



DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

1- Notice de présentation

Zone d'Aménagement Concerté Les Hauts du Sénéchal

Référence : PU 09427
Novembre 2014



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

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
I - HISTORIQUE DE LA PROCEDURE DE ZAC	3
I.1 - LES ETUDES PREALABLES.....	3
I.2 - LA CONSULTATION DES CONCESSIONNAIRES	3
I.3 - LES ETUDES PRE OPERATIONNELLES	3
II - OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	4
III - PARTI D'AMENAGEMENT RETENU	4
III.1 - ORGANISATION DE L'ESPACE	4
III.2 - PROGRAMMATION	8
III.3 - LES MODIFICATIONS INTERVENUES AU COURS DES ETUDES PRE OPERATIONNELLES	8
III.4 - CALENDRIER PREVISIONNEL	8
III.5 - CONCLUSION	9

PREAMBULE

La Commune littorale de Clohars Carnoët est très attractive, tant d'un point de vue touristique que résidentiel du fait de la proximité de Lorient (à 20 km), ce qui génère une pression foncière accrue.

Aussi, 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 Communes du Pays de Quimperlé, a décidé de mettre en œuvre une politique volontariste de densification et de développement du centre bourg.

I - HISTORIQUE DE LA PROCEDURE DE ZAC

I.1 - LES ETUDES PREALABLES

Les études préalables d'aménagement, menées en parallèle de la démarche AEU se sont déroulées en plusieurs étapes de juin 2009 à février 2011. En soutien à ces études, une visite d'opérations a également été menée.

Deux réunions publiques et une exposition publique ont servies de support à la concertation. Il a aussi été mis à disposition de la population un registre de remarques.

Le 8 juillet 2011, le bilan de la ZAC a été tiré et la ZAC approuvée par délibération du Conseil municipal.

I.2 - LA CONSULTATION DES CONCESSIONNAIRES

En novembre 2011, la commune a lancé une consultation en vue de retenir un concessionnaire en charge de l'aménagement de la ZAC.

Cette consultation, avec dépôt de candidature et remise d'une proposition, a permis de retenir La SAFI comme concessionnaire de l'opération, le 16 mai 2012.

I.3 - LES ETUDES PRE OPERATIONNELLES

En mai 2013, les études pré opérationnelles ont été lancées en vue de la constitution du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.

Ces études ont permis de conforter le choix du schéma d'intention initial et la programmation des constructions et ne les ont fait évoluer qu'à la marge en vue de sécuriser la viabilité commerciale et économique de l'opération, tout en respectant les objectifs sociaux et environnementaux retenus.

Elles ont permis de préciser le programme des équipements publics, tant au plan qualitatif que quantitatif.

Ces études ont enfin permis de préciser le découpage et les échéances de réalisation et de financement du projet.

II - OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

- Accroître et diversifier l'offre de logement au profit des résidences principales,
- Positionner les nouveaux habitants au plus proche des commerces et services,
- 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.

III - PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

Pour répondre à ces objectifs, les études menées ont abouti à retenir les points suivants :

III.1 - ORGANISATION DE L'ESPACE

Ambiance Paysagère

Il s'agit de créer des continuités urbaines et paysagères en s'appuyant sur l'infrastructure verte du site et de ses abords avec le développement de deux corridors végétal Nord/Sud.

Ces deux axes associés au maintien de boisements et haies bocagères perpendiculaires conféreront une identité forte à dominante végétale au quartier. Ils seront le support d'espaces de convivialité de proximité, éléments forts de création de lien social.

Les espaces collectifs s'inscriront dans le prolongement des espaces privés et se raccorderont aux opérations environnantes. L'espace public offrira ainsi une réelle attractivité au-delà du seul nouveau quartier.

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 permettront de maintenir et même de développer une grande diversité de paysages, tout en réduisant les coûts liés à l'entretien.



