

LES HAUTS DU SÉNÉCHAL

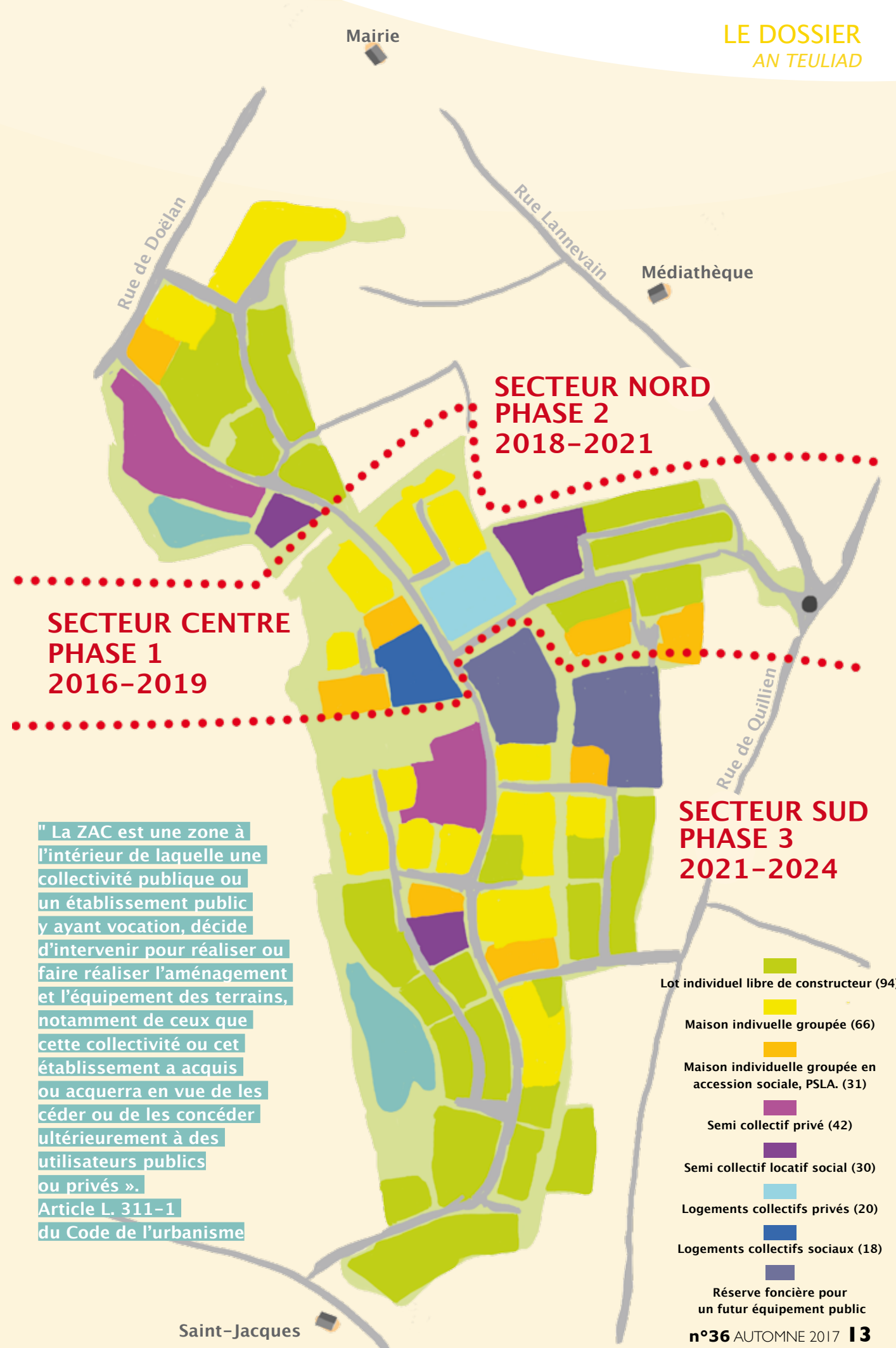


Lancé fin 2008, le projet de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) à Clohars est entré dans sa phase travaux il y a tout juste un an. La mise en place d'un nouveau giratoire à l'intersection des rues de Lannevain, de Quillien et de la route de Pennale permettra, entre autre, l'accès à ce nouveau quartier. Ce dossier présente le projet global et fait un zoom sur sa partie centre, en cours de réalisation.

