

Commune de GUIDEL

AVENANT n°2 au **Traité de concession d'aménagement** pour la réalisation de la « ZAC Cœur de Ville et Saudraye »

Art. L.300-4 et s. du code de l'urbanisme

Entre

La Commune de GUIDEL,

sise à l'Hôtel de Ville, 11 place de Polignac à GUIDEL [56520], représentée par son Maire habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 30 novembre 2021,

Ci-après désignée « La Commune » ou le Concédant

D'une part,

Et

La SNC FONCIER CONSEIL, Société en nom collectif au capital de 5.100.000,00 € ayant son siège social à PARIS (8ème arrondissement) 19 rue de Vienne - TSA 60030 identifiée sous le numéro SIREN 732 014 964 RCS PARIS.

Représentée par son Directeur Général Adjoint, Jean-Yves CADIET, en vertu des pouvoirs que lui a confié Monsieur Stéphane LEPRETE aux termes d'une délégation de pouvoir ci-annexée, en sa qualité de gérant de la société NEXITY RÉGIONS XIII, Ledit Monsieur Stéphane LEPRETE agissant en sa qualité de gérant statutaire de la société dénommée NEXITY RÉGIONS XIII

Ladite société dénommée NEXITY RÉGIONS XIII, société en nom collectif, au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à PARIS CEDEX 09 (75801), 19 rue de Vienne TSA 60030, identifiée au SIREN sous le numéro 795338425 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, agissant en sa qualité de gérante de la société FONCIER CONSEIL - SOCIÉTÉ EN NOM COLLECTIF, ayant tous pouvoirs aux présentes en vertu des articles 2 et 7 des statuts

Ci-après désignée par « Foncier Conseil » ou « le concessionnaire »

D'autre part,

Ci-après collectivement désignées les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** »,

IL A PRÉALABLEMENT ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le conseil municipal de GUIDEL a par délibération du 29 mai 2012 créé la ZAC multisites « centre et Saudraye » et décidé de lancer la procédure de désignation du concessionnaire de la ZAC.

Par délibération du 28 janvier 2014, le conseil municipal a désigné la SNC FONCIER CONSEIL, concessionnaire de la ZAC multisites Centre et Saudraye et approuvé le traité de concession ainsi que ses annexes.

Le dossier de réalisation de la ZAC et le Programme des Équipements Publics ont été approuvés par délibérations du 31 mars 2015.

Par un avenant n°1 signé les 5 et 12 septembre 2016, le phasage opérationnel a été modifié afin de tenir compte du lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique, et la mission du concessionnaire a été étendue pour insérer la réalisation d'un équipement de régulation des eaux pluviales et des eaux usées nécessaire à la viabilisation du secteur de la Saudraye.

Aujourd'hui, il est nécessaire d'une part de prendre acte de l'ajustement de la programmation pour mise en cohérence avec les objectifs de la Commune, de l'agglomération et de l'État, ainsi que du phasage opérationnel, et d'autre part de préciser les modalités de cession du foncier communal au Concessionnaire et les modalités d'acquisition du foncier dans le périmètre de la ZAC.

Les modifications envisagées portent à la fois sur le programme prévisionnel des constructions, le programme des équipements publics et les modalités prévisionnelles de financement de la ZAC

Conformément à l'article R. 311-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal de Guidel a, par deux délibérations du 30 novembre 2021 ; approuvé la modification du dossier de réalisation et l'actualisation du programme des équipements publics de la ZAC.

Dans le prolongement de ces délibérations il est apparu nécessaire de mettre en cohérence les dispositions du traité de concession et de ses annexes avec les modifications apportées au dossier de ZAC, d'actualiser les dispositions relatives à l'apport gratuit de certaines parcelles communales et à la cession des autres parcelles figurant aux annexes 5.1 et 5.2 au traité de concession.

En outre, en raison du retard pris dans l'avancement de l'opération, il est d'ores et déjà envisagé une prorogation de la durée de la concession pour permettre au concessionnaire de poursuivre son aménagement jusqu'à l'achèvement

Les parties se sont mises d'accord sur le contenu du présent avenant modifiant le traité de concession dans le respect des dispositions de l'article 13.1 et des dispositions du code de la commande publique encadrant la modification des concessions.

ARTICLE 1 : **MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 - DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONVENTION**

La durée de la Concession fixée initialement à 10 ans devait donc s'achever le 8 janvier 2024. Cependant, compte tenu du retard dans la libération des terrains que le concédant doit céder

au concessionnaire (celle-ci ne pourra pas intervenir avant 2024), et de la nécessité de mettre en œuvre une procédure d'expropriation pour l'acquisition d'une partie des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC, il est nécessaire d'anticiper et de proroger dès maintenant la concession pour 6 années supplémentaires.

L'article 6 du traité de concession est dès lors modifié comme suit :

« La présente convention prendra effet à compter de la date de réception de la notification par le CONCESSIONNAIRE.

