



DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF

ZAC DE GUIDEL – SECTEURS COEUR DE VILLE ET SAUDRAYE

Approuvé le :

Maîtrise d'ouvrage : NEXITY FONCIER CONSEIL

Maîtrise d'œuvre : ATELIER TLPA Architecture et Urbanisme - BREST

ONESIME Paysage – BREST

SERVICAD Bureau d'étude VRD - LORIENT

DERVENN Bureau d'étude Environnement - MOUAZE



Envoyé en préfecture le 02/12/2021

Reçu en préfecture le 02/12/2021

Affiché le

ID : 056-215600784-20211130-DEL_2021_124-DE

PRÉAMBULE

Le présent document constitue le **dossier de réalisation modificatif** de la Zone d'Aménagement Concertée dite **ZAC Coeur de Ville et Saudraye** de Guidel. Il est constitué conformément à l'**article R.311-7 du Code de l'Urbanisme** qui précise son contenu :

- Le projet de **programme des équipements publics actualisé** à réaliser dans la zone
- Le projet de **programme global des constructions modifié** à réaliser dans la zone
- Les **modalités prévisionnelles de financement modifiées** de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps

Envoyé en préfecture le 02/12/2021

Reçu en préfecture le 02/12/2021

Affiché le

ID : 056-215600784-20211130-DEL_2021_124-DE

SOMMAIRE

- 7 INTRODUCTION - NOTICE DE PRÉSENTATION DU PROJET
- 7 1/ La situation géographique
- 11 2/ Les objectifs du projet
- 12 3/ Les principes d'aménagement
- 13 PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ACTUALISÉ
- 16 1/ Mise en viabilité du secteur Coeur de Ville
- 19 2/ Mise en viabilité du secteur Saudraye
- 23 PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS MODIFIÉ
- 26 1/ Programme des constructions du secteur Coeur de Ville
- 28 2/ Programme des constructions du secteur Saudraye
- 31 MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION MODIFIÉES

Envoyé en préfecture le 02/12/2021

Reçu en préfecture le 02/12/2021

Affiché le

ID : 056-215600784-20211130-DEL_2021_124-DE

INTRODUCTION - NOTICE DE PRÉSENTATION DU PROJET

Les études suivantes sont initiées par la commune de Guidel et conduites sous la coordination de NEXITY FONCIER CONSEIL, maître d'ouvrage et aménageur de la ZAC.

Le dossier de création de la ZAC Centre et Saudraye de Guidel a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 mai 2012.

Un premier dossier de réalisation de la ZAC a ensuite été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 31 mars 2015.

Suite à des évolutions du projet, le présent dossier de réalisation modificatif a été mis à jour.

