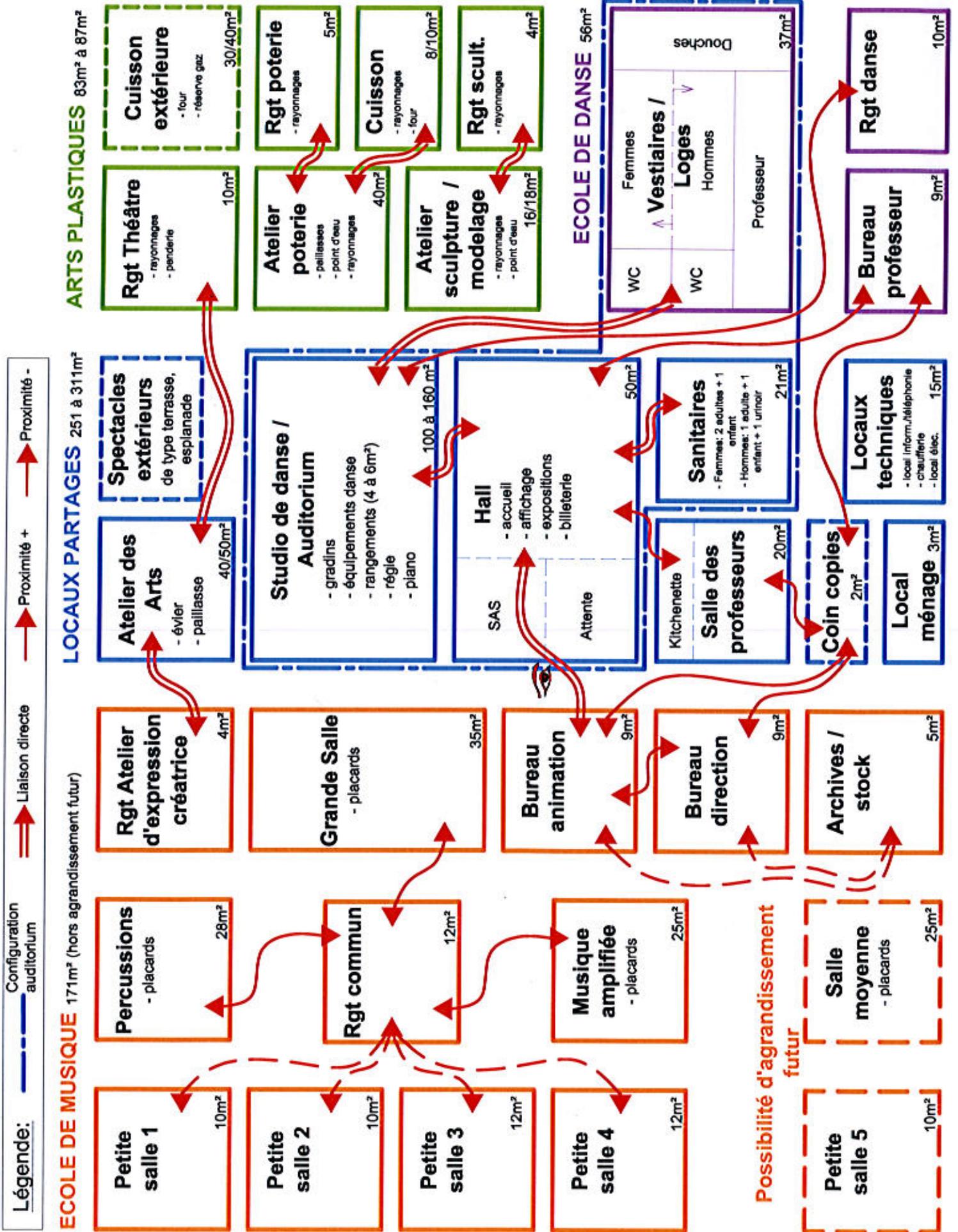


PÔLE CULTUREL

Organigramme général de l'opération.





Commune de Paimpol
ZAC de MALABRY

Projet de traité de
concession
d'aménagement

**Consultation pour concession de
ZAC**



ENTRE LES SOUSSIGNES,

La commune de PAIMPOL

représentée

par.....

en vertu de la délibération du Conseil municipal en date du.....

ci-après dénommée, " **LA COMMUNE' D'UNE PART**

ET,

La société d'Economie Mixte pour l'Aménagement et l'Equipement de la Bretagne [S.E.M.A.E.B], au capital de 4 307 921 euros et immatriculée au RSC de RENNES sous le numéro 8599 200 136, dont le siège social est 3, square René Cassin à RENNES [35708], représentée par Monsieur Marc LABBEY, son Président- Directeur Général, nommé et autorisé à cet effet par une délibération du Conseil d'Administration en date du 17 septembre 2010

ci-après dénommée, " **L'AMENAGEUR " ou " LA SOCIETE D'AUTRE PART.**

Sommaire

EXPOSE DES MOTIFS.....	5
TITRE I — CONDITIONS GENERALES.....	6
Article 1- Objet de l'opération d'aménagement	6
Article 2 - Mission de l'aménageur.....	6
Article 3 - Missions de la COMMUNE	11
Article 4 - Date d'effet et durée de la concession d'aménagement.....	11
Article 5 - Propriété des documents.....	12
Article 6 - Assurances	12
Article 7- Cession de la concession d'aménagement	12
Article 8 - Règlement des litiges.....	12
Article 9 – Evolution du contrat- Avenants	12
TITRE II - MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	14
Article 10 - Etablissement d'un plan parcellaire.....	14
Article 11 - Modalités d'acquisition et de libération des immeubles.....	14
Article 12 - Choix et rémunération des hommes de l'art, techniciens et spécialistes	17
Article 13 - Présentation des avants projets et projets d'exécution.....	17
Article 14 - Modalités et passation des contrats et marchés d'études de maîtrise d'œuvre et de travaux.....	17
Article 15 - Exécution des travaux objet de l'opération.....	18
Article 16- Contentieux	18
Article 17 - Modalités de cessions des terrains aménagés	18
Article 18 - Remise des ouvrages	19
Article 19 - Entretien des ouvrages	21
TITRE III - MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	22
Article 20 - Financement des opérations	22
Article 21 - Comptabilité — Compte-rendu annuel	23
Article 22 - Prévisions budgétaires annuelles	23
Article 23— Garantie d'emprunt.....	24
Article 24 - Garantie donnée par l'AMENAGEUR	24
Article 25 - Rémunération - frais de fonctionnement de la société.....	24
TITRE IV - MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	27
Article 26 - Règlement final des opérations.....	27
Article 27 - Rachat – Résiliation – Déchéance	27

Article 28 - Pénalités.....	27
Article 29 - Conséquences juridiques de l'expiration de la concession d'aménagement	28
Article 30- Conséquences financières de l'expiration de la concession d'aménagement	29
Article 31— Sort des contrats avec les tiers.....	31
ANNEXE 1 - Plan de périmètre de la concession	34
ANNEXE 2 – Plan de situation.....	36
ANNEXE 3 - Notice de présentation détaillée du bilan et du plan de trésorerie prévisionnel (à établir par l'aménageur).....	38
ANNEXE 4 — Biens à acquérir par l'aménageur dans le cadre de la concession	39
ANNEXE 5 — Biens immobiliers situés dans le périmètre de DUP acquis ou restant à acquérir par la commune.....	40
ANNEXE 6 — Grille des critères permettant de choisir les promoteurs pour la réalisation des différents lots de construction (à établir par l'aménageur).....	41

EXPOSE DES MOTIFS

L'aménagement du secteur de Malabry s'inscrit dans la logique du développement urbain du Sud de la Ville, qui consiste principalement à requalifier des sites déjà urbanisés ou à aménager des espaces considérés comme « dents creuses » dans le tissu urbain.

L'aménagement de ce secteur revêt un intérêt majeur dans le développement de la ville en limitant l'urbanisation au Sud de cette dernière et en assurant une continuité urbaine avec l'existant. Il s'inscrit en effet dans un quartier mixte (habitat, activités, équipements et services) et son aménagement devra ménager des transitions entre la zone commerciale d'entrée de ville à l'Ouest, le centre hospitalier au Nord, en direction du centre ville, et les quartiers à vocation résidentielle de Kécity à l'Est.

Plans de situation en annexes 1 et 2.

Cette opération d'aménagement vise notamment à développer l'offre de logements en direction de jeunes actifs et de ménages plus âgés qui souhaitent entamer une nouvelle étape dans leur parcours résidentiel dans des logements adaptés, tout en leur permettant de bénéficier de la proximité de commerces et de services. Le programme devra permettre de trouver un équilibre dans les typologies de logement et une harmonie entre habitat, services et tertiaire. Le projet permettra également de développer un pôle à vocation sanitaire et sociale fonctionnant en synergie avec l'hôpital Max QUERRIEN et l'ADAPEI, et de proposer des terrains à vocation économique pour accueillir des activités tertiaires et hôtelières.

Par ailleurs, les aménagements urbains s'inscriront dans une démarche environnementale pouvant se traduire plus fortement en termes d'éco-habitat au niveau des constructions.

Par délibération en date du 25 janvier 2010, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation publique engagée conformément à la réglementation. Il a approuvé les conclusions du rapport tirant le bilan de cette concertation. Il a décidé enfin la création de la ZAC dénommée « zone d'aménagement concerté de Malabry ».

La commune a décidé de confier la réalisation de cette opération d'aménagement à un tiers par concession d'aménagement selon les dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 et suivants du Code de l'urbanisme dans leur rédaction issue de la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement.

Dans cette perspective, la Ville a lancé un avis d'appel à concurrence.

Conformément à l'article R. 300-8 du Code de l'urbanisme, la commission municipale s'est réunie le..... **(à compléter en fin de procédure)** et a émis un avis sur les candidatures reçues.

Conformément à l'article R 300-7 du Code de l'Urbanisme, la commune a engagé les discussions avec xxx **(à compléter)** candidats ayant présenté une offre.

Par délibération en date du **(à compléter en fin de procédure)**, le conseil municipal de Paimpol a décidé, après avis de la commission de confier la concession de l'opération d'aménagement à la société xxx **(à compléter)**.

Par cette même délibération, le même conseil municipal a décidé d'approuver les termes de cette concession d'aménagement et d'autoriser son maire à la signer.

CECI EXPOSE, les parties ont arrêté la concession d'aménagement suivante :

TITRE I — CONDITIONS GENERALES

Article 1- Objet de l'opération d'aménagement

En application des textes en vigueur et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 et suivants du Code de l'urbanisme et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la COMMUNE confie à la Société qui accepte, une mission de maîtrise d'ouvrage de travaux et d'équipement ainsi que la réalisation des études et des missions concourant à la réalisation de l'opération d'aménagement dite de la ZAC de Malabry, mission dont le contenu, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par la COMMUNE.

Le périmètre de la concession est figuré en annexes 1 et 2 et le bilan financier prévisionnel ainsi que son plan de trésorerie est présenté en annexe 3 (à fournir par le candidat).

Le programme prévisionnel des constructions de l'opération d'aménagement joint en annexe 7 à la présente convention porte sur la réalisation d'une SHON totale de 63 500 m² répartie entre:

- Un secteur à vocation d'habitat pour un programme d'environ 338 logements équivalent à 30 000 m² de SHON
- Un secteur dédié aux activités économiques avec un parc d'immobilier d'entreprises et de services de 22 500 m²
- Un pôle réservé aux activités sanitaires et sociales d'une capacité de 11 000 m² de SHON

Le programme des travaux arrêté par la COMMUNE détermine notamment la personne publique destinataire de chacun des ouvrages qu'il s'agisse de la Collectivité concédante ou d'autres collectivités ou groupements de collectivités. Dans ce dernier cas, y figure l'accord de ces collectivités ou groupements de collectivités sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

Article 2 - Mission de l'aménageur

1. MODALITES DE REALISATION DES ETUDES

L'AMENAGEUR accomplira sa mission en accord avec la commune et en concertation avec les administrations concernées.

L'AMENAGEUR est autorisé à effectuer, pour l'opération citée en objet, tous levés de plans, sondages nécessaires (sous réserve de l'accord du propriétaire) pour compléter la connaissance des sols.

Pour l'exécution de sa mission, l'AMENAGEUR peut, en accord avec la COMMUNE, faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques dont le concours, en qualité de maître d'œuvre, paraît indispensable. Il pourra également faire appel à des spécialistes qualifiés, notamment au regard des exigences de qualité environnementale.

Toutes les opérations ou études lancées par l'AMENAGEUR après accord de la COMMUNE, dans le cadre de ses missions décrites dans le présent traité, et réalisées en vue de répondre aux objectifs d'aménagement de la ZAC, seront imputées au compte de l'opération.

En vue de la réalisation de sa mission, l'AMENAGEUR aura la maîtrise d'ouvrage des tâches suivantes :

2. LES MISSIONS PRE-OPERATIONNELLES

Maitrise foncière :

L'AMENAGEUR se rendra propriétaire des biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de la concession et nécessaires à la réalisation de ses missions. Il prendra notamment en charge les frais de notaire et tous les frais annexes induits par ces procédures.

Les listes des biens à acquérir par l'AMENAGEUR figurent en annexe 4 pour les terrains propriété de la commune, et en annexe 5 pour les terrains appartenant à des personnes privées.

L'AMENAGEUR a la charge de gérer les biens acquis avant la mise en œuvre du projet d'aménagement, mettre en état les sols. Il assure notamment les missions suivantes :

- Définition des moyens et actions foncières à mettre en place,
- Elaboration des dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire,
- Suivi des procédures administratives et/ou judiciaires d'expropriation,
- Entretien des terrains jusqu'à leur cession ou rétrocession,
- Toute autre tâche nécessaire à la maitrise foncière, après accord de la COMMUNE.

Etudes complémentaires :

L'AMENAGEUR assure la mise en œuvre des études complémentaires devant permettre de définir le projet d'aménagement avant sa réalisation. Il assurera le lancement et le suivi de ces études, la coordination entre les différents prestataires, ainsi que toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer avant tout engagement, toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants. En début d'opération, l'AMENAGEUR aura la charge de conduire les études techniques devant permettre de mieux apprécier le coût du programme des VRD.

Il assure notamment les missions suivantes :

- synthèse des études préalables
- finalisation du plan masse et de la programmation, avec un projet d'aménagement répondant au programme et aux exigences en matière de gestion des eaux notamment,
- réalisation d'un plan de géomètre précisant au niveau parcellaire le périmètre de la ZAC
- élaboration du dossier Loi sur l'eau (déclaration ou autorisation) (consultation, coordination avec le prestataire et les services de l'Etat...)
- élaboration des compléments éventuels à l'étude d'impact (consultation, coordination avec le prestataire et les services de l'Etat le cas échéant...)
- établissement de l'échéancier prévisionnel, du plan de financement et du bilan prévisionnel de l'opération,
- avant projet sommaire des infrastructures avec estimations, ainsi que les études d'impact (type Bouchardeau) le cas échéant

- Toute autre tâche nécessaire au complément des études préalables, après accord de la COMMUNE.

Procédure de ZAC

L'AMENAGEUR assure, sur la base des études pré opérationnelles et en coordination étroite avec la COMMUNE, l'élaboration de l'ensemble de formalités concernant la procédure de ZAC. Cela comprend notamment les missions suivantes :

- *Elaboration du dossier de réalisation de la ZAC, conformément aux articles R311-6 et suivants du Code de l'Urbanisme :*
 - projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone
 - projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone
 - modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps
- *Elaboration du programme des équipements publics à réaliser dans la zone*
- *Assistance à la modification ou révision du PLU :*
 - élaboration des prescriptions réglementaires concourant à la mise en œuvre de la ZAC,
 - élaboration du dossier d'enquête publique
 - organisation de la procédure de révision ou de modification (publicité, enquête publique...)
- *Modification, le cas échéant, de documents réglementaires de type dossier de création*

L'ensemble de ces éléments devra permettre à la COMMUNE de choisir et valider notamment le plan d'aménagement finalisé, le parti architectural et le niveau des prescriptions énergétiques et environnementales.

3. LES MISSIONS OPERATIONNELLES

Maîtrise d'ouvrage de la réalisation des équipements publics d'infrastructure

L'AMENAGEUR a pour mission de réaliser les équipements d'infrastructure nécessaires à l'opération et définis dans le dossier de réalisation de la ZAC. Il organise les consultations nécessaires au choix des entreprises pour la réalisation des travaux d'aménagement. Il suit la réalisation de ces travaux et s'assure de leur bonne exécution.

Si besoin et en accord avec le concédant, l'AMENAGEUR devra procéder à toutes les études nécessaires et, notamment, en cours d'opération, proposer tout ajustement de programme nécessaire en compatibilité avec le bilan financier.

L'AMENAGEUR assure notamment les missions suivantes :

- Organisation des consultations de maîtres d'œuvre, BET techniques, entreprises de travaux,
- Préparation et dévolution des contrats, lettres de commandes, marchés, ordres de services,
- Organisation des appels d'offres et signatures des contrats et marchés,
- Engagement des études de travaux et réalisation des travaux d'aménagement,
- Relation avec les concessionnaires (EDF, GDF, France Télécom...).

- Toute autre tâche nécessaire au bon déroulement de la réalisation des équipements publics d'infrastructure

Par ailleurs, jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, l'AMENAGEUR assure l'entretien du site qui doit être tenu en bon état général. La COMMUNE se réserve le droit de réaliser des contrôles inopinés pour s'assurer notamment de la bonne organisation des chantiers (aires de stationnement, accès, stockage...). Le cas échéant elle en réfèrera uniquement à l'AMENAGEUR.

Commercialisation

L'AMENAGEUR organise la commercialisation de la ZAC, en coordination très étroite avec les services de la COMMUNE. A ce titre, il élabore notamment les différents documents nécessaires à la promotion puis à la cession des plots :

- Préparation du plan de commercialisation, organisation des consultations de promoteurs,
- information-communication par affiches, panneaux, site internet...
- Elaboration des fiches de lots et de plans de cession par parcelle cessible,
- Elaboration des cahiers des charges de cession de terrain (CCCT) comprenant notamment un cahier des prescriptions architecturales et environnementales,
- Elaboration des cahiers des limites de prestation,
- Toute autre tâche nécessaire à la commercialisation, après accord de la COMMUNE.

L'aménageur devra traduire, dans l'ensemble de ces documents ou démarches, les objectifs de développement durable portés par la COMMUNE.

L'AMENAGEUR cédera les assiettes foncières et les droits à construire aux différents opérateurs intervenants dans l'opération. Il informe systématiquement la COMMUNE des consultations lancées et lui notifie en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des opérateurs éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement.

L'AMENAGEUR met en place la coordination nécessaire avec les opérateurs retenus ayant en charge les opérations de constructions de logements ou de locaux d'activités, ainsi qu'avec les autres opérateurs présents sur le site (maîtres d'ouvrages privés et publics).

L'AMENAGEUR a en charge la mise en œuvre des procédures nécessaires pour permettre aux opérateurs immobiliers de déposer leurs demandes d'autorisation d'urbanisme. Il a également à ce titre un rôle de conseil et d'évaluation quant au respect des prescriptions architecturales et environnementales.

L'AMENAGEUR procède une fois les travaux achevés à la rétrocession des différentes emprises foncières.

Le cas échéant, l'AMENAGEUR aura pour mission de préparer les conventions de participations des constructeurs prises en application de l'article L311-4 du code de l'urbanisme lorsque les constructeurs de la ZAC n'ont pas acquis leur terrain auprès de l'AMENAGEUR.

4. MISSIONS DE COMMUNICATION ET D'INFORMATION DU PUBLIC

L'AMENAGEUR est donc chargé d'une mission d'assistance à la COMMUNE dans son action d'information de la population et des milieux professionnels. Cette information sera notamment

nécessaire lors des phases de concertation avec les habitants, de procédures éventuelles à mettre en place (exemple : enquête publique).

Les missions d'animation et d'information du public sont exécutées à la demande de la COMMUNE et conformément aux dispositions législatives et réglementaires. Les documents ou autres supports devront être établis avec l'accord express de la COMMUNE et conformément aux dispositions des documents d'urbanisme approuvés et publiés.

L'AMENAGEUR, dans ce cadre, établira des propositions en relation avec les différents acteurs concernés, puis fera réaliser les différents supports de communication. Les prestataires de services en technique de communication seront choisis en accord avec la Ville. Les tâches de conception et d'impression seront à la charge de l'AMENAGEUR, qui inscrira ces dépenses au bilan de l'opération.

5. PARTICIPATION A LA CONDUITE DU PROJET GLOBAL

Pilotage et coordination :

L'AMENAGEUR désignera un chef de projet pour être l'interlocuteur de l'ensemble des partenaires.

L'AMENAGEUR sera chargé du pilotage opérationnel du projet et en particulier de la coordination des intervenants et du bon déroulement et enchaînement des différentes opérations, du respect des calendriers de mise en œuvre ainsi que de l'ordonnancement général du projet à mener.

L'AMENAGEUR tiendra des réunions régulières avec la commune qui permettront de suivre l'évolution de la ZAC et les différentes étapes de sa mise en œuvre. Un comité technique sera mis en place à cet effet par l'AMENAGEUR. Ce comité se réunira tous les trois mois et chaque fois que nécessaire. Il devra notamment se réunir pour préparer toutes les décisions soumises à validation de la commune. Des comptes rendus régulier de l'opération devront être réalisés par l'aménageur.

L'AMENAGEUR réunira un comité de pilotage qui assurera le suivi de l'opération. Il se réunira a minima deux fois par an. Il devra notamment analyser toutes les décisions soumises à validation de l'organe délibérant.

Si la COMMUNE le décide, et en tant que de besoin, l'AMENAGEUR pourra être contrôlé quant au respect de ses obligations contractuelles telles que décrites dans la présente concession par un professionnel désigné par la COMMUNE à cet effet.

Gestion financière et comptable :

L'AMENAGEUR s'engage à tenir une gestion financière et comptable du projet, qui s'appuie principalement sur les missions suivantes :

- Tenue des documents de gestion et de comptabilité,
- Envoi du compte rendu annuel à la collectivité (CRAC),
- Gestion financière et définitions des moyens à mettre en œuvre : participation, avance de trésorerie, garantie d'emprunt,
- Approbation des comptes de fin de concession,
- Clôture de l'opération.

L'AMENAGEUR s'engage à mettre en place, après validation de la COMMUNE, les moyens nécessaires pour recueillir les subventions versées à l'opération d'aménagement par les partenaires publics de l'opération conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme et en application des conventions de financement.

Article 3 - Missions de la COMMUNE

La COMMUNE s'engage à fournir au concessionnaire, dès l'approbation de la présente concession, toutes les études aujourd'hui réalisées et en sa possession qui pourraient lui être nécessaire pour l'exécution de sa mission.

1. OPERATIONS FONCIERES

La COMMUNE est déjà propriétaire de 143 987 m². Cet apport de foncier devra être valorisé par l'AMENAGEUR dans son équilibre financier de l'opération et dans le calcul de la participation financière de la COMMUNE.

2. OPERATIONS FINANCIERES

En tant que de besoin et pour compléter les démarches de l'AMENAGEUR, la COMMUNE met en place les moyens nécessaires pour recueillir les subventions versées à l'opération d'aménagement par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme.

3. OPERATION DE CLOTURE

La COMMUNE prononcera la clôture de la concession conformément au délai fixé à l'article 257-7 du Code général des impôts, à savoir dans les cinq années suivant la date d'achèvement des travaux d'aménagement et de réalisation des équipements publics, sous réserve que la réception définitive des travaux ait été prononcée et le paiement total des sommes dues effectué.

Article 4 - Date d'effet et durée de la concession d'aménagement

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La COMMUNE la notifiera à l'AMENAGEUR en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat a rendant exécutoire. Elle prendra effet à la date de cette notification.

Sa durée est fixée à QUINZE ANNEES à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus. Les deux parties s'assureront de la faisabilité financière du dit avenant.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'accomplissement de l'ensemble des missions de l'AMENAGEUR, et de la COMMUNE si celle-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant signé entre les parties constatera cette expiration anticipée.

Article 5 - Propriété des documents

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété de la COMMUNE, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressé, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'AMENAGEUR s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

Article 6 - Assurances

L'AMENAGEUR doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur.

L'AMENAGEUR communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la COMMUNE.

Article 7- Cession de la concession d'aménagement

Toute cession de la concession d'aménagement ou tout changement d'AMENAGEUR doivent faire l'objet d'un avenant à la présente concession d'aménagement conclu entre la COMMUNE, l'AMENAGEUR cédant et le cessionnaire. Cet avenant ne pourra, en tout état de cause, avoir pour effet de modifier un des éléments essentiels de la présente concession d'aménagement tels que sa durée, les missions de l'AMENAGEUR, ses modalités financières, le périmètre et le programme de l'opération d'aménagement.

Faute par l'AMENAGEUR de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt le retrait de la concession d'aménagement par la COMMUNE.

Article 8 - Règlement des litiges

Tout litige né entre la COMMUNE et l'AMENAGEUR au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de RENNES.

Article 9 – Evolution du contrat- Avenants

Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques résultant des éléments constitutifs de l'opération notamment du projet de programme de construction et du bilan financier prévisionnel joints en annexe aux présentes.

Le contenu et les conditions de financement de la présente opération d'aménagement sont toutefois susceptibles d'évoluer à la demande de la Commune ou sur proposition de l'aménageur. Il est d'ores et déjà expressément convenu entre les parties que les différents

éléments de l'opération d'aménagement pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte notamment d'une évolution du périmètre de l'opération, du programme de construction ainsi que des conditions financières.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année au moment du CRACL les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente depuis la présentation du compte-rendu annuel à la collectivité locale.

En outre, les parties conviennent que les situations suivantes induiront un réexamen des conditions financières de réalisation de l'opération :

- intégration dans le périmètre de la concession de nouveaux équipements publics,
- augmentation du coût du foncier résultant soit des négociations soit des expropriations ;
- augmentation du coût de la mise en état des sols résultant d'éléments non à la signature de la présente concession,
- modification substantielle des caractéristiques du programme prévisionnel de construction,
- événements extérieurs aux parties qui pourraient avoir des répercussions substantielles sur l'équilibre financier de la concession d'aménagement, notamment, une évolution du plan de financement de l'opération ;
- Impossibilité technique de réaliser une partie du programme prévisionnel des équipements publics ou du programme des constructions,

Le montant de la participation communale est fixé à l'article 20 ci-après.

Ce montant pourra évoluer en cours d'opération suivant les modalités prévues à l'article 20 en fonction des évolutions du programme ou des conditions de réalisation de l'opération afin de maintenir l'équilibre financier de l'opération. La modification du montant de la participation fera l'objet d'un avenant au présent contrat.

Dans l'hypothèse où le refus du Concédant de modifier le montant de sa participation serait de nature à remettre en cause, en raison de charges nouvelles d'intérêt général ou provenant de faits non imputables à l'Aménageur, l'équilibre financier de la présente concession, l'Aménageur pourra demander la résiliation de celle-ci. La résiliation prendra effet au terme d'un préavis de trois mois courant de la demande de la décision de résiliation, le déséquilibre résultant des charges d'intérêt général, ou provenant de faits non imputables à l'Aménageur, étant immédiatement à la charge du Concédant.

Dans le cas où l'évolution de l'opération permettrait de réduire le montant de la participation l'Aménageur s'engage à accepter cette réduction et à restituer le cas échéant au Concédant les sommes déjà versées non nécessaires.

TITRE II - MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 10 - Etablissement d'un plan parcellaire

L'AMENAGEUR fait établir en tant que de besoin un plan et un état parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération comme les voies d'accès.

Ce plan de l'état initial de l'opération doit être conforme aux normes fixant les tolérances applicables aux levés à grande échelle effectués par les services publics. Ce plan et cet état foncier seront mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'opération afin que l'AMENAGEUR puisse d'une part rendre compte annuellement à la Collectivité des cessions réalisées et d'autre part être en mesure de donner des descriptions précises du patrimoine de l'opération lors de la liquidation de celle-ci.

Article 11 - Modalités d'acquisition et de libération des immeubles

Dès que la concession est exécutoire, l'aménageur pourra procéder soit par voie amiable, soit par voie d'expropriation ou décision de préemption aux acquisitions foncières des terrains et immeubles bâtis visés à l'annexe 5.

Les terrains et immeubles bâtis acquis directement par la Commune avant l'entrée en vigueur de la concession d'aménagement seront cédés de gré à gré à l'Aménageur, selon l'échéancier défini au bilan prévisionnel joint en annexe, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Commune.

Toutefois, la Commune pourra décider « l'apport en nature » de ses terrains à l'opération d'aménagement au titre d'une « participation en nature » à l'opération conformément aux dispositions de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme.

11.1 ACQUISITIONS AMIABLES

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux.

Lorsque le prix d'acquisition est supérieur à l'avis du directeur des services fiscaux, l'acquisition ne pourra avoir lieu qu'avec l'accord de la collectivité concédante et après délibération du conseil d'administration de l'Aménageur, conformément à l'article 10 du décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié relatif à la suppression des commissions des opérations immobilières et de l'architecture et modalités de consultation du service des domaines.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit également recueillir l'accord formel préalable de la Commune.

11.2 DROIT DE PREEMPTION

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, la Commune délèguera à l'Aménageur, par délibération, l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en annexe 1. L'Aménageur exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1er du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

11.3 MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR DANS LE CADRE DU DROIT DE DELAISSEMENT DES PROPRIETAIRES DE TERRAINS SITUES DANS LE PERIMETRE DE LA CONCESSION

En cas d'accord amiable, la Commune s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Commune ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès de la Commune les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

En application des 3ème et 4ème alinéas de l'article L 230-4 du Code de l'urbanisme, lorsque la demande d'acquisition est spécifiquement motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme, la Collectivité délègue à l'Aménageur la conduite de la procédure.

11.4 - DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE - ACQUISITION DES BIENS PAR EXPROPRIATION

Le Concédant s'engage, si l'Aménageur en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur.

L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concédant, le Concédant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de l'Aménageur, l'expropriation des immeubles que l'Aménageur ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

Les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, sont cédés de gré à gré à l'Aménageur. Les cessions s'effectuent alors dans les conditions compte tenu notamment de son article 12, valant cahier des charges au sens des articles L. 21-3 et L 21-4 du code de l'expropriation.

11.5 SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS FONCIERES

11.5.1 Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. L'Aménageur adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

11.5.2 De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.

11.5.3 Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession, l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant de modifier les conditions financières de l'opération.

Article 12 - Choix et rémunération des hommes de l'art, techniciens et spécialistes

Pour l'exécution de sa mission, l'AMENAGEUR peut, conformément à l'article 15 ci-après, faire appel aux hommes de l'art et à des prestataires de services publics ou privés dont le concours en qualité de Maître d'œuvre pour des missions permanentes ou limitées, s'avère utile. Le concessionnaire peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières.

La commune sera tenue informée des consultations lancées par l'aménageur et du choix du ou des titulaires retenus. Pour les marchés supérieurs à 90 000 € HT, le choix des titulaires est décidé par une commission d'appel d'offres à laquelle sera représentée la commune dans les conditions définies à l'article 14 ci-après.

La rémunération des hommes de l'art, des prestataires de services publics ou privés désignés dans les conditions indiquées ci-dessus est à la charge de l'opération.

Article 13 - Présentation des avant projets et projets d'exécution

Les équipements, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'AMENAGEUR, font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) établi(s) et en accord avec les services concernés de la COMMUNE, de la collectivité locale ou établissements publics compétents, ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis, *in fine*, pour accord à la COMMUNE.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par la Société doivent être acceptés par la COMMUNE et le cas échéant par les autres personnes intéressées.

Les avant-projets et projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité locale compétente, de la COMMUNE et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 6 semaines à compter de leur réception.

Article 14 - Modalités et passation des contrats et marchés d'études de maîtrise d'œuvre et de travaux

Les contrats ou marchés de travaux, d'étude et de maîtrise d'œuvre sont passés par l'AMENAGEUR dans les conditions fixées par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au Code des marchés publics et du décret n°2006-959 du 31 Juillet 2006.

La COMMUNE est représentée au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de la Société appelée à intervenir dans la procédure de passation avec voix délibérative.

(La représentation de la commune sera arrêtée au moment de la négociation.)

Article 15 - Exécution des travaux objet de l'opération

L'AMENAGEUR assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont elle a la charge en qualité de maître d'ouvrage et de s'assurer que ce calendrier est respecté. La COMMUNE et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'AMENAGEUR et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participe la COMMUNE ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataire auquel les ouvrages doivent être transférés.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et l'AMENAGEUR doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

L'AMENAGEUR est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics.

Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

Article 16- Contentieux

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération, objet du présent contrat. Il en informe la Commune.

Tous les frais liés au suivi de ces contentieux (frais d'expertise et de procédures, honoraires d'avocats, etc.) seront imputés à l'opération.

Les éventuelles indemnités dues au tiers dans le cadre de ces contentieux seront prises en compte dans les dépenses de l'opération.

A l'expiration du contrat, la commune se substituera à l'Aménageur qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée et conformément aux dispositions de l'article 29 ci-après.

Article 17 - Modalités de cessions des terrains aménagés

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis par l'AMENAGEUR font l'objet de cessions au profit soit des utilisateurs, promoteurs lotisseurs ou autre, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

Après avoir engagée la commercialisation des îlots et les négociations éventuelles, l'AMENAGEUR notifie à la COMMUNE, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement.

Conformément à l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme, les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant notamment le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Il comprendra en outre un cahier de prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales qui seront imposées aux preneurs d'îlots.

Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'AMENAGEUR et comprend trois titres :

- 1) Le titre I détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du Code de l'expropriation.
- 2) Le titre II définit les droits et obligations de l'AMENAGEUR et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement du secteur et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre. Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par l'AMENAGEUR devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.
- 3) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs,

Ce cahier des charges doit être approuvé par le maire ou son représentant à chaque cession en application de l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme. L'AMENAGEUR s'assurera du respect du cahier des charges par les bénéficiaires des lots.