La durée de la Concession, fixée initialement à 10 ans, est prorogée de 6 années supplémentaires, portant le terme au 8 janvier 2030. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération.

À cette fin, les parties devront conclure un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus.

Au cas où l'ensemble des missions du CONCÉDANT et du CONCESSIONNAIRE aurait été accompli avant le terme normal de la convention, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

La présente convention ne pourra être renouvelée par tacite reconduction.

Aucune indemnité ne sera versée au CONCESSIONNAIRE en cas de non-prorogation de la convention ».

ARTICLE 2 : MODIFICATION DES ANNEXES 3 à 7

Les modifications apportées au dossier de réalisation de la ZAC et au programme des équipements publics, ainsi que l'ajustement du phasage opérationnel nécessitent la modification des Annexes 3 à 7.

La liste des parcelles cédées par la commune au concessionnaire soit au titre de la participation en nature, soit à titre onéreux dans le périmètre de la ZAC fait l'objet d'un ajustement et nécessite une modification des annexes 5.1 et 5.2.

Le bilan prévisionnel prévu en Annexe 4 du traité doit être modifié afin de tenir compte des ajustements de programmations et de l'augmentation des coûts travaux notamment.

L'Annexe 7 est modifiée afin de prendre en compte de l'augmentation de la durée de la concession.

Les annexes 3 à 7 telles que modifiées par le présent avenant sont annexées.

ARTICLE 3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 20 - PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

L'article 20 du traité de concession, modifié par l'avenant n°1, est à nouveau modifié comme suit :

« Le programme global prévisionnel des constructions de la ZAC modifié dans le cadre de la modification du dossier de réalisation et réparti par secteur est détaillé en Annexe 6.

Les programmes de logements devront respecter les principes de développement durable, les recommandations du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur ainsi que les recommandations en termes de typologie de logements arrêtés par le comité de pilotage.

Il comprendra en particulier, au global, 30% de Logements Locatifs Sociaux et 10% de logements « abordables », dans les critères fixés par le PLH Lorient Agglomération en vigueur ».

ARTICLE 4 : PARTICIPATIONS FINANCIÈRES DU CONCÉDANT ET DU CONCESSIONNAIRE

4.1

L'article 28.1 du traité de concession relatif à la participation de la collectivité concédante est modifié comme suit :

28.1 Participation de la Collectivité concédante

Conformément à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme et au bilan prévisionnel joint en Annexe 4, la collectivité concédante cède gratuitement à titre de participation en nature à l'opération, les terrains et immeubles bâtis identifiés sur le plan joint en annexe 5.1.

Cette participation en nature est portée à **510 000 € HT** compte-tenu de l'apport d'une partie du jardin du presbytère par la commune au concessionnaire.

Cet apport foncier fera l'objet d'un ou de plusieurs actes de cessions entre la collectivité et l'aménageur suivant un calendrier qui sera déterminé d'un commun accord en fonction du phasage opérationnel de l'opération.

Aucune participation financière de la collectivité concédante au bilan d'opération n'est prévue.

Le montant de la participation communale pourra le cas échéant être modifié en fonction du bilan révisé par un avenant au présent traité de concession approuvé par délibération de l'assemblée délibérante.

Dans tous les cas, le *CONCESSIONNAIRE* ne pourra solliciter le versement d'une participation de la collectivité que dans la limite du montant défini au contrat, éventuellement modifié par avenant.

4.2

L'article 28.3 ajouté par l'avenant n°1 au traité de concession de septembre 2016 et portant sur les participations du concessionnaire au financement des équipements publics à réaliser sous la maîtrise d'ouvrage de la commune, est actualisé en cohérence avec la modification du programme des équipements publics de la ZAC.

28.3 Participation du concessionnaire au financement d'équipements publics

Conformément à l'article L 311-4 du code de l'urbanisme et au programme des équipements publics de la ZAC, le *CONCESSIONNAIRE* s'est engagé à verser à la Commune des participations financières destinées à financer la réalisation d'équipements publics devant être réalisés sous maîtrise d'ouvrage communale.

À ce titre, le montant de la participation financière de l'aménageur au groupe scolaire est fixé à 370 000 €. La participation du concessionnaire au financement des bassins de rétention s'élève à 30 000 € pour la Saudraye et à 95 000 € HT pour le secteur Centre (Cœur de Ville) dans le Vallon de Villeneuve-Le-Bourg.

Les modalités de versement de ces participations seront définies ultérieurement dans le cadre de la présentation du compte-rendu annuel à la collectivité [CRACL] de la ZAC.

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties que ces participations feront l'objet d'un versement échelonné en fonction notamment de l'avancement des travaux de la ZAC par phase opérationnelle et du calendrier prévisionnel de réalisation desdits équipements.