LA GENÈSE DU PROJET

À l'origine du projet, une grande zone constructible (13,5 ha sur les 16,7 ha retenus), en plein centre bourg, qui figurait dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols. Une « dent creuse » comme l'appellent les urbanistes, soit des parcelles non construites entourées par des terrains bâtis. Pour ce type de zones, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) prévoit la création de ZAC. Une opportunité pour la ville, qui souhaitait dynamiser la commune en attirant les jeunes ménages et favoriser le renouvellement urbain. Car avec une moyenne conséquente de 5,1 pièces par habitat à Clohars-Carnoët selon

l'INSEE, et des petits logements réservés aux locations saisonnières, les jeunes familles peinent actuellement à y trouver un logement. Au sein de la ZAC, en proposant des logements plus petits, les familles pourront ainsi s'installer à un coût modéré. Quelques années plus tard, agrandies, elles pourront donc laisser leur place à de nouveaux ménages. Les personnes âgées pourront, elles aussi, bénéficier de ce schéma d'aménagement. En s'installant au centre bourg, elles profiteront de tous les services situés à proximité et conserveront le lien social. Cette mixité générationnelle est aussi l'un des objectifs du projet.



MAÎTRISER SON AMÉNAGEMENT

À l'origine du projet de ZAC Les Hauts du Sénéchal, se trouve la volonté de s'affranchir d'une certaine conception de l'urbanisme : raisonner non plus en terme d'achat/vente des terrains mais en partant des besoins, en continuité avec l'environnement déjà existant, tout en proposant des logements pour tous. La ligne directrice du projet est donc de penser les logements, équipements et déplacements dans une cohérence globale au sein de la commune. Pensée pour desservir les autres quartiers du bourg, la future ZAC influera un dynamisme au centre bourg. Ce projet sur le long terme devrait ainsi permettre la réalisation d'un habitat diversifié : maisons individuelles, logements collectifs et semi collectifs de tailles différentes (T2, T3, T4). Voiries, liaisons piétonnes, voies cyclables et espaces verts viendront desservir ce nouveau quartier. Cette programmation urbaine permet une grande lisibilité pour l'avenir dans ses aspects architecturaux, sociaux et environnementaux. Aussi, de 2016 à 2017, deux Cahiers de Prescriptions et Recommandations Architecturales Paysagères et Environnementales (CPRAPE) ont été élaborés par un urbaniste du bureau d'études SETUR, avec la SAFI et les élus de Clohars-Carnoët. Ces documents complètent le

LES TROIS ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE ZAC :

- la concertation du public et les études préalables ;
- la création, lors de laquelle la collectivité établit un dossier définissant notamment les grands enjeux de l'opération et son périmètre ;
- la réalisation, dont le dossier est constitué du programme prévisionnel des constructions et des équipements publics et décrit le projet financier de l'opération.

cahier des charges de cessions de terrains et l'acte de vente de terrain. Leur objectif étant d'assurer une cohérence entre les projets urbain, public et particulier. L'un portant sur les opérations de logements individuels et l'autre sur les opérations de logements groupés.

À noter que si le plan d'aménagement (voir p.13) est déjà établi, la procédure de ZAC permet une souplesse d'aménagement à la marge (inverser des lots collectifs avec des logements individuels par exemple).

