



# Plan Local d'Urbanisme de Séné

## Pièce 5 : Annexes ZAC

*Vu pour être annexé à la délibération du 05/12/2024  
Pour la commune,  
Madame La Maire, Sylvie Sculo*



**SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 30 MAI 2024**

**AMENAGEMENT ET URBANISME**

**MODIFICATION DU CRAPU DE KERGRIPPE III - SENE**

Monsieur Pierre LE RAY présente le rapport suivant :

Par délibération du 9 novembre 2017 le conseil communautaire a approuvé le transfert du contrat de concession de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de la zone d'activités de Kergrippe III de la commune de SENE à GMVA et la reprise de l'ensemble de ses droits et obligations.

Par délibération du 17 décembre 2020, le conseil communautaire a ensuite prononcé la clôture de la concession de la ZAC de kergrippe III.

L'opération de la ZAC de Kergrippe III n'étant pas achevée, GMVA a poursuivi son exécution en régie et assure la commercialisation des lots de la zone d'activités.

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté comporte un « Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères » (CPAUP) qui précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles, et fixe les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Considérant que la ZAC de Kergrippe III comprend un CPAUP et que les règles initiales s'avèrent pour partie obsolètes au regard des règles d'urbanisme du PLU de Séné en cours de révision sur la zone.

Il est ainsi proposé une mise à jour du CPAUP pour le rendre compatible avec les nouvelles règles du PLU de SENE et corriger les incohérences du règlement.

En outre, afin de garantir la qualité des constructions et des aménagements réalisés sur les parcelles privatives au sein de la ZAC et répondre à la vocation de la zone, les dispositions contenues du « Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères » (CPAUP) doivent être rendues opposables, ce qui nécessite une délibération du conseil communautaire.

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement et Développement Economique en date du 21 mai 2024, il vous est proposé :

- *d'approuver les modifications du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères (CPAUP), portant sur la ZAC de Kergrippe III;*
- *d'autoriser la publicité du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC de Kergrippe III en mettant en œuvre les mesures prévues à l'article D 311-11-1 du code de l'urbanisme ;*
- *d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.*

ADOPTÉE A L'UNANIMITE

Monsieur Le Président

David ROBO

Le secrétaire de séance,

Guillaume GRANNEC

DEPARTEMENT DU MORBIHAN  
COMMUNE DE SENE  
Lieu-dit "Kergrippe"



Village d'activités **économique** Kergrippe III

DOSSIER DE REALISATION

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES,  
URBAINES & PAYSAGERES (CPAUP)

AVRIL. 2013

Date de création du document :

Modifications : *Conseil Communautaire  
du 30 mai 2024*

Référence dossier : 12.029



## Généralités

- **Objet :**

Le présent cahier des charges fixe les règles particulières applicables au Village d'entreprises à dominante Artisanale « Kergrippe III » à Séné.

Le présent cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de l'opération.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

**Le village d'entreprises est une zone d'activités constituée de petites unités qualitatives au regard de l'impact paysager en entrée de bourg et ne présentant pas d'impact significatif sur la circulation générale et sur les zones d'habitat proches.**

**En ce sens, il s'agit d'une opération qualitative visant à maintenir l'emploi, voire à développer, sur la commune de Séné tout en apportant une plus-value qualitative sur l'aménagement urbain.**

**Ce présent cahier des charges vise à donner les règles qui s'imposeront aux acquéreurs de ces parcelles.**

Le parti-pris urbain repose sur une organisation des parcelles autour d'un cœur de vie du village, desservi par une voirie en sens unique. Les parcelles s'articulent autour d'un espace paysager et fonctionnel, et d'un fonctionnement d'entrées mutualisées, ce qui permet une économie de foncier, de travaux, et une cohérence générale de l'ensemble.

Le parti pris architectural se base sur une image de village d'activités qui nécessite la mise en œuvre :

- de matériaux bruts et durables (minimum 2 et maximum 3 prescrits) générant une facilité de mise en œuvre et un minimum d'entretien dans le temps ;
- d'un rythme des volumes pour éviter les formes monolithiques souvent pratiquées dans les zones d'activités ordinaires ;
- d'une orientation principale des « façades d'accueil » tournée vers le cœur de la zone d'activité, afin de créer un effet de « place urbaine » ;
- d'une qualité thermique optimale des zones de bureaux et d'une exigence acoustique entre bureaux et zones de production et de manœuvre des engins...

Il sera privilégié un rendu architectural sobre mais travaillé dans le détail.

L'architecte Conseil de GMVA sera sollicité pour avis sur l'aspect esthétique. Tout avis défavorable nécessitera que le dossier soit revu par la maîtrise d'ouvrage.

Chaque projet se construit en concertation avec l'ensemble de l'équipe composée de :

- La Maîtrise d'Ouvrage :GMVA et ses services
- La commune de Séné

### *Rôle de l'équipe de conception*

La maîtrise d'ouvrage (GMVA) guide les architectes et opérateurs en leur fournissant en temps voulu les orientations du projet de ZAC. A cet égard, il aura tour à tour un rôle d'information, de conseil puis de contrôle.



### *Rôle de l'architecte et du constructeur*

Le permis de construire doit être déposé par un architecte qui justifiera d'une mission complète allant de la conception à la mise en œuvre. Le permis ne pourra pas faire l'objet d'une simple sous-traitance du maître d'œuvre.

L'assurance « dommage ouvrage » est obligatoire.

S'agissant des prescriptions et recommandations architecturales, GMVA se dégage de toute responsabilité concernant les prescriptions techniques et la réalisation des ouvrages en question. Les maîtres d'œuvre vérifieront la faisabilité technique des ouvrages et, si nécessaire, informeront GMVA de leurs réserves éventuelles.

VERSION 30 MAI 2024

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Le village d'entreprises est destiné aux activités économiques à dominante artisanale sous réserve que les capacités de stationnement nécessaires pour ces activités soient prévues et adaptées à l'aménagement général du village.

### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les activités de stockage, sans transformation de produit, ne sont pas admises, y compris dans les constructions.

Les activités polluantes ou non compatibles avec l'habitat ne sont pas admises.

Les activités présentant un risque lié à l'utilisation de carburants ne sont pas admises.

Lors de mutation, revente ou locations, les changements de destination sont interdits (habitat, activités commerciales, de services, médicales ou paramédicales, les garde-meubles, box, les hébergements hôteliers et touristiques, les garages automobiles etc..)

Il convient de se référer aux règles fixées par le PLU en vigueur.

### Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées les activités artisanales ne présentant pas d'impact sur la circulation générale et sur la circulation à l'intérieur du village (ex : entraînant la circulation de poids lourds quotidiennement, nécessitant des transports exceptionnels, etc.)

Les activités commerciales et les showrooms sont tolérées et ne doivent concerner que la démonstration du savoir-faire de l'entreprise et/ou la vente de produits sous réserve d'être étroitement liées à l'activité principale de l'entreprise (production, transformation et/ou réparation).

La surface consacrée à la vente de produits doit être intégrée à l'intérieur de la construction.

Sont admis les équipements d'intérêt public dont la vocation n'est pas incompatible avec ce secteur d'activités et avec l'habitat.

## Section II - Conditions d'occupation du sol

### Article 3 : Accès et voirie

Les lots sont desservis par les voies internes créées dans le cadre de l'opération d'aménagement. Aucun autre accès sur les voies et emprises publiques ne pourra être admis.

Les accès aux lots doivent respecter les règles prévues sur le plan de composition. Les acquéreurs devront respecter leurs emplacements, dimensions et matériaux et en assurer l'entretien et la remise en état si nécessaire, à l'identique (la placette d'accès sera en béton balayé et les stationnements situés à l'entrée en pavés enherbés).

Les accès aux lots ne pourront être clos côté emprise publique et la limite entre 2 lots sur placette ne sera pas clôturée afin de permettre une mutualisation qui facilitera les manœuvres de véhicules.



#### Modèle d'accès privatif non clos

Aucun autre accès véhicule ne pourra être créé en dehors de celui prévu au plan de composition ; toutefois un accès piéton pourra être aménagé sur l'espace vert ou chemin piéton permettant un accès plus direct à la piste cyclable.

Toute modification, qui pourrait être rendue indispensable pour des raisons techniques ou réglementaires, devra faire l'objet d'un accord écrit du maître d'ouvrage (GMVA), et l'acquéreur en supportera l'ensemble des frais.

A l'exception du stationnement privatif prévu au plan de composition en entrées de parcelles, le stationnement nécessaire lié à chaque activité devra être réalisé d'un seul tenant et faire l'objet d'un aménagement spécifique. Le nombre de places devra correspondre au règlement du PLU en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation de construire.

Dans le cas de division de parcelle, aucun autre accès sur l'espace public ne pourra être réalisé.

Le stationnement minute n'est pas autorisé au droit des lots desservis par une voie en sens unique.

#### Article 4 : Desserte par les réseaux

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais aux réseaux et aux branchements établis par l'aménageur.

Alimentation en eau potable : Cf PLU en vigueur

Eaux usées: Cf PLU en vigueur

Eaux pluviales :

Le projet devra être conforme aux préconisations du schéma directeur de gestion des eaux pluviales urbaines et au règlement de gestion des eaux pluviales urbaines de GMVA.

Les acquéreurs veilleront à respecter le coefficient d'emprise au sol et le coefficient de pleine terre figurant au PLU en vigueur.

Les parcelles présentant, en plus des places en entrée, une zone de stationnement de plus de 8 véhicules sur un revêtement imperméable devront prévoir un dispositif de traitement des effluents en sortie de parking.

Electricité :Cf PLU en vigueur

- Téléphone : Cf PLU en vigueur

Les sous-sols et les caves sont déconseillés. Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux-usées et eaux pluviales ne permettent pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

D'une manière générale, les acquéreurs feront leur affaire :

- de l'intégration des branchements et coffrets dans l'aménagement de leur lot et lors de la réalisation d'une clôture ;
- de leur déplacement éventuel dans tous les cas (ils devront s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.

Les coffrets électriques, boîtes de branchements seront intégrés dans l'espace d'entrées mutualisées. Tout déplacement devra faire l'objet d'une justification technique et recevoir l'accord express du maître d'ouvrage.

#### Article 5 : caractéristiques des terrains

La forme des lots et surfaces qui figurent au plan de composition ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

La réunion de deux lots peut être tolérée, pour accueillir une entreprise artisanale dont le nombre de salariés sera significatif au regard de la moyenne observée sur le village d'entreprises.

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter dans les zones constructibles et respecter le plan des prescriptions graphiques figurant en annexe du présent document.



Les constructions et installations devront s'implanter selon un recul minimum de 3m par rapport à la limite d'emprise publique.

Les façades principales des bâtiments donnant sur la voirie interne s'implanteront à l'alignement sur une ligne d'accroche imposée, sur une distance continue d'au moins 5m linéaire. Cette ligne d'accroche figure au plan graphique des prescriptions.

L'espace non construit entre la limite d'emprise publique et le nu extérieur de la façade principal devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Cette surface ne pourra pas servir d'aire de stockage ou de livraison, même provisoire.

#### Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations des lots devront s'implanter à une distance d'au moins 5m de la limite séparative de fond de parcelle.

Les constructions devront s'implanter dans les zones constructibles et respecter les prescriptions graphiques figurant en annexe du présent document.

#### Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

#### Article 9 : Emprise au sol et coefficient de pleine terre

##### Cf PLU en vigueur

L'emprise au sol du bâti sera de 30% minimum sauf contraintes rendues nécessaires par la nature du sol ou/et la configuration de la parcelle.

#### Article 10 : aspect extérieur

##### 10-1 Les constructions

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect sobres, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Cf articles 12 et 13

##### 10-2 Les clôtures en façade de lot

Rappel : se clore n'est pas obligatoire.

Les aménagements d'entrées prévus au plan de composition intègrent la possibilité d'implanter une clôture et un portail coulissant de 5 ou 6 mètres de large, en fonction des typologies. Ces entrées étant en retrait de la voirie, les girations seront facilitées et le stationnement minute possible.

Les clôtures en façade de lot auront les caractéristiques suivantes :

- un barreaudage de 2 mètres de haut, noir
- le portail coulissant devra être coordonné.



Exemple de portail

### 10-3 Les clôtures en fond de lot, limite d'espace vert, de chemin piéton ou d'opération

Rappel : se clore n'est pas obligatoire.

Ces clôtures auront les caractéristiques suivantes :

- Un grillage soudé noir, de 2 mètres de haut maxi, monté sur poteaux métalliques noirs, doublé d'une haie vive qui ne devra pas excéder la hauteur de la clôture (cf annexe plantations) elle devra être rabattue régulièrement pour être maintenue à cette hauteur.
- Un éventuel portillon devra être réalisé dans la même gamme.



Type de clôture

### 10-4 Les clôtures en limite séparative et sur bassin tampon en bas d'opération

Rappel : se clore n'est pas obligatoire.