ARTICLE 5 : ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT AVENANT

Le présent avenant prend effet à compter de la date de réception, par le concessionnaire de la notification qui lui sera faite par le concédant.

Cette notification précisera la date de réception en préfecture de la délibération du Conseil municipal de GUIDEL, approuvant la conclusion du présent avenant et autorisant le Maire à le signer.

Les autres dispositions non contradictoires du traité de concession, ses annexes non visées par le présent avenant ainsi que l'avenant n°1 demeurent inchangées et applicables.

Fait à Guidel, le _____ en trois exemplaires,

Pour LA COMMUNE DE GUIDEL

Monsieur Jo DANIEL

Maire

Pour FONCIER CONSEIL

Monsieur Jean-Yves CADIET

Directeur Général Adjoint

Liste des annexes de l'avenant n°2 :

- 1) Annexe n°3 : PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS actualisé
- 2) Annexe n°4 : BILAN PRÉVISIONNEL modifié
- 3) Annexe n°5 : FONCIER COMMUNAL modifié
- 4) Annexe n°6/7 : PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS et PHASAGES modifiés

ANNEXE 3 – AVENANT N°2 PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS actualisé

Financement du programme prévisionnel des équipements de la ZAC Cœur de Ville et Saudraye

PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS actualisé (€ HT)							
ÉQUIPEMENT	MAÎTRE D'OUVRAGE	COUT PRÉVISIONNEL € HT	PART COMMUNE %	PART COMMUNE € HT	PART ZAC %	PART ZAC € HT	Phase de réalisation
TRAVAUX AMÉNAGEMENT ZAC	AMÉNAGEUR	5 464 000	0%	0	100%	5 464 000	Phases 1-2-3-4
GROUPE SCOLAIRE	COMMUNE	4 000 000	91%	3 630 000	9%	370 000	Phases 3-4
BASSIN DE RÉTENTION SAUDRAYE	COMMUNE	30 000	0%	0	100%	30 000	Phase 1
BASSIN DE RÉTENTION CŒUR DE VILLE (Vallon de Villeneuve-Le-Bourg)	COMMUNE	95 000	0%	0	100%	95 000	Phases 3-4
TOTAL		9 589 000		3 630 000		5 959 000	

1/ Mise en viabilité du secteur Cœur de Ville

Le présent programme a pour objet de définir les prestations à réaliser pour la mise en viabilité de la ZAC de Guidel sur le secteur du Cœur de Ville.

Le présent programme ne constitue pas un descriptif des travaux, mais donne simplement les grandes lignes générales des dispositions envisagées au vu des règlements en vigueur, qu'ils soient nationaux, départementaux ou communaux.

1.1 - VOIRIE

> Généralités

Les aménagements de voirie comportent notamment la réalisation des ouvrages suivants :

- Une voie faisant la liaison au Sud de l'opération entre la rue Saint-Maurice et la rue Marc Mouélo
- La rue Febvrier Despointes dans sa partie sud (dans le périmètre de la ZAC)
- Deux voies transversales permettant la desserte des parcelles
- Le réaménagement de la place du centre
- La réalisation de zones de stationnement
- La création d'une zone piétonne et d'espaces verts traversant l'opération depuis la place du centre jusqu'au Nord-Est de l'opération

> Parkings

Les aires de stationnements seront réalisées en matériaux drainant.

> Phase provisoire

Les terrains situés sous l'emprise actuelle du terrain de sport seront partiellement remblayés. L'ensemble des voies publiques sera terrassé et empierré avant réalisation des bâtiments. Des talutages seront réalisés sur espaces privés futurs en fonction des niveaux de déblais et remblais nécessaires pour l'établissement des niveaux projetés.

Structure des voiries, placettes et cheminement : Le dimensionnement des structures sera fonction de la portance du sol et des conditions climatiques en phase de travaux. Une étude géotechnique sera réalisée.

> Phase définitive

Après réalisation des bâtiments, les chaussées seront reprofilées avec un matériau GNT (A) 0/31.5 puis revêtues de bétons bitumineux (enrobés noirs) ou de béton lavé/balayé/bouchardés ou de stabilisé pour les placettes et cheminements. Les caniveaux et bordures seront posés en phase définitive. Elles respecteront le règlement de voirie de Guidel.

1.2 - ESPACES VERTS – MOBILIER URBAIN

Les zones d'espaces verts seront engazonnées et plantées et le mobilier posé en phase définitive. Le projet des aménagements sera soumis à l'approbation des services concernés de la commune.

1.3 - ASSAINISSEMENT ET EAU POTABLE (sous réserve de la validation DEA Lorient-Agglomération)

Les réseaux d'assainissement ont été calculés d'après la circulaire n° 77-284/INT du Ministère de l'Intérieur.

Note : Un plan de récolement papier et informatique au format compatible, un contrôle par inspection télévisée ainsi que des essais d'étanchéité seront réalisés.

