectifs, intermédiaires et individuels (groupés ou non) permettant une mixité sociale,
- ✓ **L'orientation optimale** d'une majorité des constructions pour répondre aux enjeux énergétiques.
- ✓ Une trame de **liaisons douces en site propre**, prioritaire sur la voirie, reliant le quartier au centre bourg renforçant **l'attractivité des commerces et des équipements**.
- ✓ Un réseau de **voies bien hiérarchisées** et aux usages clairs et sécurisés (voie structurante traversante qui relie les principaux axes routiers du bourg / voies tertiaire de desserte internes).
- ✓ Le traitement qualitatif de **l'entrée Sud du centre bourg** servant également d'entrée Est au quartier.
- ✓ La préservation complète de la **trame paysagère** et son intégration dans le paysage urbain créé.
- ✓ Des **espaces publics de convivialité** dans ou à proximité de chaque îlots comme éléments forts de création de lien social
- ✓ Une **gestion alternative des eaux pluviales** favorisant la récupération et l'intégration dans le paysage par des noues le long des voies et des bassins de régulation paysagers.
- ✓ La plantation des espaces verts avec des **espèces indigènes** et la mise en place d'un plan de gestion pour **réduire l'entretien** et favoriser le développement de la **biodiversité**.



III.4 - LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

A l'issue des études de création de ZAC, le programme prévisionnel des constructions prévoit :

- ✓ **Environ 110 logements collectifs ou semi-collectifs** (35% des logements), dont environ 50 en locatif social.

- ✓ **Environ 200 logements individuels** (65% des logements), dont environ 40 en accession aidée. Ces logements seront inclus dans des opérations groupées (environ 70 logements) ou en parcelles libres (environ 90 logements)

- ✓ Une emprise d'environ 9000 m² pour un **équipement éducatif et de loisirs**

Soit une SHON d'environ **32 000 m²**.

Ce programme d'environ 310 logements, présente :

- une densité supérieure à **27 logements/ha**.
- un pourcentage de logements **locatifs sociaux supérieur à 16%**
- un pourcentage de logements en **accession aidée de l'ordre de 13%**

Il répond donc aux exigences quantitatives du SCoT du Pays de Quimperlé et du PLH de la COCOPAQ.