Article 18 - Remise des ouvrages

La COMMUNE est tenue de reprendre les ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement qui ne sont pas destinés à être cédés aux constructeurs, et notamment les voiries, espaces libres et réseaux. Le transfert de propriété de ces ouvrages et équipements au profit de la COMMUNE, ainsi que leur terrain d'assiette, a lieu de plein droit dès leur achèvement. L'achèvement est, au sens du présent article, réputé accompli au plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public et, pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

Dès que les conditions permettant de constater l'achèvement de ces ouvrages sont réunies, l'AMENAGEUR doit inviter la COMMUNE à participer aux opérations de remise des-dits ouvrages après avoir réalisés les essais de bon fonctionnement technique. La COMMUNE ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes

réerves et inviter l'AMENAGEUR à remédier aux défauts constatés. En cas de refus ou d'abstention de la COMMUNE de participer aux opérations de remise, celle-ci est considérée comme accomplie de fait dès l'ouverture au public ou, pour les réseaux, dès leur mise en exploitation.

Les personnes publiques autres que le concédant, les concessionnaires de service public et les associations syndicales ou foncières intéressées par les ouvrages réalisés sont invitées aux opérations de remise. La COMMUNE, propriétaire de ces biens en retour, leur remet les ouvrages en présence de l'AMENAGEUR.

L'AMENAGEUR garantit à la COMMUNE le bon fonctionnement technique de tous les ouvrages réceptionnés par la COMMUNE et mis en réseau. Par mise en réseau, la COMMUNE entend la mise en réseau de tous les ouvrages une fois ceux-ci intégralement réceptionnés.

L'AMENAGEUR a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la COMMUNE ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

En outre, dans les meilleurs délais à compter de la remise des équipements et ouvrages, et, en tout état de cause avant la signature de l'acte authentique, l'AMENAGEUR fournit à la COMMUNE et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle (format informatique et 2 exemplaires papiers).

A la remise des ouvrages à la COMMUNE, l'AMENAGEUR soumet à sa signature un procès-verbal auquel est joint une ou des fiches d'ouvrages précisant notamment les éléments nécessaires à la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement de la Collectivité et à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 1615-11 du Code général des collectivités territoriales, à savoir :

- Localisation et descriptif de l'ouvrage remis,
- Prix de revient TTC de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
 - Montant HT et TTC de la participation de la COMMUNE affectée à la réalisation de l'ouvrage et montant de la TVA ayant grevé cette participation.

L'AMENAGEUR s'engage à procéder à la remise des ouvrages destinés à s'intégrer dans le patrimoine de la COMMUNE dans le délai fixé à l'article 257-7 du Code général des impôts, à savoir dans les cinq années suivant la date de leur achèvement.

Cette remise fera l'objet, le cas échéant, d'un acte de vente destiné à l'accomplissement des formalités hypothécaires.

Article 19 - Entretien des ouvrages

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par l'AMENAGEUR. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 19 précédent, la COMMUNE, ou les autres personnes publiques compétentes assureront l'entretien desdits équipements ou ouvrages.

TITRE III - MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 20 - Financement des opérations

CHARGES SUPPORTEES PAR L'AMENAGEUR :

Les charges supportées par l'AMENAGEUR pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions de terrains à bâtir. Elles sont à ce titre engagées en totalité par l'AMENAGEUR et imputées au bilan de l'opération.

L'AMENAGEUR est autorisée à percevoir des acomptes des bénéficiaires de cession ou de concession d'usage de terrains et immeubles bâtis.

L'AMENAGEUR peut contracter tout financement externe nécessaire au financement de l'opération. Cette stipulation vaut également pour des relais de trésorerie exceptionnels.

20.1 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE CONCEDEANTE

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le montant de la participation de la Commune est fixé à 1 211 858 € conformément au bilan prévisionnel ci-annexé.

Cette participation se répartit comme suit :

- une participation financière de 402 678 € au financement d'équipements publics
- une participation d'équilibre à hauteur de 809 180 €

Il est précisé que la commune fait également un apport en nature des terrains lui appartenant pour une valeur fixée à 532 200 €.

La participation de la Commune sera versée selon l'échéancier défini au bilan prévisionnel.

Le montant de la participation pourra être modifié au cours de l'opération notamment pour tenir compte des évolutions mentionnées à l'article 9 ci-avant.

La modification de cette participation ne pourra intervenir que par voie d'avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité concédante.

20.2 AUTRES PARTICIPATIONS A L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Conformément à l'article L 300-5 III du Code de l'urbanisme, l'opération d'aménagement pourra bénéficier de participations d'autres collectivités publiques.

L'Aménageur rendra compte de l'utilisation des participations reçues aux personnes publiques qui les ont allouées.

20.3 - AVANCES

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'aménageur pourra solliciter le versement par la commune d'une avance, éventuellement renouvelable laquelle fera l'objet d'une convention définissant le montant de l'avance, sa durée et les modalités de son remboursement. Cette convention sera soumise à l'approbation de l'assemblée délibérante de la Commune.

Article 21 - Comptabilité — Compte-rendu annuel

Pour permettre à la COMMUNE et/ou aux autres personnes publiques visées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application du dit article l'AMENAGEUR doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

L'AMENAGEUR adresse à la COMMUNE, pour approbation avant le 31 janvier de l'année n + 1, un compte rendu financier annuel comportant notamment en annexe :

1. Le bilan financier prévisionnel global actualisé,
2. Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération,
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé,
4. Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
5. le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 20.3 ;
6. le cas échéant, le compte-rendu d'utilisation des subventions.

La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'AMENAGEUR, la COMMUNE peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'AMENAGEUR pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Article 22 - Prévisions budgétaires annuelles

L'AMENAGEUR établit un bilan financier prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnel de l'année à venir.

Le bilan financier prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de la Société visés en annexe 1 du présent traité, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 12, les indemnités prévues à l'article 16, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par la Société de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 25 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, les subventions, concession d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion et la participation définie à l'article 20 ci-avant, due par la COMMUNE au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de son versement.

Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances éventuellement reçues de la COMMUNE et, le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par la COMMUNE au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 20 ci-avant et la ou les dates de son versement.

Le bilan et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 30 septembre de chaque année s'ils font état d'un versement de participation ou d'avance par la COMMUNE ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 janvier n + 1.

Article 23— Garantie d'emprunt

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 22, la COMMUNE peut accorder sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Article 24 - Garantie donnée par l'AMENAGEUR

Sans objet.

Article 25 - Rémunération - frais de fonctionnement de la société

L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'Aménageur, sont dites « rémunérations »

Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- Au titre de la mission de réalisation des études pré opérationnelles, l'Aménageur aura droit d'imputer une somme forfaitaire de 20 000 € pour les études réglementaires portant sur le dossier de réalisation de la ZAC, la modification du PLU et les autorisations réglementaires (loi sur l'eau).
- Au titre de la procédure d'expropriation, l'Aménageur aura droit d'imputer une somme forfaitaire de :

- 10 000 € pour la mise en place de la déclaration d'utilité publique – phase administrative
 - 2000 € par propriétaire pour les acquisitions par voie d'expropriation judiciaire.
- Au titre de la mission d'acquisition, l'Aménageur aura droit d'imputer une somme égale
 - à 3,5 % du montant des dépenses TTC afférentes aux acquisitions des propriétés privées,
 - forfaitaire de 4 000 € pour les acquisitions de terrains au concédant.
 - Au titre des missions de suivi des études, de pilotage et de suivi de la réalisation des équipements publics d'infrastructures, l'Aménageur aura droit d'imputer une somme égale 3,5 % des dépenses TTC constatées dans l'opération à l'exclusion des dépenses foncières, des frais financiers et de sa propre rémunération, augmenté d'une rémunération forfaitaire annuelle de 7 000 €.
 - Au titre des missions de commercialisation, l'Aménageur aura droit d'imputer une somme égale à 5% des montants TTC fixés dans les actes de cessions ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail. Pour les autres baux, le taux sera appliqué sur le montant des loyers de la première année suivant la signature du contrat.
 - Au titre des missions de gestion des biens acquis, de gestion financière et comptable de l'opération, l'Aménageur aura droit d'imputer une somme de 3/1000 (trois pour mille) calculée sur l'ensemble TTC des dépenses et recettes de l'opération.
 - Au titre de la mission de communication et d'information du public, l'Aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire de 7 000 € comprenant au maximum 10 réunions sur la base de 700 € par réunion. La réalisation des réunions sera définie en fonction des demandes de la ville de Paimpol.
 - Pour la mission de clôture de l'opération, l'Aménageur percevra une rémunération forfaitaire de 25 000 €.
 - Le suivi des contentieux sera rémunéré par une somme définie ultérieurement par avenant à la présente concession.

Les imputations de la rémunération au pourcentage de l'Aménageur sont calculées à partir des éléments comptables constatés de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement au compte de l'opération, sous forme d'acomptes.

Pour les missions d'acquisitions, de commercialisation ou location, la rémunération sera imputée le mois de la signature de l'acte authentique de cession ou de la notification du jugement d'expropriation ou de la signature du contrat de bail pour les locations.

Pour la rémunération liée aux conventions de participation, elle sera imputée à l'opération dans le mois suivant le versement de la participation.

Pour la mission de clôture, le forfait sera réglé en deux acomptes de 50% : l'un à la remise du bilan de clôture, l'autre après approbation du bilan de clôture par la commune.

Les rémunérations forfaitaires fixées ci-dessus seront indexées à l'indice SYNTEC suivant la formule suivante :

$$\frac{\text{Forfait de rémunération}}{\text{Indice Syntec initial}} * \text{indice syntec à la date de facturation}$$

L'indice Syntec initial est celui paru à la date de signature de la concession

TITRE IV - MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 26 - Règlement final des opérations

Ainsi qu'il est précisé à l'article 30 ci-après, à l'expiration de la concession d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par la Société et approuvé par la COMMUNE. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la COMMUNE au coût de l'opération d'aménagement. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 20 de la présente concession éventuellement modifiée par voie d'avenant et approuvé avant la date d'expiration de la concession.

Article 27 - Rachat - Résiliation - Déchéance

RACHAT :

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, la COMMUNE pourra notifier à l'AMENAGEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

RESILIATION :

Les parties pourront procéder à la résiliation amiable de la présente convention communale dans les conditions définies à l'article 9 ci-avant notamment en cas de désaccord sur la nécessité de modifier la participation.

Au cas où l'AMENAGEUR ferait l'objet d'un jugement de redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L. 622-13 du Code de commerce, que sur décision expresse ou tacite de l'administrateur de renoncer à la continuation de la concession d'aménagement.

En cas de liquidation judiciaire de la Société, la concession d'aménagement sera automatiquement résiliée.

DECHEANCE :

La COMMUNE ne peut prononcer de plein droit la déchéance de l'AMENAGEUR.

En cas de manquement grave de l'AMENAGEUR dans l'exécution du présent contrat et notamment dans le respect des obligations lui incombant notamment au titre de l'article 2 ci avant, la COMMUNE pourra demander au juge de prononcer la cessation de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'AMENAGEUR, après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de trois mois.

Article 28 - Pénalités

En cas de faute commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la Commune pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

En outre, lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents prévus à l'article 21, après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, la commune pourra appliquer une pénalité forfaitaire égale à 20 € HT par jour ouvré de retard.

Article 29 - Conséquences juridiques de l'expiration de la concession d'aménagement

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la COMMUNE est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'AMENAGEUR. Il sera fait retour gratuit à la COMMUNE des biens apportés par elle affectés à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement objet de la présente concession et non encore revendus.

Pour ce qui concerne les autres biens, les modalités sont les suivantes :

EN CAS DE LIQUIDATION JUDICIAIRE :

En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité correspondant à la valeur des biens telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 21 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Commune pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération

DANS LES AUTRES CAS D'EXPIRATION DE LA CONCESSION :

Sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant être remis à la COMMUNE dès leur achèvement, cette dernière exercera ses droits de reprise ou de retour :

- Les biens de retour seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis à la COMMUNE selon les modalités prévues à l'article 18 ci-avant. Les biens de retour qui ne seraient pas achevés à la date d'expiration de la convention, feront l'objet d'une remise partielle à la COMMUNE qui devra en poursuivre la réalisation.
- La COMMUNE deviendra dès l'expiration de la concession d'aménagement, sauf accord express contraire des deux parties, propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elle pourra solliciter du juge un jugement constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publié ;

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix. Il sera calculé en tenant compte de la valeur desdits biens telle qu'elle résulte du dernier état prévisionnel présenté par l'AMENAGEUR et approuvé par la COMMUNE en vertu de l'article 21 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la COMMUNE pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée par le financement de l'opération et des travaux restant à réaliser.

La COMMUNE sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'AMENAGEUR vis-à-vis de tiers, à l'exclusion des seuls contrats de travail, et est, le cas échéant, tenue de garantir l'AMENAGEUR des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la concession d'aménagement sur des actions contractuelles.

Par suite, la COMMUNE sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.

La COMMUNE devra se substituer à l'AMENAGEUR, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours.

Toutefois, sur demande expresse de la COMMUNE et pour une durée limitée, l'AMENAGEUR pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la COMMUNE, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

Cette garantie présente la forme d'un engagement d'avancer à l'AMENAGEUR ou de payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement et à la remise des travaux d'équipement,

Il est dans tous les cas stipulé que la COMMUNE, représentée par son Maire ou toute personne déléguée par ce dernier, aura le droit d'exiger l'exécution dudit engagement.

Article 30- Conséquences financières de l'expiration de la concession d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après :

1. ARRETE DES COMPTES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT :

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement à terme ou avant terme, il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par la COMMUNE.

Solde d'exploitation :

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les participations telles que fixées à l'article 20 ci-avant à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la COMMUNE dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par l'AMENAGEUR du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la COMMUNE des sommes qu'elle s'est engagées à verser et les rémunérations de la Société exigibles contractuellement ;
- La TVA dont est éventuellement redevable l'AMENAGEUR au titre de cette opération de transfert et d'arrêté des comptes.

Solde des financements repris par la Collectivité concédante :

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- les avances consenties par la COMMUNE,

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par l'AMENAGEUR sur les emprunts et les avances consenties par la COMMUNE.

Règlement final

Si le solde des financements repris par la COMMUNE est positif, l'AMENAGEUR doit à la COMMUNE le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la COMMUNE.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission d'aménagement, dont l'AMENAGEUR pourrait être redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté des comptes, devraient lui être remboursées par la Ville sauf en cas de litiges.

Si le solde d'exploitation est positif, l'AMENAGEUR est débiteur de son montant ; s'il est négatif, la COMMUNE contractante est débitrice de son montant à titre de participation dans la limite du montant prévu à l'article 20.

2. OPERATIONS DE LIQUIDATION ET REMUNERATION DE LEUR COUT

Après l'expiration de la concession d'aménagement, l'AMENAGEUR a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transfert des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

La rémunération due à l'AMENAGEUR pour cette tâche particulière accomplie au terme de la convention est prévue à l'article 25 ci-dessus.

Toutefois, en cas de rachat ou de résiliation anticipée, compte tenu de la nécessité de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'AMENAGEUR une indemnité spéciale de liquidation équivalente à **50 % de la rémunération de clôture soit 12 500 €** (en sus de la rémunération de liquidation).

L'AMENAGEUR étant une société, les opérations seront assurées, en cas de mise en redressement ou de liquidation judiciaire, sous le contrôle ou par un administrateur judiciaire ou en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

Dans ce cas, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus T.V.A., cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être

Exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de la liquidation prévue à l'article 25 ci-dessus.

3. INDEMNITE POUR CESSATION ANTICIPEE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT EN CAS DE RACHAT

La COMMUNE devra en outre à l'AMENAGEUR une indemnité égale à 30% de la rémunération dont ce dernier se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la T.V.A. Cette indemnité n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 27.

En cas de résiliation pour la liquidation judiciaire de la Société :

L'indemnité due par la COMMUNE à la Société en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de la Société correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par la Société figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la COMMUNE, telle qu'elle résultera du dernier bilan financier prévisionnel présenté par la Société et approuvé par la COMMUNE en vertu de l'article 21 ci avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la COMMUNE pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

En cas de résiliation dans les autres cas :

L'indemnité due par la COMMUNE à l'AMENAGEUR sera limitée aux frais d'études et de gestion exposés à la date de la résiliation, augmenté d'un forfait de 50 000 €.

En cas de déchéance :

L'AMENAGEUR n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation.

4. MODALITES DE REGLEMENT

L'ensemble des sommes, rémunérations et indemnités doit être intégralement versé par l'AMENAGEUR à la COMMUNE ou par la COMMUNE à l'AMENAGEUR, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, l'AMENAGEUR aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à une avance suffisante pour couvrir ce déficit et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

5. INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par la COMMUNE à l'AMENAGEUR comme toute somme due par l'AMENAGEUR à la COMMUNE, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires commenceront à courir augmenté de 2 points.

Article 31 — Sort des contrats avec les tiers

L'AMENAGEUR fera l'obligation à chacune des personnes liées à elle par des contrats afférents à l'opération publique d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la COMMUNE après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de l'AMENAGEUR refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition de l'AMENAGEUR, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

Fait à

Le

En quatre exemplaires originaux

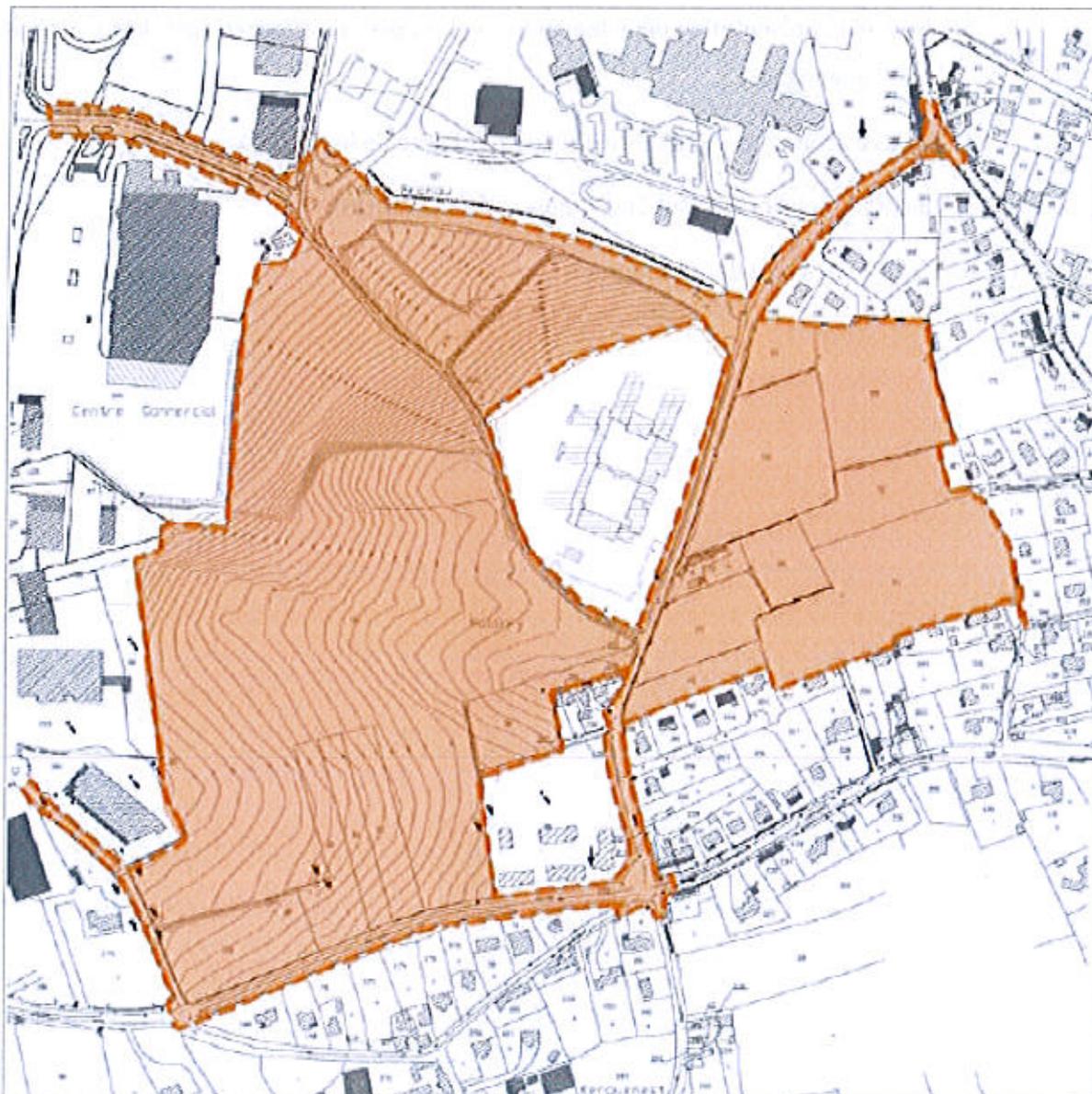
Pour l'AMENAGEUR

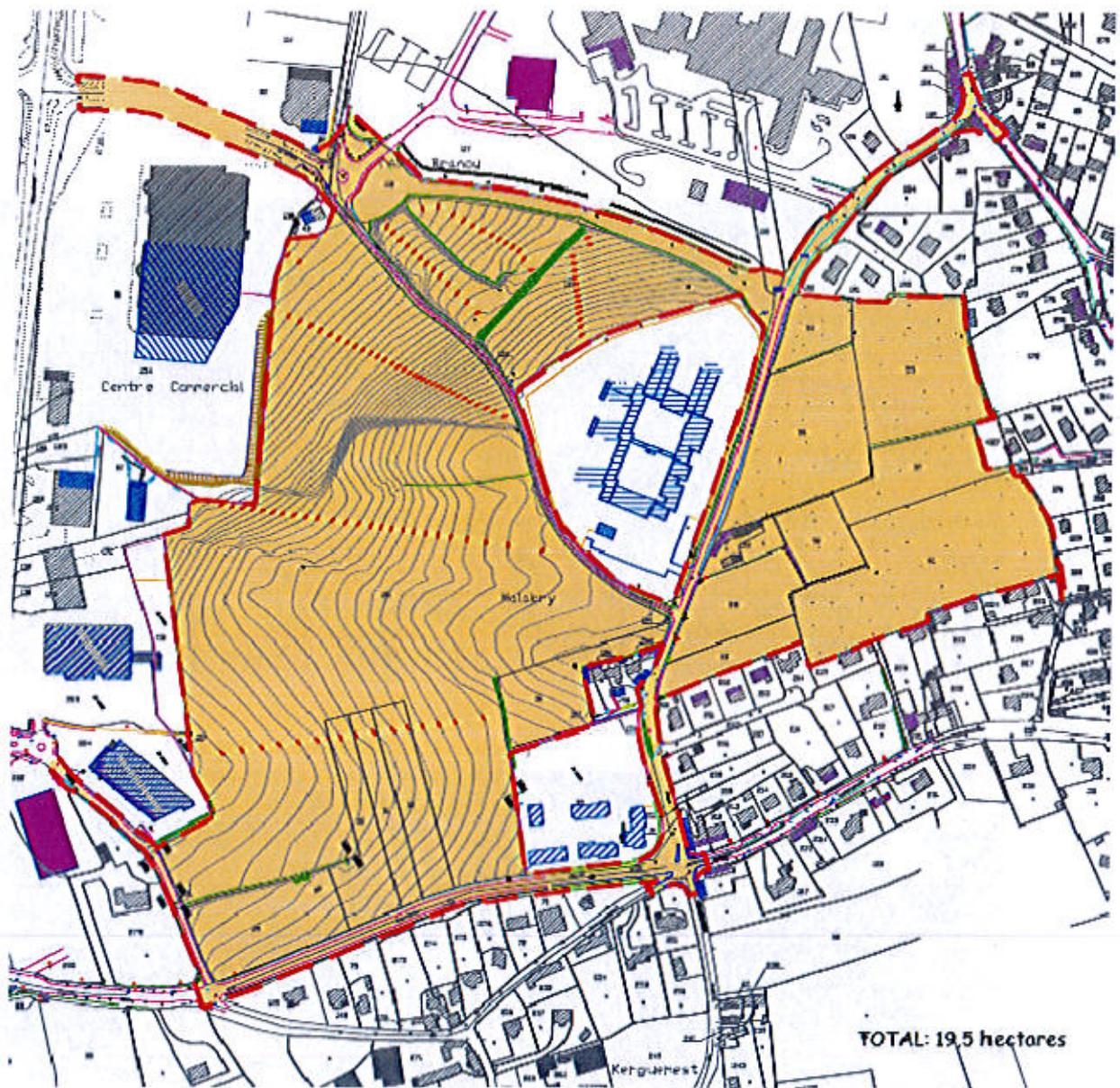
Pour la COMMUNE

PIECES ANNEXEES

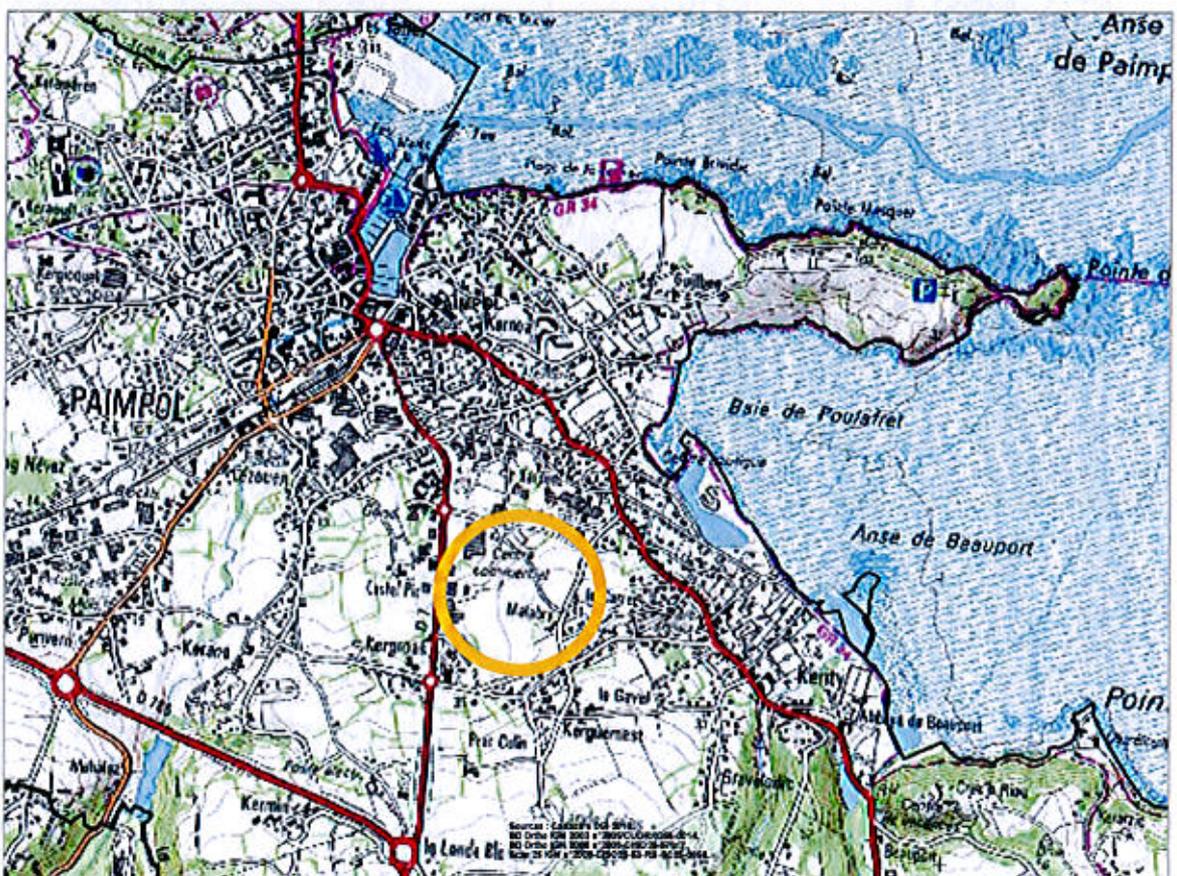
1. Plan de périmètre de la concession d'aménagement
2. Maîtrise d'ouvrage des équipements publics
3. Notice de présentation détaillée du bilan et du plan de trésorerie prévisionnel (**à établir par l'aménageur**).
4. Biens à acquérir par l'AMENAGEUR dans le cadre de la concession
5. Biens immobiliers devant être acquis par la COMMUNE
6. Critères de choix des promoteurs

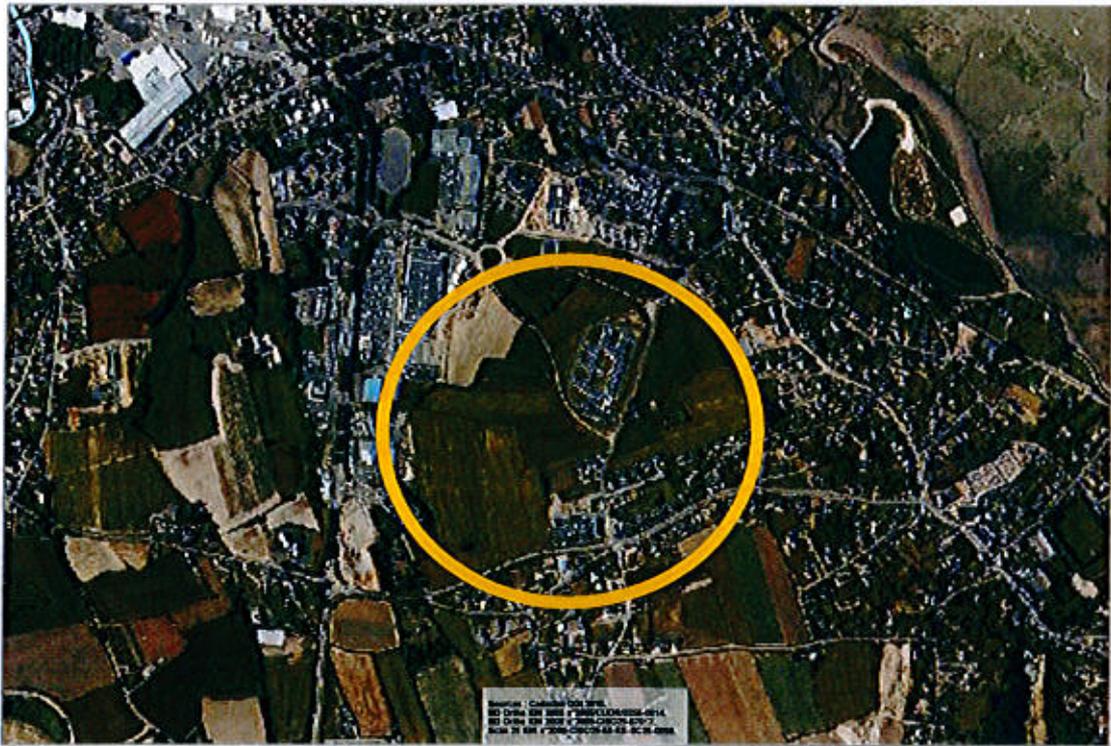
ANNEXE 1 - Plan de périmètre de la concession





ANNEXE 2 - Plan de situation





ANNEXE 3 - Notice de présentation détaillée du bilan et du plan de trésorerie prévisionnel (à établir par l'aménageur).

Voir mémoire

**MAITRISE
DES SOLS** **Propriétaire**

PRE-BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Projet ZAC de Malabry

N°	réf cadastrale	Contenance	Surface dans la ZAC en m ²	Zonage au PLU	Adresse parcelle	de Propriétaire	Démembrement des Propriétaires de parcelle	occupation des sols (constat à vue)
PROPRIETES PUBLIQUES								
	ZL 30	3 451 m ²	3 451 m ²	1AU	KERQUEMEST	Commune de Paimpol	Propriétaire	cultures (colza en avril 09)
	ZL 31	2 286 m ²	2 286 m ²	1AU	LOGUEL KERQUEMEST	Commune de Paimpol	Propriétaire	cultures (colza en avril 09)
	ZL 32	3 071 m ²	3 071 m ²	1AU	LOGUEL KERQUEMEST	Commune de Paimpol	Propriétaire	cultures (colza en avril 09)
	ZL 118	6 512 m ²	6 512 m ²	1AU	PARC HIR	Commune de Paimpol	Propriétaire	emprise giratoire provisoire
	ZL 121	6 m ²	6 m ²	1AU	LE LIORS	Commune de Paimpol	Propriétaire	emprise voirie chemin de Malabry
	ZL 122	128 m ²	128 m ²	1AU	MEZOU CRAISSE	Commune de Paimpol	Propriétaire	emprise voirie chemin de Malabry
	ZL 124	2 452 m ²	2 452 m ²	1AU	PARC HIR	Commune de Paimpol	Propriétaire	chemin
	ZL 151	86 305 m ²	86 305 m ²	1AU	LE LIORS	Commune de Paimpol	Propriétaire	cultures, prairies évoluant vers friches + ruches
	ZL 366	39 803 m ²	39 803 m ²	1AU	6 chemin de Malabry	Commune de Paimpol	Propriétaire	cultures+ friches
	TOTAL	143 987 m²	143 987 m²					

ANNEXE 5 — Biens immobiliers situés dans le périmètre de DUP acquis ou restant à acquérir par la commune

N°	réf cadastrale	Contenance en m ²	Surface dans la ZAC en m ²	zonage au PLU	Adresse de parcelle	Propriétaires	Démembrement des propriétaires de parcelle	occupation des sols (constat à vue)
PROPRIETES PIVEES								
1	ZL 36	4066	4066	1AU		LE HEGARAT	Propriétaire	friche
2	ZL 54	2022	2022	2AU	11 chemin de Malabry	M. BOTREL Alain Joseph	Propriétaire	prairie évoluant en friches
3	ZL 61	12818	12818	2AU	LANNEC BOCHE	M. CONAN Louis	Propriétaire	cultures (colza en avril 09)
4	ZL 57	4058	4058	2AU	GOANNIC	M. LE SEVEN Yves Raymond	Propriétaire	cultures (colza en avril 09)
5	ZL 29	5328	5328	1AU	LIORS GOGUES	M. RAOUL Olivier Laurent Marie Mme YVEN Annie Albertine	Propriétaires en indivision	cultures (colza en avril 09)
6	ZL 60	2028	2028	2AU	21 chemin de Malabry	M. SEVEN Pierre M. SEVEN Yvon Marie M. SEVNO Michel Gilles Mme SEVEN Claudine Marguerite	propriétaires/indivision	cultures (colza en avril 09)
7	ZL 56	8124	8124	2AU	CHEMIN DE MALABRY	Mlle LE GRAND Marie Thérèse Françoise	Propriétaire	friches
8	ZL 59	3886	3886	2AU	19 chemin de Malabry	Mme LE CHIVIS Marie Françoise sous tutelle M. LE GOUEFFLEC M. LE GOUEFFLEC Jean Pierre Marie	usufruitière / nu propriétaire	prairie évoluant en friches
9	ZL 58	2408	2408	2AU	MEZOU GOANNIC	Mme LE SEVEN Rollande Suzanne	Propriétaire	jardin
	ZL 193	1357	1357	UC	17 chemin de Malabry			Maison
10	ZL 55	8 064	8 064	2AU	PARC MORVAN	Mme RENAN Marie Hélène	Propriétaire	prairie évoluant en friches
	AM 185	145	145	UC	10 rue du Commandant Le Coniat	M Mme MONTAGNE	Propriétaire	Maison
TOTAL		54 304	54 304					

ANNEXE 6 — Grille des critères permettant de choisir les promoteurs pour la réalisation des différents lots de construction (à établir par l'aménageur).