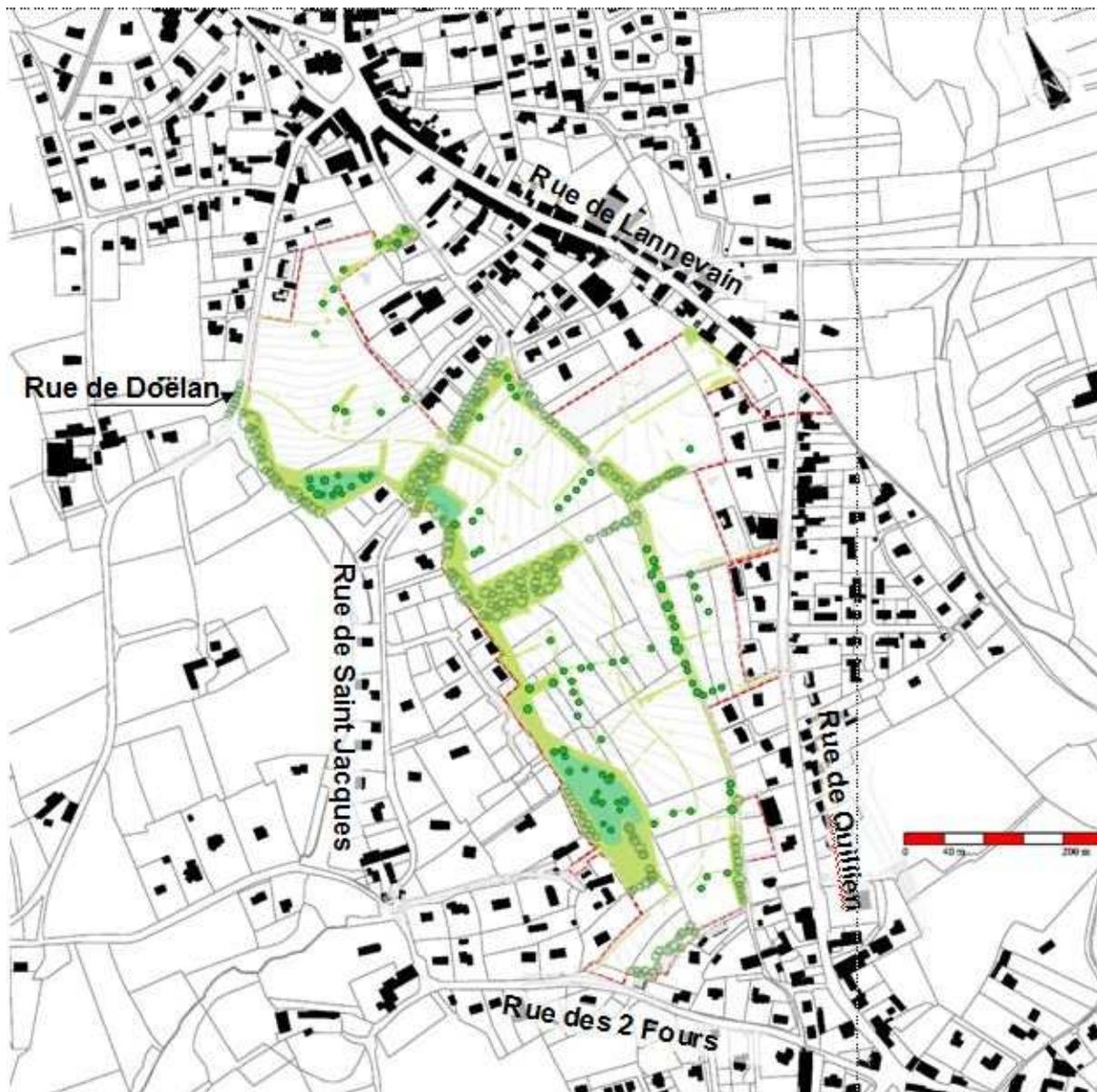


Schéma d'intention d'aménagement paysager – illustration non contractuelle

Les Déplacements

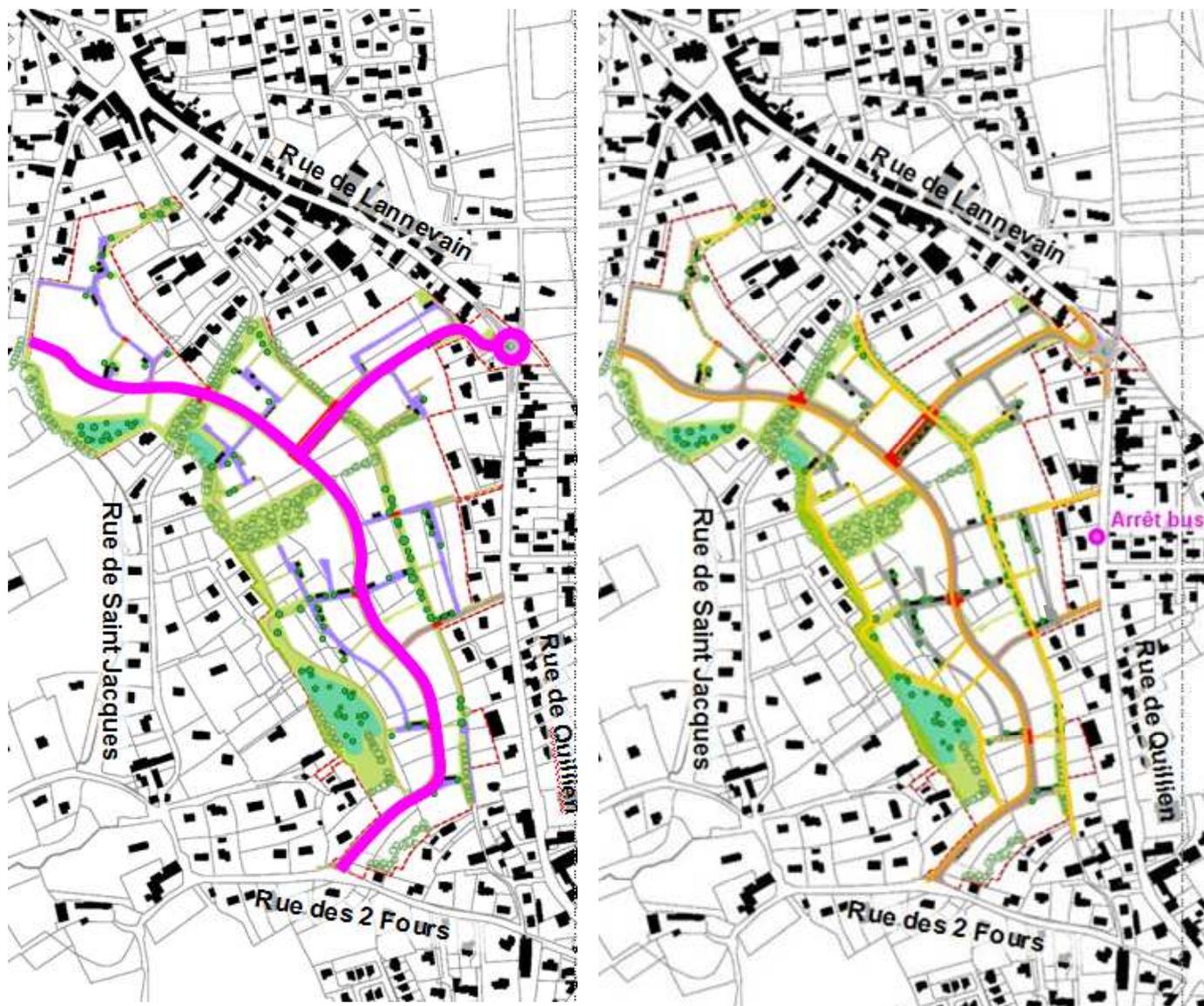
Le projet favorise et privilégie les déplacements en mode doux, notamment par la mise en place d'une trame de liaisons douces en site propre, prioritaire sur la voirie, reliant le quartier au centre bourg, renforçant l'attractivité des commerces et des équipements.

Le réseau des cheminements doux s'articule autour du tissu urbain existant, irrigue le projet et permet de créer des liaisons entre quartiers.

Mise en place d'un réseau de voies bien hiérarchisées et aux usages clairs et sécurisés. Deux voies structurantes qui relient les principaux axes routiers du bourg : une première voie traversante Nord/Sud et une seconde orientée Est/Ouest formant l'entrée principale de la ZAC à partir d'un giratoire se connectant à la rue de Lannevain.

Par ailleurs, des voies tertiaires de desserte internes en zone 30 seront créées, où la mixité piéton/voiture/cycle y sera développée.

Enfin, des plateaux surélevés au niveau de croisements permettront de ralentir les véhicules et de marquer la priorité aux déplacements doux.