Ces clôtures auront les caractéristiques suivantes :

- Un grillage soudé noir, de 2 mètres de haut, monté sur poteaux métalliques noirs, doublé ou non d'une haie vive (cf annexe plantations)

### 10-5 Les aires de stockage

Le stockage lié à l'activité devra être aménagé dans la construction ou au minimum accolé à une des façades, sur le pan non visible depuis la voie intérieure de l'opération.

Si l'aire de stockage n'est pas entièrement intégrée à la construction, celle-ci devra être organisée et habillée par des parements de délimitation : paravent bois ou banchage béton propre intégré à la volumétrie principale :



Habillage bois d'une aire de stockage



Habillages en gabions



Béton banché brut

### 10-6 Les aires d'exposition

Les surfaces d'exposition ne sont pas autorisées en extérieur.

### 10-7 Les talutages

Les talutages rendus nécessaires par l'adaptation des plateformes sur le terrain naturel devront être traités à l'aide de talus plantés. Il est possible toutefois de prévoir des soutènements dont la hauteur ne pourra excéder 1m (maçonnerie enduite, gabions).

Les acquéreurs devront veiller à la bonne finition de ces murs lorsqu'ils sont mitoyens.

### 10-8 Les enseignes et publicités

Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Les enseignes devront être installées dans la hauteur de la façade, ne dépassant pas celle-ci. Elles sont soumises à autorisation préalable de la commune de Séné dans le respect des règles du présent cahier et du Règlement Local de Publicité applicable sur le secteur.

*Exemple de bâtiment intégrant l'enseigne dans la hauteur de la façade*



*enseigne interdite dépassant le mur de soutien*

**La signalétique extérieure à la parcelle et le fléchage directionnel autre que celui qui pourrait être installé par GMVA ou la commune, sont interdits.**

### Article 11 : Matériaux

Chaque projet de construction devra identifier au minimum deux et au maximum trois types de matériaux principaux visibles en façade.

Les couleurs utilisées révéleront la composition des volumes et les détails architecturaux comme les décrochés, les auvents ou les entrées... Les couleurs employées devront être traduites dans les matières et textures employées (métal, bois, zinc, ardoise...) et non dans les enduits, les peintures ou les lasures.

Les imitations ou pastiches de matériaux sont interdits (bardages PVC, imitations bois...). Certains matériaux comme les enduits grattés, ribés ou projetés sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents : parpaings, briques...

Il est demandé aux constructeurs de porter une attention particulière aux matériaux et parements choisis, à leur entretien et leur durabilité.

. Les matériaux utilisés en parement au RDC devront être résistants aux salissures et recouverts d'une protection anti-graffitis.

**Recommandation : Les constructions en ossature bois sont à privilégier.**

Liste non exhaustive de matériaux proscrits :

- utilisation du PVC, (hors polycarbonates) sauf pour les menuiseries extérieures ;
- matériaux pastiches
- descentes d'eaux pluviales et boîtes à eau en PVC
- baguettes d'angle plastiques sur les façades
- enduits grattés, ribés ou projetés
- murs parpaings, béton ou pale planche en limite séparative

Liste non exhaustive de matériaux recommandés :



bardages acier  
en cassettes lisses



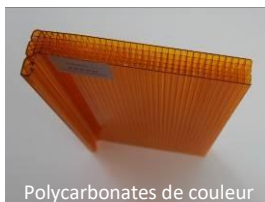
Bois sans peintures  
(lasures admises)



Béton banchés bruts  
finition homogène propre



Verres et matériaux  
translucides



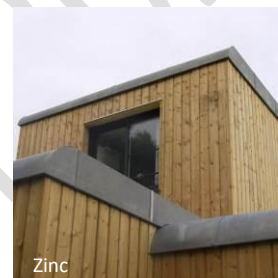
Polycarbonates de couleur



Structures polycarbonate  
isolées



Toiles solaires colorées



Zinc



**Recommandation :** Travailler les changements de matériaux et jouer sur les couleurs

L'utilisation de plusieurs matériaux participe à l'intégration et de l'harmonie architecturale de bâtiments aux dimensions importantes.



*Le bois donne un caractère naturel*

*Un changement de matériaux met en valeur le bâtiment en le soulignant ou en modelant la volumétrie*

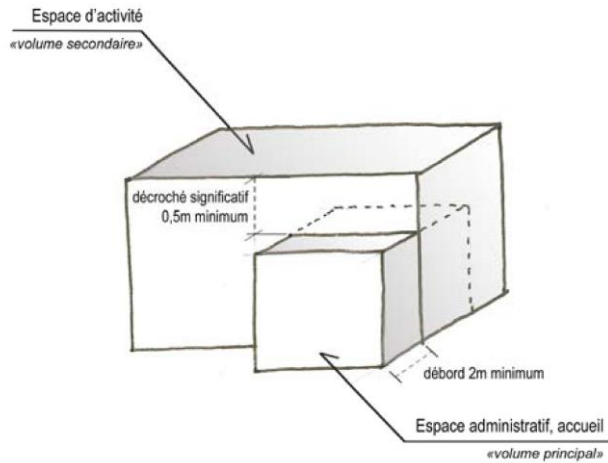


*Le traitement des ouvertures participe à la composition des façades*

*L'utilisation d'un bardage horizontal de couleur neutre sur une façade bien composée donne un bâtiment de qualité.*

## Article 12 : volumétries et formes architecturales

Schéma de synthèse décrivant les décrochés en façade ou/et pignon et les différences de hauteurs exigés :



### Article 12.1 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions figure au plan graphique de la zone. Il ne pourra excéder 10 mètres au point le plus haut, à l'exception des lots 1, 4 à 13, et le lot 20 dont la hauteur maximale ne pourra excéder 8 mètres.

La hauteur est calculée par rapport au niveau du terrain naturel avant terrassements.

Les hauteurs maximales des constructions sont indiquées dans le plan des prescriptions graphiques en annexe de ce document.

Les volumes bâtis (principal et secondaire) présenteront un décroché significatif de hauteur d'au moins 0,5m à l'égout de façade permettant de les identifier.

### Article 12.2 : Volumétries, traitement qualitatif des façades

Si possible, les volumes dédiés aux espaces administratifs et d'accueil ne s'intégreront pas en totalité dans le volume global. Un débord ou redent d'au moins 2m de la façade et/ou du pignon du volume principal permettra de proposer un rythme qualitatif des façades (cf. schéma de synthèse).

Les volumes simples sont encouragés. Néanmoins, les rendus architecturaux jugés trop monolithiques et non rythmés seront refusés.

Les constructeurs devront justifier d'une insertion urbaine et paysagère de qualité. Un soin particulier devra être porté au traitement architectural des façades visibles depuis l'espace public.

Hormis la qualité évidente des pignons et/ou façades principales alignées sur la voirie interne, un travail architectural soigné sera attendu sur les angles bâtis et les façades longitudinales perceptibles depuis l'espace public, notamment :

- en entrée d'opération (lots 1 et 20) ;
- le long de la haie bocagère (lots 3 et 4)
- le long du chemin piéton (lots 12 et 13, 8 et 8bis)

Il sera demandé le travail d'au moins un percement sur ces façades, indiquées sur les plans de prescriptions graphiques. Ce travail architectural sera soumis à l'appréciation de l'architecte conseil de GMVA avant dépôt du permis de construire.

Exemple type d'architectures proscrites



Références d'architectures recherchées



Volume principal

Espace habité (volume secondaire)

**Recommandation** : Travailler des redents et saillis au volume bâti principal :



Exemples de modénatures de façades avec des saillis et des débords ainsi qu'un changement de matériaux.



Auvent

Faïlle

*Rupture du volume global par des renforcements des faïlles ou un auvent.*



*L'uniformité d'un volume simple est enrichie d'un travail sur les ouvertures, redents et saillies.*



**Recommandation** : Travailler les volumes et les différences de hauteurs

Les grands volumes pourront proposer des décochements de façades ou de toiture.



*La composition du bâtiment en 2 corps de bâtiments composés dans les mêmes proportions peut éviter l'aspect massif d'un volume unique*

Les murs pignons seront traités comme des façades à part entière



*Le traitement des ouvertures sur le mur pignon participe à la composition des façades*

**Article 13 : Évolutivité et adaptabilité des bâtiments**

Les constructions et installations destinées à une activité peuvent évoluer en raison de l'utilisation des locaux ou du changement d'affectation lors d'une revente.

Afin d'anticiper ces évolutions, les structures porteuses des bâtiments seront dissociées des voiles de façade principaux. Certains paramètres seront à assimiler dès la conception des bâtiments :

- l'entreprise identifiera en amont, si la parcelle le permet, une facilité ou capacité d'extension en cas de développement futur ;
- une structure en poteaux et poutres assurera les portances du bâtiment tout en permettant l'évolutivité des volumes et des surfaces intérieures ;
- les cloisons (plaques de plâtre sur ossature métallique) et les réseaux techniques seront facilement déplaçables de sorte à ne pas figer les volumes intérieurs. Les cloisons en briques seront évitées au bénéfice de cloisons en plaques de plâtre sur ossature métallique. Les réseaux noyés dans la dalle seront évités autant que possible au bénéfice de réseaux passés dans des faux plafonds, planchers techniques, goulottes ou plinthes techniques.

## Article 14 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et conforme en nombre aux règles fixés par le PLU en vigueur doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'exception des stationnements créés sur la parcelle par la collectivité en entrée de lot.

Chaque acquéreur devra prévoir un dispositif à destination du stationnement des deux-roues.

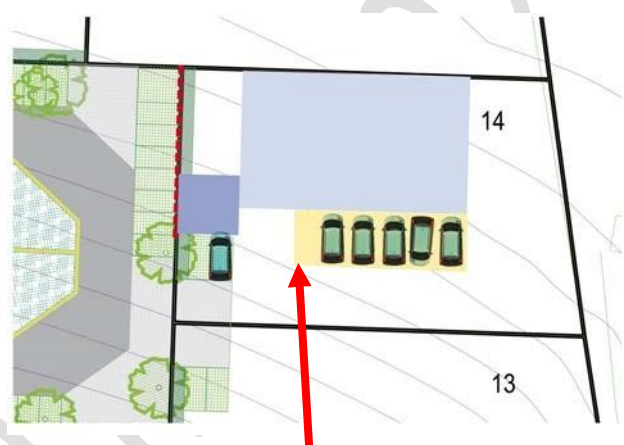
Les enclaves privatives non closes doivent être maintenues en bon état.

En dehors de celles-ci, les aires de stationnement devront être aménagées qualitativement, au travers d'un revêtement adapté aux spécificités de l'activité, d'un seul tenant et identifiables.

Les aires de stationnement sur l'espace public sont destinées prioritairement aux visiteurs occasionnels. En dehors de ces zones présentes au plan de composition, aucun stationnement ne sera toléré sur l'espace public.



*Stationnement épars et non aménagé*



*Aire de stationnement identifiable, d'un seul tenant*

## Article 15 : Espaces récréatifs – plantations

Les surfaces libres de construction et aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup>.

Sans objet, Les acquéreurs devront maintenir les plantations réalisées préalablement à l'achat du terrain et les entretenir convenablement.

Les plantations devront participer à l'environnement champêtre du projet. L'utilisation de plantes telles que le chêne, le hêtre, le charme, le pin, le troène, le fusain d'Europe, l'amélanchier, noisetier et sureau, etc... seront favorisées. (consulter la liste des végétaux préconisés dans le règlement du PLU en vigueur.

Sont proscrits :

- Résineux (sauf pins)
- Espèces horticoles et ou non locales
- Bambou
- Laurier palme
- - ainsi que tous les végétaux figurant au règlement du PLU en vigueur.