Propositions de critères de jugement pour la consultation de promoteurs pour les programmes d'habitat:

- ❖ **La proposition financière :**
 - montant de l'offre et positionnement par rapport au bilan financier prévisionnel
 - adéquation de la SHON proposée par rapport au programme prévisionnel
- ❖ **Le programme des constructions proposé**
 - produits: parts des logements réservés à l'accession et aux produits d'investissement locatif, part de logements conventionnés
 - typologie : maisons de ville, intermédiaire, collectif
 - taille des logements (nombre de grands logements type T5-T6 en particulier),
 - nombre de parkings et leur modalité d'intégration (boxes, garage en sous-sol ou extérieurs....
- ❖ **La qualité des constructions**
 - intégration architecturale et paysagère,
 - choix des matériaux pour respecter les enjeux énergétiques et environnementaux
- ❖ **la commercialisation des programmes :**
 - modalités de commercialisation : agence locale ou régionale, module sur site, plateforme dématérialisée...
 - pertinence des programmes de vente par rapport au marché : montants envisagés, gamme de produits proposés,
- ❖ **Les modalités de gestion des parcs immobiliers créés:**
 - compétence de l'opérateur comme syndic de gestion d'immeuble ou l'externalisation auprès d'un prestataire privé,
 - permanence sur site d'un agent pour assurer l'entretien et la bonne gestion des espaces communs,...
- ❖ **La composition des équipes de conception et de réalisation du promoteur :** références, partenariats autres

Pour les programmes d'activités et du pôle saintaire et social, ces critères seront adaptés et complétés pour intégrer des informations relatives :

- à la destination des locaux créés (conformité au programme de la ZAC de Malabry)
- aux modalités de financement du projet
- aux autorisations spécifiques (administratives, réglementaires)

car ces éléments peuvent générer des clauses spécifiques à intégrer dans le compromis de vente.

DEPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR
VILLE DE PAIMPOL

DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

« RUE DE KERGLAS »

Partie de voirie de 53 m²

« RUE DE COURCY ET DES HUIT PATRIOTES »

Ancien groupe scolaire du centre

ENQUÊTE PUBLIQUE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CONCLUSIONS

Mai 2011



COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Bernard COHAN

A-GENERALITES

A1-OBJET DE L'ENQUÊTE

Cette enquête organisée du 9 mai au 24 mai 2011 concerne deux projets de déclassement du domaine public communal :

- L'un concernant une parcelle de 53 m² jouxtant une voirie classée et sise rue de Kerglas
- L'autre concernant un ancien groupe scolaire sur les parcelles AD 897 et 898 en bordure des rues de Courcy et des huit Patriotes.

Un arrêté municipal, en date du 12 avril 2011, prit par Monsieur le Maire de PAIMPOL, fixe les règles de communication des documents consultables à la ville de PAIMPOL, « Pôle aménagement et services techniques ».

Cet arrêté municipal a fait l'objet des publications réglementaires, par voie de presses, ainsi que sur les panneaux d'informations de la ville de PAIMPOL ainsi que sur les sites des deux opérations.

A2-LE CADRE JURIDIQUE

Outre l'arrêté municipal du 12 avril 2011, la présente enquête publique est organisée en application des textes ci-après récapitulés :

- Le code de la voirie routière fixant les modalités de l'enquête publique préalable au classement et déclassement et notamment les articles R141-4 et suivants
- Le code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L 2141-1
- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 janvier 2008
- La délibération n° 11-018 du 28 mars 2011 et la délibération n° 10-34 du 29 mars 2010 décidant de lancer les procédures de déclassement.

A3-COMPOSITION DES DOSSIERS

A3-1-Rue de Kerglas :

- La délibération n° 10-34 du 20 mars 2010
- L'arrêté n° PA/2011-01 portant définitions des conditions de déroulement de l'enquête
- Une notice explicative
- Un plan de situation
- Un plan parcellaire
- Un extrait du P.L.U approuvé le 21/01/2008
- Un certificat d'affichage
- Un registre d'enquête

A3-2-Rue de Courcy et des 8 Patriotes :

- La délibération n° 2011-018 du 28 mars 2011
- L'arrêté municipal n° PA/2011-01 portant définition du déroulement de l'enquête
- Une notice explicative
- Un plan de situation
- Un plan parcellaire
- Un extrait du P.L.U approuvé le 21/01/2008
- Un courrier du Préfet du 14 février 2011 émettant un avis favorable à la désaffectation du groupe scolaire
- Un certificat d'affichage
- Un registre d'enquête

B-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

B1-DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'arrêté municipal n° PA/2011-01, du 12 avril 2011 m'a désigné pour cette mission, et il en définit les modalités d'organisation de l'enquête publique.

B2-ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

L'arrêté municipal n° PA/2011-01 du 12 avril 2011 détermine les dispositions prises pour assurer la publicité de l'enquête publique. Elles sont déclinées ci-après :

L'arrêté municipal a fait l'objet d'un affichage réglementaire sur les panneaux d'information de la ville de PAIMPOL et sur les sites des opérations.

Ces affichages ont été contrôlés par mes soins le 9 mai 2011.

L'arrêté municipal a fait l'objet d'un affichage de la ville de PAIMPOL et sur les sites des opérations.

Ces affichages ont été contrôlés par mes soins le 9 mai 2011.

B3-LE DOSSIER D'ENQUÊTE, LE REGISTRE

Le dossier registre d'enquête, tel que définit au chapitre A3 susdit, a été tenu à la disposition du public durant 15 jours consécutifs couvrant la période du 9 mai au 24 mai 2011, la consultation étant possible au jours et heures d'ouverture au public des services techniques de la ville de PAIMPOL.

B4-EXAMEN DU DOSSIER, ANALYSE

Ce dossier nous a été remis par la mairie de PAIMPOL, Maître d'ouvrage de l'opération, le 8 avril 2011. L'analyse de ce document, portant sur deux opérations distinctes, à savoir :

B4-1-Un projet de déclassement d'une partie du domaine public communal, sise rue de Kerglas, pour une surface de 53 mètres carrés.

B4-2 – Un projet de déclassement d'une partie du domaine public communal correspondant aux parcelles AD 897 et AD 898, sites de l'ancien groupe scolaire du centre de PAIMPOL.

L'analyse de ces documents n'a pas généré de remarques fondamentales sur ces projets de déclassement.

Néanmoins, quelques personnes ont pris connaissances de ces dossiers, notamment :

B4-3 – Les avis exprimés

- Lors de la permanence n°1 tenue aux services techniques de la ville de PAIMPOL le 9/05/2011 de 9h à 12h au cours de laquelle trois personnes ont souhaitées émettre des remarques sur ces projets :
- Mme LE MASSON Hélène, 31 rue de Kerglas à PAIMPOL, qui évoque un défaut d'entretien de son environnement en général et réclame une amélioration de cette situation.
- Mr RICHARD Patrick, 21 quai Gabriel LOTI à PAIMPOL, lequel fait état de problèmes d'humidité générés par les écoulements d'eaux pluviales du groupe scolaire sis rue de Courcy et 8 rue des Patriotes et souhaite la mise en œuvre d'un réseau de drainage pour pallier à cette situation.
- Mr CARON Michel, 22 avenue Gabriel LE BRAS à PAIMPOL, lequel souhaite que le site libéré par le groupe scolaire déclassé soit affecté à un projet de maison pour personnes âgées, « de bon standing » et susceptible de fixer une nouvelle population génératrice d'un accroissement du commerce en centre ville, car disposant d'un bon pouvoir d'achat.
- Lors de la permanence n°2, tenue aux services techniques de la ville de PAIMPOL le 16 mai 2011 de 14h à 17h
- Mr DE SAGAZAN Benoit, par entretien téléphonique du 16/05/2011 a pris rendez-vous pour la permanence n°3 du 24 mai 2011.

C-LES PROJETS DE DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Ils sont déclinés en 2 dossiers :

- L'un relatif à la rue de Kerglas
- L'autre concernant l'ancien groupe scolaire du centre

Ces dossiers comprennent :

Pour la rue de Kerglas :

- La délibération du conseil municipal du 20 mars 2010

Be

- L'arrêté municipal n° PA/2011-01 portant définition des conditions de déroulement de l'enquête préalable au déclassement d'emprises communales
- Une notice explicative
- Un plan de situation
- Un plan parcellaire
- Un extrait du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 janvier 2008
- Le courrier du Préfet du 14 février 2011 émettant un avis favorable à la désaffectation
- Un certificat d'affichage et de publication
- Le registre d'enquête

Pour l'ancien groupe scolaire du centre :

- La délibération n° 2011/018 du conseil municipal du 28 mars 2011
- L'arrêté municipal n° PA2011-01 portant définition des conditions de déroulement d'une enquête préalable au déclassement d'emprises communales
- Une notice explicative
- Un plan de situation
- Un plan parcellaire
- Un extrait du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 janvier 2008
- Le courrier de Préfet du 14 février 2011 émettant un avis favorable à la désaffectation
- Un certificat d'affichage et de publication
- Le registre d'enquête

D-L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE, SON DEROULEMENT

D1-« L'arrêté municipal du 12 avril 2011 » numéroté PA/2011-01 détermine les dispositions prises pour assurer l'organisation de l'enquête, la désignation du commissaire enquêteur.

Cet arrêté m'a désigné pour assumer cette mission.

Il fixe par ailleurs la durée de l'enquête qui commencera le 09 mai à 9 heures pour se clore le 24 mai 2011 à 17 heures.

Il fixe également les permanences du commissaire enquêteur au pôle aménagement des services techniques. Elles ont été fixées au :

- 9 mai 2011 de 9h à 12h
- 16 mai 2011 de 14h à 17h
- 24 mai 2011 de 14h à 17h

D2-LA NOTICE EXPLICATIVE

Elle liste les textes réglementaires de référence pour engager les procédures de déclassement.

Elle fait un état des lieux et la localisation des emprises.

Elle justifie la procédure de déclassement.

Elle précise le déroulement de celle-ci.

Elle comprend les documents graphiques nécessaires à la bonne compréhension du projet.

E-LES AVIS EXPRIMES SUR LES PROJETS

Cette enquête a été organisée conformément aux dispositions déjà exprimées au chapitre « B » du présent rapport.

Durant cette enquête publique tenue du 9 mai au 24 mai 2011, 8 personnes ont souhaité s'exprimer sur les projets de déclassement soumis à enquête d'utilité publique.

Lors de la permanence n°1 du 9 mai 2011, de 9h à 12h :

- Mme LE MASSON Hélène, 31 rue de Kerglas à PAIMPOL, évoque un défaut d'entretien de son environnement en général, elle réclame une amélioration dans ce domaine à mettre en œuvre par les services techniques municipaux.
- Mr RICHARD Patrick, quai Gabriel LOTI à PAIMPOL, fait état de problèmes d'humidité générés par les écoulements du groupe scolaire. Il souhaite un drainage de ce terrain, afin d'en atténuer les nuisances.
- Mr CARON Michel, 22 avenue Gabriel LE BRAS à PAIMPOL, souhaite un projet de maison pour personnes âgées, « de bon standing » sur le site du groupe scolaire à déclassifier. Selon lui, ce projet aurait l'avantage de fixer, en centre ville, une nouvelle population, à l'année, et disposant d'un bon pouvoir d'achat en direction du commerce du centre ville de PAIMPOL.

Lors de la permanence n°2 du 16 mai 2011 de 14h à 17h :

- Mr DE SAGAZAN Benoit a sollicité un entretien, lors de la permanence n°3 du 24 mai 2011. Démarche que nous avons validée, entre 14h et 17h de la permanence précitée
- Le lundi 23 mai 2011, Mr et Mme O-COLTIER, demeurant 9 rue Perbel et 10 rue de Courcy à PAIMPOL évoquent, après consultation du projet soumis à enquête d'utilité publique :
 - des problèmes d'écoulements des eaux pluviales concernant notamment :
 - La stabilité des grilles d'évacuation des eaux rue de Courcy
 - L'étroitesse de cette rue de Courcy

Le mardi 24 mai 2011.

visite de Mr DE SAGAZAN qui souhaite acquérir le délaissé de « Kerglas », à déclasser, afin d'en assurer l'entretien et aussi mettre en valeur sa propriété.

Le mardi 24 mai 2011.

visite de Mr WILLIASON Ernest et Mme CROCKER Janice, demeurant 4 rue des Patriotes à PAIMPOL et propriétaires des parcelles numérotées AD 200, 884 et 928 au plan cadastral de PAIMPOL. Ils entendent rester propriétaires de ces biens.

Visite de Mr GRANJEAN Philippe, 5 quai LOTI à PAIMPOL, représentant de sa mère, Mme GRANJEAN Madeleine, née DUTEIL et propriétaire des parcelles bâties n°AC 200, 883, 884 et 928.

Il souhaite être tenu au courant du devenir de l'ancien groupe scolaire en procédure de déclassification, car il a déjà constaté la réalisation de travaux confortatifs de murs séparatifs exécutés sans son autorisation alors que ceux-ci s'appuient sur sa propriété.

Il expose aussi le problème de droits de vue directs sur sa propriété par rapport à l'ancien groupe scolaire.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les projets de déclassement du domaine public communal relatifs :

- A la rue de Kerglas pour une partie de voirie de 53 m²
- Aux rues de Courcy et des 8 Patriotes concernant la déclassification de l'ancien groupe scolaire ont suscités quelques remarques exposées au chapitre E précédent.

Ces remarques ne mettent pas en cause l'utilité publique des 2 projets soumis à enquête, elles exposent :

- Des problèmes d'entretien de la voirie communale en général
- Des problèmes de drainages des eaux pluviales aux abords du groupe scolaire à déclasser
- Une orientation, en direction de personnes âgées, pour la réhabilitation des bâtiments du groupe scolaire
- Une proposition d'acquisition du délaissé de Kerglas par un propriétaire riverain de celui-ci
- Un constat de riverains de la rue de Courcy relatif à des problèmes d'écoulement d'eaux pluviales de celle-ci, à sa sécurité et à son étroitesse
- Une information de riverains, proches du projet de déclassification du groupe scolaire, qui entendent rester propriétaires de leurs biens

Ces remarques ou avis ont été exprimés par 9 personnes durant la durée de l'enquête d'utilité publique.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu l'étude des dossiers soumis à enquête publique et des remarques exposées au chapitre E précédent

Vu l'analyse des remarques exprimées durant l'enquête publique, lesquelles ne remettent pas en cause l'utilité publique des projets de déclassement, mais proposent des orientations dans les deux domaines évoqués :

- La rue de Kerglas, le devenir du délaissé communal
- Le groupe scolaire, son assainissement pluvial, son devenir

Considérant qu'aucune personne n'a exprimé un avis défavorable sur le projet porté par la ville de PAIMPOL et relatif à :

- L'aliénation d'un délaissé communal rue de Kerglas
- La déclassement de l'ancien groupe scolaire situé rue de Courcy et des 8 Patriotes

Vu le développement des conclusions énoncées ci-avant qui confirme l'absence d'opposition aux projets soumis à la présente enquête publique

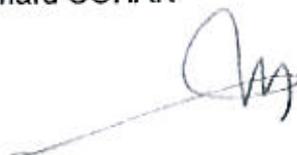
J'émet un **AVIS FAVORABLE** aux projets de déclassement du domaine public communal relatifs :

- A l'aliénation du délaissé de Kerglas
- A la déclassement de l'ancien groupe scolaire

Fait à Tréguier, le 30 mai 2011

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Bernard COHAN





DEPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR

COMMUNE DE PAIMPOL

**Modification du
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Notice Justificative

Dossier d'enquête publique

Ville de Paimpol
Rue Pierre Feutren
BP 92
22 502 PAIMPOL Cedex
www.ville-paimpol.fr

Pôle Aménagement
Rue Pierre Mendès France
Tel. 02 96 55 30 55

1. PREAMBULE.....	3
1.1. Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Paimpol : procédure et évolution.....	3
1.2. La procédure de modification : cadre législatif	3
1.3. Les raisons de la modification.....	4
<i>1.3.1. Les motifs de la modification</i>	<i>4</i>
<i>1.3.2. Justification de la procédure utilisée.....</i>	<i>6</i>
2. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT.....	8
2.1. Les articles concernés	8
2.2. Présentation de la modification	9
3. CONCLUSION	26

1. PREAMBULE

1.1. Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Paimpol : procédure et évolution

Le Plan d'Occupation des Sols de Paimpol a été mis en révision le 17 juillet 2002. Parallèlement, il a été modifié les 12 juillet 2004, 26 septembre 2005 et 13 mars 2006.

Le Plan Local d'Urbanisme a été arrêté par délibération du Conseil Municipal le 14 mai 2007, et approuvé le 21 janvier 2008 par le Conseil Municipal. Il a été rendu exécutoire le 25 février 2008.

Aucune modification ni révision n'a été réalisée à ce jour.

1.2. La procédure de modification : cadre législatif

La procédure de modification des Plans Locaux d'Urbanisme est définie par l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

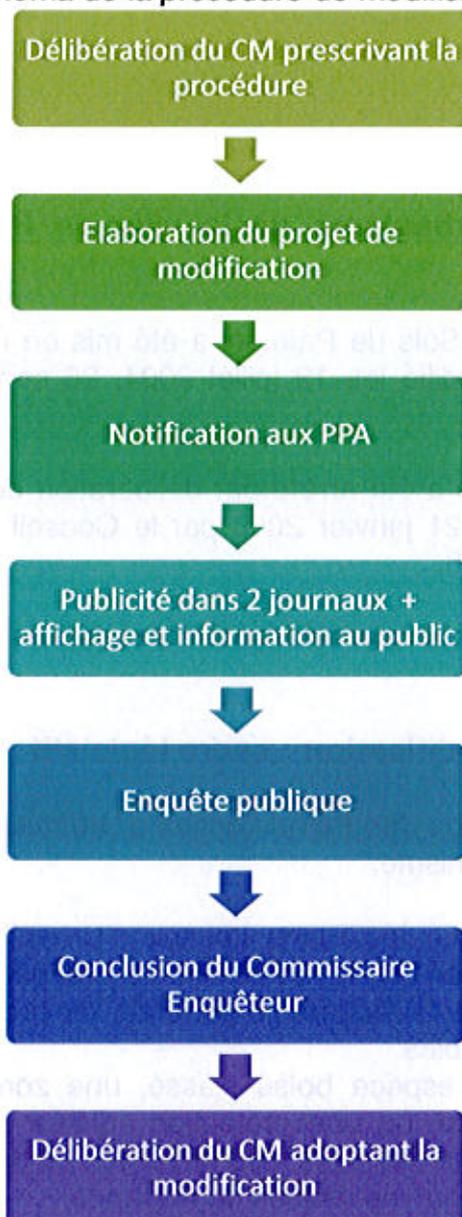
L'article L123-13 stipule que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification à condition que la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables,
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Sous ces conditions, le Conseil Municipal notifie le projet de modification, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général et au Président de l'EPCI, ainsi qu'aux autres organismes mentionnés à l'article L121-4.

Après enquête publique et selon les conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal pourra être amené à approuver la modification du PLU.

Schéma de la procédure de modification



1.3. Les raisons de la modification

1.3.1. Les motifs de la modification en zone UA, UB, UC, UV, A

La présente modification a été motivée pour les raisons exposées ci-dessous.

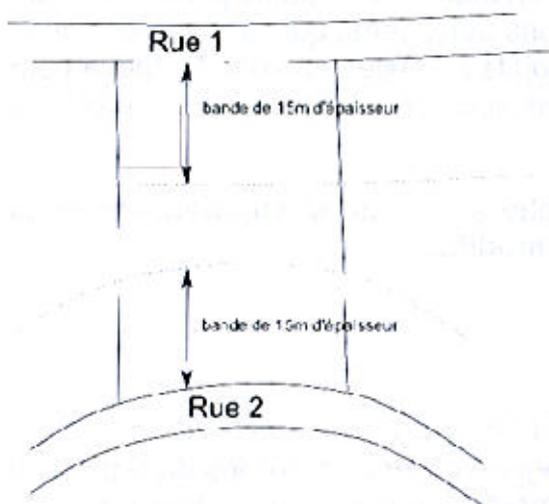
Après plus de 3 ans d'application du PLU, il est apparu plusieurs fois au cours de l'instruction des autorisations d'urbanisme que certains points du règlement pouvaient être sources d'interprétations divergentes, ou de blocages purement formels mais contraignants pour le pétitionnaire. Ces blocages ne remettent pas en cause la philosophie des règles d'urbanisme que la commune souhaite appliquer sur son territoire ni l'économie générale du document mais aboutissent parfois à des refus.

Ces blocages sont principalement de deux ordres :

- **ARTICLE 7 ET ARTICLE 10 – DIFFICULTES D'INTERPRETATION DE LA REGLE DE LA BANDE DE 15 OU 20 METRES D'ÉPAISSEUR A PARTIR DE L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES PLACES :** l'interprétation de cette règle est source de malentendus dans son application dès lors qu'un projet est longé par plus d'une voie ou place (ou est situé à une intersection de voies) et peut, notamment dans l'application de l'article 10 rendre contraignant le respect des règles de gabarits imposés.

→ **Cette règle est soumise à modification.**

Illustration de la règle de la bande des 15 mètres d'épaisseur à partir de l'alignement des voies et des places (articles 7 et 10) :



la bande des 15
mais pas par
de l'alignement
les 2 bandes, la
« au-delà de la
n : « à compter
ce »
la construction
appliquer les

- **ARTICLE 11 – OPPOSITION TRADITIONNEL / MODERNE :** de plus en plus de projets architecturaux (BBC notamment) se heurtent au règlement actuel du PLU car ils allient des caractéristiques modernes et traditionnels au sein d'un même projet, ce que le PLU dans sa formulation actuelle interdit. En effet, le règlement (article 11), dans sa rédaction actuelle, oblige les constructions nouvelles à être **ou** issues d'une « architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition » **ou** issues d'une « architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel en respectant les principes originels ».

L'une des règles de l'architecture traditionnelle inscrite dans le PLU est notamment l'obligation d'avoir des ouvertures plus hautes que larges : cette règle est aujourd'hui de nature à refuser plusieurs projets sur cet unique motif.

→ **Cette opposition traditionnel / moderne, ainsi que la règle des ouvertures plus hautes que larges sont soumises à modification.**

1.3.2. Les motifs de la modification en zone N

En outre, la rectification d'une erreur matérielle et une modification quant à la surface de référence sont également proposées :

- **ARTICLE 2 ZONE N – RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE ET MODIFICATION DE LA SURFACE DE REFERENCE** : une erreur matérielle figure dans cet article.
Est inscrit : « les extensions des constructions existantes autorisées au titre des alinéas 5 et 6 précédents »
Devrait figurer : « les extensions des constructions existantes autorisées au titre des alinéas 4 et 5 précédents »

Par ailleurs, cet article, pour autoriser les extensions des constructions existantes, prend pour référence la surface hors œuvre brute (SHOB). Or la SHOB, dans les formulaires de demandes d'autorisation, n'est plus obligatoire et s'avère donc non contrôlable. Il est donc proposé de prendre pour référence la surface hors œuvre nette (SHON) et de substituer à 200m² de SHOB, la mention 200m² de SHON. Ce changement entraîne par conséquent une modification de la taille des extensions autorisées, qui ne remet en cause ni l'équilibre du PLU ni l'équilibre des projets autorisés en zone N. Elle a pour objectif de rendre cohérent les extensions autorisées avec la typologie du bâti présent en zone N.

➔ **La rectification de l'erreur matérielle ainsi que la suppression de la référence à la SHOB sont soumises à modification.**

1.3.3. Justification de la procédure utilisée

La modification du PLU est définie par l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme. La modification consiste en une modification de règles de certains articles du règlement uniquement (pas de modification du document graphique, des annexes, pas d'ouverture à l'urbanisation).

Cette modification répond à des objectifs de fluidité de l'instruction et de cohérence des règles du document d'urbanisme actuel. Elle a en outre pour objectif de ne pas bloquer des projets, qui seraient tout à fait cohérents par ailleurs avec les autres règles déclinées dans le PLU et avec la philosophie générale en matière d'urbanisme que la commune souhaite pour son territoire.

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du PLU de Paimpol. La présente modification en effet ne change pas le type et la nature des occupations du sol admises dans aucune des zones, elle n'ouvre pas de zone nouvelle à l'urbanisation, elle ne modifie pas substantiellement l'architecture qui découle de l'application du règlement. L'objectif est de rendre cohérents la lecture et l'application des règles et l'instruction des projets des pétitionnaires.

Par ailleurs, conformément à l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ne sont pas réduits. De même la modification n'impacte pas la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels en matière de nuisances.

De plus, la modification ne comporte pas de risques graves de nuisances.

Conformément à l'article L123.13 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut donc être employée.

2. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

2.1. Les articles concernés

La modification du PLU consiste en une modification des articles suivants du règlement :

Titre	Zone	Article	Motif de la modification
Titre I	Dispositions générales	Pas de modification	
Titre II	Chapitre 1 – Zone UA	Article 7	<i>Règle de la bande des 15 / 20 mètres d'épaisseur</i>
		Article 10	<i>Règle de la bande des 15 / 20 mètres d'épaisseur</i>
		Article 11	<i>Moderne / Traditionnel Règle sur les ouvertures</i>
	Chapitre 2 – Zone UB	Article 7	<i>Règle de la bande des 15 / 20 mètres d'épaisseur</i>
		Article 10	<i>Règle de la bande des 15 / 20 mètres d'épaisseur</i>
		Article 11	<i>Moderne / Traditionnel Règle sur les ouvertures</i>
	Chapitre 3 – Zone UC	Article 11	<i>Moderne / Traditionnel Règle sur les ouvertures</i>
	Chapitre 4 – Zone UV	Article 11	<i>Moderne / Traditionnel Règle sur les ouvertures</i>
	Chapitres 5 à 8 – Zones UY, UYf, UYg, UYp	Pas de modification	
	Titre III	Chapitre 1 – Zone 1AU	Pas de modification
Chapitre 2 – Zone 1AUY		Pas de modification	
Chapitre 3 – Zone 2AU		Pas de modification	
Titre IV	Zone A	Article 11	<i>Moderne / Traditionnel Règle sur les ouvertures</i>
Titre V	Zone N	Article 2	<i>Erreur matérielle Modification de la référence SHOB</i>
Titre VI	Espaces Boisés Classés	Pas de modification	
Titre VII	Emplacements réservés	Pas de modification	

2.2. Présentation de la modification

La modification du PLU consiste à modifier les articles susvisés, tel que proposé dans les différentes fiches présentées ci-après :

PLU actuel

TITRE II – CHAPITRE 1 – ZONE UA – ARTICLE 7

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être conforme avec les dispositions suivantes :

1. *A l'intérieur d'une bande de 15 m d'épaisseur à partir de l'alignement des voies et places et à partir de l'alignement retenu pour le secteur UAq* l'implantation des constructions en limite séparative est obligatoire au moins d'un côté.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 0,90 m.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement et sur une seule limite séparative, un dispositif de clôture devra assurer la continuité de la lisibilité de la limite entre l'espace public et l'espace privé à l'alignement de la voie sur le reste du linéaire sur rue de la parcelle.

2. *Au delà de la bande de 15 m d'épaisseur :*

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul par rapport à ces limites.

3. *Des dispositions différentes pourront être autorisées :*

- a. pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « événement urbain » ;
- b. pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général ;
- c. lorsque la forme des terrains l'impose ou le justifie (parcelle d'angle, jonction entre 2 zones U différentes,...).

Proposition de modification

TITRE II – CHAPITRE 1 – ZONE UA – ARTICLE 7

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être conforme avec les dispositions suivantes :

1. *Si la construction se situe dans une bande de 15 m à compter de l'alignement d'une voie ou d'une place et à partir de l'alignement retenu pour le secteur UAq*, l'implantation des constructions en limite séparative est obligatoire au moins d'un côté

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 0,90 m.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement et sur une seule limite séparative, un dispositif de clôture devra assurer la continuité de la lisibilité de la limite entre l'espace public et l'espace privé à l'alignement de la voie sur le reste du linéaire sur rue de la parcelle.

2. *Si elle ne se situe pas dans une bande de 15 m à compter de l'alignement d'une voie ou d'une place et à partir de l'alignement retenu pour le secteur UAq :*

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul par rapport à ces limites.

3. *Des dispositions différentes pourront être autorisées :*

- a. pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « événement urbain » ;
- b. pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général ;
- c. lorsque la forme des terrains l'impose ou le justifie (parcelle d'angle, jonction entre 2 zones U différentes,...).

PLU actuel

TITRE II – CHAPITRE 1 – ZONE UA – ARTICLE 10

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(...)

3. A l'intérieur d'une bande de 15 m d'épaisseur à partir de l'alignement des voies et places et à partir de l'alignement retenu pour le secteur UAq :

Les constructions nouvelles devront tenir compte de la hauteur des constructions voisines afin de constituer avec elles un ensemble cohérent et harmonieux, sans excéder la hauteur maximale absolue.

4. Au delà de la bande de 15 m d'épaisseur et à partir de l'alignement retenu pour le secteur UAq :

a. Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3 m en limites séparatives ou de fond de parcelles, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la propriété, sans excéder les hauteurs maximales absolues indiquées en (1.) et (2.).

b. La hauteur maximale ainsi définie en limites séparatives pourra être dépassée dans le cas de constructions existantes d'une hauteur supérieure implantée en limite séparative sur le fond voisin ou afin de permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume. Dans ce cas, la hauteur maximale sera limitée à celle de l'héberge de la construction voisine située en limite séparative.

5. Des dispositions différentes pourront être autorisées :

a. pour des immeubles existants dépassant la hauteur maximale à condition que les transformations ne conduisent pas à dépasser la hauteur existante ;

b. pour des ouvrages d'intérêt général.

Notice explicative

Proposition de modification

TITRE II – CHAPITRE 1 – ZONE UA – ARTICLE 10

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(...)

3. Si la construction se situe dans une bande de 15 m à compter de l'alignement d'une voie ou d'une place et à partir de l'alignement retenu pour le secteur UAq :

Les constructions nouvelles devront tenir compte de la hauteur des constructions voisines afin de constituer avec elles un ensemble cohérent et harmonieux, sans excéder la hauteur maximale absolue.

4. Si elle ne se situe pas dans une bande de 15 m à compter de l'alignement d'une voie ou d'une place et à partir de l'alignement retenu pour le secteur UAq :

a. Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3 m en limites séparatives ou de fond de parcelles, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la propriété, sans excéder les hauteurs maximales absolues indiquées en (1.) et (2.).

b. La hauteur maximale ainsi définie en limites séparatives pourra être dépassée dans le cas de constructions existantes d'une hauteur supérieure implantée en limite séparative sur le fond voisin ou afin de permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume. Dans ce cas, la hauteur maximale sera limitée à celle de l'héberge de la construction voisine située en limite séparative.

5. Des dispositions différentes pourront être autorisées :

a. pour des immeubles existants dépassant la hauteur maximale à condition que les transformations ne conduisent pas à dépasser la hauteur existante ;

b. pour des ouvrages d'intérêt général.

PLU actuel

TITRE II – CHAPITRE 1 – ZONE UA – ARTICLE 11

ARTICLE	UA	11 :	ASPECT	EXTERIEUR	DES
CONSTRUCTIONS					

(...)

B LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture du centre ancien de PAIMPOL.

- Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.
Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
 - Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel en en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.
- Quelque soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :
- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
 - à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
 - à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Proposition de modification

TITRE II – CHAPITRE 1 – ZONE UA – ARTICLE 11

ARTICLE	UA	11 :	ASPECT	EXTERIEUR	DES
CONSTRUCTIONS					

(...)

B LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture du centre ancien de PAIMPOL.

1. Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.
Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
 2. Il peut s'agir d'une architecture traditionnelle qui s'inscrit avec discrétion en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.
 3. Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement alliant moderne et traditionnel, dans des volumes différents ou selon des caractéristiques distinctes, et qui devra respecter, dans chacune de ses composantes, modernes ou traditionnelles, les règles exposées au 1 ou au 2 ci-dessus.
- Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :
- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
 - à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
 - à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1. Implantation :

La hauteur d'implantation des constructions nouvelles devra être cohérente avec celle des constructions voisines.

2. Volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente comprise entre 40 et 50°. Selon le contexte, des toitures à la Mansard pourront être autorisées.

L'aménagement de 2 niveaux habités en toiture est interdit.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges et de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles traditionnels existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

(...)

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1. Implantation :

La hauteur d'implantation des constructions nouvelles devra être cohérente avec celle des constructions voisines.

2. Volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente comprise entre 40 et 50°. Selon le contexte, des toitures à la Mansard pourront être autorisées.