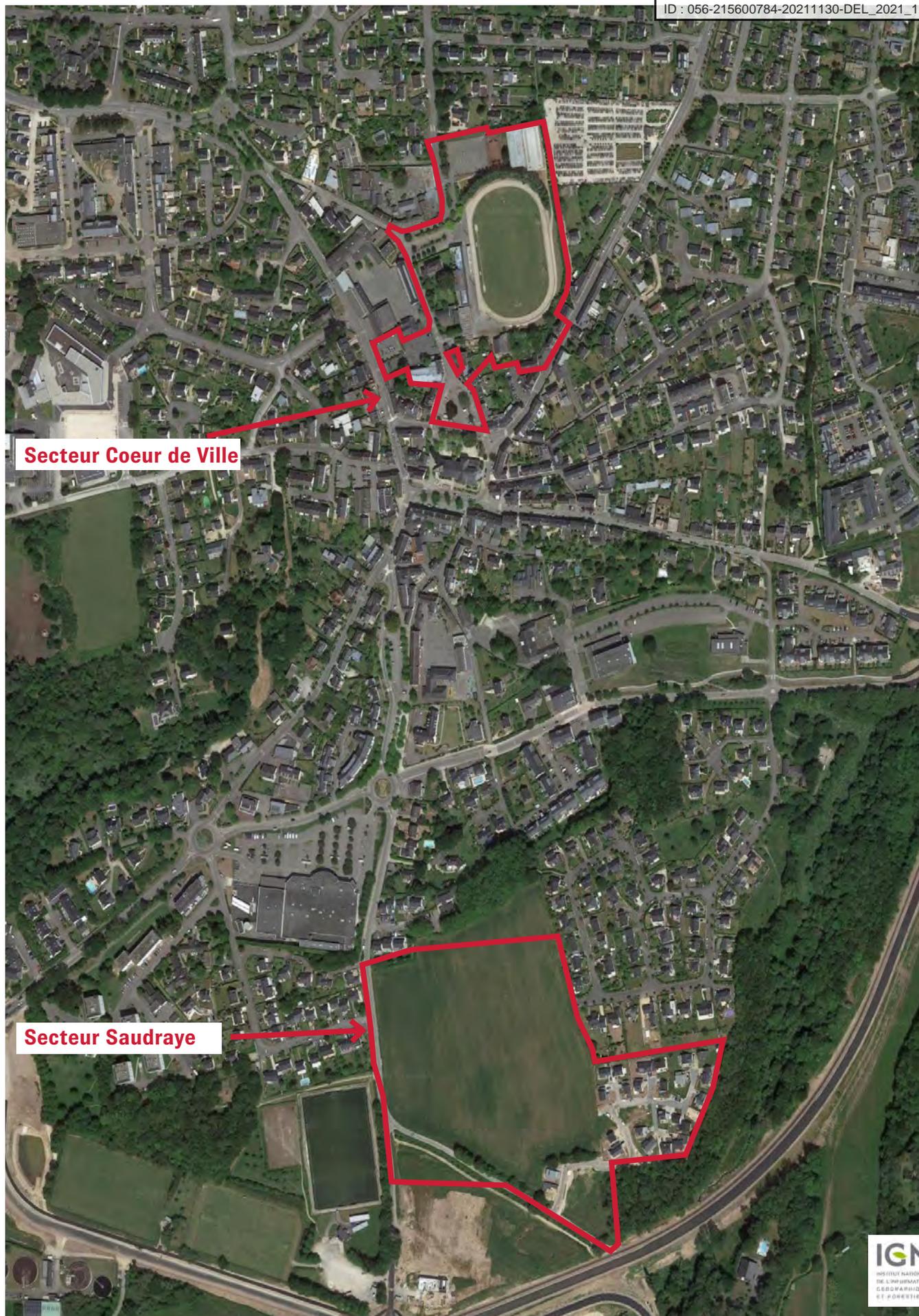
1/ La situation géographique

Le projet de ZAC est situé sur la commune de Guidel, département du Morbihan, elle compte parmi les 25 communes de la Communauté d'agglomération de Lorient : Lorient Agglomération. Avec son ouverture maritime, cette commune littorale bénéficie d'une situation privilégiée, dans l'aire d'influence de l'agglomération lorientaise, à proximité de la voie Express (RN 165). Cette position stratégique conforte l'attractivité de la commune autour de laquelle s'est constitué un dynamisme économique local.

En réponse aux nouveaux besoins en terme de logements la commune de Guidel a décidé d'augmenter l'offre d'habitat sur la commune. Cette volonté s'exprime à travers la réalisation de deux quartiers d'habitations, en effet la ZAC se compose de deux secteurs distincts :

- **Le secteur «Centre», désormais nommé «Coeur de Ville» (renouvellement urbain)**
- **Le secteur de «La Saudraye» (extension urbaine)**

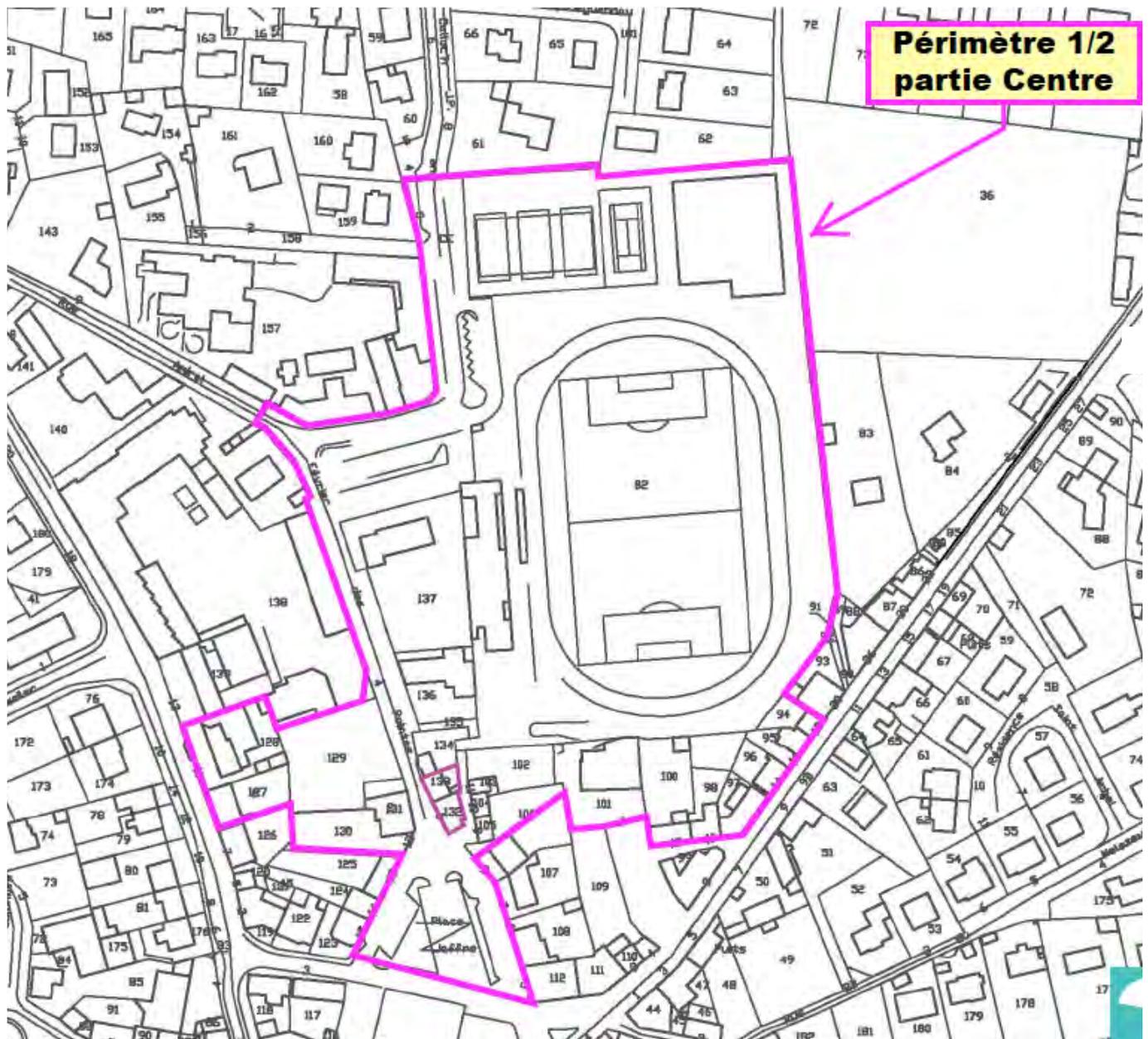
La ZAC Coeur de Ville et Saudraye couvre une superficie de totale d'environ **11,4 hectares** avec respectivement 3,9 hectares pour le secteur du Coeur de Ville et 7,5 hectares pour le secteur de la Saudraye.