> Réseau d'eaux usées

- Réseau principal :

Les réseaux existants traversant l'opération d'Est en Ouest seront déviés sous les nouvelles voies à créer. Les réseaux nouvellement créés seront composés de collecteur de diamètre 200mm et de regards visitables.

- Branchements :

Les branchements de chaque bâtiment seront réalisés en PVC diamètre 160mm pour les logements individuels ou en PVC diamètre 200mm pour les logements collectifs et disposeront d'un regard de branchement placé en limite de parcelle.

- Raccordement au réseau général :

Les effluents collectés seront dirigés gravitairement vers le réseau existant rue Amiral Février des Pointes.

> Alimentation en eau potable

Note : Un plan de récolement ainsi que des essais de pression seront réalisés avant la mise en service en concertation avec le concessionnaire.

- Réseau Principal :

L'opération sera alimentée en bouclage à partir des réseaux existant sous la rue Amiral Février des Pointes et sous la rue Marc Mouélo. Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis à l'approbation du concessionnaire, de Lorient Agglo et de la Mairie.

- Branchements :

Chaque parcelle ou construction sera desservie par un branchement équipé d'un coffret de comptage individuel ou général posé en attente.

- Défense Incendie :

Un poteau incendie situé au niveau de la placette du centre assurera de manière suffisante la défense de l'ensemble de l'opération. Les services du SDISS seront consultés à cet effet.

1.4 GESTION DES EAUX PLUVIALES (sous réserve de la validation DEA Lorient-Agglomération)

> Contexte hydraulique et projet de gestion

- Enjeux :

Les enjeux de la gestion des eaux pluviales déterminés sur le secteur Coeur de Ville sont issus du diagnostic complémentaire réalisé dans le cadre de cette étude et qui révèle les points suivants :

- Le secteur Coeur de Ville se situe en amont d'une zone urbaine, le ruissellement issu de ce secteur transite via des réseaux publics positionnés pour partie sur des parcelles privées. Selon l'historique transmis par la collectivité, le dispositif d'évacuation en aval du centre-ville fonctionne relativement bien puisqu'aucun débordement n'a été constaté depuis sa mise en service il y a environ une quinzaine d'années.

- La rue Marc Mouélo qui ne fait pas partie du même bassin versant mais qui se situe en haut des parcelles de la ZAC (à l'est) subit régulièrement des dysfonctionnements de son dispositif d'évacuation des eaux pluviales (engendré par un sous dimensionnement). Ces débordements peuvent rejoindre les parcelles de la ZAC.

- Le secteur est déjà constitué majoritairement de surfaces imperméabilisées. L'augmentation de l'imperméabilisation a été estimée à 6% sur la base du projet d'aménagement, à partir de la photographie aérienne et de constatations terrain (taux d'imperméabilité actuel : 62% / taux d'imperméabilité projeté 68%).

- Objectifs :

- Assurer la protection des habitations sur la ZAC sans perturber le fonctionnement de son aval

- Résoudre les débordements rue Marc Mouélo

- Favoriser dans la mesure du possible l'infiltration

- Mutualiser les espaces des ouvrages > Réseau d'eaux pluviales

- Degré de protection retenu :

Le secteur Cœur de Ville se situe en amont d'une zone déjà urbanisée et d'un dispositif existant d'évacuation des eaux pluviales. Compte tenu de ce contexte technique et afin de tenir compte des éventuelles évolutions pluviométriques futures, nous considérons que le degré de protection de ce secteur doit être légèrement relevé.

La régulation sera calibrée pour répondre aux contraintes de dimensionnement liées aux travaux d'aménagement hydraulique du Vallon de Villeneuve-le-Bourg. .

- Projet de gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales du secteur Cœur de Ville sera réalisée soit par un dispositif de stockage enterré dans le périmètre de la ZAC, soit à l'échelle du centre-ville de Guidel. Le dispositif de stockage complétera les dispositifs d'infiltration naturelle réalisés. Se référer au dossier loi sur l'eau de la ZAC secteur Cœur de Ville.

> Réseau d'eaux pluviales

La collecte et l'évacuation seront assurées par un réseau enterré. Dans le de la mise en place de rétentions sur le périmètre de la ZAC Coeur de Ville, elles seront préférentiellement d'abord par des espaces verts de transit des eaux de pluies et localement de stockage en espaces verts publics. Une rétention à la parcelle de chaque îlot sera mise en place.

- Réseau principal :

Les eaux de toiture et les eaux de ruissellement de la voirie seront évacuées par des collecteurs diamètres 250mm à 800mm vers la rue Saint-Maurice.

Les eaux de pluie transitant par le collecteur DN 300 existant entre la rue Amiral Fébvrier Despointes et la rue Saint Maurice seront dévoyées vers un nouveau collecteur DN 800 afin d'assurer l'évacuation sans risque de débordement lors d'événements pluvieux intenses.