L'aménagement de 2 niveaux habités en toiture est interdit.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles traditionnels existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

(...)

PLU actuel

TITRE II – CHAPITRE 2 – ZONE UB – ARTICLE 7

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être conforme avec les dispositions suivantes :

1. *A l'intérieur d'une bande de 20 m d'épaisseur à partir de l'alignement des voies et places*, l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 0,90 m.

Un dispositif de clôture bâtie doublé éventuellement d'une haie vive devra assurer la continuité de la lisibilité de la limite entre l'espace public et l'espace privé à l'alignement de la voie sur tout le linéaire de la parcelle.

Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- a. pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « événement urbain » ;
- b. pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général.

2. *Au delà de la bande de 20 m d'épaisseur :*

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul par rapport à ces limites.

3. Des dispositions différentes relatives aux clôtures pourront être admises dans le cas d'opérations d'ensemble proposant un traitement global et cohérent de l'interface entre parcelles privées et espaces publics.

Proposition de modification

TITRE II – CHAPITRE 2 – ZONE UB – ARTICLE 7

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être conforme avec les dispositions suivantes :

1. *Si la construction se situe dans une bande de 20 m à compter de l'alignement d'une voie ou d'une place*, l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 0,90 m.

Un dispositif de clôture bâtie doublé éventuellement d'une haie vive devra assurer la continuité de la lisibilité de la limite entre l'espace public et l'espace privé à l'alignement de la voie sur tout le linéaire de la parcelle.

Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- a. pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « événement urbain » ;
- b. pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général.

2. *Si elle ne se situe pas dans une bande de 20 m à compter de l'alignement d'une voie ou d'une place :*

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul par rapport à ces limites.

4. Des dispositions différentes relatives aux clôtures pourront être admises dans le cas d'opérations d'ensemble proposant un traitement global et cohérent de l'interface entre parcelles privées et espaces publics.

PLU actuel

TITRE II – CHAPITRE 2 – ZONE UB – ARTICLE 10

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. *Hauteur maximale absolue :*
 - a. 12 m au faîtage et 9 m à l'égout de toit ou à l'acrotère en secteurs UB ;
 - b. 9 m au faîtage et 6 m à l'égout de toit ou à l'acrotère en secteurs UBa.
2. *Au delà d'une bande de 20 m d'épaisseur à partir de l'alignement des voies et places :*
 - a. Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3 m en limites séparatives ou de fond de parcelles, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la propriété, sans excéder les hauteurs maximales absolues indiquées en (1.).
 - b. La hauteur maximale ainsi définie en limites séparatives pourra être dépassée dans le cas de constructions existantes d'une hauteur supérieure implantée en limite séparative sur le fond voisin ou afin de permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume. Dans ce cas, la hauteur maximale sera limitée à celle de l'héberge de la construction voisine située en limite séparative.
3. *Des dispositions différentes pourront être autorisées :*
 - a. pour des immeubles existants dépassant la hauteur maximale à condition que les transformations ne conduisent pas à dépasser la hauteur existante ;
 - b. pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « événement urbain » ;
 - c. pour des ouvrages d'intérêt général.

Notice explicative

Proposition de modification

TITRE II – CHAPITRE 2 – ZONE UB – ARTICLE 10

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. *Hauteur maximale absolue :*
 - a. 12 m au faîtage et 9 m à l'égout de toit ou à l'acrotère en secteurs UB ;
 - b. 9 m au faîtage et 6 m à l'égout de toit ou à l'acrotère en secteurs UBa.
2. *Si la construction ne se situe pas dans une bande de 20 m à compter de l'alignement d'une voie ou place*
 - a. Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3 m en limites séparatives ou de fond de parcelles, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la propriété, sans excéder les hauteurs maximales absolues indiquées en (1.).
 - b. La hauteur maximale ainsi définie en limites séparatives pourra être dépassée dans le cas de constructions existantes d'une hauteur supérieure implantée en limite séparative sur le fond voisin ou afin de permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume. Dans ce cas, la hauteur maximale sera limitée à celle de l'héberge de la construction voisine située en limite séparative.
3. *Des dispositions différentes pourront être autorisées :*
 - a. pour des immeubles existants dépassant la hauteur maximale à condition que les transformations ne conduisent pas à dépasser la hauteur existante ;
 - b. pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « événement urbain » ;
 - c. pour des ouvrages d'intérêt général.

PLU actuel

TITRE II – CHAPITRE 2 – ZONE UB – ARTICLE 11

ARTICLE	UB	11 :	ASPECT	EXTERIEUR	DES
CONSTRUCTIONS					
(...)					

B LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture des faubourgs de PAIMPOL.

- Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.
Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel en en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.

Quelque soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Proposition de modification

TITRE II – CHAPITRE 2 – ZONE UB – ARTICLE 11

ARTICLE	UB	11 :	ASPECT	EXTERIEUR	DES
CONSTRUCTIONS					
(...)					

B LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture du centre ancien de PAIMPOL.

1. Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.
Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
2. Il peut s'agir d'une architecture traditionnelle qui s'inscrit avec discrétion en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.
3. Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement alliant moderne et traditionnel, dans des volumes différents ou selon des caractéristiques distinctes, et qui devra respecter, dans chacune de ses composantes, modernes ou traditionnelles, les règles exposées au 1 ou au 2 ci-dessus.

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1. Implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux ou encore du niveau de la voie publique au droit du terrain).

2. Volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

La largeur des pignons des maisons individuelles ne devra pas dépasser 8,5 m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche comprise entre 40 et 50°.

L'aménagement de 2 niveaux habités en toiture est interdit.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges et de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

(...)

Notice explicative

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1. Implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux ou encore du niveau de la voie publique au droit du terrain).

2. Volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

La largeur des pignons des maisons individuelles ne devra pas dépasser 8,5 m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche comprise entre 40 et 50°.

L'aménagement de 2 niveaux habités en toiture est interdit.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

(...)

PLU actuel

TITRE II – CHAPITRE 3 – ZONE UC – ARTICLE 11

ARTICLE	UC	11 :	ASPECT	EXTERIEUR	DES
CONSTRUCTIONS					
(...)					

B LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle locale.

- Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel en en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.

Quelque soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Proposition de modification

TITRE II – CHAPITRE 3 – ZONE UC – ARTICLE 11

ARTICLE	UC	11 :	ASPECT	EXTERIEUR	DES
CONSTRUCTIONS					
(...)					

B LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle locale.

1. Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

2. Il peut s'agir d'une architecture traditionnelle qui s'inscrit avec discrétion en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.

3. Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement alliant moderne et traditionnel, dans des volumes différents ou selon des caractéristiques distinctes, et qui devra respecter, dans chacune de ses composantes, modernes ou traditionnelles, les règles exposées au 1 ou au 2 ci-dessus.

Quel que soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1. Implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux ou encore du niveau de la voie publique au droit du terrain).

2. Volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

La largeur des pignons des maisons individuelles ne devra pas dépasser 8,5 m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche comprise entre 40 et 50°.

L'aménagement de 2 niveaux habités en toiture est interdit.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges et de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

(...)

Notice explicative

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1. Implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux ou encore du niveau de la voie publique au droit du terrain).

2. Volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

La largeur des pignons des maisons individuelles ne devra pas dépasser 8,5 m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche comprise entre 40 et 50°.

L'aménagement de 2 niveaux habités en toiture est interdit.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

(...)

PLU actuel

TITRE II – CHAPITRE 4 – ZONE UV – ARTICLE 11

ARTICLE	UV	11 :	ASPECT	EXTERIEUR	DES
CONSTRUCTIONS					

(...)

B LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle locale.

- Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel en en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.

Quelque soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Proposition de modification

TITRE II – CHAPITRE 4 – ZONE UV – ARTICLE 11

ARTICLE	UV	11 :	ASPECT	EXTERIEUR	DES
CONSTRUCTIONS					

(...)

B LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle locale.

1. Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

2. Il peut s'agir d'une architecture traditionnelle qui s'inscrit avec discrétion en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.

3. Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement alliant moderne et traditionnel, dans des volumes différents ou selon des caractéristiques distinctes, et qui devra respecter, dans chacune de ses composantes, modernes ou traditionnelles, les règles exposées au 1 ou au 2 ci-dessus.

Quel que soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1. Implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux ou encore du niveau de la voie publique au droit du terrain).

2. Volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

La largeur des pignons des maisons individuelles ne devra pas dépasser 8,5 m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche comprise entre 40 et 50°.

L'aménagement de 2 niveaux habités en toiture est interdit.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges et de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1. Implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux ou encore du niveau de la voie publique au droit du terrain).

2. Volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

La largeur des pignons des maisons individuelles ne devra pas dépasser 8,5 m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche comprise entre 40 et 50°.

L'aménagement de 2 niveaux habités en toiture est interdit.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

PLU actuel

TITRE IV – ZONE A – ARTICLE 11

ARTICLE	A	11 :	ASPECT	EXTERIEUR	DES
CONSTRUCTIONS					

(...)

B LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle locale.

- Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel en en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.

Quelque soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Proposition de modification

TITRE IV – ZONE A – ARTICLE 11

ARTICLE	A	11 :	ASPECT	EXTERIEUR	DES
CONSTRUCTIONS					

(...)

B LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle locale.

1. Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

2. Il peut s'agir d'une architecture traditionnelle qui s'inscrit avec discrétion en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.

3. Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement alliant moderne et traditionnel, dans des volumes différents ou selon des caractéristiques distinctes, et qui devra respecter, dans chacune de ses composantes, modernes ou traditionnelles, les règles exposées au 1 ou au 2 ci-dessus.

Quel que soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1. Implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux ou encore du niveau de la voie publique au droit du terrain).

2. Volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

La largeur des pignons des maisons individuelles ne devra pas dépasser 8,5 m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche comprise entre 40 et 50°.

L'aménagement de 2 niveaux habités en toiture est interdit.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges et de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1. Implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux ou encore du niveau de la voie publique au droit du terrain).

2. Volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

La largeur des pignons des maisons individuelles ne devra pas dépasser 8,5 m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche comprise entre 40 et 50°.

L'aménagement de 2 niveaux habités en toiture est interdit.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

PLU actuel

TITRE V – ZONE N – ARTICLE 2

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(...)

Dans les secteurs N, Nm, Nc, sous réserve de leur intégration au site, de leur compatibilité avec l'environnement et le développement des activités agricoles existantes dans la zone ou à proximité ainsi que des conditions particulières précisées ci-dessous :

3. les constructions et installations liées à la gestion des sites, à la sécurité et à l'accueil du public dans les zones naturelles (aires de stationnement, aménagement de chemins pédestres,...).
4. la restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes sans changement de destination.
5. La restauration, l'aménagement et l'extension avec changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.
Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle dont reste l'essentiel des murs porteurs et dont la qualité architecturale, patrimoniale ou historique justifie la préservation.
6. Les extensions des constructions existantes autorisées au titre des alinéas 5 et 6 précédents seront acceptées dans les conditions suivantes : jusqu'à 200 m² de SHOB totale après extension pour les constructions existantes dont la SHOB est comprise entre 50 et 180 m² et jusqu'à 20 m² supplémentaires par rapport à la SHOB existante pour les constructions supérieures à 180 m².
Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, implantation ou aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions aux constructions existantes doivent être conçues de manière à ne pas réduire les règles de distances applicables par rapport aux bâtiments agricoles situés à proximité et relevant du

Proposition de modification

TITRE V – ZONE N – ARTICLE 2

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(...)

Dans les secteurs N, Nm, Nc, sous réserve de leur intégration au site, de leur compatibilité avec l'environnement et le développement des activités agricoles existantes dans la zone ou à proximité ainsi que des conditions particulières précisées ci-dessous :

3. les constructions et installations liées à la gestion des sites, à la sécurité et à l'accueil du public dans les zones naturelles (aires de stationnement, aménagement de chemins pédestres,...).
4. la restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes sans changement de destination.
5. La restauration, l'aménagement et l'extension avec changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.
Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle dont reste l'essentiel des murs porteurs et dont la qualité architecturale, patrimoniale ou historique justifie la préservation.
6. Les extensions des constructions existantes autorisées au titre des alinéas 4 et 5 précédents seront acceptées dans les conditions suivantes : jusqu'à 200 m² de SHON totale après extension pour les constructions existantes dont la SHON est comprise entre 0 et 180 m² et jusqu'à 20 m² supplémentaires par rapport à la SHON existante pour les constructions supérieures à 180 m².
Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, implantation ou aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions aux constructions existantes doivent être conçues de manière à ne pas réduire les règles de distances applicables par rapport aux bâtiments agricoles situés à proximité et relevant du

règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées.

7. La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes à proximité de la construction principale avec un maximum de 50 m² de SHOB.

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les constructions annexes aux habitations existantes doivent être conçues de manière à ne pas réduire les règles de distances applicables par rapport aux bâtiments agricoles situés à proximité et relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées.

8. Les extensions des constructions d'activité existantes et sans changement de destination à usage d'habitation dans la limite de 30% la SHOB existante.

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, implantation ou aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions aux constructions existantes doivent être conçues de manière à ne pas réduire les règles de distances applicables par rapport aux bâtiments agricoles situés à proximité et relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées.

9. Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construits sur terrain nu dans la limite de 20 m² sous réserve que la présence d'animaux ne nuisent en rien à la tranquillité et à la salubrité du voisinage.

10. Les piscines à proximité immédiate des habitations.

(...)

règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées.

7. La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes à proximité de la construction principale avec un maximum de 50 m² de surface au sol en un seul niveau

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les constructions annexes aux habitations existantes doivent être conçues de manière à ne pas réduire les règles de distances applicables par rapport aux bâtiments agricoles situés à proximité et relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées.

8. Les extensions des constructions d'activité existantes et sans changement de destination à usage d'habitation dans la limite de 30% la SHON existante.

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, implantation ou aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions aux constructions existantes doivent être conçues de manière à ne pas réduire les règles de distances applicables par rapport aux bâtiments agricoles situés à proximité et relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées.

9. Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construits sur terrain nu dans la limite de 20 m² sous réserve que la présence d'animaux ne nuisent en rien à la tranquillité et à la salubrité du voisinage.

10. Les piscines à proximité immédiate des habitations.

(...)

3. CONCLUSION

La modification du PLU de Paimpol vise principalement à améliorer le processus d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, de façon à rendre cohérente l'application du règlement d'urbanisme en certains points. Il s'agit notamment de ne pas refuser sur des motifs purement formel des projets qui ne seraient pas du tout contraires à l'esprit du PLU et de son règlement.

Cette modification consiste en une reprise de certains articles du règlement, après plus de 3 ans d'application du PLU Elle ne touche en aucun cas au document graphique, au zonage, ni n'ouvre à l'urbanisation de nouvelles zones.

La modification n'a pas de conséquence sur l'état actuel de l'environnement. Elle ne remet pas en cause l'économie générale du PLU, ne changeant ni le type, ni la nature des occupations du sol admises dans les différentes zones. Elle ne comporte pas de grave risque de nuisances.

PAIMPOL
Schéma directeur : Phase 2 de l'AEU



Méristème
Domaine du Verger
22 350 CAULNES

EF Etudes
4 rue Galilée
44 340 BOUGUENNAIS

PREAMBULE :

L'Etude Environnementale de l'Urbanisme (AEU) permet de faire ressortir les grands enjeux du territoire de Paimpol et dessine la commune à l'horizon 2020. Elle préconise, à travers des grandes orientations et un schéma directeur, des actions à mettre en œuvre, selon une programmation qui sera affinée, adaptée et réappropriée par la municipalité. Les actions, qui seront retenues, seront alors étudiées, débattues et amendées le cas échéant au travers d'une large concertation et dans le cadre des décisions du Conseil Municipal.

Sommaire

1^{ERE} PARTIE : RETOUR SUR LA CONCERTATION ET LE QUESTIONNAIRE	6
I. LA CONCERTATION	7
• LES ETAPES DE LA CONCERTATION	7
• DEMARCHE ET CONTENU DE LA CONCERTATION	8
II. LE QUESTIONNAIRE	9
I.1 INTERET POUR PAIMPOL	10
I.2 L'EMPLOI DES SITES ET DES BATIMENTS PUBLICS	10
1) FRONT DE PORT ET FRONT DE MER : DEUX SITES POUR LESQUELS AUCUNE PROPOSITION NE SE DEMARQUE	10
2) COURCY, UNE AUBERGE DE JEUNESSE... ?	11
3) ECOLE LE BRAS ET ECOLE KERNOA	12
4) LE CENTRE DUNANT	12
5) CHATEAU BERTHO ET VILLA LABENNE	12
6) CORNE DE LA GARE, SITE MULTIFONCTIONNEL	13
7) ANCIENNE CASERNE DES POMPIERS. UNE SOURCE DE REVENUS ?	13
8) SITE DE KERRAOUL	14
I.3 ATTRACTIVITE DE PAIMPOL	14
1) LE 3EME BASSIN : ENTRE TRADITION ET MODERNITE	14
2) LE TOURISME	15
3) LA CULTURE	15
4) LES ESPACES VERTS	16
I.4 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL	16
1) LA MIXITE ET L'OUVERTURE	16
2) LE LOGEMENT	17
3) L'EMPLOI	18
4) LA JEUNESSE	18
I.5 MODE ET FLUX DE DEPLACEMENT	18
I.6 COMMENTAIRES	20
2^{EME} PARTIE : LE SCHEMA DIRECTEUR	22
I. TRAME VERTE, TRAME BLEUE	24
I.1 RAPPEL DU CONSTAT : UN TRAME VERTE ET BLEUE MARQUEE HISTORIQUEMENT MAIS QUI PENETRE DIFFICILEMENT JUSQU'AU CŒUR DE VILLE	24
1) TRAME VERTE	24
2) TRAME BLEUE	25
I.2 OBJECTIFS : RENFORCER ET RECONSTITUER LE MAILLAGE DU TERRITOIRE	26
I.3 PROPOSITIONS ET PROJETS	27
II. CIRCULATION ET STATIONNEMENT : POUR UNE MEILLEURE ACCESSIBILITE	28
II.1 RAPPEL DU CONSTAT : ENTRE TRANSIT, VILLE ETAPE ET CŒUR COMMERÇANT	28
1) CIRCULATION	28
2) STATIONNEMENT	28
II.2 OBJECTIFS : CONCILIER ACCESSIBILITE AU CENTRE VILLE ET FLUIDITE DE TRAFIC	29
II.3 PROPOSITIONS	29

1) CIRCULATION	29
2) STATIONNEMENT ET LIAISONS DOUCES	35
III. LA PLACE DU PIETON DANS LA VILLE.....	36
III.1 RAPPEL DU CONSTAT : DES PARCOURS COMPLEXES, ET PEU LISIBLES.....	36
III.2 OBJECTIFS : RENDRE LE PIETON PRIORITAIRE.....	36
III.3 PROPOSITIONS.....	37
IV. EQUIPEMENTS ET COMMERCES.....	39
IV.1 RAPPEL DU CONSTAT : UN FRAGILE EQUILIBRE ENTRE CENTRE VILLE COMMERÇANT ET ZONES D'ACTIVITES	39
IV.2 OBJECTIFS : RENFORCER L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE DU CENTRE VILLE ET LE POTENTIEL TOURISTIQUE DE LA COMMUNE ..	39
IV.3 PROPOSITIONS.....	40
V. LES TROIS AXES STRUCTURANTS.....	41
V.1 FRANGES DE TRANSITION	42
V.2 L'AXE DES "SAVOIRS"	42
1) CARACTERISTIQUES.....	42
2) ENJEUX ET PROPOSITIONS	43
V.3 L'AXE "CITOYEN".....	43
1) CARACTERISTIQUES.....	43
2) ENJEUX ET PROPOSITIONS	43
V.4 L'AXE "GLAZ"	45
1) CARACTERISTIQUES.....	45
2) ENJEUX ET PROPOSITIONS	46
VI. HABITAT : DENSITE, MIXITE ET MISE EN VALEUR ARCHITECTURALE.....	47
VI.1 RAPPEL DU CONSTAT : UN HABITAT MAJORITAIREMANT PAVILLONNAIRE QUI S'INSCRIT DANS UN TISSU HISTORIQUE ET PATRIMONIAL	47
VI.2 OBJECTIFS : UN DEVELOPPEMENT BASE SUR LA DIVERSITE POUR ACCUEILLIR DES JEUNES ET VALORISER L'EXISTANT	49
VI.3 PROPOSITIONS.....	49
VII. PLOUNEZ ET KERITY	51
DES QUARTIERS EN DEVENIR	51
VII.1 PLOUNEZ : UN CENTRE BOURG A LA CAMPAGNE	51
VII.2 KERITY ET L'ABBAYE DE BEAUPORT, LA PORTE DE PAIMPOL.....	51
PLAN DE SYNTHESE	53
ANNEXES.....	55

Introduction

L'action publique consiste à se projeter dans l'avenir et à porter une vision globale de la commune. Ainsi, la municipalité synthétise et formalise actuellement son projet pour Paimpol, reflet de ses engagements pris lors de la campagne municipale. Certaines actions seront réalisables à court terme tandis que d'autres porteront sur le long terme. L'étude AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) permet d'avoir cette vision globale, à partir d'un état des lieux de l'existant faisant ressortir une série d'enjeux (sociaux, économiques et urbains), afin d'établir des préconisations environnementales qui accompagneront le projet municipal.

Il convient de replacer la démarche de l'AEU - et notamment le schéma directeur qui est proposé à la suite de la présente phase - dans le contexte qui l'a façonné, à savoir la démarche de concertation et d'échanges menée par la ville. Les paimpolais sont en attente d'actions concrètes pour améliorer leur cadre de vie, ils l'ont exprimé à la fois dans le questionnaire qui leur a été remis courant 2010 et les réunions des comités de quartiers qui ont jalonné la démarche de l'étude.

La présente phase de l'étude est scindée en deux parties. La première partie revient sur la concertation qui a eu lieu, à partir du diagnostic de l'AEU, sur les étapes clé et sur les grands points que l'on peut ressortir du questionnaire adressé aux paimpolais. Dans la seconde partie sont exposées les cinq grandes thématiques qui sont ressorties du travail de diagnostic et de concertation préalable (ainsi que des entretiens avec des personnes ressources), regroupées dans un schéma directeur d'intentions et d'objectifs ; celui-ci étant décliné dans une 3^{ème} phase en zooms opérationnels (schéma directeur), accompagnés pour les espaces publics d'une charte d'aménagement urbain.

1^{ERE} PARTIE : RETOUR SUR LA CONCERTATION ET LE QUESTIONNAIRE



I. La concertation

Concrètement, il ressort de la phase de diagnostic, quatre enjeux cruciaux pour la ville de Paimpol :

- l'emploi des bâtiments publics
- l'hébergement spécifiquement des jeunes et des personnes âgées
- les flux de circulation et de stationnement
- l'aménagement urbain

Ces enjeux ont été présentés lors du conseil municipal de mars 2010 sous forme de dix questions essentielles pour Paimpol, Plounez et Kéridy. Nous en restituons ci-après les résultats qui sont pour nous essentiels dans l'établissement d'un schéma synthétique des enjeux et objectifs, transcription concertative du dessein paimpolais et objet de la présente phase.

• Les étapes de la concertation

Depuis le lancement de l'étude et notamment dans sa partie diagnostic, une concertation a été menée, au travers de réunions, questionnaires, exposition.

Les grandes dates de la concertation :

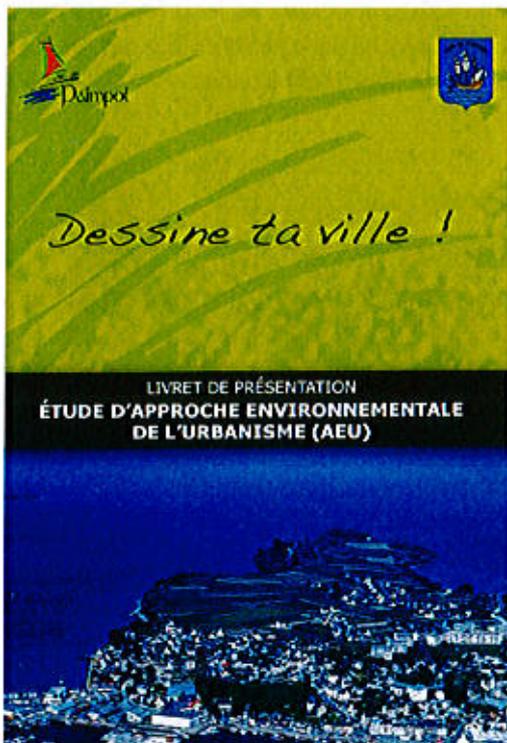
- mai 2010 : questionnaire « Dessine ta ville » 37 questions sur l'avenir de Paimpol
- 29 juin 2010 : Réunion des conseils de quartier sur l'AEU
- 21 octobre 2010 : Réunion publique
- Bulletin municipal



- *Démarche et contenu de la concertation*

La concertation s'est articulée en trois chantiers distincts, en fonction des catégories de paimpolais auxquels elle s'adressait :

- a) le questionnaire mis à la disposition de tous les paimpolais ayant manifesté un intérêt pour le sujet et dont les résultats sont détaillés dans le chapitre suivant.
- b) les ateliers « Dessine ta ville » menés auprès des comités de quartier, permettant de synthétiser les premières recommandations du diagnostic de l'AEU appliquée à la ville de Paimpol et notamment :



- Mettre en œuvre un habitat cohérent et respectueux de l'environnement
- Remodeler l'espace public
- Un programme d'urbanisme innovant, ambitieux et cohérent au service du développement économique et de l'environnement
- Créer une offre mixte de logement
- Exploiter le potentiel touristique de Paimpol
- Un patrimoine riche et varié à optimiser
- Fluidifier la circulation automobile autour du centre ville
- Faire de la voiture un intrus dans le centre ville historique
- Faire du centre-ville de Paimpol un lieu propice aux promenades
- Kérity et l'Abbaye de Beauport, la porte de Paimpol
- Plounez, un bourg à la campagne

- c) les entretiens auprès de personnes ressources et qui ont permis d'approfondir la vision du territoire d'étude et les attentes des différents acteurs de Paimpol. Les comptes-rendus de ces entretiens scindés en pôle de compétence, sont annexés au présent document.

II. Le questionnaire

Le questionnaire a fait ressortir de nombreux points sur lesquels est basé le schéma directeur. Il a été rempli spontanément par 218 personnes pour une population de 6.611 citoyens majeurs (nombre d'électeurs inscrits en 2008).

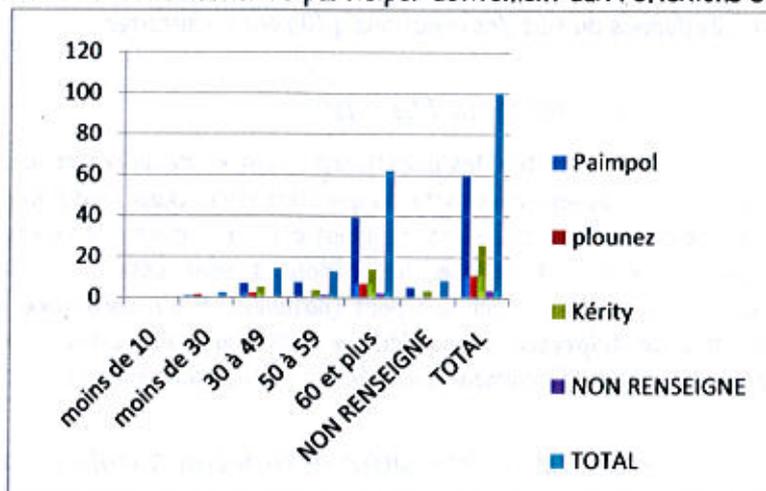
Si on retient que la quasi-totalité des "répondants" au questionnaire sont majeurs et que l'on croise ce chiffre avec les 4.611 votants aux dernières élections municipales, on en déduit qu'une proportion de 4,75% des électeurs continuent de participer activement aux réflexions sur les aménagements futurs de la Commune.

Ce taux de participation est assez significatif pour être relevé, sachant que les répondants sont à 60% des citoyens de plus de 60 ans (pour une part de cette même tranche d'âge de 33% dans la population paimpolaise).

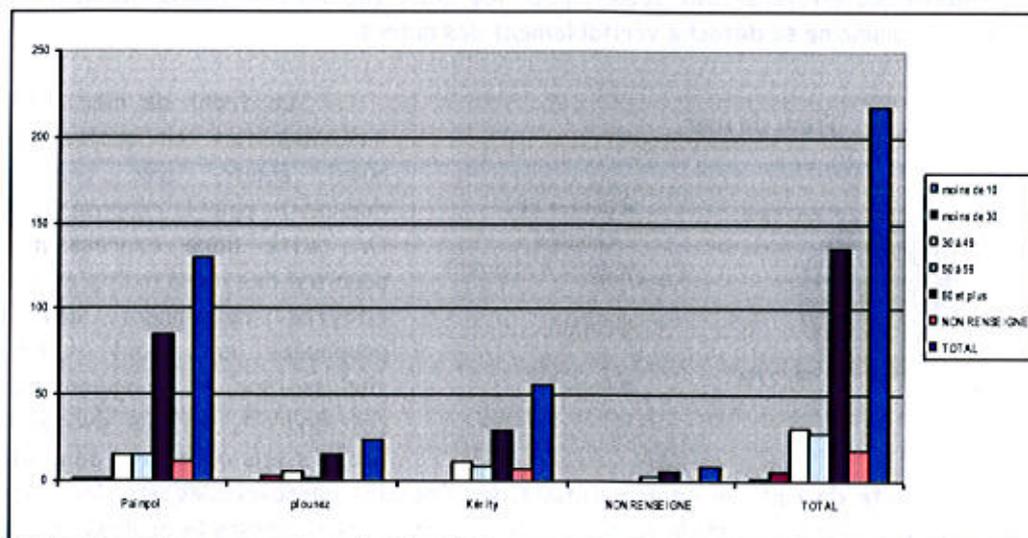
Constat qui relativise les résultats par une « sur-

représentativité » de cette tranche d'âge mais dont on peut dire :

- qu'elle a plus de temps pour elle par rapport aux tranches actives
- que les sujets abordés dans le questionnaire n'intéressent que peu ou pas les jeunes (les moins de 30 ans ne représentent que 3% des répondants).
- que la tranche des seniors est peut être plus sensible que les autres à toute question relative à son cadre de vie au quotidien (l'avenir n'est plus tellement ailleurs qu'à Paimpol)



2) Répartition en fonction de l'âge et du lieu de rattachement, en pourcentage



1) Nombre de personnes ayant répondu.

Ce qui est étonnant par contre, c'est la mobilisation de cette tranche sur les thèmes abordés dans le questionnaire et qui concernent normalement les jeunes (moyens de les attirer, logements de primo accédants, structures d'accueil comme auberge de jeunesse, etc ou liées à la petite enfance). Dans une moindre mesure, on notera aussi le sport et la culture vivante (cette dernière déclenchant bien plus de réactions que le premier); ici les personnes plus âgées souhaitant pouvoir s'occuper et/ou profiter de manifestations culturelles.

Cette lecture des résultats du questionnaire cherche aussi à faire le point sur les sujets pour lesquels la population est plus partagée, ou exprime plus souvent son avis. Le questionnaire étant "personnalisé" par rapport à un sondage plus large, certains thèmes jugés sensibles sont donc plus développés du fait des réactions qu'ils ont pu susciter.

1.1 Intérêt pour Paimpol

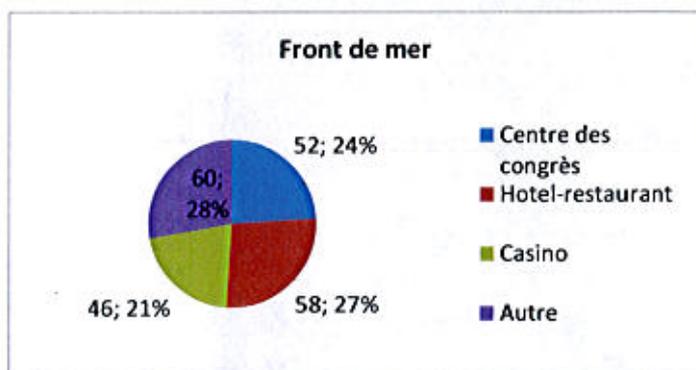
Sur ce premier chapitre, les questionnés sont évidemment concernés par le devenir de Paimpol, c'est la raison de leur réactivité au questionnaire. Dans l'ensemble, ils souhaitent participer sous forme de comités, commissions, associations, etc... quand ils existent. A la question 4 du Comment imaginez-vous le centre-ville, les réponses sont assez génériques et l'identité de Paimpol (question 5) se définit par son port (notamment son caractère multifonctionnel) et sa culture maritime. Le triptyque économique « pêche-agriculture-tourisme » ressort souvent et la vie associative est suffisamment évoquée pour être mentionnée ici.

1.2 L'emploi des sites et des bâtiments publics

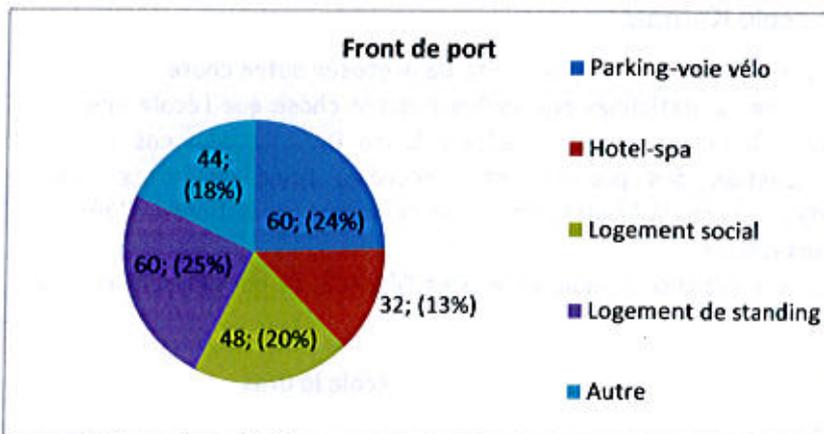
Malgré cette représentativité importante des personnes de plus de 60 ans, les résultats concernant les aménagements de la commune de Paimpol montrent une prise en compte de tous, par tous. Ainsi il n'est pas rare de trouver des demandes d'actions au profit des jeunes mamans (quant aux espaces pour enfants par exemple) de la part de personnes de plus de 70 ans.