Le secteur Coeur de Ville est situé dans le centre urbain ancien de Guidel, à p d'une opération de renouvellement urbain. Une partie du périmètre est actuellement occupé par des terrains de sport qui ont vocation a être déplacés en périphérie du centre.

Ses limites sont :

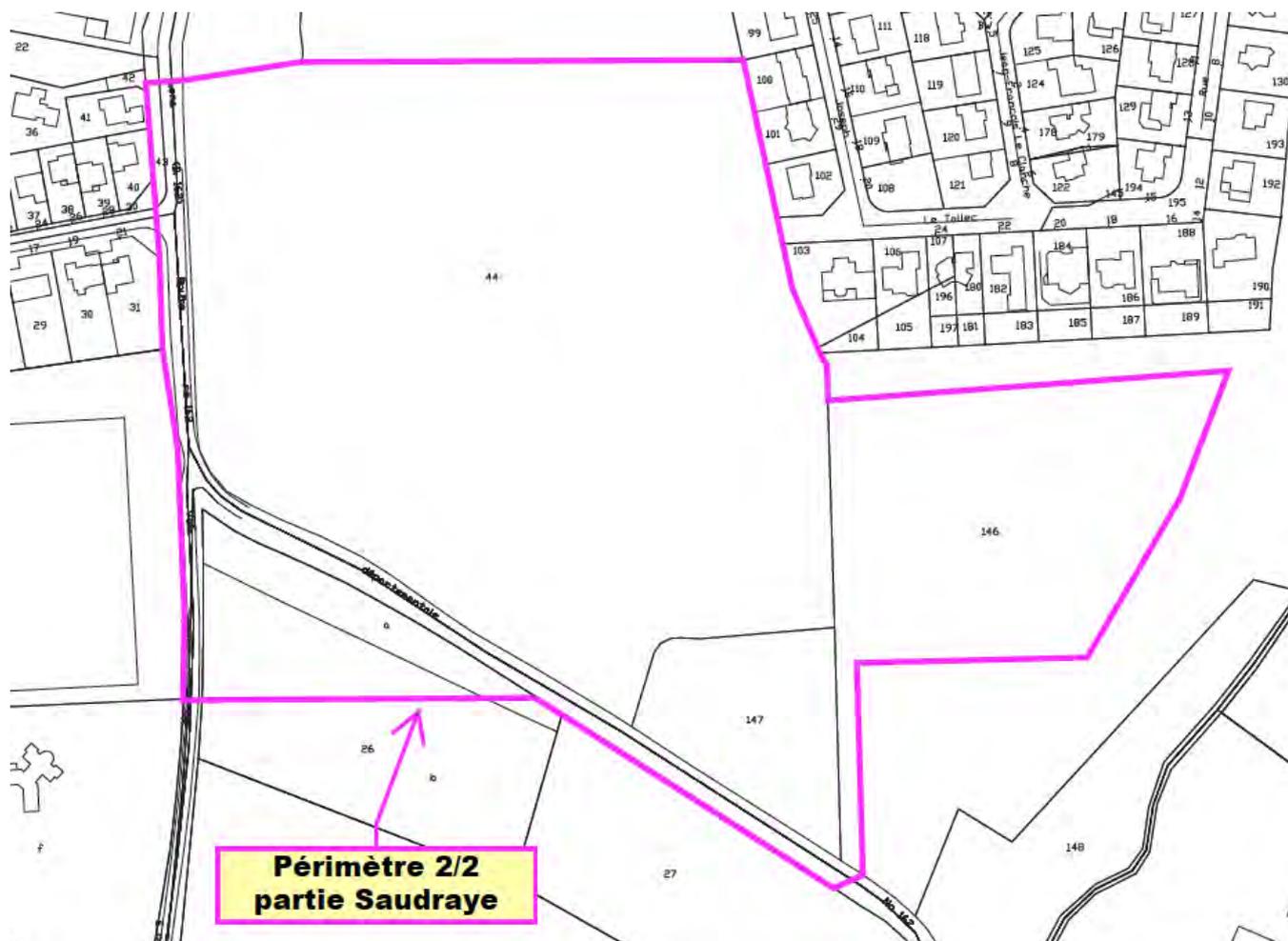
- au nord, la rue J.P Calloc'h
- à l'ouest, la rue de Saint-Maurice et la rue Amiral Febvrier des Pointes
- à l'est, la rue Marc Mouélo et le cimetière
- au sud, l'église, la place de Polignac