Par ailleurs, afin de résoudre les problèmes actuels de débordement observés rue Marc Mouélo, un regard de surverse sera posé sur le collecteur DN 300 existant.

Des regards de visite sont prévus à chaque changement de direction.

- Branchements :

Ils seront dimensionnés pour permettre la desserte des lots individuels, groupés ou collectifs et seront équipés d'un regard de raccordement posé en attente en limite de propriété.

1.5 - ALIMENTATION BASSE TENSION - ECLAIRAGE PUBLIC - GÉNIE CIVIL DU RÉSEAU TÉLÉPHONIQUE

- GAZ

> Electricité

Le projet sera soumis aux Services de ENEDIS pour étude de la desserte HT/BT.

L'opération sera desservie en souterrain à partir du poste de transformation HT/BT existant rue Marc Mouélo et d'un second poste en cœur de projet – intégré en bâtiment si le phasage des opérations le permet.

Chaque lot individuel, groupé ou collectif disposera d'un branchement particulier de dimension adaptée la puissance demandée et d'un coffret de coupure ou de comptage.

> Eclairage public

Les voiries et zones de stationnement seront éclairées par des points lumineux.

Une étude d'éclairage sera réalisée pour déterminer la hauteur des points d'éclairage et leur interdistance. Le choix du mobilier se fera en concertation avec les services techniques de la commune.

> Réseau téléphonique

L'opération sera desservie en souterrain à partir du réseau existant sous la rue Marc Mouélo.

Les bâtiments seront raccordés via un citerneau de branchement situé en limite de parcelle.

Le tracé définitif devra recevoir l'accord de l'opérateur choisi par le promoteur et suivant les directives du concessionnaire.

> Gaz

L'opération sera desservie en souterrain à partir du réseau existant rue Marc Mouélo.

Les bâtiments seront raccordés via un coffret de coupure ou par des coffrets individuels pour les autres parcelles.

La desserte en gaz sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage GRDF.

2/ Mise en viabilité du secteur Saudraye

Le présent programme a pour objet de définir les prestations à réaliser pour la mise en viabilité de la ZAC de Guidel sur le secteur de la Saudraye.

Le présent programme ne constitue pas un descriptif des travaux, mais donne simplement les grandes lignes générales des dispositions envisagées au vu des règlements en vigueur, qu'ils soient nationaux, départementaux ou communaux.

Pour réaliser la viabilité du projet, il est proposé d'appliquer le programme défini ci-après :

2.1 - VOIRIE

> Généralités

Les aménagements de voirie comportent notamment la réalisation des ouvrages suivants :

- 2 voies principales d'accès en enrobés depuis la RD 162, l'une à l'Ouest et l'autre au Sud
- Plusieurs voies secondaires en enrobés
- Des placettes en enrobés ou matériaux similaires
- Des venelles d'accès aux terrains à viabiliser en enrobé ou béton lavé ou balayé, ou stabilisé, ou matériaux similaires
- Des cheminements piétons en sable ciment ou matériaux de tenue identique.

> Parkings

Les aires de stationnements situés le long des voies seront constituées d'emplacements revêtus en parkings drainants.

> Phase provisoire

Les voies publiques et parkings seront terrassés et empierrés avant réalisation des bâtiments :

Structure des voiries, placettes et cheminements :

Le dimensionnement des structures sera fonction de la portance du sol et des conditions climatiques en phase de travaux. Une étude géotechnique sera réalisée.

> Phase définitive

Après réalisation des bâtiments, les chaussées seront reprofilées avec un matériau GNT (A) 0/31.5 puis revêtues de bétons bitumineux (enrobés noirs) ou de béton lavé ou balayé ou stabilisé pour les placettes et cheminements. Les caniveaux et bordures seront posés en phase définitive.

2.2 - ESPACES VERTS

Les zones d'espaces verts seront engazonnées et plantées et le mobilier posé en phase définitive. Le projet des aménagements sera soumis à l'approbation des services concernés de la commune.

2.3 - ASSAINISSEMENT ET EAU POTABLE (sous réserve de la validation DEA Lorient-Agglomération)

Les réseaux d'assainissement ont été calculés d'après la circulaire n° 77-284/INT du Ministère de l'Intérieur.

Note : Un plan de récolement papier et informatique au format compatible, un contrôle par inspection télévisée ainsi que des essais d'étanchéité seront réalisés.

> Réseau d'eaux usées

- Réseau principal :

Les effluents dirigés gravitairement par un collecteur de 200mm. Le secteur Est sera éventuellement collecté par un poste de refoulement avant d'être renvoyé vers le réseau principal.

- Branchements :

Les branchements de chaque bâtiment seront réalisés en PVC diamètre 160mm pour les logements individuels ou en PVC diamètre 200mm pour les logements collectifs et disposeront d'un regard de branchement placé en limite de parcelle.