ZOOM SUR LE SECTEUR CENTRE

Un habitat mixte

L'aménagement du secteur centre de la ZAC, lancé en 2016, concerne un ensemble de **106 logements**, répartis entre programmes privés et sociaux. Pour le programme social, on retrouvera **16 logements locatifs en location accession**, gérés par Finistère habitat (visuel ci-contre), **14 habitats semi-collectifs sociaux** et **18 habitats collectifs**. Quant aux programmes privés, il seront répartis entre **21 terrains libres de constructeurs**, - dont la commercialisation par la SAFI a débuté au mois de juin 2017 -, **20 collectifs privés** et **17 habitats groupés privés***. À ce jour, 5 permis de construire ont été déposés et 12 terrains sont déjà réservés.



*Concerne des lots qui seront directement vendus à des promoteurs de maisons individuelles.

Une offre de logements en location accession



Parmi les logements proposés dans le secteur centre de la ZAC Les Hauts du Sénéchal, le bailleur social **Finistère Habitat** a été retenu pour 16 logements en location accession dits "PSLA". La location-accession est un moyen de devenir propriétaire de la maison ou de l'appartement que l'on loue préalablement. Les candidats louent un logement neuf tout en se constituant un apport personnel pour son acquisition future. Les ménages testent ainsi leur potentialité de financement d'investissement pendant 4 ans, avant de finaliser l'acquisition de leur nouvelle résidence. L'épargne constituée pendant la période de location viendra en déduction du prix d'achat.

Renseignements auprès de **Finistère Habitat** au 02 98 98 99 66 ou ventes@finisterehabitat.fr



3 questions à Nicolas Jousset

Chargé d'études et d'opérations - Pôle Aménagement à la SAFI

Pouvez-vous nous rappeler ce qu'est la SAFI ?

La SAFI est la *Société d'Aménagement du Finistère. C'est une SEM (Société d'Économie Mixte), au capital mixte public-privé, dont l'actionnaire majoritaire est le département du Finistère. Elle a été créée, comme l'ensemble des SEM, pour répondre à une offre de service auprès des collectivités, qui n'existait pas dans le privé. Concrètement, la SAFI ne réalise pas pour son propre compte : elle assiste, conseille et intervient auprès des collectivités, qui conservent toujours la décision finale. Elle est ainsi force de propositions et devient la cheville ouvrière dans la mise en œuvre des projets d'aménagement et de construction.

Quelle est la particularité du partenariat avec Clohars ?

Les élus sont très impliqués dans tout le processus, ce qui n'est pas le cas partout. La réussite du projet se situe là. La clé a été de favoriser les échanges entre les parties prenantes via des ateliers de concertation avec les riverains, des réunions publiques et une enquête publique, pour connaître les différents besoins. Toutes les remarques ont été entendues, mais il a parfois fallu trancher. Depuis le début des travaux de la ZAC, nous nous retrouvons une fois par semaine pour des réunions de chantier. Les intervenants sont l'adjoint à l'urbanisme et à l'habitat, l'adjoint aux travaux, le représentant du Conseil départemental, le maître d'œuvre et les entreprises représentées par les conducteurs de travaux et les chefs de chantiers. Sans oublier les services techniques de la commune qui apportent une vision de terrain essentielle à la réussite de ce projet. De la même façon, la commune est étroitement associée à la commercialisation des terrains dont la SAFI a la charge, dans le cadre de son contrat de concession.

Comment avez-vous perçu le projet de la ZAC à ses débuts ?

Il m'a paru ambitieux : j'ai donc proposé de l'étaler en trois tranches (voir p.13). C'est un projet parfaitement justifié et bien pensé dès le départ, notamment en terme de développement durable. Souvent, les élus veulent aller vite. Mais c'est oublier les procédures longues imposées par la procédure ZAC et l'évolution rapide du contexte économique, qui amène à la prudence pour la mise en œuvre de ce genre d'opération. *Intéressé par l'acquisition d'un terrain libre de constructeur ? Contactez la SAFI au 02 98 76 62 09.*