Dossier de création de ZAC approuvé le 29 mai 2012

Le secteur de la Saudraye se situe à environ 500m au sud du centre-ville, en limite urbaine en continuité de l'agglomération, entre ville et campagne, constituera un nouveau quartier d'habitation. Ses limites sont :

- au nord, la polarité commerciale de la rue Carrigaline et de la rue Joseph Léna,
- à l'ouest, le pôle sportif de Kergroise et la RD 162
- au sud, la voie de contournement du centre-ville
- à l'est un lotissement, le vallon boisé et le «Saut du Renard» (ruisseau), et au delà la voie de contournement.



Dossier de création de ZAC approuvé le 29 mai 2012

2/ Les objectifs du projet

L'opération ZAC Coeur de Ville et Saudraye de Guidel vise dans son ensemble à renforcer la centralité de la ville de Guidel et ainsi à conforter son attractivité en mettant en œuvre une opération globale et cohérente pour aménager des quartiers de qualité.

> **Les objectifs pour le Secteur Coeur de Ville :**

- Agrandissement et re-dynamisation du centre-ville
- Amélioration de la circulation, adaptation des différents modes de déplacements
- Programmation commerciale et de services renouvelée : conforter et développer les secteurs d'activités
- Aménagement d'une vraie place centrale à l'échelle de la ville, libérée du trafic automobile majeur

> **Les objectifs pour le Secteur Saudraye :**

- Offre de logement diversifiée
- Inclure des équipements publics (Terrains de Rugby)
- Préservation du cadre de vie et mise en valeur des éléments de patrimoine naturel

3/ Les principes d'aménagement

Les principes d'aménagement proposés visent à concevoir des quartiers de qualités, intégrés à leur environnement tant urbain que naturel.

Le développement d'énergies alternatives pourra être envisagé sur l'opération. Le recours au solaire thermique sera encouragé dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC. L'aménageur fournira une étude d'ensoleillement à l'ensemble des acquéreurs des lots et portera à leur connaissance les résultats de l'étude relative aux énergies renouvelables sur la ZAC. Enfin, l'opportunité de la mise en place d'un réseau de chaleur a été écartée sur le site de la Saudraye du fait d'une densité insuffisante rendant le dispositif peu compétitif. En revanche, son éventuelle mise en œuvre sera étudiée plus précisément sur le secteur Coeur de Ville lors de la consultation des concessionnaires.

> Les principes d'aménagement pour le Secteur Coeur de Ville :

Afin de créer un cœur de ville cohérent avec le centre-ville existant et de réussir l'insertion urbaine une attention particulière a été portée à :

- la création de fronts urbains continus,
- la création et à la délimitation d'îlots,
- la qualification des espaces publics (places publiques, stationnements),
- un travail sur la hiérarchisation des voies de circulation,
- un travail sur la perméabilité et les connexions avec les quartiers alentours (liaisons douces, voies de circulation),
- développer les continuités commerciales existantes

> Les principes d'aménagement pour le Secteur Saudraye :

L'objectif était de parvenir à intégrer le nouveau quartier dans un espace naturel et agricole reconnu pour ses qualités paysagères grâce à un travail sur :

- la gestion de l'interface urbain/rural (traitement des marges et des espaces de lisières),
- l'intégration paysagère du projet (prise en compte de la topographie et des percées visuelles),
- la hiérarchisation des voies de circulation,
- les perméabilités et connexions aux espaces bâtis existants (continuités urbaines avec les lotissements environnants et la zone commerciale),
- le développement des liaisons douces vers le centre et les espaces naturels alentours, maintien de la ceinture verte autour de la ville

DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF

01 – Projet de programme des équipements publics actualisé

Envoyé en préfecture le 02/12/2021

Reçu en préfecture le 02/12/2021

Affiché le

ID : 056-215600784-20211130-DEL_2021_124-DE

PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ACTUALISÉ

L'aménagement de la ZAC Coeur de Ville et Saudraye de Guidel nécessitera la réalisation échelonnée dans le temps d'un programme des équipements publics. Ce programme comporte les ouvrages de superstructures et d'infrastructures rendus nécessaires par l'opération : voiries, réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, adduction d'eau potable et défense incendie, éclairage public, réseau de télécommunication, électrique, réseau gaz, aménagement d'espaces verts, ouvrages de répurcation, réalisés par l'aménageur et décrits ci après.