- 1) Front de port et front de mer : deux sites pour lesquels aucune proposition ne se démarque.

En effet les citoyens sont soumis pour les deux questions à respectivement 4 et 3 propositions et aucune ne se détache véritablement des autres.



Le front de mer divise les « répondants » en quatre groupes quasi égaux, avec une petite dominante pour la réponse « autre ». Or cette libre expression laisse paraître des idées multiples. Soit les citoyens reprennent des idées proposées en amont, comme la thalasso/spa, et l'imaginent plutôt à cet endroit, soit ils évoquent des projets tels qu'une vue dégagée avec un jardin, une boîte de nuit, un centre d'étude des énergies renouvelables, des logements ou encore un centre d'information et de formation sur la mer et ses richesses (« écologie marine »).



En ce qui concerne le front de port, les idées suggèrent à 45% la construction d'immeubles de logements avec commerces, afin de densifier le centre. Par contre, en accompagnement de ces propositions un quart des répondants conserve l'idée de la voie de circulation

douce (vélos et marche).

La réponse « autre » présente des idées multiples bien que souvent orientées vers un « square », « un jardin », « un espace vert ». Dans le cas d'un intérêt particulier de la mairie pour ces solutions alternatives, une étude plus précise pourrait être menée.

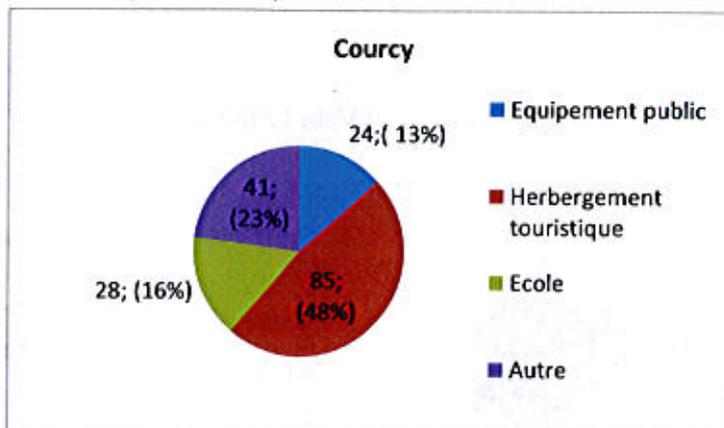
2) Courcy, une auberge de jeunesse... ?

Le site de Courcy est imaginé par la population comme accueillant un hébergement touristique (46%). Or avant même la question 18, sur l'auberge de jeunesse, les questionnés évoquent cette dernière solution de nombreuses fois (peut-être ont-ils balayé tout le questionnaire avant de répondre ?). La question 18 confirme d'ailleurs cette tendance avec une volonté de 90% des individus d'accueillir ce type de structure. Notons enfin que près de 60% sont pour une installation en centre ville (question 19).

Les résultats doivent être toutefois relativisés car cette solution est la seule véritablement concrète de la liste proposée. La première interroge la personne de façon ouverte, or si elle n'a pas d'avis personnel elle s'orientera vers une réponse indiquée, la troisième suggère « une école », laquelle vient d'être supprimée (les questionnés posent un point d'interrogation) : les réponses peuvent donc s'orienter « par défaut » vers la seconde proposition.

D'ailleurs les propositions pour un équipement public sont multiples, bien que celui-ci ne représente que 13% des réponses. Site de rencontre pour personnes âgées, école d'arts aux disciplines multiples, accueil des services DDE, maternelle, ...

Pour l'auberge de jeunesse, ce projet ressort régulièrement au cours du questionnaire, que se soit dans les aménagements possibles ou dans les orientations futures à mener. Il semble important pour les paimpolais (bon moyen de faire venir des jeunes et donc de faire découvrir la ville à une autre population).

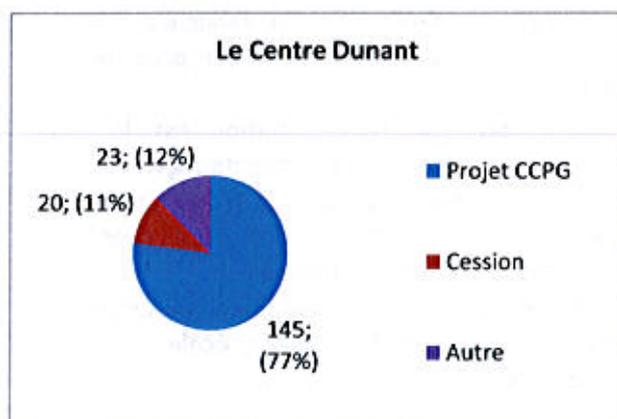
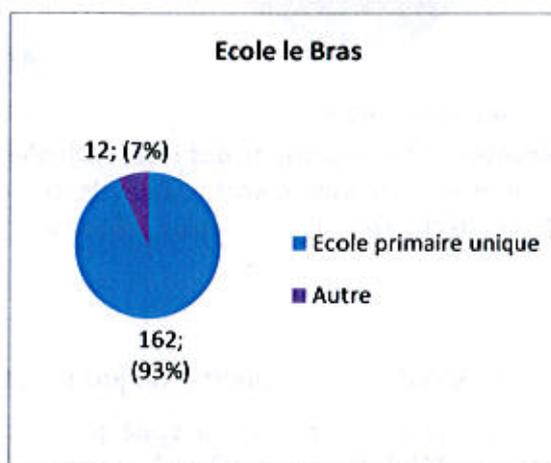
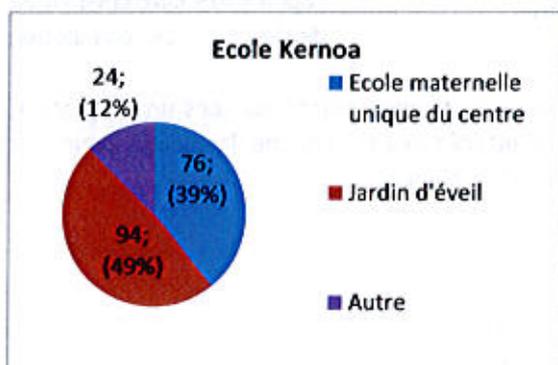


3) Ecole le Bras et école Kernoa.

Ces questions sont à choix unique ou double, avec possibilité de proposer autre chose.

Pour la première, seulement 7% des questionnés ont souhaité autre chose que l'école unique du centre. Pour la seconde ils sont 12% à avoir préconisé cette solution. Dans les deux cas, elle peut servir aussi de remise en question des propositions. « Pourquoi faire des sites uniques d'enseignement ? Cela risque de produire de l'éloignement pour certaines populations ». Il n'y a pas réellement d'autres propositions émises.

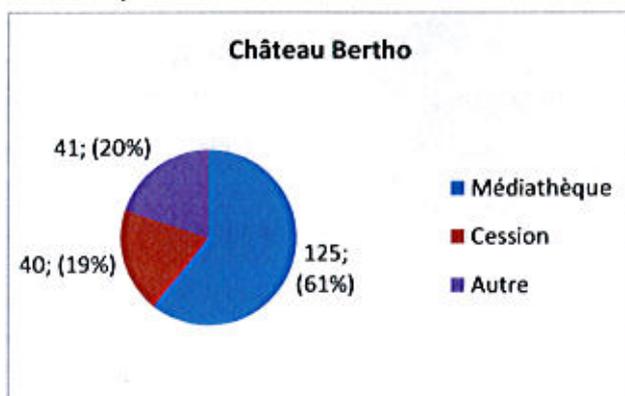
De plus pour ces deux questions la réponse semble être dans l'énoncé, ce qui est remarqué par certains citoyens.



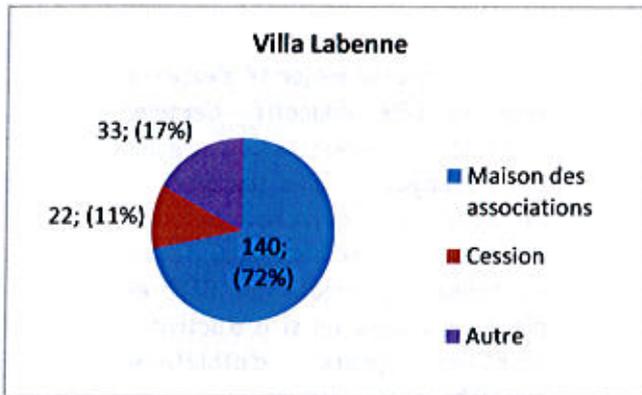
4) Le centre Dunant.

La réponse négative n'existant pas, les gens utilisent ici la réponse autre pour manifester leur volonté de maintenir la bibliothèque sur place. Peu de propositions alternatives, sauf l'installation de la police municipale ou encore la destruction totale du bâtiment considéré comme « affreux ».

5) Château Bertho et Villa Labenne.



Pour ces deux bâtiments particuliers, la cession est une solution qui semble permettre de récupérer des fonds ou d'épargner le capital public. En effet, il est souvent fait allusion au fait que la municipalité possède assez si ce n'est trop de patrimoine, lequel génère d'importants budgets de fonctionnement ou d'entretien.



Une grosse majorité s'exprime pour une maison des associations bien que là aussi la cession soit évoquée.

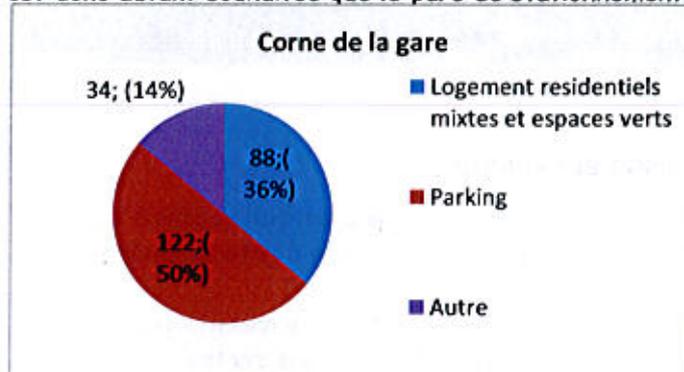
Pour celles et ceux qui préfèrent des solutions alternatives, l'auberge de jeunesse revient régulièrement, ainsi que l'idée de créer un pôle culturel en regroupant ces deux bâtiments.

6) Corne de la gare, site multifonctionnel.

Ce site est une des entrées dans le tissu urbain dense de Paimpol. Les terrains appartiennent à RFF et manquent d'entretien. Son réaménagement pourrait être l'occasion d'embellir le site et de le raccorder au port avec lequel il devrait exister une continuité spatiale.

Pour 50% des personnes questionnés, un parking serait le bienvenu, car jugé souvent insuffisant sur Paimpol. Cela signifie que les Paimpolais évaluent cette distance au centre comme étant raisonnable et qu'ils seraient prêts à la parcourir. Il peut être intéressant de s'en servir comme distance étalon pour l'implantation de parkings périphériques potentiels.

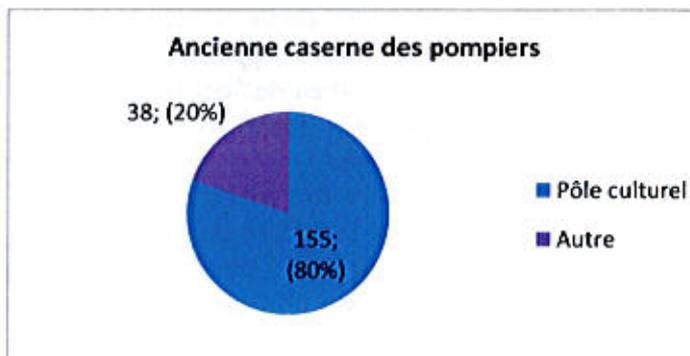
Pour 36%, ce site doit accueillir des logements ou des espaces verts, ces derniers étant très souvent réclamés car jugés inexistantes ou relictuels. La solution de l'espace multifonctionnel est donc autant souhaitée que le parc de stationnement, puisqu'à la réponse « autre », beaucoup



de personnes proposent tout simplement de créer un espace regroupant le tout (parc, logement et parking).

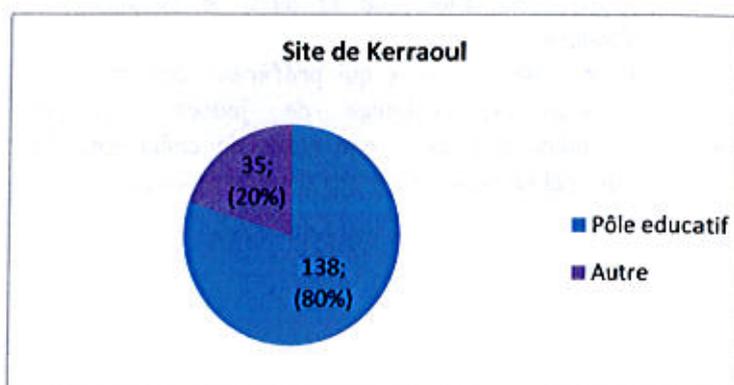
Ce site paraît important aux yeux des Paimpolais et quelle que soit la solution retenue, il s'agit de le relier au reste de la ville de manière efficace et de ne pas créer un second centre.

7) Ancienne caserne des pompiers. Une source de revenus ?



Bien que la reconversion en pôle culturel soit très majoritairement souhaitée, le bâtiment est proposé aussi à la vente, certaines personnes y voyant l'opportunité de renflouer les capacités financières de la commune.

8) Site de Kerraoul.



Une très grosse majorité s'exprime pour le pôle éducatif. Certains relèvent la nécessité de garder deux collèges à "taille humaine" et de conserver le lycée tel quel ; d'autres y voient un parc, conservant la végétation déjà en place, ou encore un site d'activités sportives (piste d'athlétisme couverte, skate parc...).

Il ressort pour l'ensemble des aménagements proposés que la majorité des répondants est plutôt favorable aux propositions de la municipalité. Pour ce qui concerne les propositions alternatives, les thèmes sont relativement redondants avec par exemple, des locaux réservés à la culture, une auberge de jeunesse, ou encore des logements...

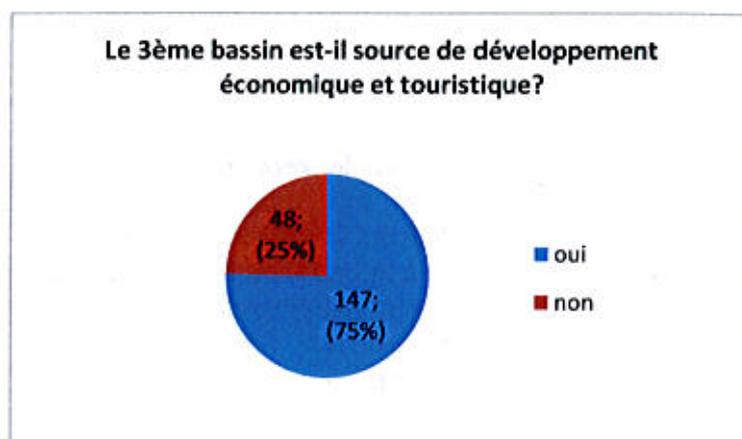
1.3 Attractivité de Paimpol

→ Une attractivité qui doit être pensée à l'année.

1) Le 3^{ème} bassin : entre tradition et modernité.

Dans les réponses, le projet de 3^{ème} bassin a connu une large approbation mais à condition d'y maintenir une activité économique, pas seulement un nouveau parking à bateaux (maintes fois remarqué).

Les avis négatifs parlent de surcoûts de dragage, estimés bien excessifs pour un port abandonné au tourisme et aux bateaux ventouses. L'attractivité économique certes est reconnue, mais en avertissant que trop de tourisme tue le tourisme..



A noter pour finir que malgré 75% d'avis positifs à ce qui est considéré comme « un coup parti », le bassin n'intéresse guère si ce n'est une simple source de revenus touristiques supplémentaires.

Le maintien de l'activité portuaire avec ses fonctions multiples est réclamé :

Le port fait partie de la tradition et de la culture de Paimpol et son aménagement doit être pensé en ce sens, afin de conserver ses valeurs..

2) Le tourisme.

Le tourisme prend certainement trop de place à Paimpol. La majeure partie des gens ayant répondu pense que le tourisme est favorable à l'économie à long terme de la ville, par contre trop de décisions sont prises en fonction de cette activité. Le sujet est bien entendu sensible.

La circulation est pensée pour le tourisme, les prix des restaurants sont pensés pour le tourisme, trop d'activités ne sont que saisonnières donc tributaires du tourisme. Beaucoup de questionnés rappellent qu'il y a une vie à l'année à Paimpol.

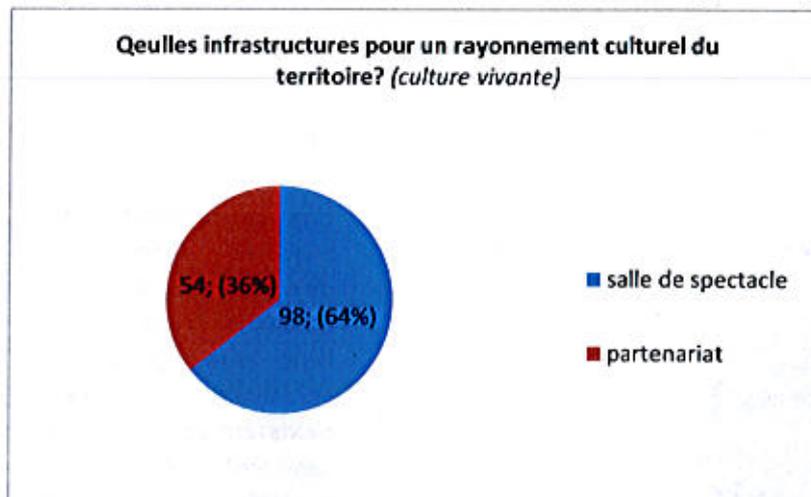
Les mêmes estiment que si le tourisme est une source de revenus importante et non négligeable pour la commune, cette activité en excès accentuera la désertification de la ville le reste de l'année, ce qui déstabilisera l'économie. Ce principe et cette nécessité de mesure dans les orientations se retrouve d'ailleurs dans le reste des réponses.

Pour conclure, la commune ne doit pas oublier de vivre "au quotidien" et ne doit pas se détourner de ses traditions pour s'adapter à la demande touristique (cette demande existe justement grâce aux traditions, aux valeurs et aux richesses de Paimpol). Les Paimpolais émettent une crainte réelle quant à la mutation de «leur Port» en unique bassin de plaisance.

3) La culture.

Tous les répondants souhaitent plus d'activités. Soit sous forme de festivals supplémentaires, soit avec plus d'expositions, de représentations et avec des structures mieux adaptées. Ces dernières étant récurrentes à la question sur la culture vivante.

La prolongation des divertissements (surtout pour les expositions) hors saison est souhaitée.



Les « chants marins » sont défendus par tout le monde, toutes générations confondues. Il y a le souhait de l'ouvrir à toute la ville (Plusieurs fois émis). Le chant marin s'est inscrit dans la culture paimpolaise et beaucoup de citoyens ne comprennent pas les discussions qui ont lieu à ce sujet et qui pourraient conduire à son déplacement vers d'autres communes.

Est également mise en avant l'importance d'une meilleure valorisation des vieux gréements grâce à un emplacement mieux pensé sur le port ; promotion aussi de « Skippers d'Islande » jugés confidentiels.

La question des galeries d'art est soulevée, le fait qu'il y en ait trop ressort régulièrement. En parallèle il n'y a pas assez de culture vivante. Les sondés aimeraient qu'une place plus importante soit donnée aux artistes locaux, les artistes "majeurs" prenant peut être trop de place. Cette diversité pourrait être plus attractive et les paimpolais se sentir plus concernés.

Plusieurs propositions sont redondantes :

-Une salle des fêtes/spectacles adaptée avec en moyenne 500 places proposées.

- Le festival des Chants Marins maintenu pour la quasi-totalité des questionnaires.
- Souhait de voir plus d'expositions d'amateurs.

Enfin plusieurs questionnaires parlent d'un retour à la vente de produits locaux et frais dans la Halle et d'un déplacement des expositions et autres manifestations culturelles dans des structures plus adaptées.

4) Les espaces verts.

« Plus de parcs, d'espaces verts pour agrémenter voir justifier les promenades. Plus de verdure tout court ».

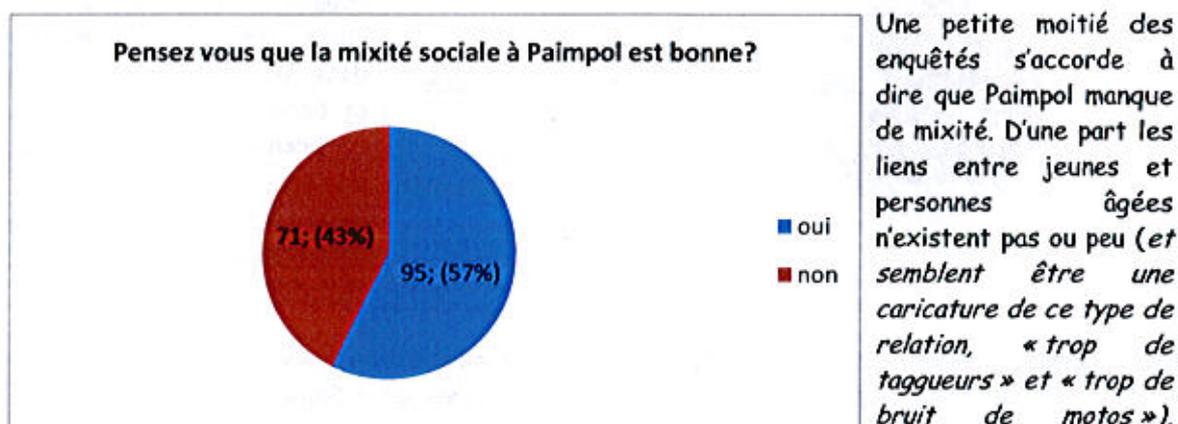
Très réclamée en général, elle semble manquer cruellement aux paimpolais. Ils regrettent de ne pas pouvoir profiter d'un vrai parc et/ou d'un jardin public à Paimpol, pour déambuler, se détendre, y laisser jouer les enfants. Un jardin comme lieu de rencontres intergénérationnelles et sociales, ces deux types de mixité étant relevés par 43% de la population comme « manquantes ».

La ville n'est pas l'opposition de la campagne qui l'entoure. Elle devrait davantage l'inclure en son sein et apprendre à composer avec elle au bénéfice du cadre de vie. La commune de Paimpol est une commune à dominante rurale, en tout cas inscrite dans un cadre agricole et le centre ville semble l'ignorer. Pourquoi ?

En ce qui concerne les promenades et excursions, des remarques sont émises sur la mise en valeur des chemins de randonnée.

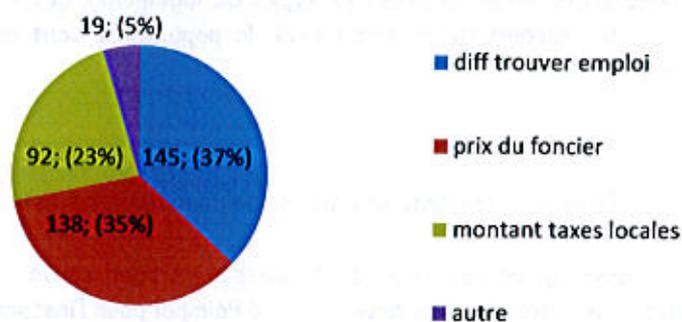
1.4 Développement économique et social.

1) La mixité et l'ouverture.



d'autre part il existe un clivage entre deux types de populations (les classes sociales ne sont pas évoquées pour autant) riches et moins riches.

Quelles sont les causes de régression de la population?



Les tarifs dissuasifs en général ne facilitent pas l'accès des installations au plus grand nombre (charges foncières, etc...). De même certains services communaux, comme l'éveil musical ou les séances piscine peuvent être pointés du doigt.

Un sujet semble aussi récurrent à propos de Kéridy et Plounez : annexés il y a peu de temps à l'échelle de son histoire, Paimpol semble oublier ces deux territoires qui sont devenus des quartiers à part entière. Faisons remarquer que le questionnaire porte quasi exclusivement sur la vieille ville et le port et que la première question divise la population selon son appartenance, avec les choix suivants : Paimpol, Kéridy, Plounez (Ici Paimpol ne devrait il pas être remplacé par « Centre ville » et Kéridy et Plounez précédés par « Quartier de » ?). L'avenir du centre-ville passe par une solidarisation de ses citoyens. Le sentiment d'être « laissé pour compte » dans les réflexions communales peut conduire à se détourner du débat :

« - La ville doit arrêter de se replier sur elle-même. On ne parle que du centre historique et du port... »

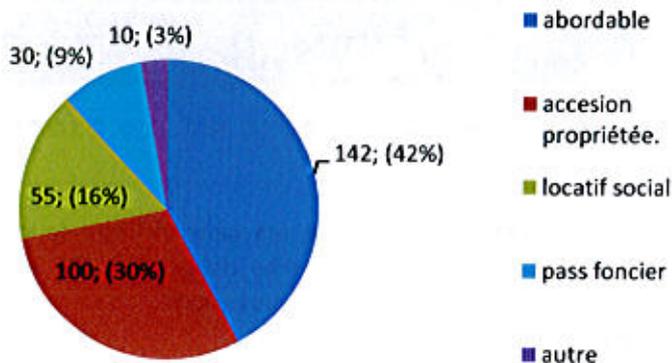
« -Manque de services publics sur Plounez, pas de bus, pas d'éclairage public, où vont les impôts ? »

« -L'état dégradé des chaussées est relevé plusieurs fois sur ces quartiers. »

Paimpol ne s'arrête pas aux limites du centre ville et encore moins aux limites de « l'urbain ». S'il est encore possible de faire une différence entre les deux alors le « rural » occupe la majeure partie du territoire de la commune.

2) Le logement.

Types de logement pour fixer les jeunes ménages?



« Assez de logements pour l'instant ». Il serait bon de gérer les problèmes actuels, par une réorganisation du parc immobilier avant de s'engager dans de nouvelles constructions.

Il n'est pas particulièrement nécessaire d'augmenter le nombre d'habitants à Paimpol. Il s'agit pour l'instant d'essayer de le stabiliser.

Pour fixer les jeunes ménages les Paimpolais préconisent à 42% des logements abordables et à 30% de l'accession à la propriété (notons qu'il y a 327 réponses pour 218 répondants, plusieurs personnes proposent donc un mélange de tous ces types de logement). Cette question vient en parallèle de l'énonciation des raisons de régression de la population, dont le prix du foncier vient en deuxième position.

3) L'emploi.

C'est le thème réclamé pour fixer les habitants et rajeunir la population qui est quasiment évoqué dans chaque questionnaire.

Le foyer de jeunes travailleurs passe après l'auberge de jeunesse, et pour cause : plusieurs questionnaires relèvent le simple fait qu'il n'y a pas de travailleurs à Paimpol pour l'instant...

4) La jeunesse.

Les réponses concordent sur la nécessité et la volonté de tous d'accueillir de jeunes actifs.

Pourtant un certain nombre de répondants se plaignent des nuisances sonores (motos, sorties de bars...), qui peuvent être assimilées à des griefs intergénérationnels. Il y a une réelle différence à faire entre jeunes et jeunes actifs.

Ceux qui se plaignent ne sont pas ceux qui proposent le plus de solutions... D'autres émettent des idées afin d'occuper les jeunes grâce à des activités différentes des bars (bowling, canoë kayak, etc...)

Par contre l'auberge de jeunesse est citée à plusieurs reprises et ceci hors du cadre de la question 18.

Notons que le mot « mouroir » est mentionné pour dénoncer un certain immobilisme.

La question 15 sur les causes de la régression de la population présente trois réponses possibles : régulièrement les trois sont cochées : difficultés à trouver un emploi, prix du foncier, montant des taxes locales (Total de réponses : 352).

1.5 Mode et flux de déplacement

→ La circulation à Paimpol aujourd'hui : le maintien de l'activité pensé par et pour la voiture.

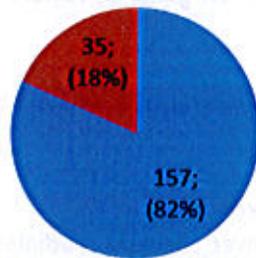
La circulation ne convient pas en général, les voitures sont trop présentes, le plan de circulation obéit à la pression touristique et marchande.

D'avantage de modes de circulation douce sont souhaités, les gens utilisant leur voiture car il n'est pas possible de marcher ou de faire du vélo, jugé trop dangereux... De même entre les quartiers, lieux-dits et hameaux (dans la majorité des questionnaires).

Cependant l'idée des vélos en partage ne « plait » pas :

- Trop coûteuse
- Le relief ne s'y prête pas
- Les gens en possèdent, ils ne l'utilisent pas car il y a trop de voitures (ce qui génère un cercle vicieux...)

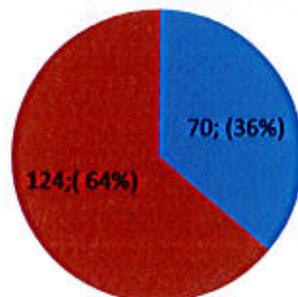
Etes vous prêts à plus utiliser les déplacements doux?



On peut en conclure que la municipalité doit se concentrer davantage sur les voies de circulations douces dédiées et/ou sur leur marquage à l'occasion des réfections de chaussées.

De plus, plusieurs remarques sont émises sur le manque de trottoirs, surtout aux abords des écoles.

Etes vous pour un système de vélos en partage?

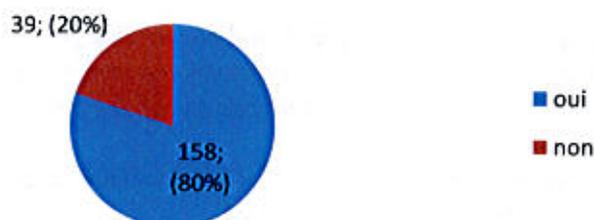


La circulation à Paimpol étant globalement jugée trop dangereuse, quel que soit le mode utilisé.

Certaines personnes s'interrogent sur l'accessibilité aux personnes en situation de handicap, en cas de fermeture du centre aux voitures (accès réservé).

Sur la zone bleue tout le monde se plaint des commerçants qui changent leur disque toutes les heures. Beaucoup de places prises sur les trottoirs par les mêmes commerçants et leur terrasse.

Etes vous pour des parkings plus périphériques au centre historique?



La question du contournement (68% pour) et le stationnement externe au centre (80% pour) fait ressortir la possibilité d'une circulation filtrée sur le port, et d'une impossibilité de stationner sur celui-ci sans condition autre que financière.

Si les avis favorables à l'allégement du trafic automobile sur le port sont très largement majoritaires, la "piétonisation" de ce dernier fait débat, les arguments étant redondants dans les deux cas.

Pour : redonner la place aux Paimpolais et aux piétons en général, rendre le port agréable à la déambulation, supprimer pollution sonore et visuelle.

Contre : Si les voitures ne passent plus par le port les commerces se meurent, la ville étouffe et plus personne ne s'y arrête.

Des idées compensatoires toutefois :

- Piétonisation du port et du centre, l'après midi par exemple.
- Parkings en périphérie plus ou moins proches, avec liaisons radiales (navette adaptées, utilisables avec le ticket du parking).
- Piétonisation du port alternée.



1.6 Commentaires

→ Lecture transversale des commentaires libres de fin de questionnaire.

Paimpol a tendance à se reposer sur ses acquis. Les personnes âgées venant s'y établir pour leur retraite ainsi que les touristes sont deux catégories sources de revenus pour la ville. Tout est pensé pour eux.

NB : Or la demande de plus de dynamisme et de l'attention à porter aux jeunes ménages qui est émise au terme de cette récolte d'idées ressort d'un questionnaire rempli majoritairement par des « seniors » qui normalement ont plutôt tendance à ne pas (plus) voir trop bouger leur cadre de vie...

L'urbanisme de Paimpol, de manière très générale (liens sociaux, organisation spatiale, intégration de la nature) n'est pas particulièrement accueillant.

En dehors des rues et venelles du centre historique, l'espace public à Paimpol n'existe pas au sens où il n'a guère de qualité. Les usagers sont partout confrontés au trafic automobile - y compris dans le centre ancien - et ne savent pas où simplement se poser, s'asseoir un moment, laisser jouer les enfants. En dehors de l'aménagement de la promenade du Quinic actuellement en

cours, les surfaces de repos sont toutes privatisées notamment terrasses de cafés, ce qui est bon pour l'économie, mais préjudiciable à un « bien vivre ensemble ».

A force de vouloir attirer les touristes, surtout en véhicule particulier..., on en oublie la place du piéton. Paimpol n'est pas une destination en soi. Elle fonctionne comme une étape au même titre que Beauport ou comme passage obligé vers Bréhat. Elle n'a pas de raisons intrinsèques mises en avant pour retenir le touriste - une fois stationné - au plus près du port et dans la congestion de son trafic central. Les automobiles font office de barrière pour voir les bateaux, y accéder. Ce n'est que dans les méandres de la ville historique et l'étroitesse de ses rues "instationnables" que le sentiment de déambuler à sa guise se fait ressentir. Si Bréhat est une destination finale, est-ce que Paimpol ne pourrait pas devenir au moins un centre de répartition des flux ? Une commune où l'on s'installe le temps d'un week-end ou plus, afin de pouvoir visiter la région en rayonnant à la journée. Est-ce que Paimpol ne pourrait pas passer du statut d'étape à celui d'escale aussi bien du côté terre que côté mer ? Sont donc soulignés comme étant d'une grande importance les hôtels, les chambres d'hôtes et le patrimoine naturel, paysager qui mériterait d'être davantage mis en valeur ainsi que les manières de le découvrir.