Schémas de principe viaire et de liaisons douces – illustrations non contractuelles

- voies structurantes
- voies tertiaires
- liaisons douces en site propre
- Voies douces séparées de la chaussée par espaces verts
- - - Connexions liaisons douces via voies tertiaires
- Ouvrages de régulation des eaux pluviales

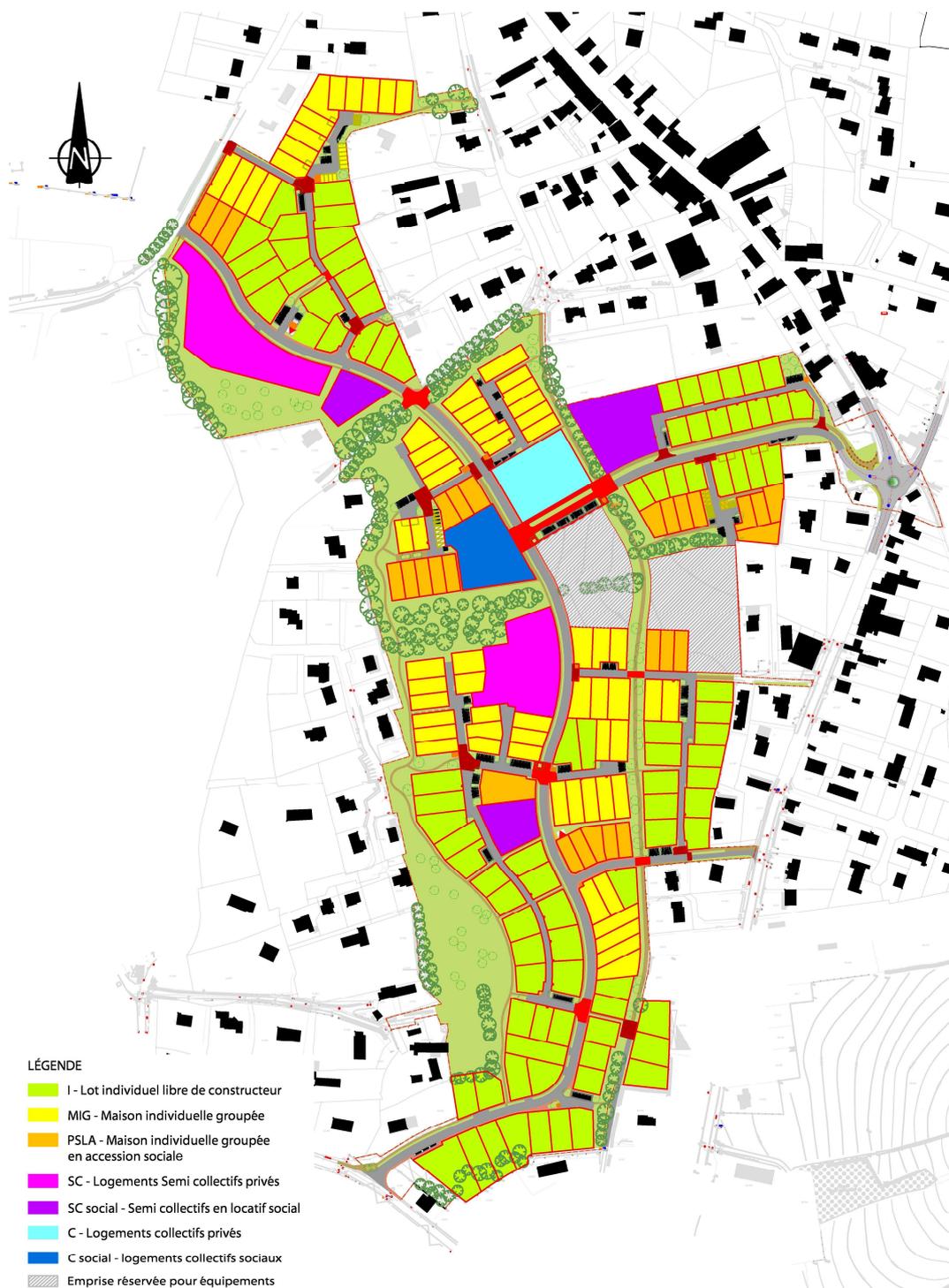
Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront collectées par des réseaux et/ou par des noues paysagées en bordure de voie et seront ensuite acheminées dans trois bassins d'infiltration situés aux points bas du site. La végétalisation de ces ouvrages facilitera l'évacuation de l'eau (par infiltration et évaporation) tout en apportant une plus-value paysagère et environnementale.

Intégration/Typologie bâti

L'intégration des tissus résidentiels existants au projet s'effectue à l'aide d'un travail de couture urbaine et paysagère, en favorisant majoritairement l'implantation de maison en frange d'opération et en positionnant les bâtiments les plus hauts plutôt au cœur du nouveau quartier près de grands arbres existants ou d'espaces verts à créer.