## Article 16 : Surface de plancher

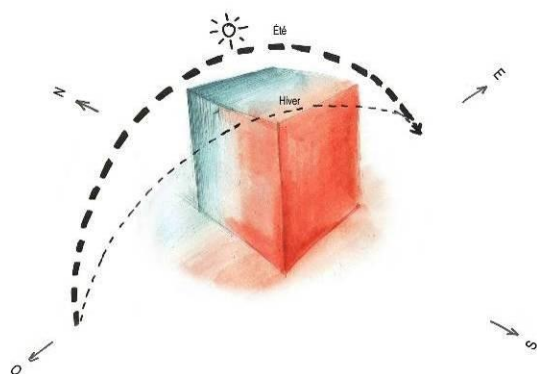
Sans objet

## Article 17 : performances énergétiques et environnementales

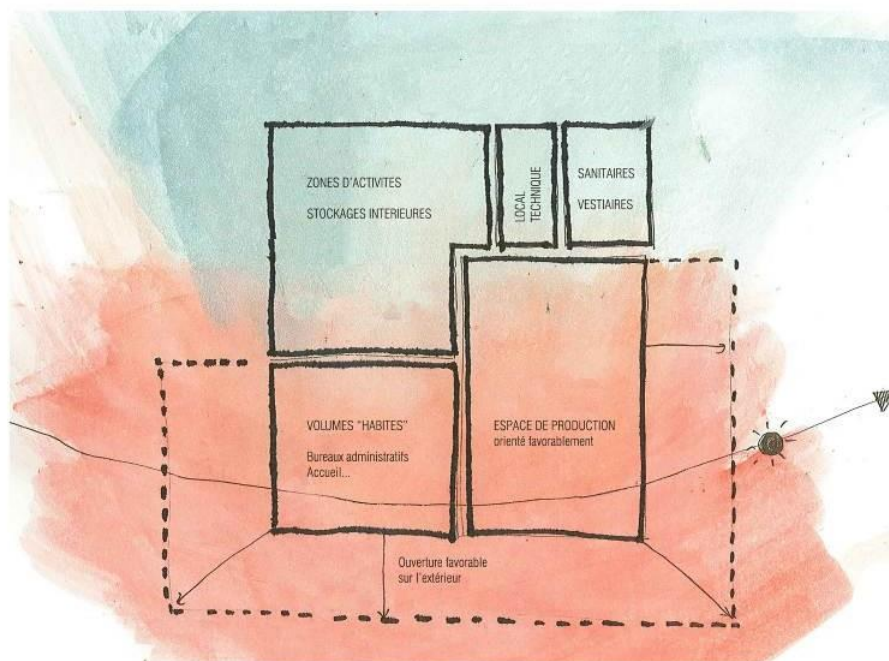
### 17-1 Recommandations d'implantations et principes d'ensoleillement

Dès la conception du bâti, l'implantation des espaces habités (bureaux administratifs, d'accueil...) sera privilégiée en façade sud de sorte que ces volumes disposent d'un ensoleillement optimal selon la course du soleil. A l'inverse, les pièces techniques, sanitaires, de stockage, les dégagements... seront privilégiés en façade Nord.

Les percements généreux côté Sud et Ouest permettront de profiter d'un ensoleillement favorable. La qualité des vitrages et des châssis est essentielle afin d'éviter les ponts thermiques, les surchauffes en été et les déperditions de chaleur en hiver.



N



S

La construction privilégiera autant que possible l'éclairage naturel dès la conception du bâtiment en anticipant :

- la présence de « masques » en face des ouvertures (arbres, ...)
- la surface et la qualité du vitrage, la hauteur des ouvertures
- les profondeurs des pièces
- les couleurs de parois
- la possibilité de seconds jours...

L'éclairage naturel doit pouvoir être modulé en fonction des conditions extérieures aux bâtiments de sorte à éviter les inconforts (éblouissements....). Des protections solaires pourront améliorer le confort thermique et visuel des occupants des bureaux. Des stores extérieurs ou brises soleils travaillés en façade permettront de casser le rayonnement direct du soleil et éviter un inconfort visuel et thermique en été selon les orientations du bâtiment.

Toute implantation permettant de développer la ventilation naturelle par rapport à l'orientation du vent dans la conception bâtie sera privilégiée.

### 17-2 objectifs énergétiques

Chaque projet devra attester de l'atteinte d'un niveau de performance énergétique par une étude thermique conforme à la réglementation thermique en vigueur.

### 17-3 Isolations acoustiques

Une attention toute particulière sera portée au confort acoustique des volumes de bureaux ou d'accueil par rapport aux volumes de production et de stockage. Il est fortement recommandé de prévoir des voiles de construction adaptés à cette contrainte.

### 17-4 Qualité de l'air

Les constructions devront assurer l'apport nécessaire d'air neuf dans les locaux, afin d'éviter des dégradations prématurées, de condensations, d'odeurs, de stagnations d'air vicié ou pollué. Cette ventilation pourra s'exercer de façon naturelle (débits minimaux réglementaires) ou mécaniques (VMC simple et double flux...). La conception du bâtiment, tel qu'indiqué à l'article 18.1 sur l'implantation devra privilégier la ventilation naturelle autant que possible.

### 18-5 Étanchéité à l'air

La problématique de l'étanchéité à l'air dans les bâtiments de bureaux et d'accueil est importante. Afin de s'assurer de la limitation des ponts thermiques, plusieurs conseils (non exhaustifs) doivent être pensés dès la conception et la mise en œuvre du bâtiment :

- Une attention particulière doit être portée aux pieds de murs et planchers intermédiaires ;
- La mise en place d'une membrane d'étanchéité à l'air sur l'ensemble de l'enveloppe extérieure ;

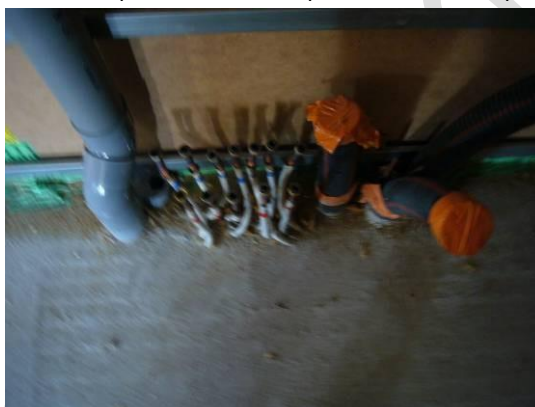




- L'utilisation systématique et adaptée à son support du scotchage ;

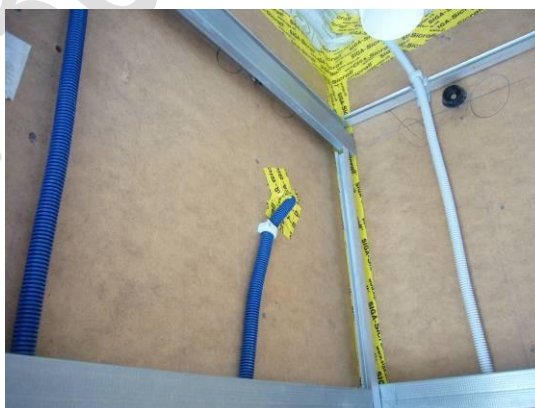


- Les sorties de réseaux à travers les dalles béton à écarter pour éviter les déperditions thermiques ;



*Contre exemple*

- Les traversées de murs pour des appliques extérieures ;



- Les coffres de volets roulants seront privilégiés en demi linteau pour avoir un isolant continu à l'intérieur ;



Mise en ligne le 06/06/2024

## Article 19 : limitation des nuisances causées aux riverains

### 19-1 Limitation des nuisances sonores

Une réflexion sur la réduction des nuisances sonores des activités pratiquées devra être initiée dès la conception des bâtiments et de l'implantation sur la parcelle : identification et localisation des points d'accès et d'attente des camions de livraisons, positionnement des aires de stockage, positionnement des postes fixes réputés bruyants.

Le bâtiment sera organisé de manière à limiter le plus possible les bruits alentours et préserver les riverains. L'entrepreneur devra satisfaire aux prescriptions imposées par la réglementation en vigueur. Les dérogations éventuelles font l'objet d'autorisation des services compétents.

### 19-2 Limitation des pollutions visuelles et olfactives

Les entreprises respecteront les conditions suivantes :

- Mise en place et maintien en l'état des clôtures.
- Pose de filets ou de grilles sur ou autour des zones de stockage pour prévenir l'envol des déchets,
- Limitation des nuisances olfactives en respectant l'interdiction de brûlage des déchets
- Interdiction du stationnement «moteurs en marche» des engins de livraison
- Contrôle et limitation de l'usage et le stockage des produits odorants










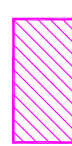

## Article 20 : Gestion et collecte sélective des déchets

Les locaux techniques seront intégrés au volume bâti. Le local de stockage des déchets se situera en rez-de-chaussée, d'accès facile et de niveau sur la rue.

Le local doit être fermé et ventilé mécaniquement de façon indépendante. Il répondra aux exigences réglementaires inhérentes aux types d'activités implantées ainsi qu'aux règles déterminées par GMVA . Prévoir la pose d'un point d'eau, d'un siphon de sol et d'un point d'éclairage pour le nettoyage des conteneurs.

Le stockage et la récupération des déchets s'effectueront selon les règles définies par GMVA.



<p>LEGENDE</p> <p> Emprise du lot</p> <p> Emprise constructible</p> <p> Ligne d'accroche du bâtiment (minimum : 5m)</p> <p> Façade nécessitant un travail architectural soigné</p> <p> Zone d'implantation pour le bâtiment d'accueil</p> <p> Hauteur maximale des constructions</p> <p> Accès véhicules</p> <p> Accès piéton latéral (obligatoire (emplacement indicatif))</p> <p> Côte minimum à respecter</p> <p> Servitude EP</p> <p></p>	
<p>COMMUNE DE SÉNÉ</p> <p>Mairie de SÉNÉ Place de la Fraternité 56860 SÉNÉ Tel: 02.97.66.90.62</p> <p>MAÎTRE D'OUVRAGE : EADM</p> <p>ZA Atlantheix Impasse Surcouf 56450 THEIX Tel: 02.97.01.59.91</p> <p>PARC D'ACTIVITES DE KERGRIPPE III</p>	
<p>DATE : Avril 2013</p> <p>Echelle : 1/500</p>	<p>Plan de prescriptions</p>
<p>N°1</p>	<p>MATRES D'OEUVRE :</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>HORIZONS Paysages et aménagements 16 rue du Port - 56000 VANNES Tel: 02 97 42 05 22 E-mail : contact@horizonspaysage.fr</p> </div> <div> <p>Agence Francis MANIER 7 rue de la République - 56100 Saint-Herblain Tel : 02 40 92 87 48</p> </div> </div> <p>URBATE 11 rue du Commerce - 56100 NIZILLY-LEZ-TOUR Tel : 02 97 60 40 40 fax : 02 97 48 30 35</p> <p>LEBRIAN Ingénierie Parc d'activités de Kermas RZ600 L'ARVOR PLACE Tél: 0203 974860 Fax: 0203 374969</p>



DEPARTEMENT DU MORBIHAN



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

CŒUR DE POULFANC

DOSSIER DE CREATION MODIFICATIF

# 1. RAPPORT DE PRESENTATION

- Novembre 2019 -



## Sommaire

<b>AVANT PROPOS.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Objet de l'opération.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Périmètre de l'opération .....</b>	<b>3</b>
2.1 Localisation et abords .....	2
2.2 Situation foncière .....	5
<b>3. Justification du projet .....</b>	<b>6</b>
3.1 La qualité du site .....	6
3.2 Un projet en cohérence avec le SCOT les orientations du PADD de la ville de Séné.....	7
3.3 Un projet qui répond à la demande de logements à l'échelle de l'agglomération .....	7
<b>4. Description du site et de son environnement.....</b>	<b>8</b>
4.1 Architecture et paysage .....	8
4.2 Analyse urbaine.....	9
4.2.1 Population .....	9
4.2.2 Activités économiques.....	9
4.2.3 Equipements publics.....	10
4.3 Qualité du cadre de vie .....	10
4.3.1 Desserte et circulation.....	10
4.3.2 Environnement acoustique.....	11
4.3.3 Qualité de l'air .....	12
4.3.4 Le radon.....	12
4.4 Milieu physique .....	12
4.4.1 La topographie .....	12
4.4.2 L'hydrographie .....	12
4.4.3 Le patrimoine naturel.....	13
4.4.4 Le risque de pollution des sols .....	13
<b>5. Programme global prévisionnel .....</b>	<b>14</b>
<b>6. Raison pour lesquelles le projet a été retenu au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain .....</b>	<b>16</b>
6.1 Justification du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur .....	16
6.2 Justification du projet au regard de son insertion dans l'environnement naturel .....	18
6.2.1 Limitation des émissions de gaz à effet de serre .....	18
6.2.2 Réduction de l'imperméabilisation.....	19
6.2.3 Développement de la biodiversité en milieu urbain .....	19
6.3 Justification du projet au regard de son insertion dans l'environnement urbain .....	20
6.3.1 Construire un paysage agréable d'entrée de ville .....	20
6.3.2 Redynamiser le quartier sur le plan socio-économique.....	21
6.3.3 Apaiser, sécuriser les déplacements et proposer une alternative au « tout voiture » .....	21
<b>7. Plan d'intégration paysagère.....</b>	<b>23</b>

## AVANT PROPOS

L'aménagement du site « Cœur de Poulfanc » s'inscrit dans une réflexion longuement murie et dans une démarche de renouvellement urbain.

Par la délibération du 29 juin 2007, la commune de Séné avait déjà opté pour la création de ZAC dite « ZAC de la Grenouillère ». Néanmoins, ce premier projet prévoyait de ne maîtriser qu'un tiers des surfaces cessibles, le reste étant laissé à l'initiative privée. Ce projet de reconstruction sur les friches urbaines ne permettait pas d'aboutir à une véritable recomposition du centre urbain du quartier du Poulfanc.