Les ouvrages réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité et liés à l'opération sont mentionnés dans le tableau ci-dessous.

PROGRAMME PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS PUBLICS ACTUALISÉ(€ HT)							
ÉQUIPEMENT	MAÎTRE D'OUVRAGE	COUT PRÉVISIONNEL		PART COMMUNE		PART ZAC	PHASE
		€ HT	%	€ HT	%		
TRAVAUX AMÉNAGEMENT ZAC	AMÉNAGEUR	5 464 000	0%	0	100%	5 464 000	1-2-3-4
GRUPE SCOLAIRE	COMMUNE	4 000 000	91%	3 630 000	9%	370 000	3-4
BASSIN DE RÉTENTION SAUDRAYE	COMMUNE	30 000	0%	0	100%	30 000	1
BASSIN DE RÉTENTION COEUR DE VILLE	COMMUNE	95 000	0%	0	100%	95 000	3-4
TOTAL		9 589 000		3 630 000		5 959 000	

Les bassins de rétentions:

Le choix de déplacer le bassin d'orage du secteur de la Saudraye en limite extérieure du périmètre de la ZAC s'est imposé pour des questions techniques et surtout afin d'affirmer le point de vue pragmatique de la collectivité. La partie basse du secteur Saudraye de la ZAC dispose d'une pente forte (>5%) qui ne permet pas la mise en oeuvre d'un bassin de rétention intégré et paysager. Quelques mètres en aval, la commune dispose d'une parcelle qui est enclavée (donc non aménageable) par la voie de contournement du bourg et dont la pente est beaucoup plus adaptée à la mise en oeuvre d'un bassin. En outre ce bassin collectera un bassin versant plus grand - dépassant les limites de la ZAC, et donc sera plus efficace pour l'environnement.

La gestion des eaux pluviales du secteur Coeur de Ville sera réalisée soit par un dispositif de stockage dans le périmètre de la ZAC, soit à l'échelle du centre-ville de Guidel dans le cadre des aménagements du vallon de Villeneuve-Le-Bourg. Se référer au dossier loi sur l'Eau de la ZAC Coeur de Ville et à l'arrêté préfectoral de Villeneuve Le Bourg.

Lien entre le groupe scolaire et la ZAC

Le projet de ZAC, dans le secteur Coeur de Ville, comprend la démolition de plusieurs bâtiments, dont certains accueillent des activités associatives, culturelles et cultuelles. Afin de compenser au mieux ces pertes, ces activités seront relogées dans les locaux de l'ancien groupe scolaire limitrophe à la ZAC, ou sur le terrain du presbytère. La participation de l'aménageur au groupe scolaire s'entend forfaitairement.

1/ Mise en viabilité du secteur Coeur 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 Coeur 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 Février des Pointes 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 existant 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 Mouëlo. 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 suivant :

- 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 Mouëlo 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 Mouëlo
- Favoriser dans la mesure du possible l'infiltration
- Mutualiser les espaces des ouvrages > Réseau d'eaux pluviales

- Degré de protection retenu :

Le secteur Coeur 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 Coeur 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 Coeur de Ville.

> Réseau d'eaux pluviales

La collecte et l'évacuation seront assurées par un réseau enterré. Dans le cadre de la mise en place de rétentions sur le périmètre de la ZAC Coeur de Ville, les eaux de pluies seront gérées préférentiellement par des espaces verts de transit des eaux de pluies, puis localement par 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 Février des Pointes et la rue Saint Maurice seront déviées 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 Mouëlle, 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 Mar Mouëlle 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'éclairement sera réalisée pour déterminer la hauteur des points d'éclairement 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 Mouëlle.

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 Mouëlle.

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

La desserte en gaz sera réalisé 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 climatique 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, u 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 attenant 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.