Une offre variée en formes de logements : collectifs, intermédiaires et individuels (groupés ou non) mais aussi en typologie (T2, T3, T4...) permettront d'obtenir une mixité sociale et générationnelle.



Schémas de principe de répartition des logements – illustration non contractuelle

Espaces collectifs et Equipements

Entre les îlots privatifs et le long des cheminements se dessinent des poches, espaces publics plus ou moins dilatés, pouvant accueillir différents usages. Ces derniers sont à définir (évaluation des besoins en fonction de l'offre existante, concertation avec les habitants....) et pourront être mis en œuvre par l'installation d'aménagements et d'équipements adéquats. A titre d'exemple, différents types d'espaces à usage collectifs présentent comme autant de piste à explorer :

- espaces de rencontre, de détente ou de contemplation (aire de pique-nique...)
- espaces d'activités sportives et ludiques (aire de jeux pour enfants, parcours de santé...)
- espaces de jardinages partagés (vergers...)

Une place sera aménagée au cœur de quartier entouré de commerces de proximité en pieds de collectifs.

Par ailleurs une emprise pour équipements publics d'environ 9000m² est réservée également au cœur du quartier. Elle pourra accueillir des équipements éducatifs ou de loisirs, par exemple un terrain multisports.

III.2 - PROGRAMMATION

Pour mémoire, le programme global prévisionnel des constructions du dossier de création prévoyait, au regard des objectifs de la commune et de l'esquisse retenue, environ 310 logements et une emprise d'environ 9000m² pour des équipements éducatifs et/ou de loisirs.

Les études pré opérationnelles du dossier de réalisation n'ont pas induit de changement significatif par rapport au programme prévisionnel initial. Le programme global prévisionnel des constructions du dossier de réalisation prévoit, à ce stade des études, environ 300 logements, une emprise d'environ 9000m² pour des équipements éducatifs et/ou de loisirs et quelques cellules commerciales qui seront positionnées en Rez de chaussée de bâtiments collectifs.

III.3 - LES MODIFICATIONS INTERVENUES AU COURS DES ETUDES PRE OPERATIONNELLES

A partir du schéma d'intention du dossier de création, les études pré opérationnelles, sans modifier le parti d'aménagement initial, ont amené les précisions et modifications suivantes :

- 1) Création de 3 ouvrages de régulations des eaux pluviales contre 2 envisagés initialement
- 2) Ajustement du principe de desserte des îlots (voies tertiaires)

Par ailleurs, l'affinement des études avec les choix actés de créer un giratoire en entrée Est de ZAC assurant le raccordement avec la rue de Lannevain et la mise en place d'un carrefour sous forme de plateau surélevé à l'intersection avec la rue Saint jacques permettront de répondre aux demandes exprimées par les riverains lors des réunions publiques quant à la réduction de la vitesse et à leur problématique d'accessibilité.

III.4 - CALENDRIER PREVISIONNEL

La durée prévisionnelle de l'opération est d'environ 11 ans, à compter de la création de la ZAC.

Le démarrage des travaux de viabilisation est prévu pour 2016 avec une livraison des premiers logements individuels en 2018.

Ce calendrier pourrait être modifié au regard de différents critères :

- Les résultats de découvertes archéologiques,
- La maîtrise foncière,
- L'évolution du marché.

L'aménagement est prévu en 3 secteurs opérationnels techniquement autonomes qui pourront être mis en œuvre de manière contigüe ou simultanée en fonction des critères ci-dessus.

III.5 - CONCLUSION

Par sa nature et sa position au cœur du bourg, ce projet de ZAC est un atout majeur pour la Commune de Clohars Carnoët. Les objectifs fixés visent, par la production d'une offre de logements variés et équipements associés à créer de la couture urbaine, à assurer un dynamisme communal et à favoriser l'arrivée de nouveaux habitants.

La procédure de ZAC permet en effet la mise en œuvre d'un projet urbain global, cohérent, progressif et concerté.

L'approbation du présent dossier de réalisation de ZAC et du programme des équipements publics par la Collectivité constitue le fait générateur à la réalisation physique du quartier des Hauts du Sénéchal (acquisitions des terrains, lancement des travaux, commercialisation...).

A CHARTRES DE BRETAGNE,
Le 27 novembre 2014

SETUR
Ingénierie - Audit - Conseil
MAÎTRE D'ŒUVRE