Par la délibération du 4 décembre 2008, la commune de Séné :

- ▶ a affirmé une ambition forte de requalification de l'entrée de l'agglomération vannetaise par l'aménagement du « Cœur de Poulfanc », voulant rompre avec la logique unique de périurbanisation pour doter ce quartier d'une identité propre et valorisante offrant un cadre de vie plus agréable pour ses habitants,
- ▶ a annulé la ZAC de la Grenouillère,
- ▶ a engagé une nouvelle réflexion sur l'aménagement de ce quartier par l'étude du projet de la ZAC « Cœur de Poulfanc » ; ceci dans le cadre d'une démarche A.E.U (Approche Environnementale de l'Urbanisme) – démarche participative préconisée par l'ADEME qui associe la population à la programmation des choix de développement durable au sein des opérations d'aménagement.

Ces enjeux de requalification urbaine ont été pris en compte dans le cadre du projet de PLU arrêté le 7 juillet 2010 en inscrivant le site dans un **périmètre de renouvellement urbain**.

Le projet a été présenté en concertation publique à travers une exposition et des rendez-vous d'information entre le 27 septembre 2010 et le 20 octobre 2010. L'opération a été étudiée et concertée sur l'ensemble du projet, seule la première tranche opérationnelle fait l'objet d'une procédure de ZAC.

Conformément à l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création a donc été élaboré, celui-ci comprend :

1. Le présent rapport de présentation
2. Le plan de situation
3. Le plan de délimitation du périmètre en ZAC
4. L'étude d'impact – Etude ENR
5. Le dossier précise également le régime au regard de la Taxe Locale d'Equipement.

Le présent Rapport de Présentation comprend conformément à l'article R.311-2 a du Code de l'Urbanisme :

- ▶ L'exposé de l'objet et de la justification de l'opération d'aménagement,
- ▶ Une description synthétique de l'état initial du site et de son environnement,
- ▶ L'indication du programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,



- Un énoncé des raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal et d'insertion dans l'environnement naturel et urbain, le projet faisant l'objet du présent dossier de création a été retenu.

La ZAC Cœur de Poulfanc a été créée et le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil municipal de Séné du 3 février 2011.

Le dossier de création initial intégrait, dans le périmètre de la ZAC, un bâtiment à usage d'activité commerciale (bar restaurant) dénommé « Le Suroit » situé sur la parcelle cadastrée section AI n°336. Dans le cadre de la réalisation de la voie principale de la ZAC (Route de Nantes), il avait été envisagé de détruire ce bâtiment.

Il a été décidé de modifier légèrement le profil en long de la voie afin d'éviter la démolition de ce bâtiment et ainsi, conserver cette activité commerciale utile à la vie du quartier du Poulfanc.

## **1. Objet de l'opération**

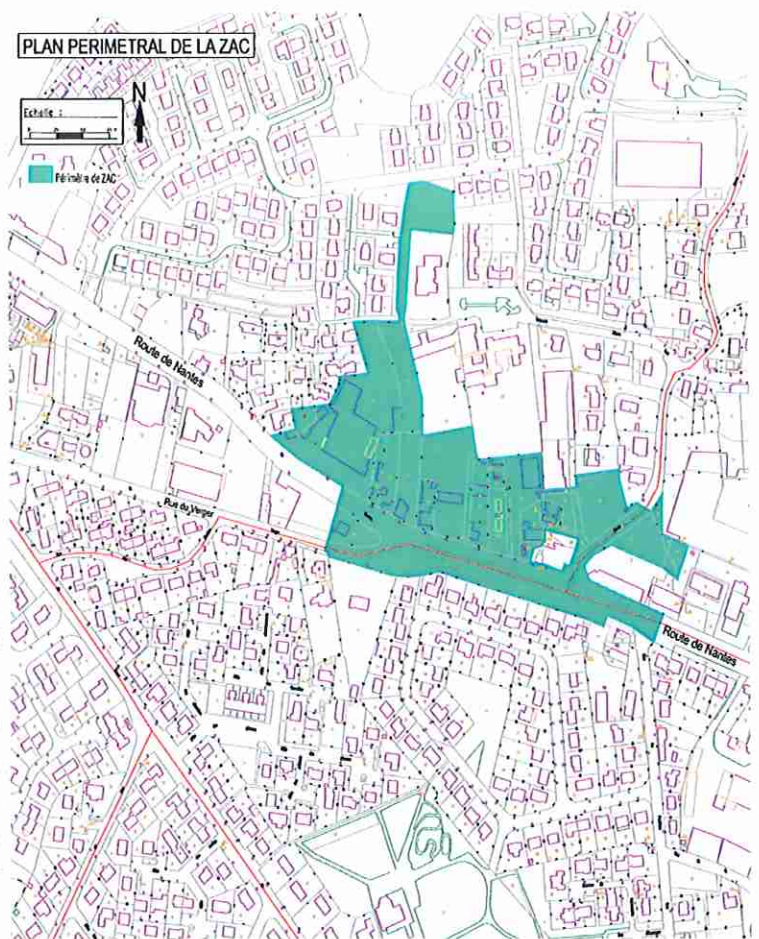
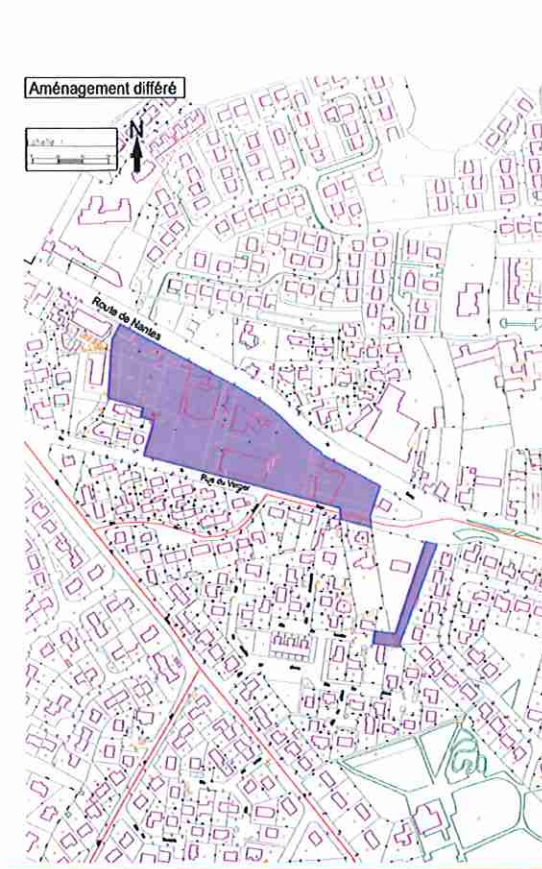
La municipalité de Séné a souhaité améliorer le quartier Poulfanc en lui donnant une nouvelle centralité autour de l'école publique, en imaginant un projet urbain offrant des logements, des commerces, une maison de quartier autour d'une place et d'une coulée verte reliant les différents secteurs résidentiels. Le projet est conçu pour répondre au mieux aux objectifs de développement durable en prévoyant :

- La préservation du patrimoine naturel résiduel encore présent et un renforcement de la trame verte,
- La dépollution des sites potentiellement pollués après vérification,
- Le déplacement et la réduction de l'axe de transit (Route de Nantes) pour faire la place aux modes de déplacements alternatifs à la voiture (piétons, vélos, bus),
- La mixité sociale par la création de 30% de logements sociaux et la mixité des usages à travers le site,
- Un large recours aux énergies renouvelables pour les futures constructions qui devront répondre à la RT 2012 (l'étude d'opportunité des EnR a montré l'intérêt de la mise en œuvre de micro-réseaux de chaleur granulat bois associés à des panneaux photovoltaïques).

## **2. Périmètre de l'opération**

Lors de la phase diagnostic, l'emprise totale du projet à l'étude était de l'ordre de 8 hectares. Le périmètre du projet global concerne, au final, une surface de 7 hectares et s'inscrit dans le cadre d'une requalification globale de la route de Nantes depuis le rond-point du Poulfanc jusqu'à la limite communale avec la ville de Vannes, en intégrant la rue du Verger.

Dans une première phase d'aménagement se sont 4 ha en opération de ZAC, l'aménagement de la deuxième phase étant différé. Le présent dossier de création de ZAC concerne cette première phase d'aménagement ; zone en vert sur le plan ci-dessous.





## 2.1. Localisation et abords

Quartier au Nord de la commune de Séné, le projet s'inscrit dans la première couronne vannetaise, en entrée d'agglomération dans un secteur fortement urbanisé.



Cependant, la commune de Séné, située au fond du golfe du Morbihan, se caractérise par la forte imbrication « Terre – mer », par son faible relief, par la longueur de son linéaire côtier (47 Km) ainsi que par la diversité de ses paysages maritimes et ruraux : plages, anses, vasières, réserve naturelle, promontoires rocheux, marais, landes, prairies, prés, haies bocagères, etc. Cette situation littorale fait de Séné un espace stratégique dans le projet de Parc Naturel du Golfe du Morbihan.

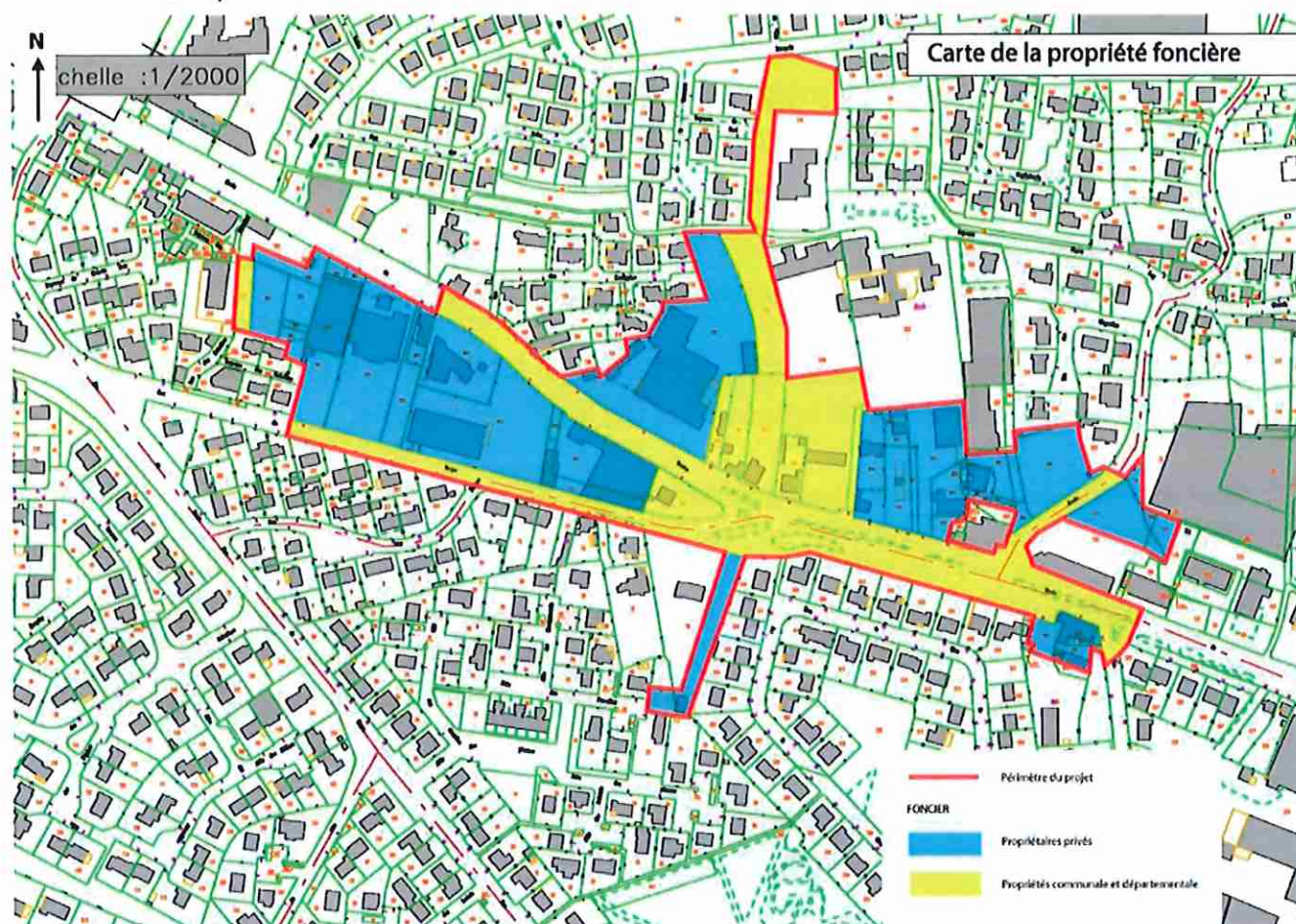
## 2.2 Situation foncière

Depuis plus de 15 ans, les municipalités successives ont agi pour faire évoluer ce quartier Nord de la commune de Séné. Près de 2,2 ha ont été acquis et aujourd'hui constituent des friches urbaines auxquelles s'ajoutent des friches industrielles, des anciens garages et entrepôts de transporteurs réinvestis par des activités plutôt à caractère commercial.