- Raccordement au réseau général :

Les effluents collectés seront dirigés vers le réseau existant à l'ouest de l'opération sous la RD 162.

> Alimentation en eau potable

Note : Un plan de récolement ainsi que des essais de pression seront réalisés.

- Réseau Principal :

L'opération sera alimentée en bouclage à partir des réseaux existants sous la route départementale (raccordement à l'Ouest et au Sud) et à partir de la conduite en attente dans le lotissement attendant au Nord de l'opération.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis pour approbation au concessionnaire, à Lorient Agglo ainsi et à la Mairie.

- Branchements :

Les branchements de chaque parcelle seront réalisés par un compteur individuel situé en limite de propriété ou par un compteur général pour les logements collectifs (des compteurs individuels étant prévus à l'intérieur des bâtiments collectifs).

2.4 GESTION DES EAUX PLUVIALES (sous réserve de la validation DEA Lorient-Agglomération)

> Contexte hydraulique et projet de gestion

- Enjeux :

Les enjeux de la gestion des eaux pluviales déterminés sur le secteur Saudraye tiennent compte premièrement de sa position en tête de bassin versant et de son exutoire qui est directement la zone naturelle et deuxièmement des particularités du site comportant notamment une topographie moyenne supérieure à 5% sur la majeure partie du secteur.

- Objectifs :

Mutualiser les usages sur les espaces consacrés aux ouvrages hydrauliques

Optimiser le traitement qualitatif pour préserver le milieu naturel (de qualité) situé en aval et éviter les pollutions accidentelles

Favoriser dans la mesure du possible l'infiltration

- Degré de protection retenu :

Le secteur d'étude ne se situe pas en amont d'une zone à risques, aussi rien n'impose l'augmentation de la protection habituellement retenue en Bretagne. Les réseaux seront dimensionnés pour évacuer un débit correspondant à une pluie d'occurrence bi-décennale. Le bassin rétention sera lui dimensionné pour recevoir un volume correspondant à un épisode décennal. La régulation sera calibrée à partir du débit spécifique de 3 litres par seconde et par hectare.

- Projet de gestion des eaux pluviales :

Le périmètre retenu intègre une parcelle communale actuellement en réserve foncière au sud du secteur.

Le dispositif de rétention a été dimensionné en tenant compte d'une imperméabilisation de cette parcelle (estimée à 65%), ceci afin de mutualiser la création de l'ouvrage avec un futur projet communal.

Les caractéristiques du bassin de rétention sont les suivantes :

Bassin versant collecté = 8,17 hectares

Coefficient d'imperméabilisation = 0,46

Débit de régulation arrondi = 25 l/s

Débit spécifique = 3 l/s/ha

Volume décennal = 1100 m³

Volume/ha = 135 m³/ha

Pluviométrie de référence = station Quéven (a=7.652 ; b=0,716)

> Réseau d'eaux pluviales

La collecte et l'évacuation seront assurées par un réseau enterré classique car ce type de dispositif est adapté aux pentes relativement fortes sur le secteur. La rétention sera assurée par la création d'un bassin de rétention situé en aval du secteur. Le bassin sera aménagé pour garantir une filtration optimisée du ruissellement avant rejet au milieu naturel.

- Réseau principal :

Les eaux de toiture et les eaux de ruissellement de la voirie seront collectées par des collecteurs dont les diamètres seront dimensionnés par l'étude hydraulique, puis dirigées vers le bassin de rétention situé au Sud de l'opération.

- Dispositifs de retenue et régulation :

Le volume de rétention est d'environ 1150 m³ avec des talus de pente maximale 3/1.

Le bassin sera recouvert d'une couche de terre végétale de 30 cm d'épaisseur et sera engazonné.

> Calcul du débit initial : Il est réalisé à partir de la méthode rationnelle avec une période de retour des pluies de 10 ans et un poste météo de référence ITT77 région 1.

> Calculs des volumes de rétention : Ils sont réalisés à partir de la méthode des pluies avec une période de retour des pluies de 10 ans et un poste météo de référence ITT77 région 1.

- Branchements :

Chaque parcelle disposera d'un branchement de dimension appropriée (diamètre 160 à 300mm).

- Exutoire :

Les eaux en provenance du bassin de rétention seront évacuées dans le ruisseau du Saut du Renard après régulation du débit de fuite.

Il est prévu la réalisation d'un dispositif de surverse en cas d'évènement pluvieux exceptionnel.

2.5 - ALIMENTATION BASSE TENSION - ECLAIRAGE PUBLIC - GÉNIE CIVIL DU RÉSEAU TÉLÉPHONIQUE - GAZ

> Electricité

Le projet sera soumis aux Services de ENEDIS pour étude de la desserte HT/BT.

L'opération sera desservie en souterrain à partir du poste de transformation HT/BT existant et suivant les directives ENEDIS.