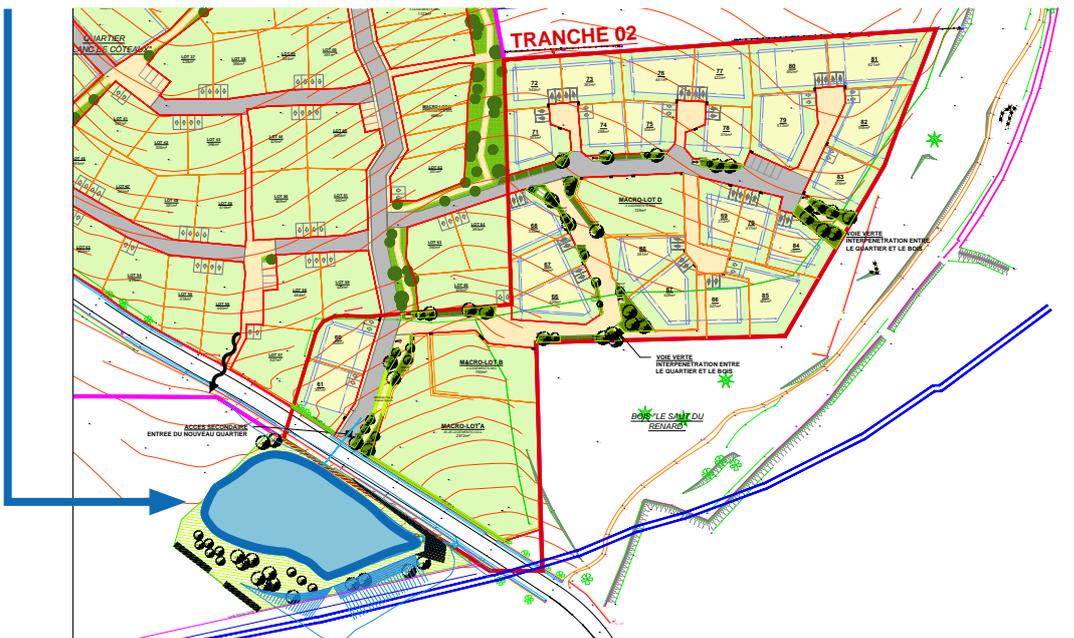
- Projet de gestion des eaux pluviales :

Le schéma ci-dessous représente le bassin versant de l'ouvrage de rétention, la position du bassin d'orage.

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 collectés par des collecteurs dont le 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'éclairement sera réalisée pour déterminer la hauteur des points d'éclairement 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 réalisé sous maîtrise d'ouvrage GRDF.

DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF

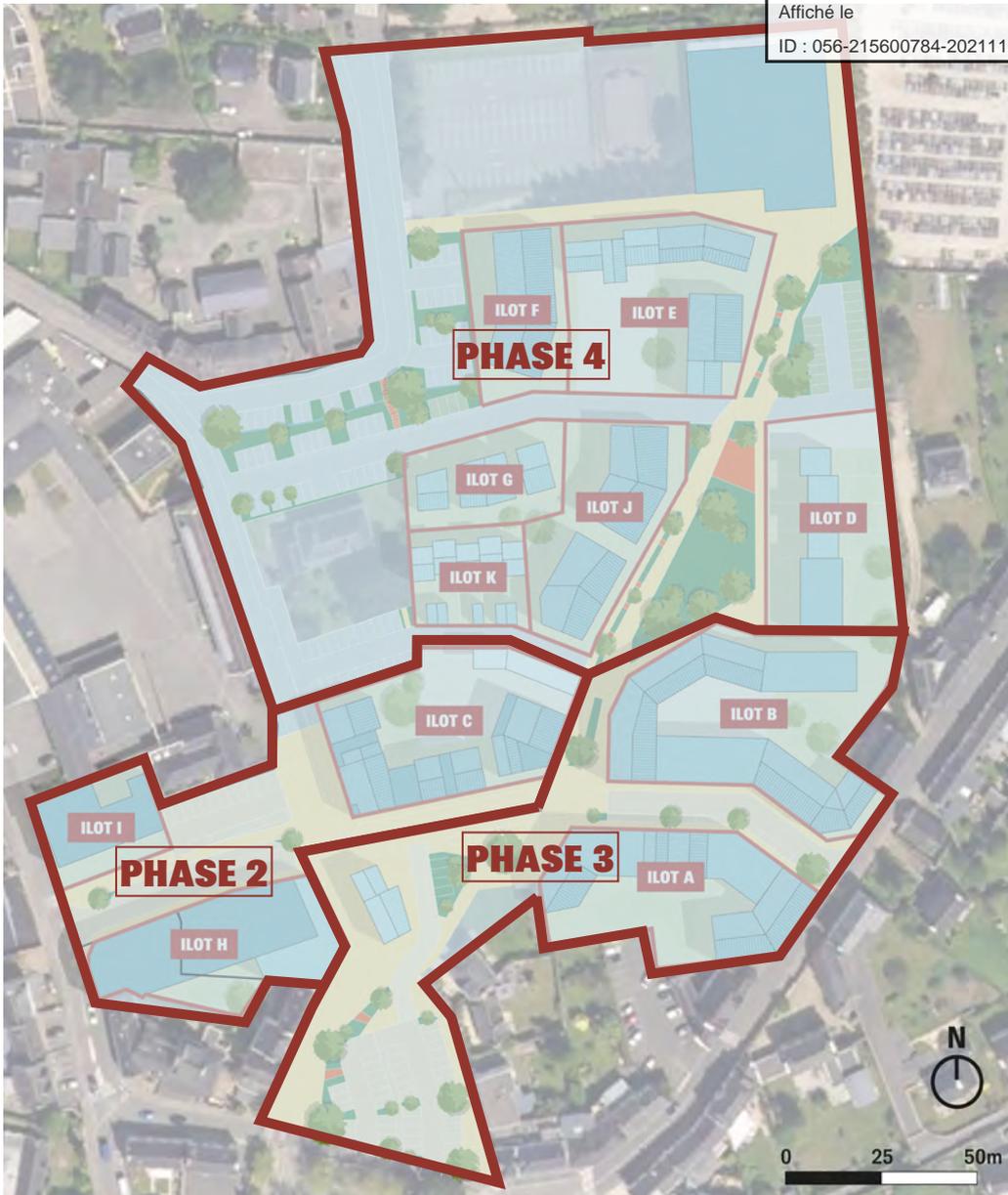
02 – Projet de programme global des constructions modifié

Envoyé en préfecture le 02/12/2021

Reçu en préfecture le 02/12/2021

Affiché le

ID : 056-215600784-20211130-DEL_2021_124-DE



PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS MODIFIÉ

Le projet de programme global des construction de 407 logements environ est présenté, à titre indicatif, par tranche de travaux.

PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS MODIFIÉ

		PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3	PHASE 4	TOTAL	
		2017	2022	2024	2026	Nombre de logements	SDP approximative
Coeur 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 m ²
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 m ²
TOTAL		56	45	221	85	407	37 880 m²
Dont logements abordables 10% minimum						41	
Dont logements sociaux 30% minimum						123	

selon PLH en vigueur

PHASAGE FONCIER

PARCELLES	DESCRIPTION PARCELLES	PRIX	PHASE ACQUISITION
CE82p Sud-Est	Sud-Est du stade de Polignac	nature	phase 3
CE82p Sud-Ouest	Sud-Ouest du stade de Polignac	nature	phase 2
CE82p Nord	Nord du stade de Polignac	nature	phase 4
CE127	Ancien Office de Tourisme	nature	phase 2
CE 128p	Parking (reste de 720 m ² pris par l'OGEC) soit 40 m ² x 371 € le m ²	14 840	phase 2
CE129	Espace Jean Bosser parking	nature	phase 2
CE134	Maison centrale rue Febvrier Despointes	nature	phase 2
CE135	Passage entre rue Febvrier Despointes et stade	nature	phase 2
CE 137p	Partie du terrain du presbytère	nature	phase 4
CE94	18 rue Marc Mouélo	145 000	phase 3
CE95	16 rue Marc Mouélo	273 000	phase 3
CE96	14 rue Marc Mouélo	300 000	phase 3
CE98	10 rue Marc Mouélo	230 000	phase 3
CE101	Maison des Anciens	588 000	phase 3
CE102	Terrain impasse nord place Jaffré	80 000	phase 3
CE103	Maison impasse nord 11 place Jaffré	97 200	phase 3
CE104	Maison impasse nord place jaffré 10	150 000	phase 3
BW 280	Parcelle agricole ex BW146 (déjà acquise et construite) SAUDRAYE	nature	phase 1