L'ensemble des propriétés privées sera acquis. Compte-tenu du prix élevé des acquisitions, la Communauté d'Agglomération de Vannes et l'EPFR (Etablissement Foncier Régional) se sont associés au portage foncier de l'opération jugée exemplaire en termes de renouvellement urbain.



La grande majorité du site (excepté les marges au Nord et à l'Est) est placée en secteur Ubb au PLU en vigueur (au stade de l'approbation du dossier de création initial de la ZAC Cœur de Poulfanc) : quartier de densité forte avec des fonctions urbaines affirmées. Il est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. La carte de la propriété foncière concerne l'intégralité du projet de la ville et pas seulement la ZAC Cœur de Poulfanc.



### 3. Justification du projet

Afin de définir les contours d'un nouveau projet d'aménagement, la ville de Séné a pour objectif essentiel de doter le quartier Nord d'une identité propre au sein de l'agglomération, et d'offrir un cadre urbain valorisant et un cadre de vie agréable.

#### 3.1 La qualité du site

Secteur stratégique, le « Cœur du Poulfanc » constitue l'entrée Est de l'agglomération de Vannes.

La zone est adaptée au renouvellement urbain. Le site du projet est constitué de friches industrielles et urbaines, des espaces routiers (la route de Nantes et la rue du Verger), où les anciennes stations essences et entrepôts de transporteurs ont été reconquises par le commerce et où s'insère un peu d'habitat.

Le site est caractérisé par une biodiversité banale et ne présente pas de sensibilité paysagère particulière. Le projet permettra ainsi de redonner une cohérence paysagère en harmonie avec les formes urbaines actuellement présentes en périphérie du périmètre d'étude.

### **3.2 Un projet en cohérence avec le SCOT et les orientations du PADD de la ville de Séné**

En cohérence avec le SCOT du Pays de Vannes et le PADD:

- ▶ adapter le mode de développement urbain aux nouveaux enjeux tels que favoriser les opérations de renouvellement urbain en préférant la reconstruction de la ville plutôt que l'expansion urbaine.
- ▶ doter le territoire d'équipements et structures urbaines adéquates, notamment en renforçant les activités commerciales, les services à la personne...
- ▶ trouver l'équilibre social en diversifiant l'offre de logements pour assurer une mixité sociale, en développant le logement locatif social public et privé.

Pour atteindre ces objectifs et être en cohérence avec les orientations citées ci-dessus, le parti d'aménager cherche ainsi à :

- ▶ aboutir à des aménagements et un programme construits collectivement et soucieux du respect de l'environnement via, notamment une démarche préconisée par l'Ademe, l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), associant la réflexion de la population.
- ▶ mettre en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité dans une volonté de créer un véritable centre urbain à l'échelle du quartier.
- ▶ maîtriser le prix du foncier, créer des logements sociaux et proposer une offre diversifiée de logements qui permette d'offrir à toutes les catégories de la population la possibilité de résider sur la commune.

### **3.3 Un projet qui répond à la demande de logements à l'échelle de l'agglomération**

De par le nombre de logements programmés et sa situation dans la continuité du tissu urbain des quartiers environnants, l'opération d'aménagement « Cœur de Poulfanc » constitue l'une des plus importantes de la commune de Séné pour les prochaines années. De par la diversité de logements proposés, dans un cadre de mixité des formes urbaines et de mixité sociale, le projet d'aménagement est en cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vannes Agglo.



## 4. Description du site et de son environnement

Aujourd'hui les activités liées au transport ont migré vers la 4 voies (RN 165 Nantes /Brest) au Nord et à l'Est du site et les lotissements se sont développés de part et d'autre de l'ancienne Route de Nantes. Cependant, le quartier du Poulfanc a conservé son infrastructure rectiligne Est-ouest large de 30 m, véritable fracture dans le quartier. La Route de Nantes (RD 779 bis), entrée Est de l'agglomération vannetaise, supporte des migrations quotidiennes importantes avec 20 000 véhicules jours en moyenne.

### 4.1 Architecture et paysage

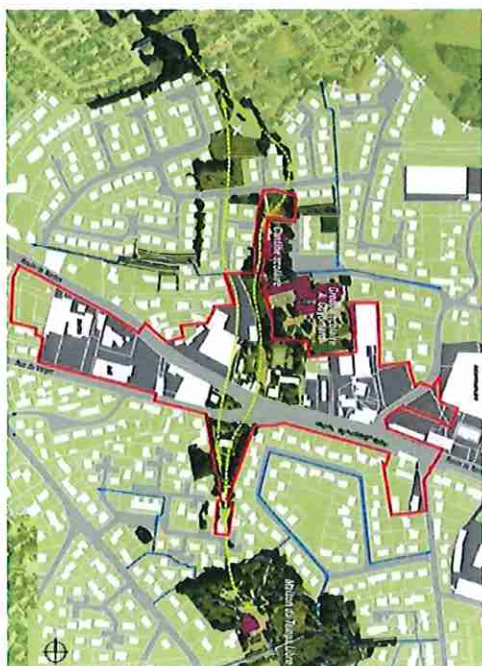
Dans le quartier du Poulfanc, le paysage est principalement urbain avec des zones résidentielles pavillonnaires et des commerces et services...

Aux abords d'un gabarit routier imposant, existe un parc bâti vétuste selon des implantations anarchiques au pourtour de la voie, qui contribue à une image peu valorisante du site. Sur un même périmètre se côtoient d'une part, des bâtiments d'activités détériorés, gourmands en espace, et d'autre part, des espaces habités et des équipements qui cohabitent en toute promiscuité.



L'emprise même du projet présente quant à elle une faible diversité de paysages.

Elle est caractérisée par un paysage urbain principalement minéral avec des commerces, services (café, station de lavage), écoles et quelques maisons d'habitations.



A l'arrière du site et plus généralement à l'échelle du quartier le **paysage est jardiné : les haies bocagères** témoignent de l'activité agricole passée.

L'existence de ce patrimoine végétal met en évidence une continuité végétale Nord-Sud, traversant le site de part en part. **Cette continuité végétale informelle** suggère donc une relation inter-quartier.

## 4.2 Analyse urbaine

### 4.2.1 Population

L'évolution constante depuis 1968 de la population de Séné est principalement liée à un solde migratoire constamment fort et au maintien d'un solde naturel positif.

Le taux élevé du solde migratoire s'explique par l'attractivité de Séné comme ville de première couronne de Vannes mais également comme cadre de vie privilégié avec ses espaces littoraux remarquables. Cette double attractivité explique l'arrivée d'actifs ayant un rôle positif sur le solde naturel mais également de personnes retraitées.

Aujourd'hui, la ville de Séné compte près de 8 000 habitants répartis pour moitié entre la presqu'île et le Poulfanc. La commune de Séné est particulièrement marquée par un fort tissu pavillonnaire monotype dont le coût a rendu très difficile l'accession au logement de certains ménages modestes. En outre, les récents programmes de construction se caractérisent par une offre en petits logements peu favorable à l'installation de familles. A cela s'ajoute une offre en logements locatifs sociaux très insuffisante.

**Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH), la commune continuera à accueillir de nouveaux habitants mais elle se fixe comme objectif principal de favoriser une plus grande mixité sociale en réorientant l'offre de logements.**

### 4.2.2 Activités économiques

Séné se trouve dans l'aire d'attraction directe de Vannes, en présentant un secteur commercial attractif. Toutefois, la commune n'offre que

1863 emplois, regroupés en grande partie sur la zone d'activités du Poulfanc (600 emplois) qui prolonge le secteur d'étude à l'Est. Relativement enclavé, le territoire communal ne capte qu'un tourisme familial de proximité avec le développement d'un parc de résidences secondaires positionné sur les hameaux côtiers.

Plus précisément, le périmètre du projet intègre 22 entreprises couvrant des secteurs d'activités divers. Ces acteurs ont été invités à plusieurs reprises à exprimer leurs attentes dans le cadre du projet :

1 Bar- Restaurant	2 Supermarchés discount
1 Animalerie	1 Ebénisterie
1 Travaux d'isolation, traitement	1 Magasin de fabrication de meubles de cuisine
1 Nettoyage des bâtiments et multiples services	1 Boulangerie-pâtisserie
1 Centre de contrôle technique automobile	1 Tabac Presse

1 Commerce de gros, équipements et fournitures industriels	1 Blanchisserie
1 Lavage automobile	1 Banque
1 Sellerie	1 Fleuriste
1 Local industriel de stockage	3 Restaurants
1 Boucherie	

Les enjeux de développement en matière de commerce portent sur la nécessaire cohérence de développement entre ce pôle de proximité et le bourg de Séné - distant de 6 Km - devant jouer le rôle de pôle de centralité à l'échelle de la commune.

#### **4.2.3 Equipements publics**

La majorité des équipements et services de la commune se situe dans le bourg. Le Poulfanc ne dispose pas actuellement de nombreux équipements publics (le groupe scolaire de Guyomard, Maison du temps libre, ANPE, Clinique du Golf, la mini crèche, collège Cousteau, Gymnase, IME Les Papillons Blancs). L'accessibilité aux équipements n'est pas évidente. L'éparpillement des services et des équipements dans le secteur du Poulfanc ne contribue pas à valoriser le quartier et ne permet pas une bonne lisibilité urbaine.

### **4.3 Qualité du cadre de vie**

#### **4.3.1 Desserte et circulation**

La commune de Séné est relativement enclavée du fait de sa situation de presqu'île et est « rattachée » au continent par sa seule partie Nord. Aussi, les principales voies de desserte de la commune sont **la Route de Nantes (RD 779 bis)** qui traverse le projet, l'avenue François Mitterrand, la rue Cousteau et la RD 199.

Le Cœur de Poulfanc, situé au nord de la commune porte Est de l'agglomération sur l'axe Vannes/Nantes, est donc mieux desservi que le reste de la commune. **Le projet se situe sur un axe fortement emprunté en heure de pointe.** Cette route constitue l'un des accès à la ville de Vannes et à la ville de Séné et permet d'accéder à la voie express Lorient-Nantes N165. **Le quartier du Poulfanc constitue une entrée de ville.**

#### **Trafic heures de pointe : près 950 véhicules/h dans les deux sens**

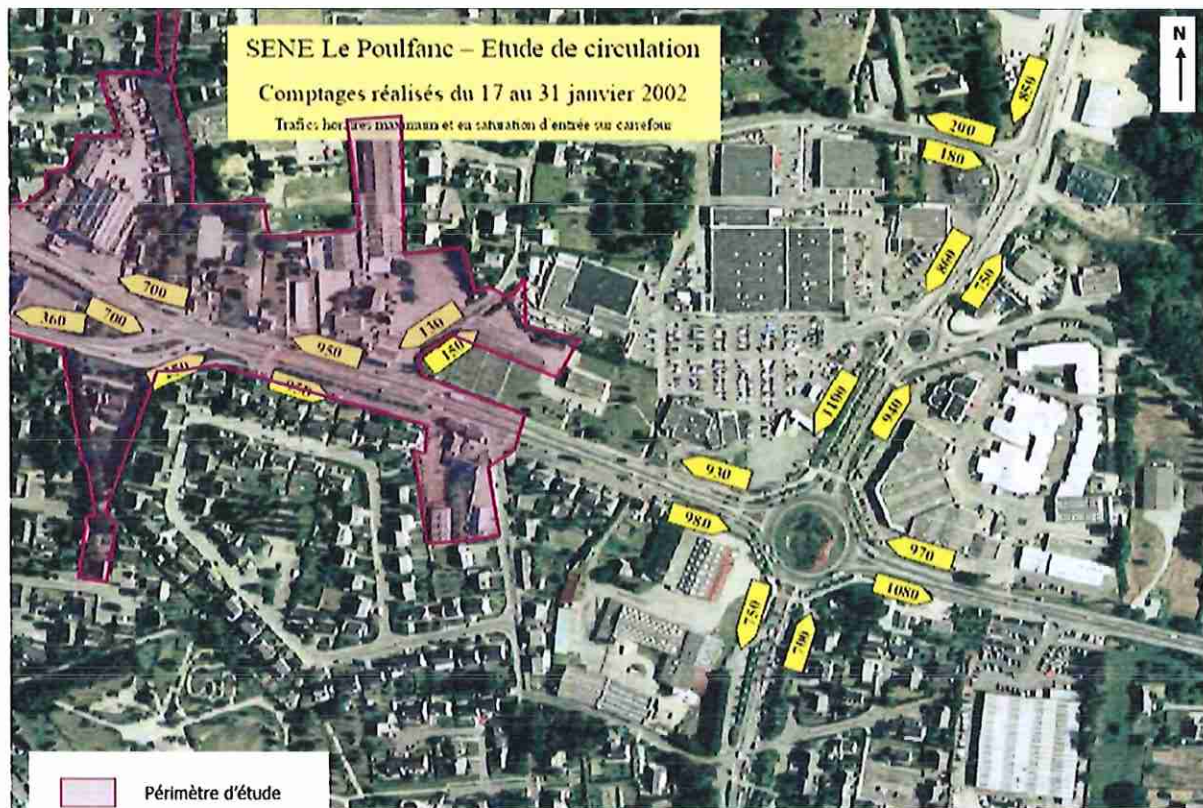
D'après les comptages routiers effectués en 2002 tous sens cumulés en moyenne journalière, les trafics sont sur la Route de Nantes environ équivalents à **20 000 véhicules / jour.**

Ce flux des voitures est perçu par les riverains comme le principal problème à résoudre, provoquant un sentiment d'insécurité notamment lors des heures de pointes. La rue du Verger est également très fréquentée. La Route de Nantes est vécue également comme une frontière physique et psychologique entre le Nord et le Sud. (Atelier A.E.U de concertation du 22 septembre 2009).