Chaque lot individuel, groupé ou collectif disposera d'un branchement particulier de dimension adaptée la puissance demandée et d'un coffret de coupure ou de comptage.

> Eclairage public

Les voiries et zones de stationnement seront éclairées par des points lumineux.

Une étude d'éclairage sera réalisée pour déterminer la hauteur des points d'éclairage et leur interdistance. Le choix du mobilier se fera en concertation avec les services techniques de la commune.

> Réseau téléphonique

L'opération sera desservie en souterrain à partir du réseau existant.

Les bâtiments seront raccordés via un citerneau de branchement situé en limite de parcelle.

Le tracé définitif devra recevoir l'accord de l'opérateur choisi par le promoteur et suivant les directives du concessionnaire.

> Gaz

L'opération sera desservie en souterrain à partir du réseau existant.

Les bâtiments seront raccordés via un coffret de coupure ou par des coffrets individuels pour les autres parcelles.

La desserte en gaz sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage GRDF.

Annexe 4 – BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL modifié

MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT modifiées	
I - Hypothèses prévisionnelles de dépenses HT en k€	
1 - Foncier	4 629
<i>dont communal</i>	<i>1 878</i>
2 - Etudes et Maitrise d'Œuvre	522
3 - Travaux d'Aménagement	5 464
5 - Autres Frais	1 858
dont PEP	
6 - Rémunération/Honoraires	1 650
TOTAL DEPENSES	14 123
II - hypothèses prévisionnelles de recettes HT en k€	
1 - Recettes de commercialisation	13 963
2 - Autres recettes	160
TOTAL RECETTES	14 123

Annexe 5.1 – FONCIER COMMUNAL modifié

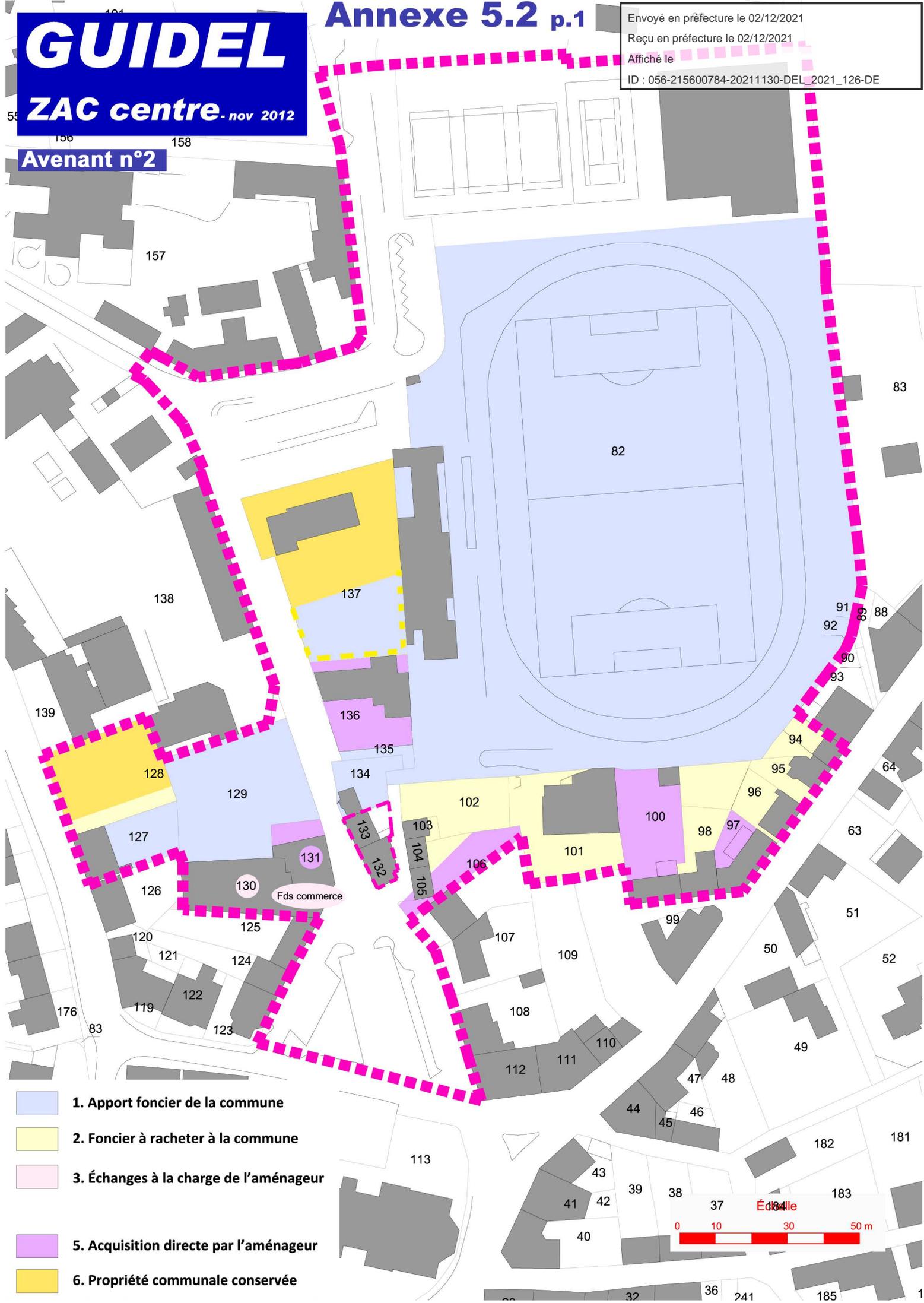
PARCELLES	DESCRIPTION PARCELLES	SURFACE en m ²	DESCRIPTION
ZAC Cœur de Ville (Centre)			
<i>Apport des terrains à titre de participation en nature à l'opération</i>			
CE 82p	Stade de Polignac	17 200	Reste 17 200 m ² env. Stade : terrain de sport engazonné (+ bâtiments administratifs, tribunes, vestiaires : à démolir)
CE127	Ancien Office de Tourisme	399	Maison rénovée en pierres sous ardoises (ancien office de tourisme) SH déclarée : 150 m ²
CE 129	Espace Jean Bosser parking	1 169	Parking devant collège
CE134	Maison centrale rue Febvrier Despointes	227	Maison aménagée en toilettes publiques (fermées) + terrain
CE 135	Passage entre rue Febvrier Despointes et stade	66	Passage sud maison paroissiale
CE 137p	Presbytère	645	Environ 645 m ² - Partie S et NO du jardin du presbytère
<i>Foncier cédé à titre onéreux à l'aménageur</i>			
CE 94	18 rue Marc Mouélo maison et terrain	169	Domaines
CE 95	16 rue Marc Mouélo maison et terrain	184	Totalité à céder - achetés en 2009
CE 96	14 rue Marc Mouélo maison et terrain	425	Totalité à céder - achetés en 2012
CE 98	10 rue Marc Mouélo maison et terrain	258	Totalité à céder - achetés en 2013
CE101	Maison des Anciens	845	Totalité à céder si besoin - Maison des Anciens (1988) SH. 280 m ² env
CE102	Terrain impasse nord place Jaffré	402	Totalité à céder - acheté en 2012
CE103	Maison impasse nord 11 place Jaffré	56	Totalité à céder - achetée en 2013
CE 104	Maison impasse nord 10 place Jaffré 10	45	Totalité à céder - achetée en 2012
CE 128p	Parking	40	Environ 40 m ² de la parcelle (le solde étant à céder à l'OGEC dans le cadre de l'extension du collège)
ZAC Saudraye			
<i>Apport des terrains à titre de participation en nature à l'opération</i>			
BW 280	Parcelle agricole ex BW1 46	13 274	Parcelle 1 ^{er} phase Saudraye (construite)