TOTAL

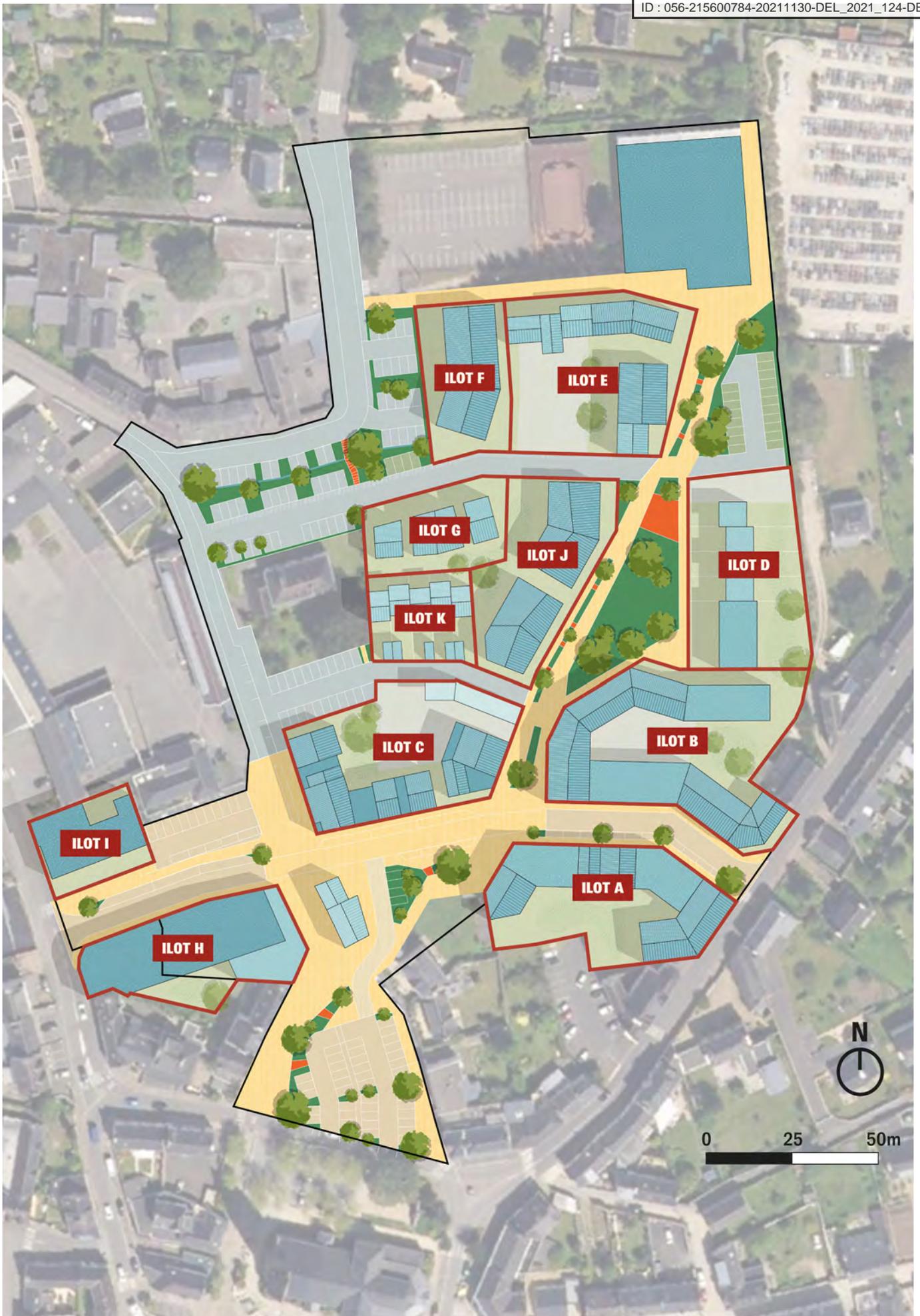
1 878 040

1/ Programme des constructions du secteur Coeur de ville

Sur le secteur Coeur de Ville l'opération en renouvellement urbain est destinée à recevoir une mixité de fonctions afin de répondre aux enjeux du centre-ville de Guidel. Ainsi le programme prévisionnel des constructions envisagé vise à redynamiser le centre-ville nord de Guidel grâce à une offre nouvelle en logements, locaux d'activités (commerces, services) et équipements.

Il se compose en l'état actuel d'avancement des études de 11 macrolots dont la diversité et la mixité doit permettre une juste intégration de ces opérations neuves au centre ville de Guidel. La proportion de logements sociaux ou aidés au sein de la ZAC sera conforme au PLH en vigueur.

- Environ 214 logements collectifs et intermédiaires répartis sur 9 macro-lots (A, B, C, D, E, F, G, H et J)
- Environ 9 maisons groupées, réparties sur 2 macro-lots (D et K)
- Un équipement (extension du collège St Jean Lasalle) sur le macro-lot I
- Des locaux destinés aux commerces, services ou équipements de proximité aménagés en rez-de-chaussée d'immeuble représentant environ 1300m² de surface plancher et répartis sur 3 macro-lots (A, C et H)



2/ Programme des constructions du secteur Saudraye

Le secteur de la Saudraye est ouvert à l'urbanisation pour la réalisation d'un nouveau quartier d'habitation, il est donc principalement destiné à une fonction d'habitat.

Le programme prévisionnel des constructions envisagé en l'état actuel d'avancement des études comprend une variété typologique; il prévoit :

- Environ 64 logements collectifs répartis sur 3 macro-lots (macro-lots B, F, J)
- Environ 29 maisons individuelles groupées réparties sur 7 macro-lots (macro-lots A, C, D, E, G, H, I)
- Viabilisation d'environ 91 terrains libres de construction (lots libres)



Envoyé en préfecture le 02/12/2021

Reçu en préfecture le 02/12/2021

Affiché le

ID : 056-215600784-20211130-DEL_2021_124-DE

DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF

03 – Modalités prévisionnelles de financement de l'opération modifiées

Envoyé en préfecture le 02/12/2021

Reçu en préfecture le 02/12/2021

Affiché le

ID : 056-215600784-20211130-DEL_2021_124-DE

MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION MODIFIEES

Les modalités prévisionnelles de financement de la ZAC Coeur de Ville et Saudraye de Guidel sont présentées sous la forme d'un bilan financier prévisionnel détaillé par un échelonnement des dépenses et des recettes dans le temps.

Nota : les participations au titre du PEP et le rachat du foncier communal seront dus au démarrage des travaux de chaque tranche.

MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT MODIFIÉES

I - HYPOTHÈSES PRÉVISIONNELLES DE DÉPENSES HT EN K€

DÉPENSES	DOSSIER DE RÉALISATION INITIAL	DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF
1 - FONCIER	4 030	4 629
<i>DONT COMMUNAL</i>	<i>2 063</i>	<i>1 878</i>
2 - Eudes ET MAITRISE D'ŒUVRE	333	522
3 - TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT	4 130	5 464
5 - AUTRES FRAIS	1 794	1 858
<i>DONT PEP</i>		
6 - RÉMUNÉRATION/HONORAIRES	1 403	1 650
TOTAL DÉPENSES	11 690	14 123

I - HYPOTHÈSES PRÉVISIONNELLES DE RECETTES HT EN K€

RECETTES	DOSSIER DE RÉALISATION INITIAL	DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF
1 - RECETTES COMMERCIALISATION	11 370	13 963
2 - AUTRES RECETTES	320	160
TOTAL RECETTES	11 690	14 123