Les transports en commun sont organisés par la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes.



Selon une étude d'EGIS Mobilité datant d'avril 2009 sur la restructuration de l'entrée Est de Vannes, les fréquences en transports collectifs sont assez bonnes avec un bus toutes les 20 mn pour la ligne 3 (qui traverse le Cœur du Pouffanc) et la ligne 5, et un bus toutes les heures pour la ligne 7. Il a été relevé deux axes d'amélioration dans cette étude : le temps de parcours puis la fréquence.



La commune de Séné possède un maillage relativement dense de **sentiers piétons et cyclables** sous la forme de sentiers côtiers et de réseaux inter quartiers. Cependant le Cœur de Pouffanc n'est pas desservi par ces sentiers.

#### 4.3.2 Environnement acoustique

La zone Cœur de Pouffanc est affectée par le bruit des infrastructures de transport (arrêté du 1er décembre 2003 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit - PLU de Séné).

Les dispositions sur l'isolation acoustique concernent les futures constructions.

L'étude acoustique réalisée en juillet 2009, a pu définir des objectifs de niveaux sonores maximums





à ne pas dépasser après réalisation du projet. Ces objectifs devront être vérifiés en phase de réalisation.

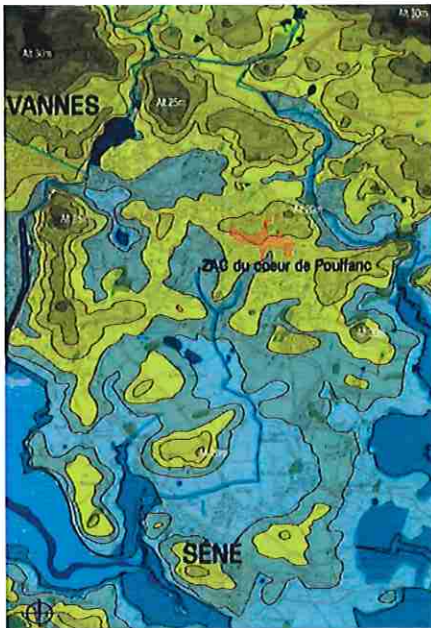
#### **4.3.3 Qualité de l'air**

Il n'y a pas de site de mesure de la qualité de l'air dans le secteur d'étude et sur la commune de Séné. Le point le plus proche est situé à environ 5 km à l'ouest sur la commune de Vannes. Dans l'environnement du projet, les sources potentielles de pollution atmosphérique sont principalement liées au trafic routier.

#### **4.3.4 Le radon**

La commune de Séné fait partie des zones à risque concernant le radon.

### **4.4 Milieu physique**



#### **4.4.1 La topographie**

Le secteur du Poulfanc forme un des points hauts de la commune, situés à environ 20mNGF.

La partie centrale de la commune ainsi que la zone de marais à l'est représente une vaste étendue sans relief significatif.

#### **4.4.2 L'hydrologie**

Le point le plus haut au sein du projet se situe à hauteur du chemin d'accès à l'école Guyomard. De là, le terrain forme deux sous bassins versants avec :

- une partie Nord présentant une pente vers le Nord avec un point bas à 15.85 m NGF,
- une partie Sud principale, présentant une pente générale vers le Sud avec un point bas à 13.4 m NGF qui appartient au bassin versant du ruisseau de Cantizac. Le ruisseau de Cantizac en aval du projet ne fait pas l'objet de suivi par l'Agence de l'eau Loire Bretagne. Il se jette dans le Golfe du Morbihan. Les préconisations pour la qualité des eaux de baignade et conchylicoles sont consignées dans le SDAGE Loire Bretagne et notamment pour ce qui concerne la maîtrise des rejets des eaux pluviales.

Cependant, dans le secteur fortement urbanisé du Cœur de Poulfanc, aucun ouvrage hydraulique qui permette de réguler les eaux pluviales n'a été recensé. Les nappes d'eau souterraines se trouvent ici à faible, voire très faible profondeur (de quelques mètres jusqu'à l'affleurement du toit de la nappe).



#### **4.4.3 Le patrimoine naturel**

Aucune espèce végétale protégée ou rare et menacée au niveau régional ou national ou européen n'a été observée sur le site du projet. Des haies comportant de vieux chênes conservés au Nord de la zone d'étude accueillent localement des espèces réglementées (Lézard gris des murailles, Grand Capricorne) à protéger.

Pour les chauves-souris aucune visite n'a été effectuée au niveau des vieux bâtiments de pierre mais lors de la démolition, il serait nécessaire de faire venir un chiroptérologue en raison de la présence potentielle de chauves-souris. Un riverain a d'ailleurs témoigné de la présence de chauves-souris à la tombée de la nuit.

**Sites Natura 2000** : La commune de Séné est concernée par :

- ▶ un SIC n° FR5300029. « Golfe du Morbihan, côte Ouest de Rhuys » d'une superficie de 20 609 ha
- ▶ une ZPS n°FR5310086 « Golfe du Morbihan » qui couvre près de 9 500 ha.

Le projet « Cœur de Poulfanc », en milieu fortement urbanisé est à 1,1 km de ces zones SIC et ZPS. Il n'est pas compris dans les périmètres de ces zones réglementaires et n'a pas de lien impactant avec ces milieux si ce n'est d'être au cœur d'un secteur fortement urbanisé en proximité de ces espaces.

#### **4.4.4 Le risque de pollution des sols**

28 sites potentiellement pollués ont été répertoriés sur BASIAS. On y retrouve principalement les garages et les stations services (56 %) et les entreprises ayant des dépôts de liquides inflammables (28% - certaines stations services sont aussi recensées dans cette activité). Les résultats de l'étude historique et documentaire indiquent que seulement 6 sites sont localisés dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

Ces potentialités de pollution sont à prendre en compte dans le projet d'aménagement, notamment pour l'implantation d'habitat, conformément à la réglementation applicable du 8 février 2007.

Le programme global prévisionnel de la ZAC Cœur de Poulfanc, objet du présent dossier de création, comprend :

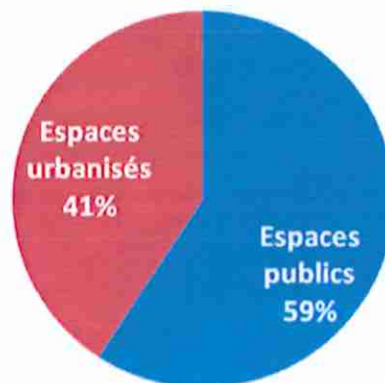
- ▶ **Près de 213 logements dont 30% de logements sociaux**
- ▶ **Près de 2 200 m<sup>2</sup> de commerces et de services**
- ▶ **la place de quartier : une place autour d'un mail piéton Nord /Sud comme lieu de vie (jeux pour enfants, jardin pédagogique), nouvelle centralité du quartier avec désormais un seul accès sécurisé à l'école, et une traversée piétonne sécurisée de la Route de Nantes.**



Plan masse de la ZAC Cœur de Poulfanc

Le programme prévisionnel des constructions du projet global d'aménagement du quartier du Poulfanc comprend :

- ▶ Une place de quartier : une place autour d'un mail piéton Nord /Sud comme lieu de vie (jeux pour enfants, jardin pédagogique), nouvelle centralité du quartier avec désormais un seul accès sécurisé à l'école et une traversée piétonne sécurisée de la Route de Nantes
- ▶ **Près de 470 logements dont 30% de logements sociaux** (dans le respect de l'intimité des riverains et du développement durable - isolation thermique, toitures photovoltaïques...),
- ▶ **Près de 4500 m<sup>2</sup> de commerces et de services**, créant une façade dynamique sur la départementale,
- ▶ Plus de 800 places de stationnement dont 80% en sous-sols,
- ▶ Une maison de quartier en direction des associations,
- ▶ Un plateau 30 pour apaiser la circulation automobile,
- ▶ Deux girations en entrée et en sortie d'opération pour sécuriser deux carrefours avec la Route de Nantes et par là même, ralentir les flux (rue du Verger et rue du Versa),
- ▶ Un couloir de bus rapide, privilégié vers la ville centre, dans le sens Theix/Vannes,
- ▶ Un réseau de cheminements piétons et cyclistes, reliant les différents équipements du quartier et le réseau de voies cyclables de l'agglomération.





## 6. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain

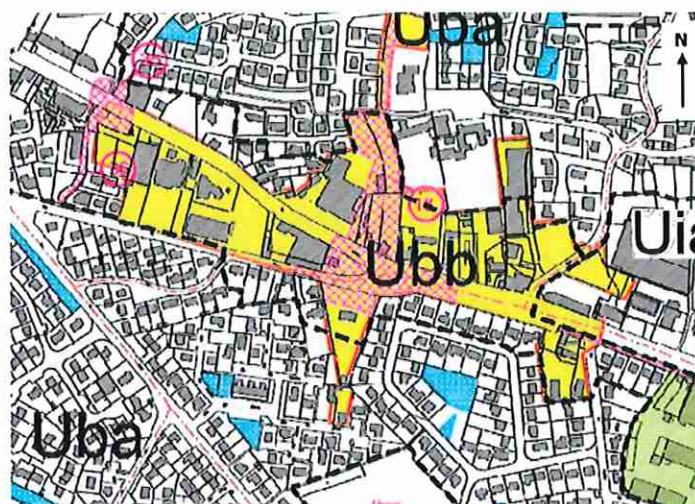
### 6.1 Justification du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

Le PLU de Séné est en cours de modification. Sa révision a été lancée le 30 mai 2008. Le bilan de la concertation et l'arrêt du PLU ont eu lieu le 7 juillet 2010. La révision a été approuvée le 23 février 2011.

Comme le montre la réglementation, le projet du Cœur de Poulfanc se situe en zones urbaines au PLU en vigueur.

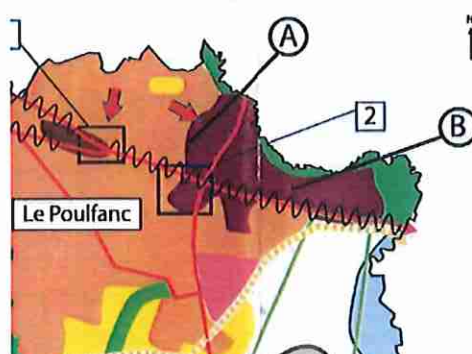
Au moment de l'approbation du dossier de création, le 3 février 2011, le projet du Cœur de Poulfanc est à cheval sur 3 secteurs du PLU actuel :

- ▶ Ubb : quartier de densité forte avec des fonctions urbaines affirmées. Il est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- ▶ Uba : quartier pavillonnaire de densité moyenne.
- ▶ Uia : quartier destiné aux activités industrielles, artisanales, et de services.



Dans le cadre du projet de PLU arrêté le 7 juillet 2010, le projet a été inscrit dans un **périmètre de renouvellement urbain**.

**Le projet d'Aménagement et de Développement Durable de Séné - PADD -** (présenté en débat au CM du 2 juillet 2009)



- Les déplacements routiers :**  
 - Axes principaux de desserte du territoire  
 - Projets de liaisons routières  
 - Amélioration des liaisons existantes  
 - desserte de la zone d'habitat existante  
 - desserte des zones d'habitat des secteurs limités
- AMM : Aménagement des voies (qualification, sécurisation)  
 - Projet de liaison douce  
 - Amélioration  
 - Zone d'activités existante  
 - Zone à vocation commerciale  
 - réhabilitation de la zone en cours  
 - Pour suite de réhabilitation urbaine de la zone dénommée "Qualific"**
- Le développement urbain :**  
 - Centre ancien à préserver  
 - Secteurs urbains à maintenir dans les limites bâties ou principe d'extension  
 - Extension de la zone de Kergo  
 - Activité mixte à maintenir dans les limites bâties  
 - Secteur à vocation agricole  
 - Site d'exploitation
- Le développement des équipements :**  
 - Centre  
 - Secteur d'équipements publics  
 - Secteur d'équipements publics ou collectifs futurs  
 - Secteur naturel à l'extension de la zone ou
- Le projet de renouvellement urbain :**  
 - Réhabilitation urbaine de "Pouffanc"  
 - Secteur de renouvellement urbain - projet à définir  
 - Restructuration du cœur de bourg

**Le projet du PADD de Séné a pour ambitions :**

- ▶ De limiter la consommation de l'espace,

- ▶ Un développement commercial durable en proposant pour le Cœur de Poulfanc un quartier axé sur le commerce de proximité,
- ▶ Un accueil des populations respectueux de l'environnement et solidaire par une maîtrise foncière et la cohérence des aménagements,
- ▶ Mise en œuvre d'une démarche A.E.U. (Approche Environnementale de l'Urbanisme) dans les futurs projets,
- ▶ Renforcement des prescriptions pour limiter l'impact écologique des constructions.