Cependant tout ce travail sur le tourisme doit finalement permettre une meilleure cohabitation avec les habitants à l'année. Des règles du jeu bien précises doivent être établies et appliquées pour que les catégories d'habitants qui composent la commune - et qui ont bien entendu des groupes d'intérêt différents - ne se retrouvent pas dans le reproche réciproque. Les dépenses publiques vers le tourisme paraissent trop importantes ou mal ciblées pour certains questionnés, relevant par là-même le manque de connaissance de l'autre et de sa perception personnelle de la commune. D'où l'utilité première du questionnaire qui peut lui aussi soulever d'autres questions à verser au débat de la concertation : Est-ce qu'on n'attire jamais autant les touristes que lorsqu'on leur montre qu'on a pas besoin d'eux ?...

Post-scriptum : Pour le prochain questionnaire, certains soulèvent le manque d'informations pour répondre à certaines questions ; une plus grande transparence et une meilleure mise à disposition des grands projets en cours et des quelques données techniques peuvent être intéressantes, conférant au questionnaire plus de valeur et d'intérêt (pour les habitants comme pour la municipalité). Cela pouvant se présenter sous forme d'un rapide résumé en début de questionnaire ou de la manière de se procurer les données fléchées (publication de fiches signalétiques, site internet,...).

Conclusion

Au regard des résultats croisés de la concertation et des conclusions du diagnostic, le schéma directeur a pour but d'organiser et de hiérarchiser les actions qui pourraient être mises en place à court et moyen termes. Les débats publics qu'ont suscité le questionnaire et les ateliers ont permis de recentrer les actions envisagées autour de cinq grandes thématiques qui sont présentées en 2^e partie.

2^{EME} PARTIE : LE SCHEMA DIRECTEUR



Le schéma directeur proposé à l'issue du diagnostic et de la concertation repose sur cinq grandes thématiques détaillées ci-après : la trame verte et bleue ; la circulation et le stationnement ; la place du piéton dans la ville ; les équipements et commerces ; l'habitat.

Dans ces thèmes sont problématisés les enjeux du territoire sous un angle tant prospectif qu'opérationnel. Il s'agit en effet de vouloir partager une vision du territoire du Paimpol de demain avec des actions concrètes qui seront soumises au Conseil municipal, assorties d'une programmation pluriannuelle et d'un calendrier cohérent (phase 3).

I. Trame verte, trame bleue

Préambule : Qu'est-ce qu'une trame verte ?

La trame verte est un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons. Elle est complétée par une trame bleue formée des cours d'eau et masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau. Elle constitue la somme des zones de connexion biologique et des habitats connectés. Autrement dit : le réseau des éléments de territoire et de milieux qui constituent ou connectent en eux :

- les habitats naturels de la flore et de la faune sauvages et spontanées,
- les sites de reproduction,
- les sites de nourrissage,
- les sites de repos et d'abri,
- les « couloirs » de déplacement (dont migrations) de la faune sauvage,
- les « couloirs » (corridors) de dispersion de la flore.

L'état et la qualité de la trame se mesurent dans la qualité et la quantité des habitats naturels et des connexions biologiques entre ces habitats. Les habitats sont en quelque sorte les nœuds du maillage, et ils jouent le rôle de réservoir de gènes, d'espèces, de communautés pour la biodiversité. A titre d'exemple, sont considérés comme éléments de trame verte : certaines forêts, les zones humides, les coteaux calcaires, zones dunaires, falaises, haies, dans la mesure où ils constituent des milieux plus épargnés par les impacts des activités humaines ou infrastructures (dérangement, pollution, bruit, éclairage nocturne, engrais et pesticides ou destruction directe).

Les corridors peuvent aussi résulter d'aménagements humains qui n'avaient pas vocation à les créer. Exemples : réseau bocager et ripisylves, mais aussi délaissés ou talus routiers, bords de canaux, de waterings, réseaux de fossés, voies ferrées, jardins, friches industrielles...

1.1 Rappel du constat : un trame verte et bleue marquée historiquement mais qui pénètre difficilement jusqu'au cœur de ville

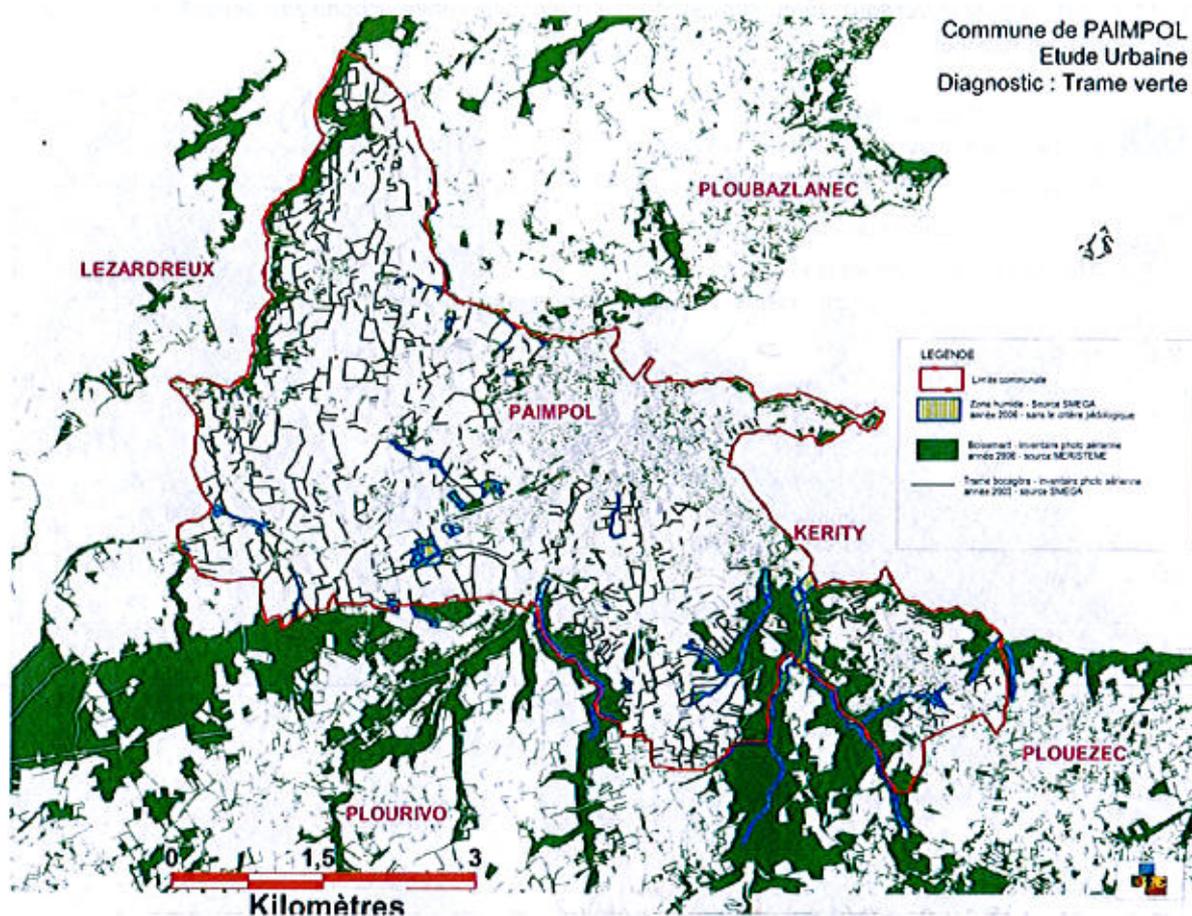
1) Trame verte

a) Atouts

Le grand Paimpol est doté d'une trame verte très intéressante bien que relictuelle. La plus grande proportion végétale est constituée par un front forestier Est Ouest qui dégage la descente vers le bassin versant paimpolais et sa maille bocagère. Cette dernière ou ce qui en reste, encadre de grandes parcelles de maraîchage, élément identitaire de Paimpol.

b) Contraintes

Le cœur de ville, cependant, très largement urbanisé, laisse peu de place à la trame verte et aux espaces de respiration. Ainsi, non seulement aucun lien n'existe entre le Paimpol rural et le cœur historique et urbain mais le bocage lui-même est souvent tronqué ou constitué d'isolats qui amputent les circulations du couple flore-avifaune et progressivement en réduisent la biodiversité..



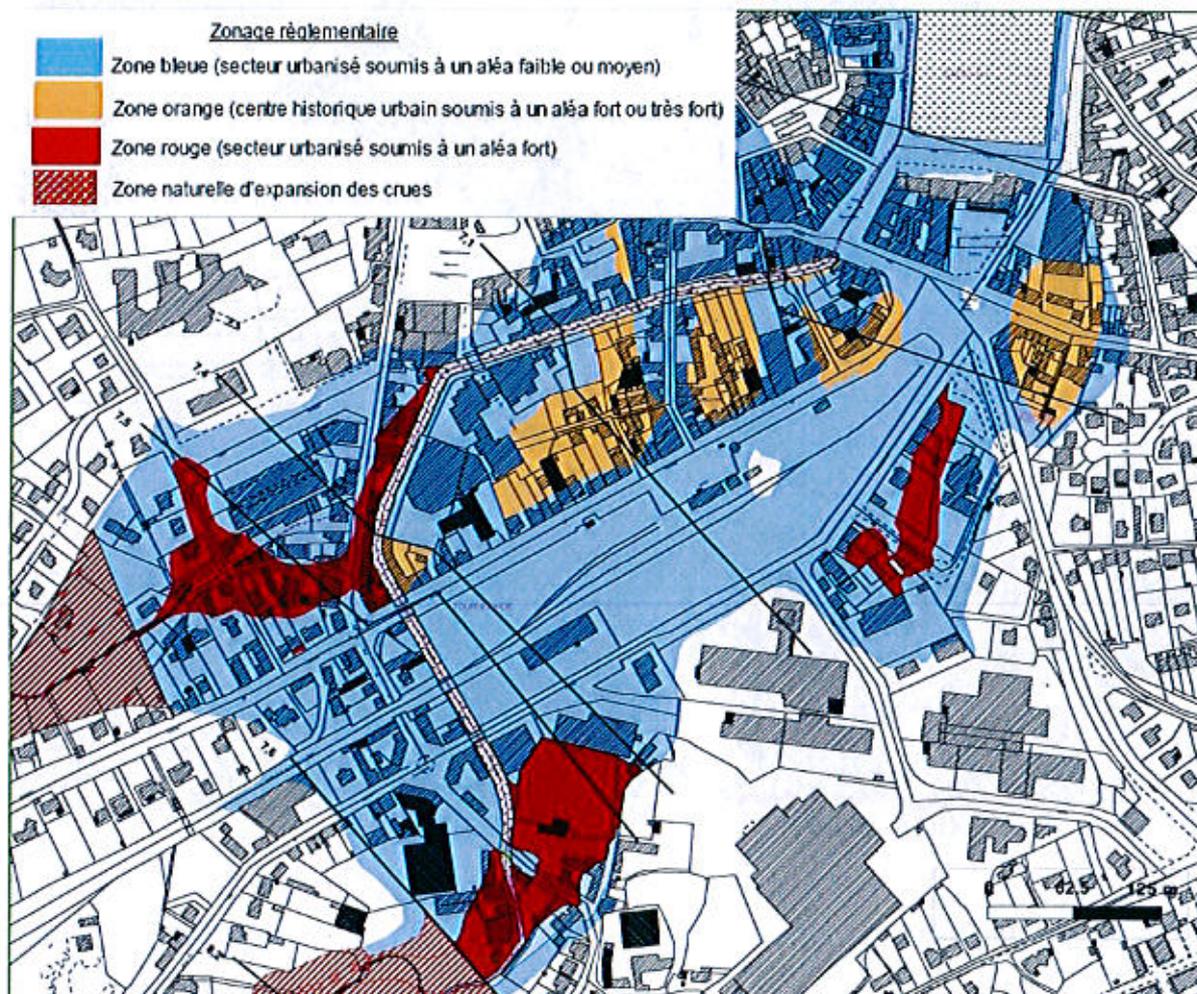
2) Trame bleue

a) Atouts

Paimpol est traversé en son centre par le Quinic, bief résiduel du marais des origines avant toute poldérisation anthropique. Ce cours d'eau prend sa source à huit kilomètres de là pour se jeter directement dans le port de Paimpol. Il traverse et coupe donc la ville en deux à l'exception de sa dernière partie sous la place de la République. Cependant dans l'autre sens, il crée un lien entre l'intérieur des terres et le littoral paimpolais. On note par ailleurs son débouché, son aboutissement sur le port de Paimpol, générateur de dynamisme urbain, touristique et économique.

b) Contraintes

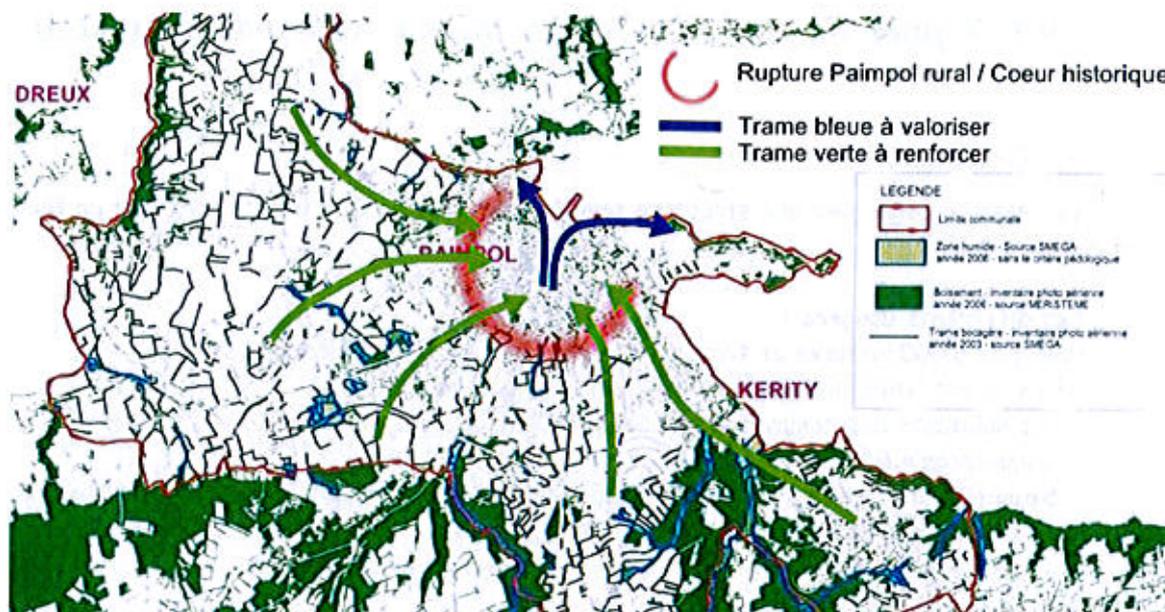
Un cours d'eau et un port à proximité d'un centre ville sont porteurs de risques d'inondations. Paimpol est confronté à un double risque : le débordement du Quinic par les eaux de ruissellement et dans une moindre mesure la submersion marine. C'est devant la menace que peut engendrer la simultanéité des deux phénomènes qu'un Plan Prévention du Risque Inondation a permis de localiser des zones classées suivant le degré d'aléas. Ce dernier s'exerce surtout en partie aval du bassin versant, là où sont surtout situées les zones urbanisées denses et le centre historique de Paimpol.



1.2 Objectifs : renforcer et reconstituer le maillage du territoire

Un des premiers objectifs est de remailler la trame verte sur le territoire communal partout où cela est possible, en réhabilitant les fameux chemins creux qui en permettent l'entretien. Inscrire cette démarche dans les promotions actuelles de la filière bois-énergie. Chercher ensuite à l'introduire au cœur de la ville afin de favoriser la dynamique de circulation de l'avifaune. Enfin, remettre en valeur les "coulisses" du port permet de lui réaffirmer son caractère en tant que réel port de plaisance et commercial.

Ces deux trames, verte et bleue, doivent constituer des liens avec la périphérie qu'il s'agit de remailler au bénéfice d'une cohérence territoriale tangible.



1.3 Propositions et projets

Créer des brèches (à l'instar des berges actuelles du Quinic) dans la barrière qui sépare le Paimpol terrien et sa ruralité et le Paimpol marin avec son estran exceptionnel, tout en intégrant les bourgs limitrophes. Un réaménagement des principaux axes qui transitent autour du centre ville permet de créer des liaisons douces avec les bourgs et les hameaux. Ces liaisons sont rythmées par des coupures vertes en lien avec l'AVAP. La reconquête des grands axes, comme l'avenue G. Le Bras, vient également en appui sur des corridors verts confortés ou reconstitués. Enfin, la plage de la Tossen et le quai de Kernoa sont connectés au cœur de la ville pour les reconquérir.

Par ailleurs, à l'aide des outils de planification (Schéma de Cohérence Territoriale - SCOT- et Plan Local d'Urbanisme - PLU), la trame verte et bleue doit permettre de mailler à terme le territoire. La reconquête de la trame bleue pourrait ainsi être inscrite dans le PLU, tout comme le maillage vert des grands axes et des liaisons douces. Ces éléments doivent venir appuyer d'une part les « coupures vertes » ou « coupures d'urbanisation » du PLU, et d'autre part la préservation et la mise en valeur du littoral et ainsi remonter à l'échelle du Syndicat Mixte afin d'être inscrit dans le SCOT.

II. Circulation et stationnement : pour une meilleure accessibilité

II.1 Rappel du constat : entre transit, ville étape et cœur commerçant

1) Circulation

Un réseau routier avec une structure semi-radiale à partir du « centre-port » et un flux diamétral vers Bréhat.

Les différents usagers :

- Quelques 6.000 voitures de transit par jour (plus de 7.000 en période estivale).
- Paimpol est l'itinéraire principal pour se rendre à Bréhat.
 - Les habitants des communes voisines réalisent des trajets « domicile - travail » et « domicile - commerces » (Ploubazlanec, Plourivo, Plouezec,...)
 - S'ajoutent à cela les flux professionnels dus au maraîchage (présence du centre de conditionnement en centre ville), à la pêche, mais aussi à l'approvisionnement des commerces.
 - Une forte utilisation de la voiture par les paimpolais eux-mêmes.

Dans sa partie agglomérée, l'essentiel de la circulation paimpolaise converge vers un même point : le centre ville et le port. Ainsi la route départementale menant à l'Ile de Bréhat emprunte le nœud gordien du carrefour du Goëlo, puis la place de la République pour longer le port et contourner le carrefour giratoire du champ de Foire avant de ressortir vers Ploubazlanec. L'accès y est donc souvent difficile car confronté à d'autres flux irriguant le centre ville (piétons, voitures...) dans un espace assez restreint. Ainsi en haute saison, ces différents accès au port s'engorgent rapidement avec les nombreuses intersections et ronds points (Goëlo, Place de la République, Place du Martray, Quai neuf, etc...).

2) Stationnement

Le stationnement, gratuit, doit quant à lui s'adapter à la circulation et doit pouvoir accueillir la plupart des véhicules qui voudraient stationner. On relève donc un nombre très important de parkings pour une petite ville comme Paimpol. Chaque mètre carré de libre a été dédié à des parkings plus ou moins délimités. A partir d'une zone bleue cantonnée à l'hyper centre, nous avons repéré différents types de stationnement :

- Du stationnement de très courte durée (15 min), lors de mini courses sur le port ou dans la vieille ville. Il concerne les paimpolais et les habitants des communes limitrophes.
- Du stationnement de courte durée, entre 1 et 3 heures. Il s'agit principalement de la restauration au droit du port ou des visites rapides de la ville. Les usagers sont les mêmes que précédemment, auxquels s'ajoutent les touristes de Bréhat.
- Le stationnement à la demi journée est pratiqué le plus souvent par les touristes installés dans l'environnement proche de Paimpol.
- Les riverains, habitants proches du port et de la vieille ville, ainsi que les commerçants pratiquent le stationnement à la journée.
- Un stationnement nocturne ou de plusieurs jours (touristes de passage, hôtels, pensions...) et qui « s'impose » aux riverains et aux résidences secondaires.

Voir Annexe 2

II.2 Objectifs : concilier accessibilité au centre ville et fluidité de trafic

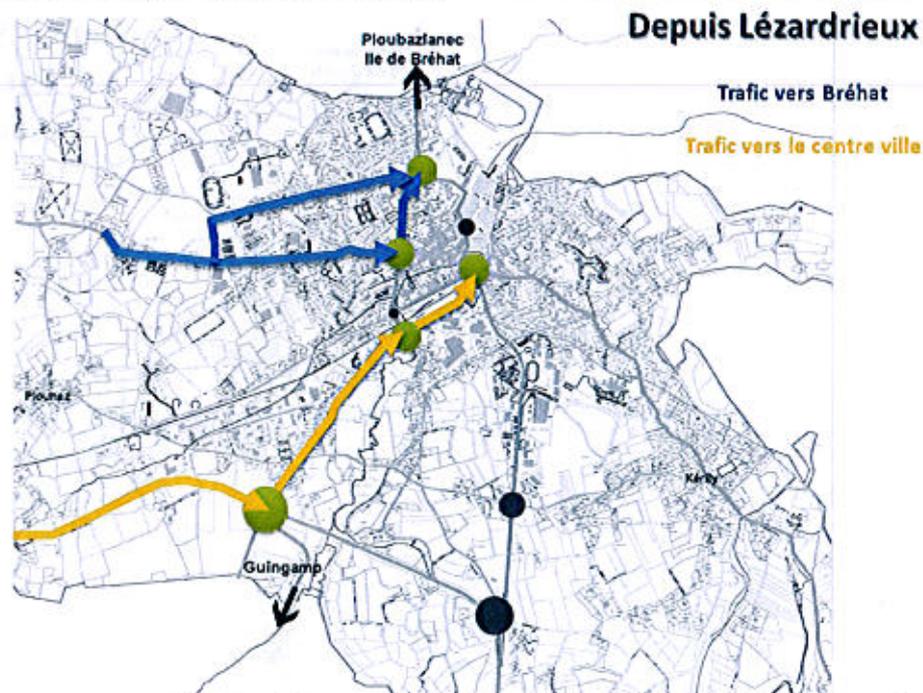
Suivant le principe où le piéton devient prioritaire au centre ville, la pratique automobile doit s'adapter aux nouveaux enjeux. Ceci, n'empêchant pas de garantir une bonne accessibilité aux commerces du centre ville. Pour ce faire, constituer de nouvelles poches de stationnement aux abords immédiats de l'hyper centre est le principal objectif.

II.3 Propositions

1) Circulation

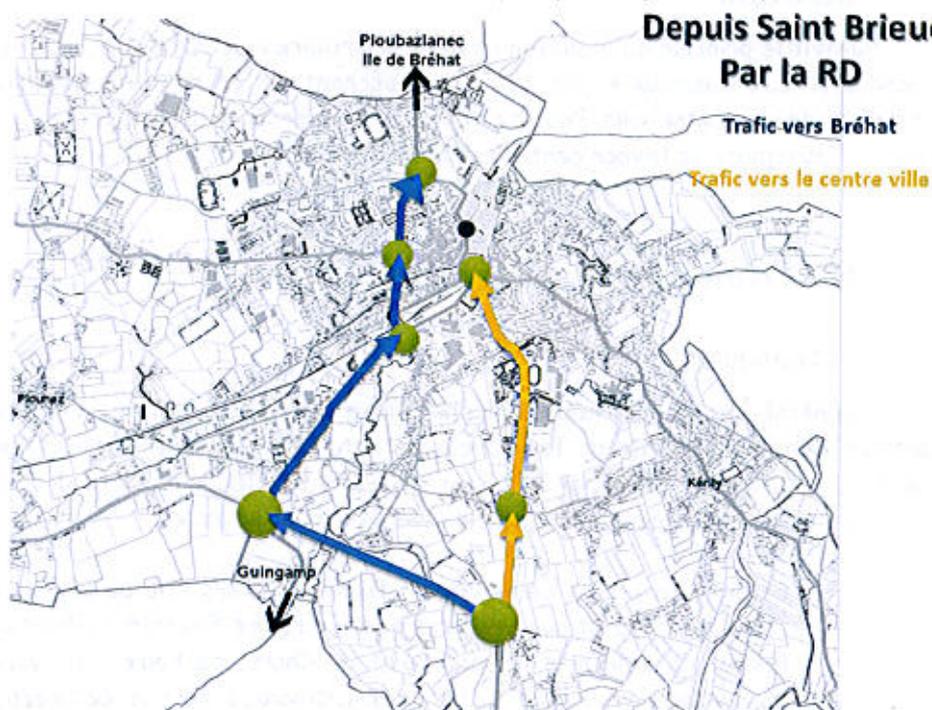
Principe général proposé : Aucun aménagement lourd de voirie, réorganisation de la circulation routière à partir de la voirie existante en implantant une signalétique adaptée. L'objectif principal est de dissiper les flux routiers et d'éviter le nœud au droit du carrefour du Goëlo où converge, actuellement, l'ensemble des réseaux principaux.

- En provenance de Lézardrieux, l'itinéraire vers l'Ile de Bréhat emprunterait la route de Kergrist pour rejoindre la rue Pierre Feutren au droit du rond-point de l'Hôtel de Ville puis le rond-point du Champ de Foire. Une variante peut être encouragée, via la rue G. Le Bras. L'itinéraire vers le centre/port continuerait quant-à-lui sur la RD786 pour rejoindre la RD15 à partir du rond-point de Penvern et continuer vers la place du Goëlo (permet de limiter la fréquentation sur la route de Kergrist qui n'est pas une RD).

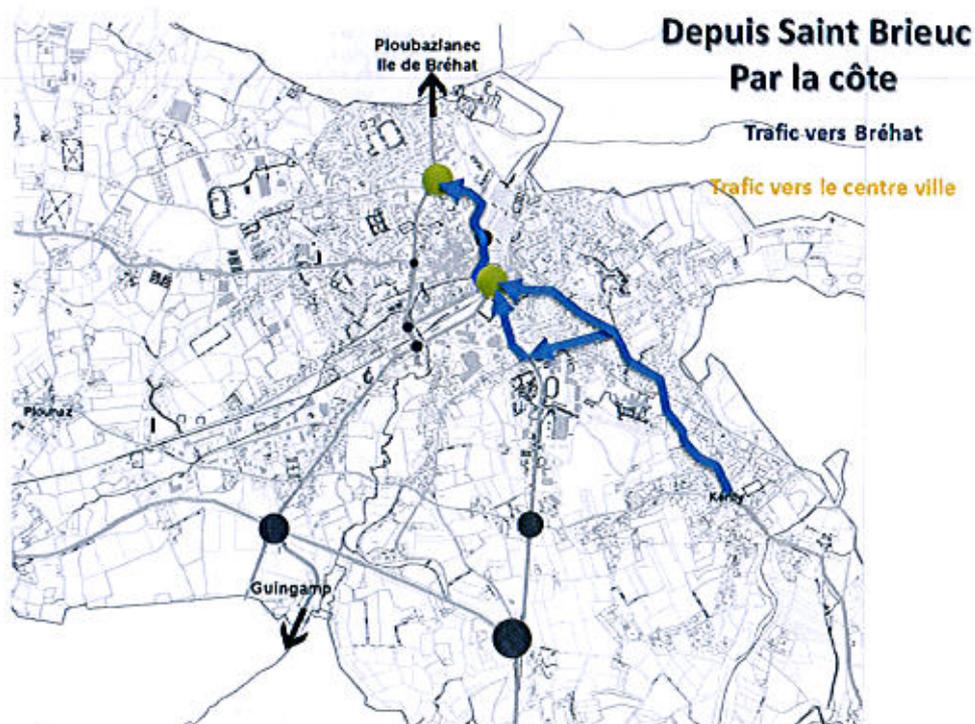


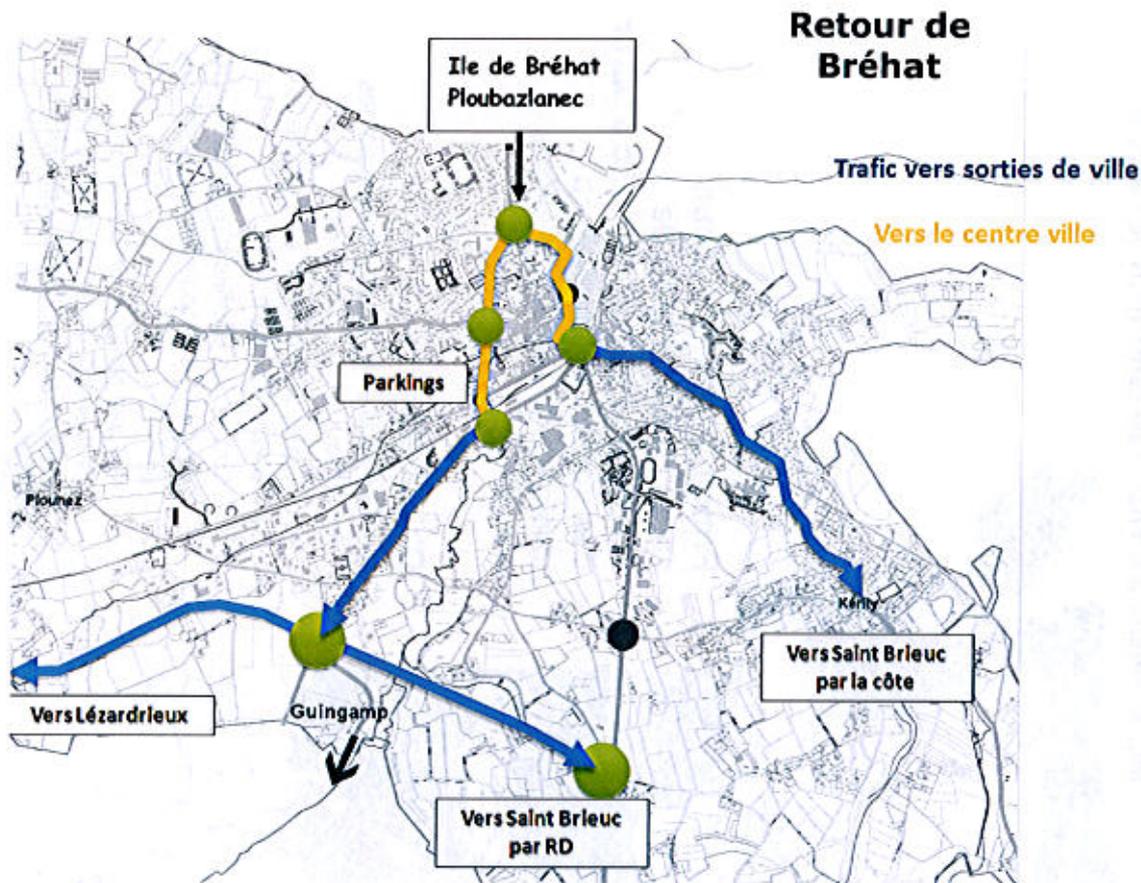
- En provenance de Saint-Brieuc par la 4 voies, l'itinéraire vers l'Ile de Bréhat emprunterait la RD786 à partir du rond-point de la Lande Blanche pour rejoindre la RD15 au droit du rond point de Penvern. Au droit de la place de Tournebride, l'itinéraire emprunterait la rue de la Marne puis la rue Pierre Feutren et ainsi le

rond-point du Champ de Foire. L'itinéraire vers le centre/port resterait identique à la situation actuelle en continuant sur la RD7 pour rejoindre la place du Goëlo.



- En provenance de la voie côtière, l'itinéraire passerait par le port en transitant par la place du Goëlo et le quai Morand pour ensuite rejoindre le rond-point du Champ de Foire. Une variante peut être favorisée via la rue de Goas Plat.





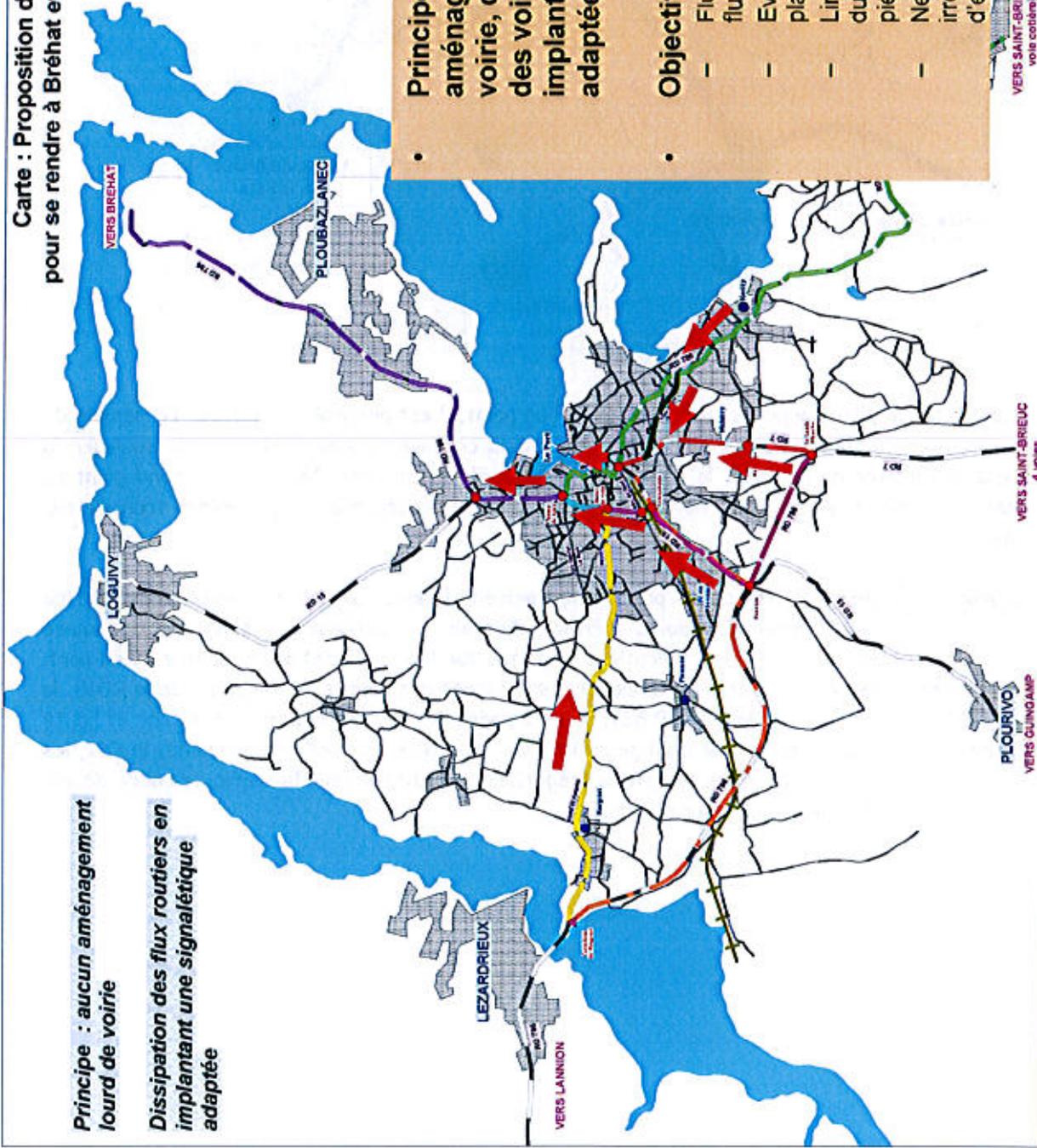
Pour limiter le phénomène de concentration en un point, il est proposé de diffuser l'ensemble du flux routier sur les axes les plus importants de la commune permettant ainsi de soulager la pression routière au droit de la future place du Goëlo et du port. Toutefois, le rond-point du Champ de Foire reste un point noir puisque l'ensemble du trafic allant vers Bréhat transite sur celui-ci.