Envoyé en préfecture le 02/12/2021

Reçu en préfecture le 02/12/2021

Affiché le

ID : 056-215600784-20211130-DEL_2021_126-DE



-  1. Apport foncier de la commune
-  2. Foncier à racheter à la commune
-  3. Échanges à la charge de l'aménageur
-  5. Acquisition directe par l'aménageur
-  6. Propriété communale conservée



Annexe 5.2 p.2
Avenant n°2

**BW
274**
ex BW 44p

**BW
275p**
ex BW 44p

**BW
280**
ex BW 146p

**ZY
521p**
ex ZY 26p

**ZY
522p**
ex ZY 26p

**BW
147**



-  1. Apport foncier de la commune
-  2. Acquisition directe par l'aménageur
-  3. Propriété communale conservée

Annexe 6/7 – PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS modifié

PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS modifié							
		Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	TOTAL	
		2017	2022	2024	2026	Nombre de logements	sdp approximative
Cœur de ville	Lots groupés				9	9	765 m ²
	Collectifs et intermédiaires		45	93	76	214	13 900 m ²
	Commerces		300 m ²	1000 m ²			1 300 m ²
	Équipement		790 m ²				790 m ²
	Sous-total		45	93	85	223	16 755 m²
Saudraye	Lots libres	25		66		91	15 015 m ²
	Lots groupés	7		22		29	1 950 m ²
	Collectifs et intermédiaires	24		40		64	4 160 m ²
	Sous-total	56		128		184	21 125 m²
TOTAL	56	45	221	85	407	37 880 m²	
dont logements abordables 10% minimum						41	
dont logements locatifs sociaux 30% minimum						123	

Envoyé en préfecture le 02/12/2021

Reçu en préfecture le 02/12/2021

Affiché le

ID : 056-215600784-20211130-DEL_2021_126-DE