Le projet de la ZAC Cœur de Poulfanc répond aux ambitions du projet de PADD en offrant l'occasion d'un renouvellement urbain réfléchi et respectueux de la stratégie de développement durable souhaité par la commune de Séné en proposant :

- ▶ La requalification du cœur de quartier du Poulfanc
- ▶ L'économie de l'espace et la densification
- ▶ Le développement commercial durable
- ▶ L'aménagement des voies, requalification et sécurisation
- ▶ Le développement de la mixité sociale
- ▶ Le développement des liaisons douces
- ▶ La mise en œuvre de la démarche A.E.U (Approche Environnementale de l'Urbanisme)
- ▶ Le développement des prescriptions pour limiter l'impact écologique des futures constructions.

Le Projet est compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Vannes** approuvé le 21 décembre 2006. Il fixe les objectifs des diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements, et d'environnement.

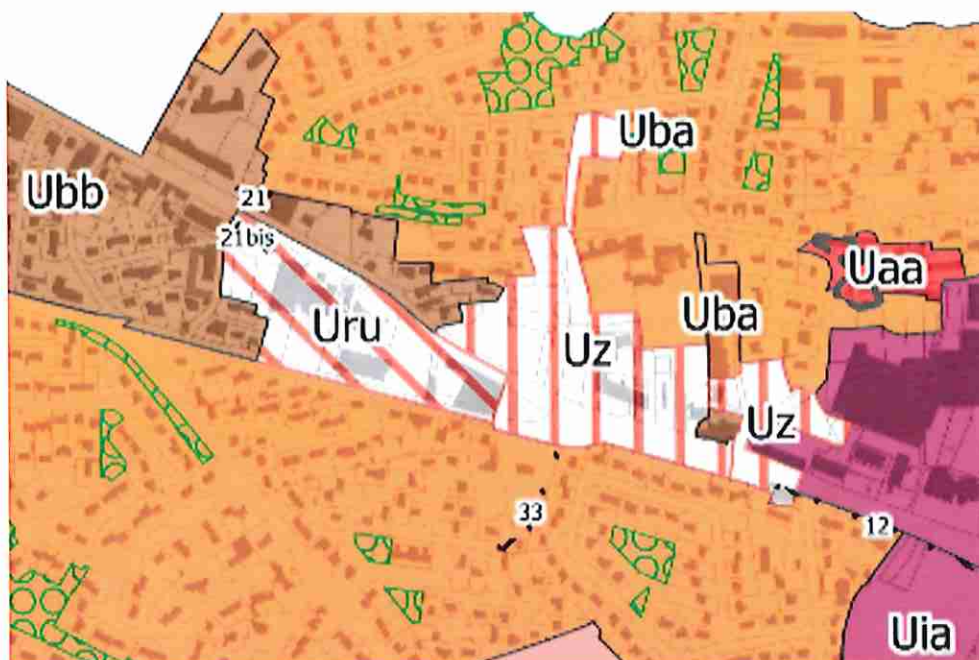
Le projet répond aux objectifs généraux suivants :

- ▶ organisation du territoire et restructuration des espaces urbanisés
- ▶ équilibre social de l'habitat et construction de logements sociaux
- ▶ mise en valeur des espaces urbains et entrées de villes
- ▶ équilibre entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers
- ▶ cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs
- ▶ équipement commercial et artisanal, localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques
- ▶ équipements et mise en place des services nécessaires

Au jour de l'approbation du dossier de création modificatif, le secteur de la ZAC est classé en zone Uz du PLU de la Commune de Séné. Ce zonage est issu d'une modification n°2 du PLU approuvé le 30 mai 2013.

La zone Uz est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, ...). La zone correspond à un type d'urbanisation dense constitué majoritairement de collectifs en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. L'aménagement de la zone Uz doit s'effectuer par l'intermédiaire d'opérations d'aménagement d'ensemble de type ZAC en compatibilité avec les orientations d'aménagement présentées dans le PLU.





Plan de zonage issu de la modification n° 2 du PLU

## 6.2 Justification du projet au regard de son insertion dans l'environnement naturel

### 6.2.1 Limitation des émissions de gaz à effet de serre

A l'échelle globale, le projet cherche à limiter les émissions de gaz à effet de serre notamment du CO2 en :

- ▶ favorisant l'usage des transports en commun et les modes doux de déplacement cherchant les potentialités d'énergies renouvelables envisageables sur le projet (cf. annexe 1 de l'étude d'impact),
- ▶ orientant les bâtis selon une implantation nord/sud permettant de bénéficier d'un ensoleillement optimal prévoyant une compacité des formes bâties et une mitoyenneté limitant les pertes thermiques et donc des économies d'énergies (coûts d'exploitation) intégrant des préconisations fortes en termes de qualité des matériaux, d'isolation thermique
- ▶ pour les collectifs, en systématisant le photovoltaïque intégré en toitures et le solaire thermique.

Les impacts potentiels qui sont principalement l'épuisement des combustibles fossiles, les émissions de GES... sont liés :

- ▶ aux déplacements des véhicules (combustibles fossiles, émissions GES...)
- ▶ aux matériaux de construction des bâtiments et des infrastructures (énergie grise...)
- ▶ aux énergies utilisées pour les espaces privés et les espaces publics aux équipements urbains...

Il est prévu des mesures pour l'optimisation énergétique de l'opération dans toutes ses phases.

### **6.2.2 Réduction de l'imperméabilisation**

Le projet consiste en un renouvellement urbain intégrant notamment de nouveaux espaces verts. L'imperméabilisation des surfaces de l'opération sera donc réduite par rapport à l'état initial. Ainsi, les temps de concentration des eaux pluviales seront réduits tout comme les débits de pointe. Cependant, la démarche environnementale appliquée à ce projet prévoit de gérer les eaux pluviales avant rejet dans le milieu récepteur. Cette gestion s'appuie sur les recommandations du SDAGE Loire Bretagne s'appliquant aux nouveaux projets d'aménagements de plus de 1 hectare.

### **6.2.3 Développement de la biodiversité en milieu urbain**

L'opération ne devrait pas générer d'effets négatifs sur le milieu naturel, et devrait même favoriser la biodiversité compte tenu :

- ▶ du maintien de certains arbres et buissons présents sur le site
- ▶ de la plantation d'arbres de différentes essences
- ▶ de la mise en œuvre de mode de participation à la valorisation et à la préservation du patrimoine écologique sous forme de jardins pédagogiques
- ▶ de l'aménagement de lisières plantées offrant micro-habitats, possible nidification d'oiseaux et habitat pour petits rongeurs, insectes, reptiles,
- ▶ de la gestion des eaux pluviales via des noues à ciel ouvert et paysagères contribuant au maintien d'insectes et batraciens.

Cependant, le projet pourrait avoir un impact sur la faune existante puisque la zone d'étude accueille localement des espèces réglementées (Lézard gris des murailles, Grand Capricorne). Il est donc prévu des mesures compensatoires par la protection et le développement de ces espèces faunistiques en :

- ▶ Conservant la haie de vieux chênes accueillant le Grand Capricorne (protection nationale et européenne),
- ▶ Aménageant des espaces verts favorables au Lézard des murailles, et la mise en place d'une gestion différenciée de ces espaces verts avec notamment l'absence de traitements chimiques,
- ▶ Réalisant un chantier vert intégrant la protection du milieu naturel avant le début des travaux. Un chiroptérologue sera chargé d'observer la présence ou non de chauves-souris au niveau des bâtiments. Si le professionnel identifie des espèces, il proposera alors des mesures pour leur protection.

**Le projet n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000 situé à 1,1 km de ces zones SIC et ZPS :**

Suite aux deux visites de terrain qui ont donné lieu à un diagnostic faunistique et floristique complet (cf. annexe 8 de l'étude d'impact) sur le site, il n'existe aucun oiseau ou habitat naturel ni aucun habitat ou population d'espèce d'intérêt communautaire, au sens des Directives habitats et oiseaux. (Respectivement directive n°92/43/CEE et directive n°79/409/CEE).

Le projet n'étant pas non plus en mesure de perturber de tels habitats ou populations aux alentours, il a été considéré qu'il n'aura aucune incidence sur les sites Natura 2000 voisins ni, en particulier, sur l'état de conservation des oiseaux et des habitats et espèces qui ont prévalu à leurs désignations.

### **6.3 Justification du projet au regard de son insertion dans l'environnement urbain**

#### **6.3.1 Construire un paysage agréable d'entrée de ville**

Concernant le paysage, la définition du projet va venir modifier les perceptions visuelles du voisinage et de l'entrée de ville depuis la route de Nantes (cf. plan ci-après) en venant casser l'« effet tunnel routier » aux abords de la Route de Nantes. Le projet aura ainsi un impact positif sur le paysage urbain.

L'impact négatif routier est atténué et redonne des usages à l'espace délaissé. La nouvelle lecture soumet au « passant » la vie et les fonctions du nouveau quartier. La conception rythme donc ce « No man's land » par plusieurs séquences urbaines :

- ▶ Un plateau d'entrée, espace public minéral qui organise et dilue les flux de déplacement.
- ▶ Un trait d'union bâti sur l'îlot central destiné aux commerces et équipements publics structurants, signal fort architectural d'entrée du quartier. Il communique une identité et laisse deviner la perspective du cœur de quartier.
- ▶ L'espace public central est conçu comme le noyau tranquillisé et verdoyant du quartier qui distribue les usages et les fonctions entre commerces, services, équipements et habitat.
- ▶ Le segment commercial à l'ouest pourrait accueillir une grande surface déjà présente sur le site, accompagné de stationnements.
- ▶ Enfin le plateau minéral de sortie du Cœur de Pouffanc redistribue et tamponne les flux entrants et sortants.

Concernant l'architecture, des formes urbaines denses sont prévues avec des petits collectifs. L'insertion architecturale du projet sera réalisée par des rythmes et richesses dans les façades et par un épannelage graduel (R+2+combles au nord et au sud et R+3+combles au centre). Tout en limitant l'étalement structuré (espaces publics minéraux et paysagers travaillés : places, squares, espaces verts et jardins, parvis piétons...)

Les formes bâties doivent être ambitieuses, travailler le rythme, l'esthétique et le confort :

- ▶ Proposition de concours de promoteurs par tranche de 24 logements
- ▶ Systématisation du photovoltaïque sur le bâti collectif
- ▶ Travail imposé de la dynamique des façades, du rythme des alignements, de la qualité des matériaux, de l'isolation (RT 2012)
- ▶ L'orientation est travaillée dans la recherche d'un ensoleillement optimal et prise en compte des vents dominants dans l'orientation
- ▶ Une analyse et une anticipation des covisibilités permet de respecter autant que possible l'intimité de chacun (entre le nouveau programme et l'habitat existant en frange du périmètre) entre les logements projetés au sein du périmètre.

- ▶ L'isolation minimum sera conforme à l'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation. Les constructions neuves situées dans la zone de classement devront être isolées conformément à la réglementation en vigueur. (Une étude spécifique sera faite au stade réalisation afin de définir les mesures à appliquer si nécessaire du fait de la modification des conditions de circulation)

### **6.3.2 Redynamiser le quartier sur le plan socio-économique**

Le projet devrait avoir un impact positif sur l'environnement urbain en assurant une mixité des fonctions urbaines grâce à :

- ▶ L'apport d'une population nouvelle sur le quartier, redonnant une place significative aux jeunes ménages et aux familles avec enfants. L'augmentation de la population devrait avoir des impacts sur la fréquentation des équipements existants, notamment scolaires. La capacité d'accueil de ceux-ci est suffisante pour répondre aux besoins des futurs habitants.
- ▶ Le projet prévoit d'augmenter le nombre d'activités, services et commerces de manière à être compatible et en considérant les commerces et les activités déjà existantes sur le quartier. Les exploitants seront accompagnés par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan afin de déterminer un nouvel emplacement dans le projet, si l'activité le permet. Dans le cas contraire, de nouvelles propositions seront établies en partenariat avec les services de la Communauté de Communes Vannes Agglo.