Le mode opératoire : Afin de ne pas d'aménagement irréversible, il est proposé de mettre en place une signalisation provisoire (période d'essais) et d'engager un suivi, sur une année environ, au niveau de la circulation routière ainsi que sur la fréquentation du centre et du port. Les flux routiers pourront être analysés sur les tronçons des routes de Kergrist, de la RD15, la RD7, la RD786 et enfin de la RD 789 à différentes périodes de l'année (basse, moyenne et haute saison). Un groupe de travail de suivi pourrait être constitué avec les commerçants, la CCI, les résidents, ... afin de relever les incidences (négatives ou positives) sur le trafic, le cadre de vie, les activités, la fréquentation touristique ...

Carte : Proposition de gestion des flux routiers pour se rendre à Bréhat et au centre/port de Paimpol

Principe : aucun aménagement lourd de voirie

Dissipation des flux routiers en implantant une signalétique adaptée



• Principe général : aucun aménagement lourd de voirie, dissipation du trafic à partir des voiries existantes en implantant une signalétique adaptée.

• Objectifs :

- Fluidifier le trafic en dissipant les flux,
- Eviter le point noir au droit de la place du Goëlo,
- Limiter les conflits d'usages au droit du port en redonnant la priorité au piéton,
- Ne pas réaliser d'installation irréversible avant une période d'essais (signalisation provisoire).

VERS SAINT-BRIEUC
voie côtière

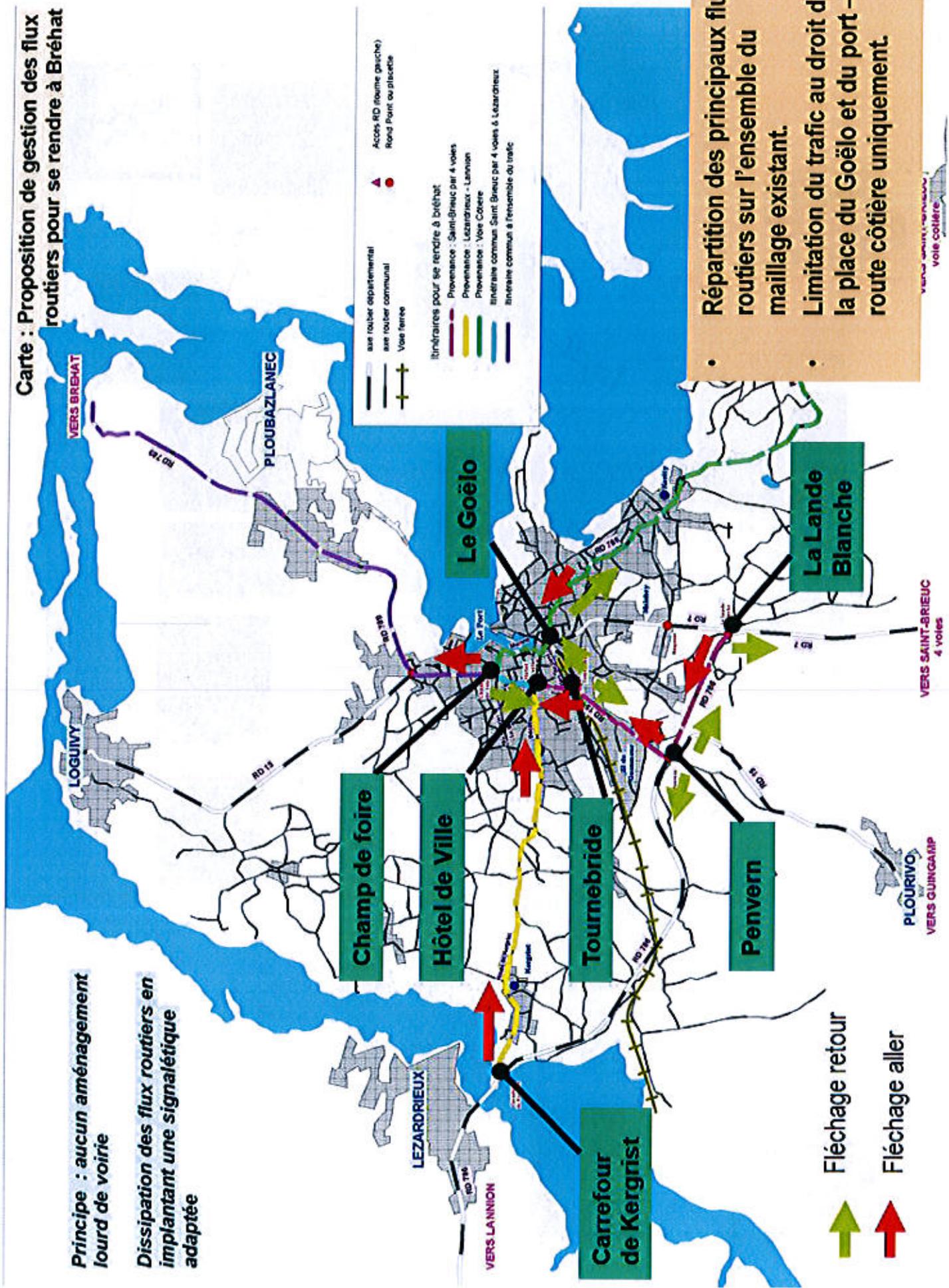
VERS SAINT-BRIEUC
4 voies

PLOURIVO
VERS GUINDAMP

Carte : Proposition de gestion des flux routiers pour se rendre à Bréhat

Principe : aucun aménagement lourd de voirie

Dissipation des flux routiers en implantant une signalétique adaptée



- Répartition des principaux flux routiers sur l'ensemble du maillage existant.
- Limitation du trafic au droit de la place du Goëlo et du port - route côtière uniquement.

VERS SAINT-BRIEUC
voie côtière

2) Stationnement et liaisons douces

Mettant de côté la question du contournement du port, les objectifs présentés en comité de quartiers proposaient quatre pistes de réflexion :

- Si les quais doivent rester axe de transit, le port n'est pas nécessairement voué à rester lui aussi le principal parking de Paimpol.
- Parking de proximité : permettre le stationnement en périphérie immédiate du centre historique et du port (100 à 200m de rayon).
- Créer des parkings de stockage saisonnier reliés entre eux par une navette (200 à 500m du centre).
- Favoriser la mise en place de voies de circulation douce pour en développer l'usage (créer la demande par l'offre).

Il est donc proposé de mettre en relation l'ensemble des parkings existants ou en projet avec le maillage des liaisons douces. Un fléchage adapté permettra une meilleure lisibilité pour les automobilistes afin de stationner plus aisément et des liaisons douces pour orienter les usagers vers les différents points d'intérêt.

Par ailleurs, certains parkings stratégiques par leur emplacement, comme le parking Novice le Maout, mériteraient d'être repensés dans le cadre d'une requalification urbaine pour les rentabiliser en nombre de places mais aussi en facilitant leurs accès depuis les grands axes. D'autre part, constituer des réserves foncières constitue une solution pour créer de nouvelles zones de parkings tout en respectant le PLU.

Pour ces deux problématiques de trafic, la signalisation a besoin d'être repensée pour que les propositions soient envisageables mais aussi sensibiliser aux transports aux communs avec la proximité de la gare.

A moyen terme, d'autres réflexions doivent être approfondies dans une logique de projet de territoire :

- Renforcement de la communication sur le transport à la demande (avec la Communauté de Communes)
- Négociation avec les institutions ou propriétaires privés pour constituer des nouvelles poches de stationnement en cœur de ville en période estivale
- Mise en place de navette pour relier les parkings au centre ville, principalement en période estivale (à concerter avec la Communauté de Communes)
- Principe de halte routière / parking relais au droit de Goasmeur (à concerter avec la SNCF)

III. La place du piéton dans la ville

III.1 Rappel du constat : des parcours complexes, et peu lisibles

Actuellement, la voiture est omniprésente au droit du port et du centre ville de Paimpol. Malgré une zone de rencontre, limitée à 20km/h, entre piétons, cyclistes et voitures, les véhicules sont majoritaires et présents partout. Cette situation génère embouteillages et conflits entre les différents utilisateurs. Notons, d'une part que la dispersion de parkings ici et là ne permet pas une lisibilité claire de l'espace urbain ; d'autre part que ces parkings largement dimensionnés sont présents à l'année pour répondre aux demandes de stationnements à la haute saison.

Comme de petits parkings de proximité permettent déjà l'accès aux commerces du centre ville, on constate donc un gros déséquilibre à la basse saison avec certains espaces qui sont totalement délaissés (Corne de la Gare, etc). Les quais notamment font des déplacements piétons de vrais parcours du combattant alors que chacun plébiscite leur piétonisation lors de manifestations collectives...



Pour finir, la promenade le long du Quinic dont une bonne partie est réalisée, amorce de nouveaux parcours au sein de l'hyper centre et peut ainsi constituer le noyau central des nouvelles circulations douces. Plus largement dans le tissu rural, les connections entre les bourgs et hameaux et le centre ville ne sont pas toujours facilitées.

III.2 Objectifs : rendre le piéton prioritaire

Les enjeux qui se posent aujourd'hui à Paimpol sur le sujet sont relativement simples car reposant uniquement sur un rapport conflictuel entre l'automobile et le piéton. Les paimpolais ont clairement tranché dans le questionnaire qui leur a été soumis en se prononçant à 68% pour la piétonisation du port et de ses abords.

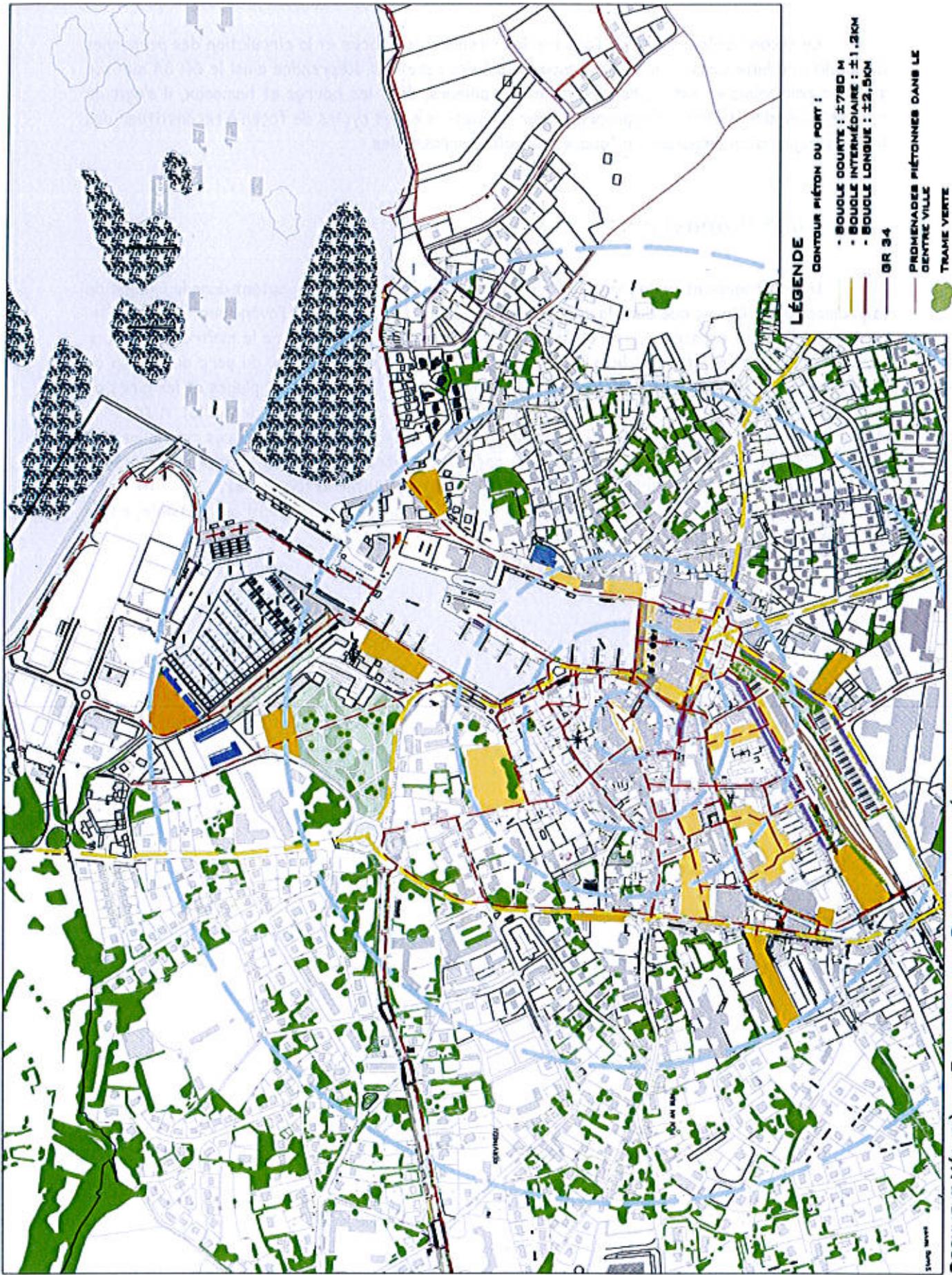
Le principal objectif est donc de rendre le piéton prioritaire dans l'hyper centre de Paimpol. Faire en sorte qu'un piéton à Paimpol soit un automobiliste heureux de montrer l'exemple... Ainsi, le centre ville doit devenir un lieu propice aux promenades et autres déambulations de chalandise.

Le second objectif est de faciliter les circulations douces et la circulation des personnes à mobilité réduite dans de nouveaux espaces publics repensés. Reprendre ainsi le GR 34 sur son tronçon paimpolais en est un bon exemple. Par ailleurs, dans les bourgs et hameaux, il s'agit de reconstituer des itinéraires appropriés pour les piétons et les cycles de façon à reconstituer des liaisons aujourd'hui disparues ou fondues en voies carrossables.

III.3 Propositions

Un aménagement de la Place de la République s'avère nécessaire, autant dans la logique de la promenade du Quinic que dans la reconquête des quais dont elle scelle l'avènement. Par la suite, aménager d'autres espaces publics où la notion de promenade pourrait être le maître mot autour des trois bassins (en étudiant le « bouclage » possible de chaque bassin), du parc du Champ de Foire (en liaison entre le futur 3^{ème} bassin et le centre historique), vers les plages et les aires de loisirs (pour réhabiliter leur présence aujourd'hui annoncée de façon confidentielle). A l'échelle de la commune, la reconstitution d'itinéraires piétons et cycles entre les bourgs de Plounez et Kérity avec le centre de Paimpol est une opération à programmer en étapes, de façon à (re)mailler petit à petit le territoire et s'en servir pour réhabiliter la trame glaz.

En effet, l'ensemble des itinéraires piétons doit prendre appui, autant que possible, sur la trame verte et bleue déclinée précédemment.



IV. Equipements et commerces

IV.1 Rappel du constat : un fragile équilibre entre centre ville commerçant et zones d'activités

Le cœur de ville se voit confier deux rôles, aussi bien un rôle historique et culturel qu'un rôle économique au quotidien avec ses nombreux commerces et équipements publics ou institutions. Les deux font bon ménage dans le sens où les commerçants respectent leur environnement de travail. Or, des enseignes et des terrasses trop présentes, par leur volume et couleurs, mettent en arrière plan le côté historique de Paimpol. C'est ainsi que les touristes se trouvent perdus entre l'attrait culturel et l'attrait de consommation.



Les Zones d'activités artisanales et commerciales, quant à elles, sont à l'écart du centre ville. Elles s'étalent sur de grands espaces sans lien concret les unes par rapport aux autres, ni avec le reste de la ville. Ainsi, on trouve ces zones près du port, à proximité de la gare mais aussi aux périphéries de la ville.

Par ailleurs, les équipements publics sont étroitement connectés aux pôles de vie commerçants et touristiques. La reconfiguration des équipements et services publics, en lien avec la politique communautaire (création d'un pôle culturel, reconfiguration du Centre Dunant), va permettre une meilleure adéquation des lieux de vie avec les besoins sociaux et culturels des habitants. La question de l'accessibilité et de la sécurisation des abords des écoles ou autres équipements reste parfois encore à solutionner.

IV.2 Objectifs : renforcer l'attractivité commerciale du centre ville et le potentiel touristique de la commune

En lien avec une préférence pour une circulation piétonne plus importante, mais sans sous-estimer les nécessités de stationnement, l'objectif est de renforcer l'activité commerciale du cœur de la ville. Les commerces de centre-ville, qui constituent l'un des facteurs clé du dynamisme de la commune tout au long de l'année, doivent pouvoir bénéficier des aménagements projetés, en alliant confort d'usage pour tous et accessibilité. Dans un second temps, il est intéressant d'exploiter le potentiel touristique du centre ville (architecture, port, plages...).

En matière de zones d'activités et de zones commerciales, et à plus grande échelle en concertation avec ses partenaires (notamment la Communauté de Communes), la commune doit

aussi gérer les zones existantes en périphérie. Il convient dans ce cadre de s'interroger sur l'opportunité du PLU de développement d'une zone excentrée, au regard notamment des enjeux de développement durable (économie d'espace, limitation de l'étalement urbain, connections avec le centre ville) et de la nécessité première de gérer les zones d'activités déjà existantes.

IV.3 Propositions

Pour ce volet, les propositions d'urbanisme sont diverses et adaptées à leur contexte. Elles ont toutes un objectif commercial et/ou touristique. Tout d'abord, la reconquête du quai Kernea, la mise en valeur du port et la création d'un 3^{ème} bassin augmente la surface touristique et par conséquent le pouvoir commercial. Par la suite, une uniformisation des terrasses et des enseignes améliore l'image de la ville et sécurise certains parcours. Ainsi, les commerces sont davantage mis en avant avec, en supplément, un espace public renouvelé. De plus, la hiérarchisation des pôles commerciaux (centre-ville, centre Leclerc, zone de conditionnement...) permettent une lecture claire des différentes zones économiques. Au sein de cette hiérarchisation, le secteur de Malabry, au travers de l'aménagement de la ZAC, doit permettre de renforcer le pôle sanitaire et péri-hospitalier lié à la proximité de l'hôpital.

En parallèle, la réintroduction des bureaux en centre ville crée de la diversité sociale et commerciale et permet de recréer les circuits en hyper centre ville et les perméabilités entre le secteur de la gare et le cœur commerçant.

En matière d'équipements publics, « l'axe des savoirs » doit devenir la colonne vertébrale des enseignements, avec à terme la constitution du nouveau groupe scolaire du Centre autour de l'école G. Le Bras. Sur cet axe requalifié, se trouvent donc tous les segments éducatifs.

Le secteur du centre ville se consolide également avec l'optimisation des services publics et équipements culturels :

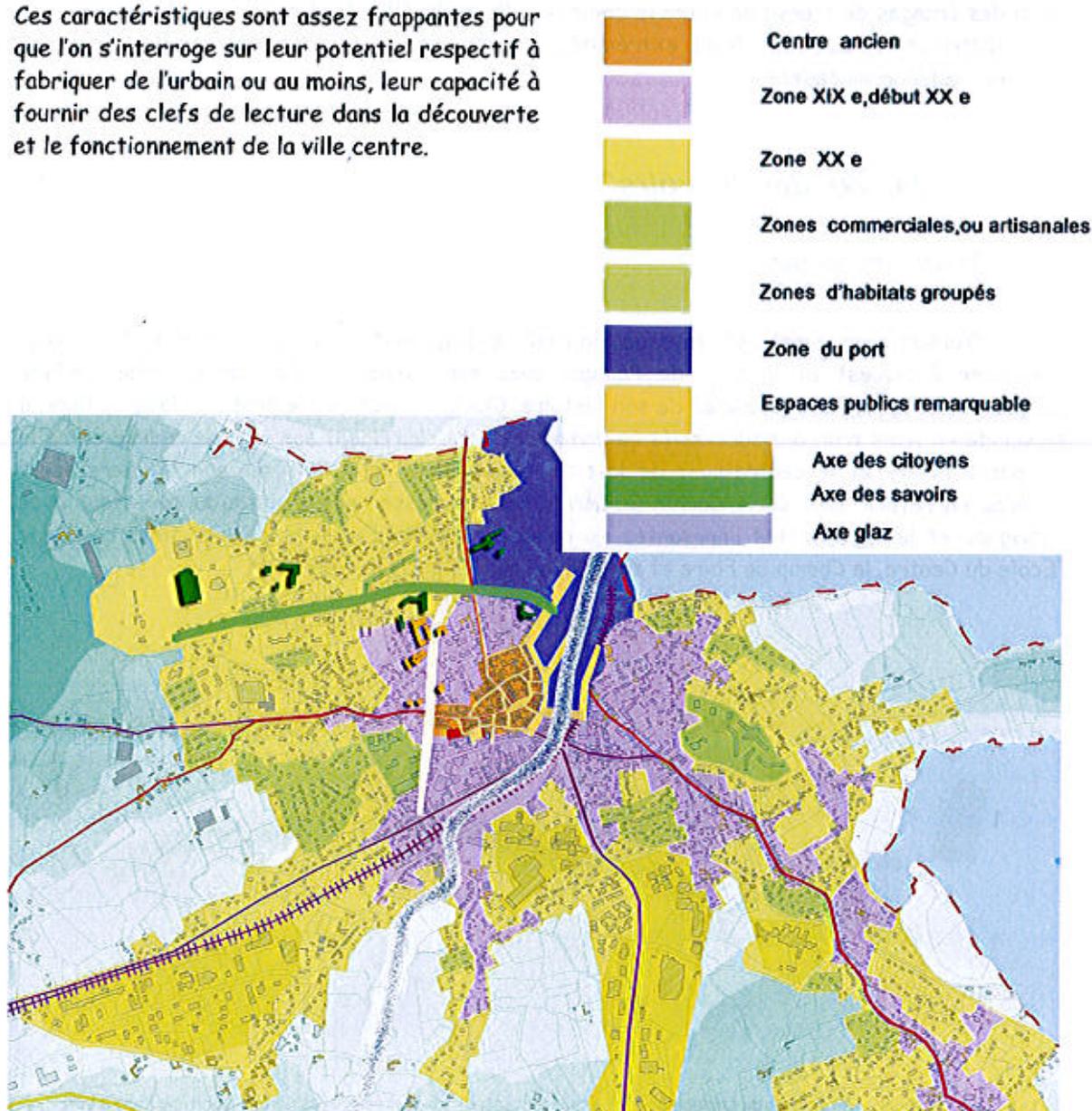
- Centre Dunant qui devient le pôle emploi de la Communauté de Communes
- Création d'un pôle Culturel (école de musique, danse, arts plastiques, théâtre) en reconversion du Château Bertho et de l'ancienne caserne des pompiers

V. Les trois axes structurants

Il ressort du repérage des différents équipements implantés dans Paimpol que :

- les établissements d'enseignement et de formation sont majoritairement localisés le long de l'avenue Gabriel Le Bras ;
- la plupart des institutions et équipements culturels de la ville s'égrainent de part et d'autre du tronçon constitué par l'avenue de la Marne et l'avenue Pierre Feutren ;
- la trame verte et bleue se réduit au lit mineur du Quinic au droit de Tournebride pour s'immiscer dans le tissu aggloméré de Paimpol, le traverser en empruntant le bief du Quinic, passer sous la Place de la République avant de se jeter dans le bassin n°1 puis la baie.

Ces caractéristiques sont assez frappantes pour que l'on s'interroge sur leur potentiel respectif à fabriquer de l'urbain ou au moins, leur capacité à fournir des clefs de lecture dans la découverte et le fonctionnement de la ville, centre.



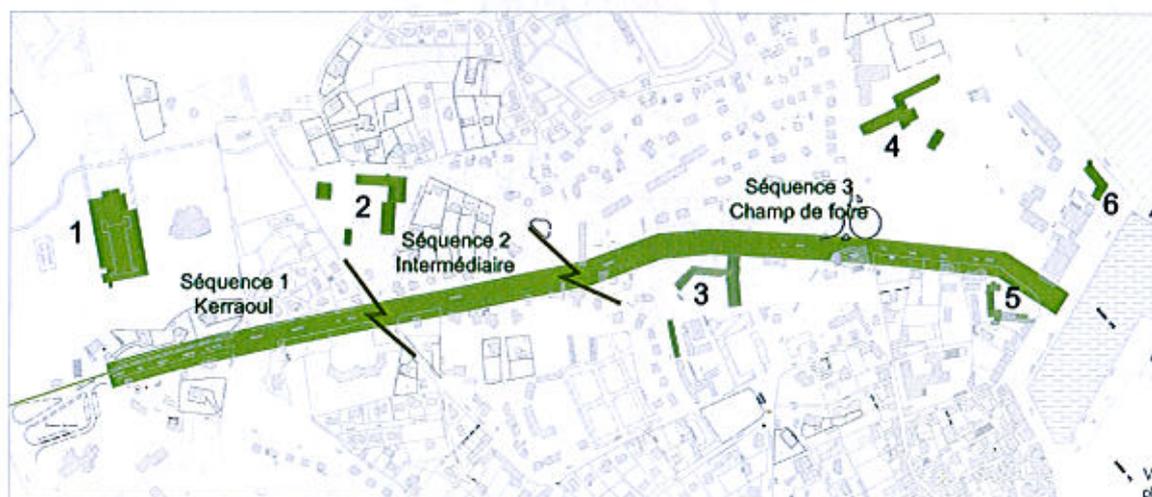
V.1 Franges de transition

Avant de rentrer dans les particularités de chaque axe, on notera sur le plan de repérage qu'ils dessinent un triangle prenant en écharpe le centre historique et donc l'emprise centrale de l'AVAP. Par rapport aux secteurs sauvegardés et autres procédures de protection des M.H. qui tendent à figer l'espace, l'AVAP (ex ZPPAUP) autorisent des mutations mais toujours dans le respect d'une cohérence d'ensemble. En d'autres termes, il n'y a plus ces secteurs à l'intérieur desquels rien ne peut bouger et où à l'extérieur tout devient possible. Même si l'AVAP arrête des emprises et des dispositions réglementaires, elle représente surtout un état d'esprit qui confère à l'espace public un caractère précieux. C'est cette préciosité de l'urbain qui nous intéresse et qui ne se réduit pas à une question de style ou d'époque car si l'espace public est précieux, c'est surtout parce qu'il est donné à partager entre le plus de gens possible et que les trois axes repérés dans l'étude en incarnent une certaine diversité. Entités à part entière, ils constituent aussi des franges de transition entre le cœur de ville qu'ils délimitent et les quartiers adjacents qu'ils distribuent. Pour finir, leurs extrémités servent aussi d'articulations avec les séquences nouvelles qui leur succèdent.

V.2 L'axe des "savoirs"

1) Caractéristiques

D'orientation ouest-est, l'avenue Gabriel Le Bras met en relation directe le plateau maraîcher à l'Ouest et la baie de Paimpol avec son estran à l'Est, deux raisons d'être complémentaires de la commune et de son histoire. Quand on observe le profil en long de l'axe, il se scinde en trois tronçons successifs qui rythment très clairement son rôle de radiale entre la campagne active et le centre-port de la cité. Un dénivelé important sur son 1^{er} tiers ouest jusqu'au carrefour avec Curie/Cachin-Guillernic puis un resserrement jusqu'au carrefour avec Lanvignec et les silhouettes imposantes du collège éponyme. Enfin, le dernier tiers qui longe l'Ecole du Centre, le Champ de Foire et se termine sur les quais du 2^e bassin.



1 - Lycée de Kerraoul 2 - Collège de Lanvignec 3 - Ecole du centre 4 - Lycée professionnel maritime Pierre Loti
5 - Collège Saint Joseph 6 - Centre nautique Les Glénans

2) Enjeux et propositions

Il est clair que vu le nombre d'établissements de formations diverses qui jalonnent cet itinéraire, sa vocation « d'axe des savoirs » tombe sous le sens. Cette vocation va d'ailleurs se renforcer, vu la restructuration scolaire engagée par la municipalité et qui se traduit par la création des trois futurs pôles "primaire-collège et lycée".

Le trafic sur cet axe est donc essentiellement piéton et 2 roues ainsi que les déposes minute en car scolaire et véhicules particuliers. Il vit au rythme des rentrées-sorties d'établissement avec une intensité très forte à ces moments-là espacés d'ambiances un peu désertes le reste du temps. On notera par ailleurs que l'habitat qui borde l'axe n'est que rarement accessible directement de la rue avec des dessertes qui s'effectuent surtout depuis l'intérieur des îlots. L'aménagement de surface - qui est aujourd'hui pour le moins "fatigué" - doit donc être l'occasion de redéfinir la gestion des flux et notamment piéton et 2 roues ainsi que les abords des établissements eux-mêmes.

V.3 L'axe "citoyen"

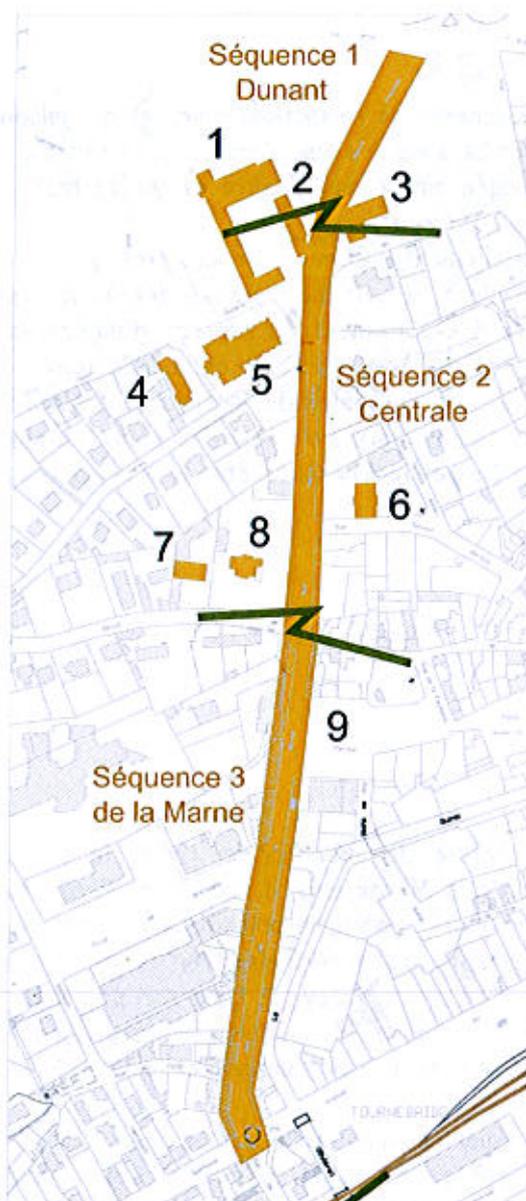
1) Caractéristiques

L'axe dit "citoyen" s'amorce au carrefour de Tournebride, croise le carrefour de Guerland/Général de Gaulle, emprunte la rue de la Marne puis la rue Pierre Feutren pour se terminer au droit du carrefour du Champ de Foire. Localisés principalement sur ce dernier tronçon, on dénombre pas moins de neuf équipements (institutionnels et/ou de service, culturels, de loisirs) dédiés aux paimpolais, d'où l'appellation d'axe "citoyen". Dans son profil en long, on notera que l'axe monte progressivement vers le plateau mairie et église pour redescendre ensuite très nettement sur la dernière partie encaissée de la rue Feutren et se conclure avec la dépression du Champ de Foire

On rappellera qu'il est très fréquent dans les villes et villages de France de rencontrer cette proximité, voire cette confrontation entre l'église et la mairie, deux symboles de représentation des pouvoirs civil et religieux. Et le fait qu'à Paimpol - qui n'échappe pas à la "règle" donc - cette proximité ait lieu sur la partie haute du tracé et de part et d'autre de l'axe est pour le moins facétieuse, surtout lorsqu'on la sait relativement récente dans l'histoire de la constitution de la ville...

2) Enjeux et propositions

Pour autant, cet axe d'urbanité qui devrait être principalement celui des allées et venues des paimpolais, doit supporter un trafic automobile de transit, également emprunté par les tracteurs agricoles. On remarquera à ce propos que sur la section bordée par la plupart des équipements ci-dessus, les trottoirs y sont aujourd'hui très étroits et longés des deux côtés de la voie par des voitures en stationnement.



- 1 - Bibliothèque 2 - Espace emplois 3 - Affaires maritimes 4 -
Cinéma Breiz 5 - Eglise 6 - Mairie
7 - Ancienne caserne des pompiers 8 - Château Bertho 9 - Place
Verdun

Premières propositions d'affectation :

- Une maison des services publics, de l'emploi, des solidarités et de la justice qui regrouperait au Centre Dunant tous les services dispersés sur le territoire communautaire,
- un pôle culturel et associatif au château Bertho,
- une antenne loisirs réunissant des associations paimpolaises à l'ancienne caserne des pompiers,
- une maison des associations à la Villa Labenne.