Le projet prévoit des espaces afin de favoriser les échanges sociaux et générationnels, via :

- ▶ une réserve foncière en vue de la création d'une maison de quartier à l'attention du monde associatif,
- ▶ des jeux collectifs sur la place centrale,
- ▶ un jardin pédagogique à proximité de l'école primaire.

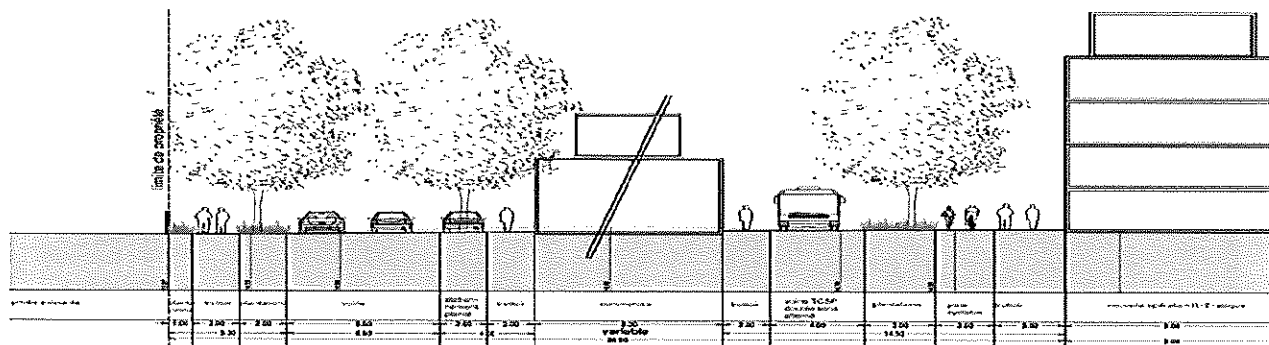
### **6.3.3 Apaiser, sécuriser les déplacements et proposer une alternative au « tout voiture »**

Le projet s'inscrit dans une démarche d'amélioration des déplacements sur la Route de Nantes (par rapport à la situation initiale) en privilégiant au sein du projet les cheminements doux de type piétons, vélos, mais aussi l'offre de parkings et une première amélioration de l'efficacité des transports en commun. Le projet permet d'irriguer le territoire en déplacements doux, reliant les différents centres d'intérêt (quartiers résidentiels, équipements, Centre bourg, ville de Vannes) avec des parcours continus et accessibles.

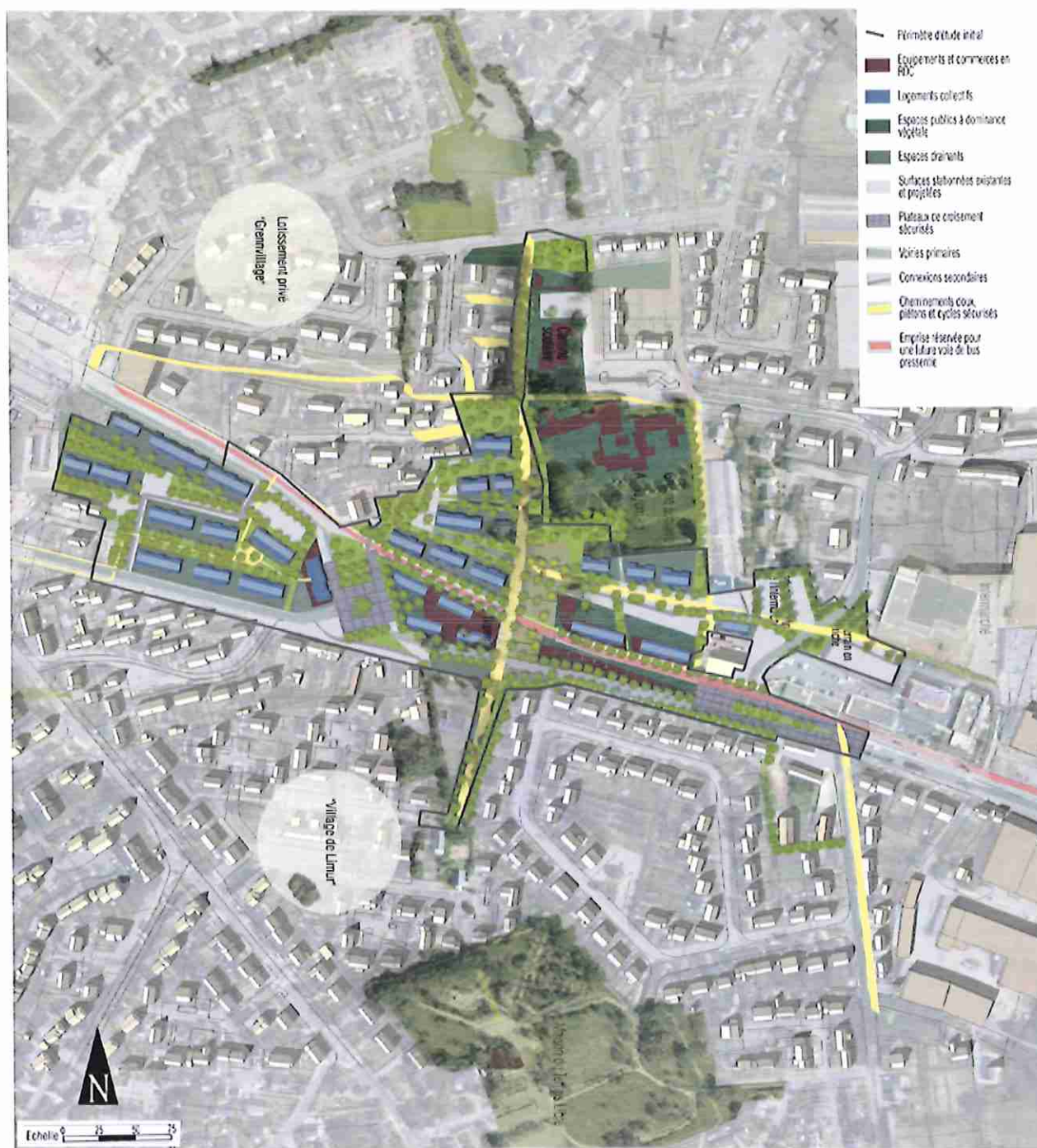
Le passant, le promeneur revient au centre des usages.



5



## 7. Plan d'intégration paysagère



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
Séance du 28 novembre 2019**

L'an deux mille dix-neuf, le 28 novembre, Vingt heures, Le CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de SÉNÉ a été assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sur la convocation du 21 NOVEMBRE 2019 qui lui a été adressée par le Maire, conformément aux Articles L.2121.10, 11 et 12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de M. Luc FOUCAULT, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Nombre de conseillers municipaux présents : 22 puis 23 à partir du point n°2

Nombre de votants : 22 puis 23 à partir du point n°2 (à l'exception du point n°17 avec 22 votants, et du point n° 34 avec 14 votants)

Nombre de pouvoirs : 5 puis 4 à partir du point n°2

Nombre de suffrages exprimés : 27 (à l'exception du point n°17 avec 26 suffrages exprimés et du point n°34 avec 18 suffrages exprimés)

**Présents :**

Anne PHELIPPO-NICOLAS, Nicolas LE REGENT, Sylvie SCULO, Dominique AUFFRET, Isabelle DUPAS, Philippe ROLLAND, Marie-Françoise LE BARILLEC Adjointes, Mathias HOCQUART DE TURTOT, Pascale LAIGO (à partir du point n°2), Claudie GUITTER, Erwan AMPHOUX, Lydia LE GALLIC, Pascal SERRE, Gil BREGEON, Jean-Luc JEHANNO, Catherine RIAUD, Guy MOREAU, Isabelle MOUTON, René EVENO, Michel PENEL, Philippe PREVOST, Claude POISSEMEUX, Conseillers municipaux.

**Absents:**

Pascal LAIGO, qui a donné pouvoir à Anne PHELIPPO-NICOLAS jusqu'à son arrivée

Damien ROUAUD, qui a donné pouvoir Mathias HOCQUART DE TURTOT

Brigitte TELLIER, qui a donné pouvoir à Philippe ROLLAND,

Christine TAZE, qui a donné pouvoir à Lydia LE GALLIC,

Corinne SERGE qui a donné pouvoir à Philippe PREVOST

Guenahel LE PORHO

Pascale BRUNEL

Conformément à l'article L2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales, et sur proposition du Maire, le Conseil Municipal décide à l'unanimité de procéder à un vote à main levée pour désigner le secrétaire de séance et désigne Erwan AMPHOUX.

Secrétaire de séance : Erwan AMPHOUX

**2019-11- 01 - ZAC CŒUR DE POULFANC – Dossier de création – Modification du périmètre de la ZAC**

**Rapporteur :** Luc FOUCAULT

~~Monsieur le Président du syndicat mixte du Parc Naturel Régional a transmis aux communes membres le~~ Par délibération en date du 4 décembre 2008, la commune a décidé de procéder aux études préalables en vue du lancement d'une opération d'aménagement sur le secteur de la route de Nantes et de la rue du Verger et définie les modalités de la concertation et de la mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de la DREAL.

Par délibération du 3 février 2011, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et de la mise à disposition du public de l'étude d'impact, a créé la Zone d'aménagement Concerté (ZAC) intitulé « Cœur de Poulfanc » et a approuvé le dossier de création.

Après désignation de son aménageur (*la société Espace Aménagement et Développement*), le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Pouffanc et son Programme des équipements publics.

Le dossier de création intègre, dans le périmètre de la ZAC, un bâtiment à usage d'activité commerciale (bar restaurant) dénommé « Le Suroît » et situé sur la parcelle cadastrée en section AI n°336. Les documents de la ZAC prévoient que ce bâtiment soit détruit dans le cadre de la réalisation des aménagements de la voie principale (*Route de Nantes-tranche 4*).

Le bar restaurant « Le Suroît », situé en partie Sud de cet axe, assure un service utile à la population, qu'elle soit proche ou seulement de passage. Cette activité commerciale, comme toutes les activités de proximité du quartier, participe à la vie de cette nouvelle centralité recherchée dans le cadre de la ZAC. Par ailleurs, l'exploitation dans cet établissement **d'une licence IV de débit de boissons empêche d'envisager une autre localisation de cette activité dans le projet compte tenu des aires de protection instituées autour des établissements scolaires fixées par le Préfet (100 m).**

Pour ces raisons, la municipalité a souhaité que soit examinée la possibilité de son maintien dans les murs. Après études par l'aménageur, il s'avère que le profil en long de la voie « Route de Nantes » peut être légèrement modifié afin d'éviter la démolition de ce bâtiment et ainsi, conserver cette activité commerciale utile à la vie du quartier du Pouffanc.

Cette modification de l'aménagement initial nécessite toutefois de modifier le dossier de création de la ZAC Cœur de Pouffanc .

Un dossier de création modificatif joint à la présente délibération a été élaboré et il comprend :

- 1- Un rapport de présentation
- 2- Un plan de situation - *Ce plan de situation est identique à celui du dossier de création initial.*
- 3- Un plan de délimitation du périmètre - *Ce plan exclu la parcelle cadastrée section AI n°336 de la ZAC.*
- 4- L'étude d'impact - *Cette étude d'impact est identique à celle du dossier de création initiale.*

Il est indiqué que le dossier de création de la ZAC précise que la part communale de la taxe d'aménagement (TA – anciennement TLE) ne sera pas exigible en raison de l'exonération prévue par les articles L.331-7 et R.331-6 du code de l'urbanisme.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le dossier de création modificatif de la ZAC excluant de son périmètre, la parcelle cadastrée section AI n°336.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivants, L.311-1 et suivants, L.331-7, R.311-1 et suivants et R.331-6,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 février 2011 tirant le bilan de la concertation et de la mise à disposition de l'étude d'impact, créant la ZAC Cœur de Pouffanc et approuvant le dossier de création,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2012 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Pouffanc,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2012 approuvant le programme des équipements public de la ZAC Cœur de Pouffanc,

Vu l'avis de la Commission Urbanisme, Déplacements et Aménagements Urbains du 12 novembre 2019,

Vu l'avis de la Commission Finances et Ressources Humaines du 20 novembre 2019,



Après en avoir délibéré,

Par un vote à main levée et à l'unanimité

Le Conseil Municipal :

APPROUVE le dossier de création modificatif de la ZAC établi conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,

PRECISE que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes pièces et documents afférents à la présente délibération.

Fait et délibéré et ont signé avec nous les membres présents

Séné, le 29 novembre 2019  
Le Maire, Luc FOUCAULT

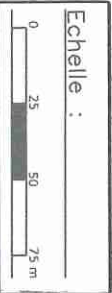


Acte rendu exécutoire après transmission  
au représentant de l'Etat le 29 novembre 2019  
et publication le 29 novembre 2019.

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.*



# PLAN PERIMETRAL DE LA ZAC



Périmètre de ZAC