Trois tronçons sont donc à distinguer avec un traitement approprié :

- le tronçon de la Marne entre Tournebride et le carrefour avec la rue Bécot/..., (l'axe historique de la ville qui rejoint directement la place du Martray) : les aménagements prévus par les services techniques sont pertinents avec le marquage des bateaux d'accès et les îlots de manœuvre au droit des grands parkings pour en faciliter l'usage.
- le tronçon sud de la rue Feutren pris entre ce carrefour et celui de Dunant/Montjarret : nous proposons de le faire muter en plateau d'échanges pour y "adresser" vraiment les équipements repérés. Suppression de certaines clôtures dont celles de la mairie, réorganisation ponctuelle des parkings longitudinaux, changement progressif du revêtement de voirie avec abaissement des trottoirs latéraux.
- Le tronçon nord de la rue Feutren, très encaissé, pris entre le carrefour Dunant/Montjarret et le carrefour du Champ de Foire : la maîtrise foncière des

parcelles ouest du tronçon permet d'envisager l'aménagement d'une allée piétonne digne de ce nom et qui surplomberait progressivement la voirie afin de préserver son aspect de "darse". L'allée piétonne retrouverait le passage à niveau au droit du carrefour avec Gabriel Le Bras. Elle franchirait Feutren au marquage du stop pour accéder sur les anciens quais du Paimpol d'avant la poldérisation et aboutir sur le Champ de Foire

En effet, en étudiant bien la liaison avec ce dernier (dont la réhabilitation en parc urbain est proposé par ailleurs), on offrirait ainsi aux paimpolais un 10^{ème} équipement qui manque actuellement (cf. restitution du questionnaire).

V.4 L'axe "glaz"

1) Caractéristiques

Le Quinic pris entre Tournebride et le bassin n°1 est ce qu'il reste du marais des origines. Il représente de fait la trame bleue (et verte avec la végétation de ses rives) dans la séquence urbaine qu'il traverse et même s'il se réduit aujourd'hui à un bief canalisé, il est le « cordon ombilical » entre sa section en amont, heureusement classée maintenant en zone humide et les bassins du port qui ont maintenu à flot tant de goélettes. Plus largement, le Quinic urbain constitue le lien entre les paysages du bocage maraîcher et ceux de l'estran ostréicole. Les couleurs bleu et vert se prononçant de la même façon en breton, « glaz », nous le retenons pour qualifier notre axe et ce, d'autant que le réseau hydrologique et le parcellaire végétal se confondent souvent dans la géomorphologie bretonne.

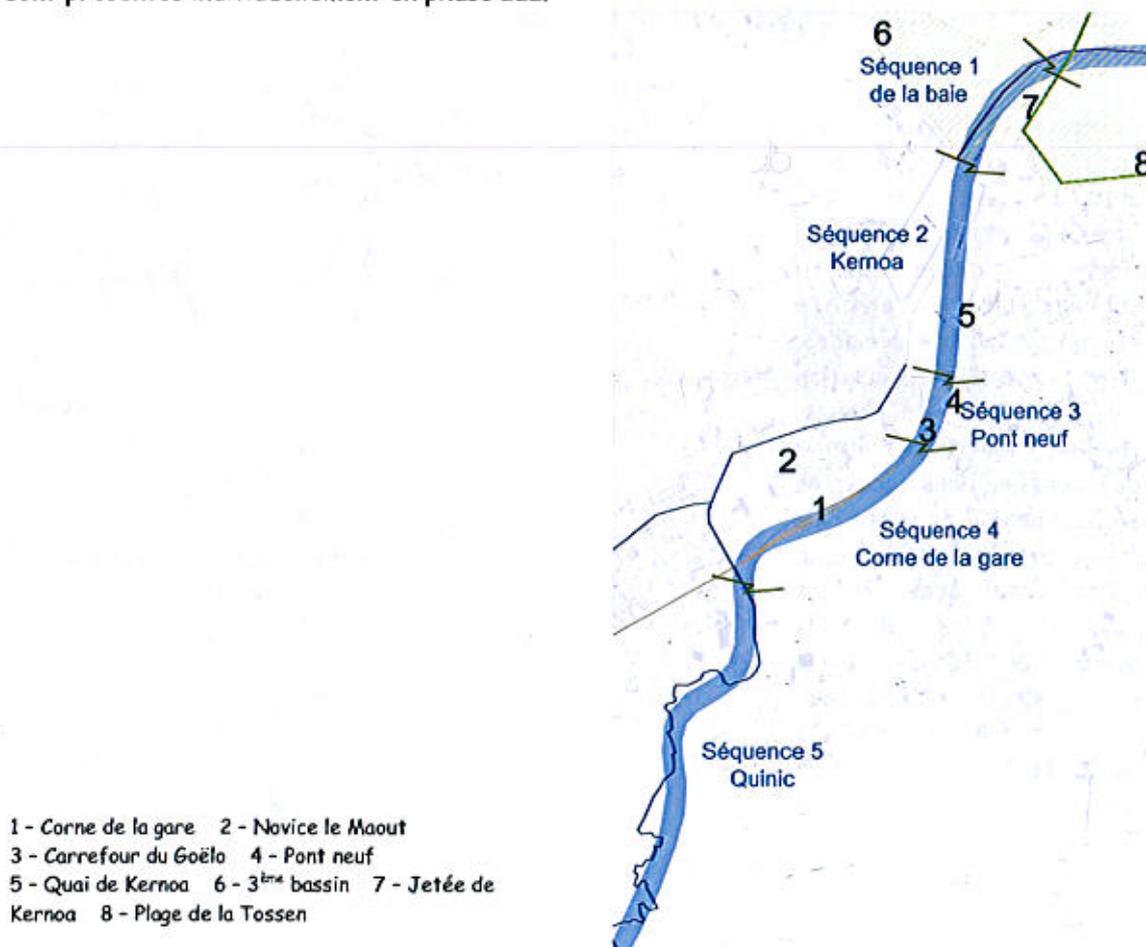
Le marais de 'Pennpoul' constituait une entité paysagère à part entière avec son eau saumâtre et sa végétation ripisylve typique. Il a certainement dû connaître et sur de longues périodes, la présence d'une population riveraine de pêcheurs-cueilleurs qui y ont établi des constructions lacustres en bois dont il ne reste plus rien aujourd'hui. Réduit à un simple égout à ciel ouvert jusqu'en 2007, il fait aujourd'hui l'objet d'une reconquête paysagère dont les 1ers tronçons réalisés permettent déjà d'en mesurer tous les bienfaits.



2) Enjeux et propositions

Il est temps d'élargir l'ambition de cette opération de reconquête qui vise à remettre l'eau à l'honneur dans toutes ses configurations. Qu'elle soit douce, courante et champêtre, ou saumâtre, tranquille et longée par un quai ou encore salée-iodée, houlée de vagues qui s'épanchent sur la grève, c'est à cette diversité que les élus doivent s'intéresser. Que chaque situation envisagée soit systématiquement considérée comme source de promenade et de déambulation. Il est clair également que d'un point de vue urbain, la bâti existant ou potentiel qui donnent sur ces situations "glaz" doivent en payer le privilège par une architecture adaptée, sans doute plus onéreuse mais contribuant à la valorisation de l'espace public traversé. Par ailleurs, le plan PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) récemment mis en application se traduit par des contraintes qui ne sont pas toujours faciles à admettre, étant élaborées sur le principe de précaution. Mais il faut surtout y voir une invitation à se préoccuper de la gestion de l'eau dès l'élaboration des programmes de construction, l'intégrer dans les cahiers des charges au même titre que n'importe quelle règle du PLU.

Ainsi, préoccupés par le problème d'imperméabilisation des sols que soulève toute opération urbaine, nous prenons ces contraintes comme matière à projet sur l'axe "glaz", constitué ici de tout le terre-plein RFF, du carrefour du Goëlo, du Pont-Neuf, du quai de Kernoa et qui finit en trident avec le 3^e bassin - Champ de foire compris - à l'Ouest, le bout de la jetée de Kernoa au centre et la plage de La Tossen à l'Est. Un ensemble d'opérations juxtaposées, certaines communales, d'autres communautaires, d'autres encore strictement privées. De la simple réfection de trottoir au déplacement d'une rue, les registres d'intervention sont multiples et sont présentés individuellement en phase III.



VI. Habitat : densité, mixité et mise en valeur architecturale

VI.1 Rappel du constat : Un habitat majoritairement pavillonnaire qui s'inscrit dans un tissu historique et patrimonial

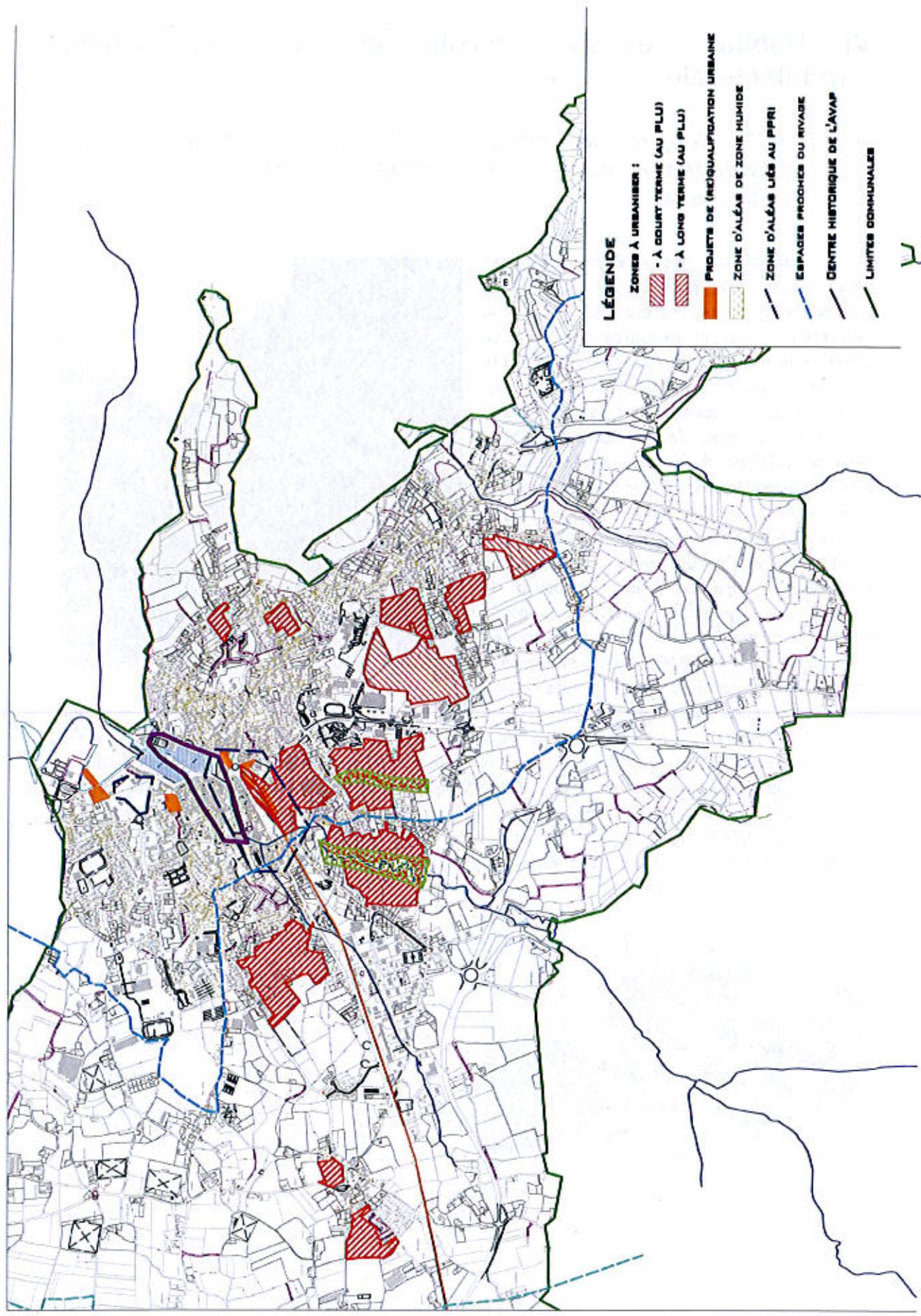
Paimpol est une ville principalement pavillonnaire. La particularité du grand Paimpol, avec ses bourgs associés, façonne le territoire et ses composantes d'habitat. Le centre ville marqué par l'histoire a une forte densité de bâti avec une évolution aujourd'hui vers des appartements dans les maisons à colombages ou dans de nouveaux immeubles. Plus on s'éloigne du centre plus la densité diminue pour laisser place à des grandes maisons avec jardins, autour des faubourgs d'extension du XIX^{ème} siècle - début XX^{ème}. L'extension linéaire de Kéridy a engendré un tissu pavillonnaire important. Le bourg de Plounez se dynamise autour du noyau historique avec des opérations récentes de lotissements. Le territoire rural est composé de hameaux qui côtoient les franges de l'espace agricole et naturel.



Depuis les 10 dernières années le nombre de logements autorisés par an est en moyenne de 87 logements. Si la construction de logements a connu un pic en 2006 et 2007 (respectivement 125 et 126 logements autorisés), le rythme est aujourd'hui plus modéré (80 en 2010). Le public nouveau qui vient s'installer à Paimpol est principalement composé de personnes en retraite ou qui s'apprêtent à prendre leur retraite sur la commune. Les jeunes ménages ont beaucoup de difficultés à acquérir (prix du foncier) ou à louer (peu de biens disponibles) un logement. Par ailleurs, le parc étant majoritairement ancien, une partie nécessite aujourd'hui un réinvestissement important.



Le centre ville et les grandes demeures Paimpolaises



LÉGENDE

ZONES À URBANISER :

- À COURT TERME (AU PLU)

- À LONG TERME (AU PLU)

PROJETS DE (RE)QUALIFICATION URBAINE

ZONE D'ALÉAS DE ZONE HUMIDE

ZONE D'ALÉAS LIÉS AU PPR

ESPACES PROCHES DU RIVAGE

CENTRE HISTORIQUE DE L'AVAP

LIMITES COMMUNALES



VI.2 Objectifs : un développement basé sur la diversité pour accueillir des jeunes et valoriser l'existant

La commune de Paimpol se doit de concilier des enjeux multiples, en lien avec la politique de l'habitat menée sur le territoire communautaire. La limitation de l'étalement urbain et la mise en valeur du patrimoine naturel et historique sont au cœur des objectifs de la commune. C'est donc en tenant compte de ces deux principes que la commune envisage son développement urbain. La commune entend poursuivre un développement harmonieux, régulé notamment par des opérations d'ensemble. Les projets de construction de logements doivent donc venir prioritairement en densification, réappropriation d'espace urbain ou en périphérie de l'existant, principalement autour de Paimpol centre, bien connectés aux infrastructures et axes de déplacements.

Les principaux objectifs que la commune poursuit en matière d'habitat sont :

- attirer des jeunes ménages et des actifs
- offrir une mixité de logements tant dans sa typologie (individuel, intermédiaire, collectif) que dans la diversité des produits (locatif social, accession sociale, libre, résidence...)
- renforcer l'hébergement touristique
- mettre en valeur le patrimoine existant et améliorer le confort et la qualité du parc (adaptation au vieillissement, mise aux normes environnementales...)

VI.3 Propositions

En matière d'habitat, le PLU est un outil essentiel pour phaser dans le temps et esquisser les principes d'aménagement incontournables. La commune de Paimpol maîtrise aujourd'hui ses principales zones de développement (zones 2AU, ZAC de Malabry). Elle peut ainsi réguler une grande partie du marché du logement. La priorité est placée sur la ZAC de Malabry, qui en phase pré opérationnelle, permet d'envisager la livraison d'environ 320 logements à l'horizon 2020-2025. Ce projet doit permettre de livrer environ 20-30 logements par an, prioritairement à destination des jeunes ménages grâce à une implication de la collectivité dans l'opération. D'autres opérations structurantes sont à privilégier dans un court terme : projet Corne de la Gare sur le site de RFF. En matière d'hébergement touristique, la mutation du site de Courcy est l'occasion de renforcer les infrastructures touristiques. Par ailleurs, la problématique de l'hébergement des jeunes est à l'étude par la Communauté de Communes.

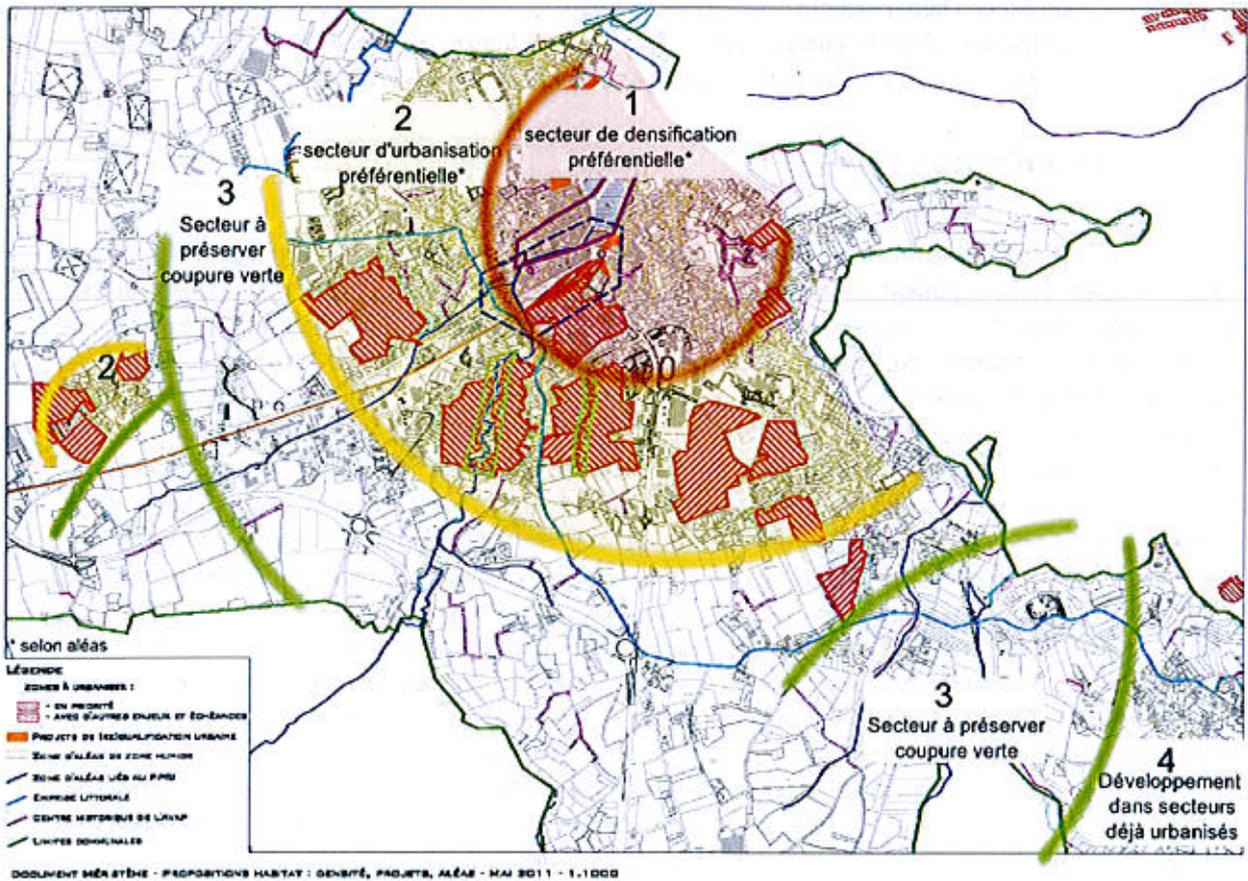
Cette programmation est en lien direct avec les travaux du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Paimpol-Goëlo et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Goëlo-Trégor. L'évolution estimée dans ces études pour l'ensemble du territoire du Syndicat Mixte du SCOT permet d'envisager une croissance d'environ 1% par an. Pour le territoire de Paimpol, cette évolution se décline notamment par un rythme de construction de logements d'environ 70-80 logements par an, sur les 20 prochaines années. Ce rythme est compatible avec les projets que souhaite développer la commune et peut permettre de répondre à la demande de logements ressentie sur le territoire.

En ce qui concerne les évolutions foncières et l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, le PLU qui offre aujourd'hui de larges potentialités d'urbanisation pourrait être mis en concordance avec le rythme de production de logements qui est décliné dans les autres documents de planification. La commune dispose en effet de plus de 80 hectares en zone 2AU, ce

qui, sur un rythme de 70-80 logements par an, avec une densité moyenne préconisée de 20 logements / hectare, lui donne un horizon de plus d'une vingtaine d'années.

La commune doit par ailleurs tenir compte de différents aléas qui peuvent conditionner certaines potentialités d'ouverture à l'urbanisation. C'est notamment le cas de la loi littoral, du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI), des zones humides ou de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Par conséquent et sur le principe de limitation de l'étalement urbain, il convient de privilégier l'ouverture de zones proches du centre ville ou en frange du bourg du Plounez. Ces éventuelles ouvertures à l'urbanisation doivent venir compléter l'offre qui résulte des opérations et projets précités, et doivent être appréciées dans le temps au regard de la capacité du marché immobilier paimpolais à absorber les nouveaux logements.

Par ailleurs, chaque projet de développement doit être conçu selon des principes d'implantation, de conception et de gestion durables et respectueux de l'environnement et du patrimoine. Dans le cadre de la mise en place de l'AVAP, la commune accompagne les porteurs de projet, avec l'intervention d'un architecte conseil notamment, de façon à optimiser les projets.



VII. Plounez et Kerity

Des quartiers en devenir

Situation contrastée et représentative de la dualité paimpolaise. « Plounez-en-Argoat et Kerity-de-l'Armor »... Deux emblèmes du terroir maraîcher d'un côté et de la station balnéaire de l'autre. Pour autant, à l'échelle du territoire communal, ces deux anciens bourgs sont devenus des quartiers de Paimpol dont ils annoncent ou prolongent l'urbanité :

Plounez dégage sa silhouette bien distincte au beau milieu des maraîchages qui sont eux entièrement tournés vers le Centre de Conditionnement situé dans Paimpol.

Kerity jouxte l'abbaye de Beauport et son urbanisation linéaire vers le centre de Paimpol en a dilué la lecture dans l'agglomération.

VII.1 Plounez : Un centre bourg à la campagne

Enjeux et objectifs

A l'issue de la phase de diagnostic, le besoin de créer du lien entre Plounez et le centre-ville de Paimpol s'avère indispensable. On retiendra ainsi en accord avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU), trois grands objectifs à atteindre en phase III pour le bourg :

- Poursuivre l'urbanisation de Plounez par le sud. Les prémices de cette urbanisation sont déjà en cours de réalisation grâce à l'aménagement du lotissement de Pont de Brebis ; elle pourra être suivie par une opération d'éco-quartier sur le même secteur,
- Créer une liaison piétonne entre le bourg et le centre de Paimpol. Ce chemin aura une valeur culturelle importante puisqu'il permettra à la population de découvrir la motte féodale et des vestiges de la seconde guerre mondiale,
- Mettre en place des haies le long des routes et des chemins d'accès, qui dessineront une véritable trame verte (cf. définition page 24) à Plounez.

VII.2 Kerity et l'abbaye de Beauport, la porte de Paimpol

Le quartier de Kerity est symbolique, il représente l'entrée de Paimpol et jouxte l'un des plus beaux vestiges de la côte nord, l'Abbaye de Beauport.

Enjeux et objectifs

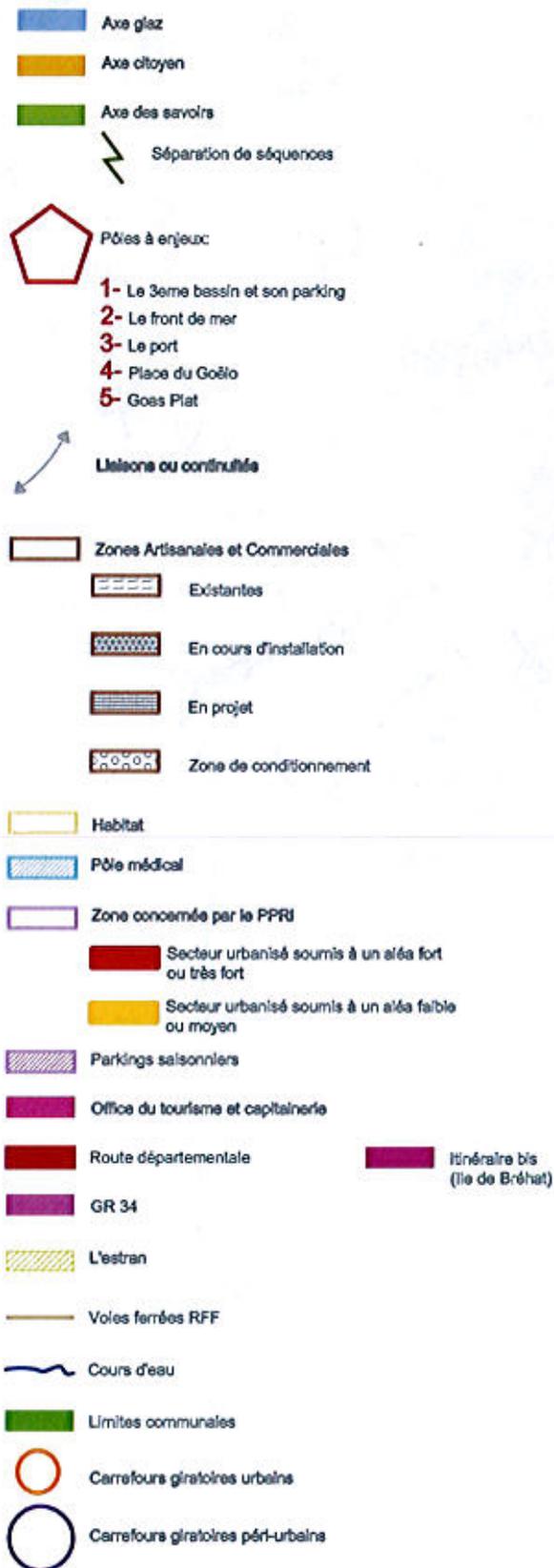
Il s'agit de rendre à Kerity son statut de bourg côtier en privilégiant un espace de rencontre dans lequel les piétons seront - comme dans le centre-ville de Paimpol - des utilisateurs privilégiés. Ainsi, il est à envisager :

- D'aménager une zone de circulation limitée à 30 km/h entre la mairie de Kerity et le parking de l'Abbaye de Beauport,

- de créer un espace public partagé et non cloisonné entre le terre-plein de l'église et la place du bourg,
- de poursuivre l'aménagement de la zone d'aménagement concerté de Malabry en coordination avec la Communauté de Communes.

Par ailleurs, le quartier de Poulafret doit faire l'objet d'une attention toute particulière : une base de loisirs attractive trouverait toute sa place dans ce cadre privilégié.

Plan de synthèse



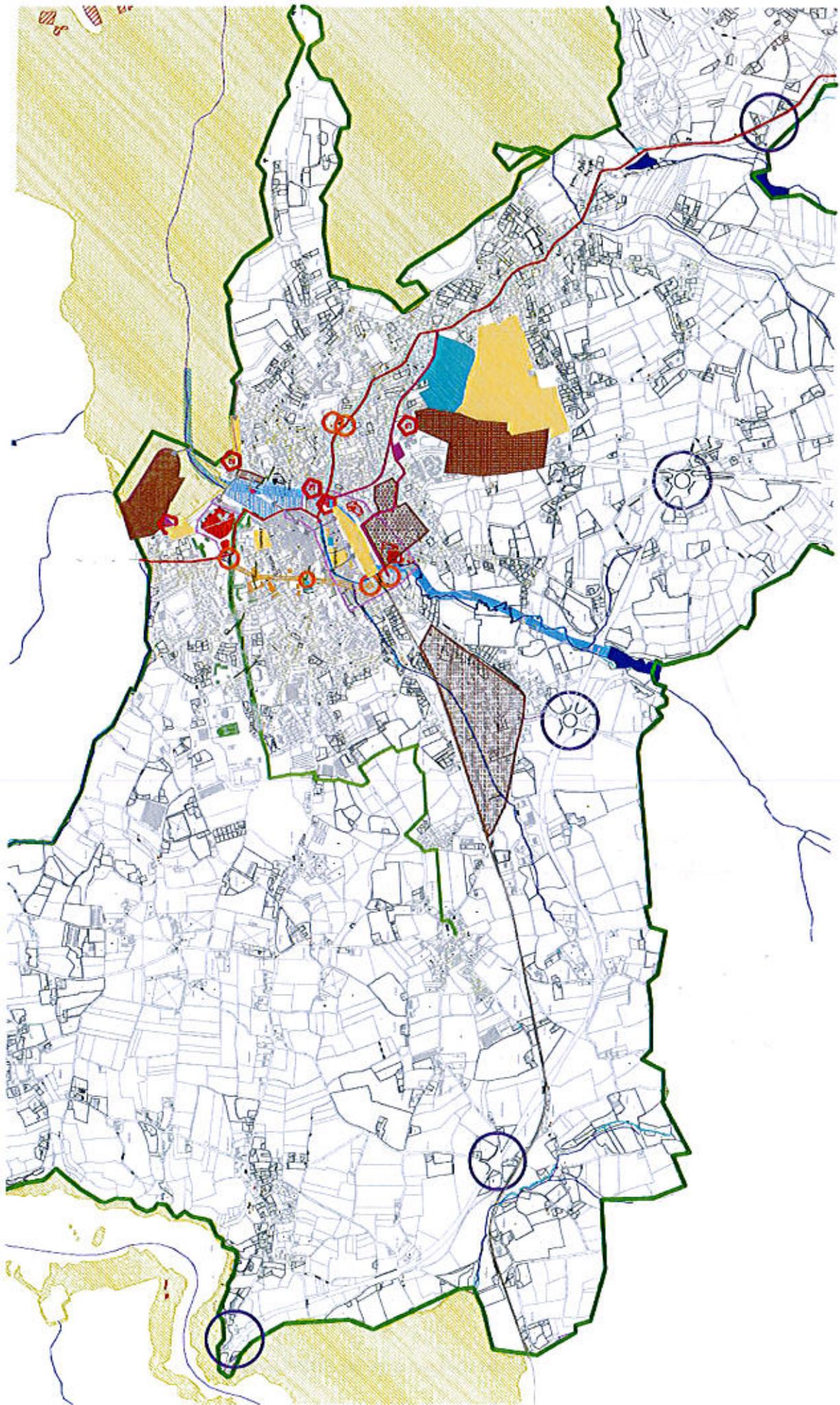


Schéma Directeur de l'AEU

PLOUNEZ

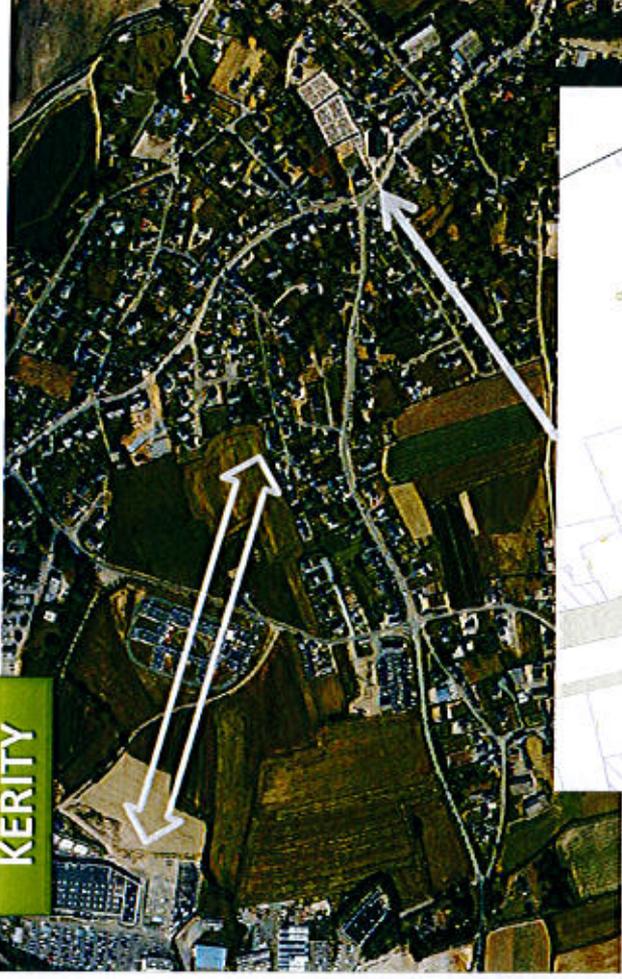


Hypothèse « d'éco-lotissement »



- Proposer un aménagement durable, à travers de nouvelles opérations d'habitat en respectant l'harmonie du bourg
- Recréer des liaisons douces avec les autres secteurs

KERITY



- Recréer un espace public partagé au cœur du bourg
- Poursuivre la connexion urbaine avec Paimpol centre, à travers notamment l'aménagement de Malabry

Schéma Directeur de l'AEU

Avenue G. Le Bras

Principe : reconfiguration / sécurisation

Parc du Champ de Foire

Principe : Aménagement parc urbain

Quai de Kernea

Principe : Liaison quai piétons - plage

Place du Martray

Principe : Aménagement place et diminution stationnement

Peugeot

Principe : Parc de stationnements

Place Gambetta

Principe : Aménagement place

Place de Bretagne

Principe : Marquage des stationnements

Quai Duguay Trouin

Principe : reconquête des quais

Place du Goëlo

Principe : Aménagement place

Parking Goas Plat

Principe : Parc de stationnements

Avenue Gal De Gaulle

Principe : Aménagement artère + stationnements

Parking de la gare

Principe : Réaménagement parkings

Novice le Maout

Principe : Rénovation urbaine (emprise foncière + stationnements)

