

**CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du 23 avril 2012**

- 2012-027 Budget de l'assainissement - demande d'exonération de surtaxe assainissement
- 2012-028 Transfert de charges sur compétence «Soutien aux associations caritatives» - délibération concordante
- 2012-029 Coupons Sports ANCV - convention à conclure
- 2012-030 Aménagement du pôle multimodal - demande de subventions
- 2012-031 Ecole Gabriel Le Bras - étude thermique - demande de subventions  
ZAC de Malabry
- 2012-032 Approbation du dossier de réalisation
- 2012-033 Approbation du programme des équipements publics
- 2012-034 Protocole transactionnel
- 2012-035 Communauté de communes Paimpol-Goëlo - transfert de compétence centres nautiques
- 2012-036 Motion de soutien à la démarche UNESCO Jeux et sports traditionnels de Bretagne
- 2012-037 Décisions du maire en application de l'article I 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales

# COMMUNE DE PAIMPOL

## PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 23 avril 2012

\*\*\*

**Date de la convocation** : mardi 17 avril 2012

**Nombre de membres en exercice** : 29

L'an deux mil douze, le lundi vingt-trois avril, à dix-huit heures, les membres du conseil municipal de la commune, dûment convoqués, se sont réunis à la maison des plaisanciers sous la présidence de M. Jean-Yves de CHAISEMARTIN, Maire.

**Etaient présents** : Mmes et MM. Annie MOBUCHON, Didier CALMELS, Brigitte LE SAULNIER, François ARGOUARCH, Jeanine LE CALVEZ, André GUILLEMOT, Adjoint - , Soizic DALMARD, Sandrine GUILLOU, Erwan ROSEC, Yvonne CONAN, Franck PICHON, Annick COAYREHOURCQ, Camille GROT, Pierre MONTÉVILLE, Georges LUCAS, Loïc HUCHET du GUERMEUR, Marie-Line DEPAIL, Marie-Christine ROUXEL, Pierre MORVAN, Conseillers Municipaux

**Etaient représentés** : France LE BOHEC par délégation à Didier CALMELS, Jacqueline GAUDRÉ par délégation à Annie MOBUCHON, Pierre-Yves LE MOAL par délégation à Brigitte LE SAULNIER, Romain RAPIN par délégation à François ARGOUARCH.

**Etaient absents** : Christophe CAUDAN, Alain LE BLEIZ, Anne-Marie BRÉ, Olivier LALLEMANT, Nicole DERRIEN.

**Secrétaire de séance** : Erwan ROSEC

Présents : 20

Représentés : 4

Votants : 24

---

M. de CHAISEMARTIN soumet à l'approbation de l'assemblée le procès-verbal de la séance du 26 mars 2012 qui est approuvé à l'unanimité, M. PICHON ne prenant pas part au vote étant absent lors de cette séance.

Délibération n° 2012-027

### BUDGET DE L'ASSAINISSEMENT

Demande d'exonération de surtaxe assainissement

Rapporteur : Mme Jeanine LE CALVEZ

La société VEOLIA a transmis cinq demandes d'exonération de surtaxe assainissement consécutives à des fuites d'eau :

**Mme Jeannine WOUTERS – 15, rue Henri Fromal à Paimpol**

La consommation de cette abonnée pour 2011 est de 151 m<sup>3</sup> alors que sa consommation moyenne annuelle est de 57 m<sup>3</sup>. La différence est due à une fuite en terre sur le tuyau cuivre entre le compteur et la maison.

L'excédent de consommation est de 77 m<sup>3</sup>. La société VEOLIA demande d'accorder l'exonération de la surtaxe municipale d'assainissement correspondant à la fuite, soit : 77 m<sup>3</sup> x 1,08 € = **83,16 € HT**

**M. Yves MARTIN – 17, rue de Poulgoic à Paimpol**

La consommation de cet abonné pour 2011 est de 627 m<sup>3</sup> alors que sa consommation moyenne annuelle est de 140 m<sup>3</sup>. La différence est due à une fuite en terre sur le tuyau entre le compteur et la maison.

L'excédent de consommation est de 487 m<sup>3</sup>. La société VEOLIA demande d'accorder l'exonération de la surtaxe municipale d'assainissement correspondant à la fuite, soit : 487 m<sup>3</sup> x 1,08 € = **525,96 € HT**

**Mme Madeleine BUNEL – 39, rue de Beauport à Paimpol**

La consommation de cette abonnée pour 2011 est de 75 m<sup>3</sup> alors que sa consommation moyenne annuelle est de 50 m<sup>3</sup>. La différence est due à une fuite en terre : joints sortie compteur défectueux.

L'excédent de consommation est de 25 m<sup>3</sup>. La société VEOLIA demande d'accorder l'exonération de la surtaxe municipale d'assainissement correspondant à la fuite, soit : 25 m<sup>3</sup> x 1,08 € = **27 € HT**

**M. Philippe MULLER – 15, Chemin de la Vallée à Paimpol**

La consommation de cet abonné pour 2011 est de 186 m<sup>3</sup> alors que sa consommation moyenne annuelle est de 105 m<sup>3</sup>. La différence est due à une fuite en terre sur un raccord après compteur.

L'excédent de consommation est de 81 m<sup>3</sup>. La société VEOLIA demande d'accorder l'exonération de la surtaxe municipale d'assainissement correspondant à la fuite, soit : 81 m<sup>3</sup> x 1,08 € = **87,48 € HT**

**AGRAB – Abbaye de Beauport – rue de Beauport à Paimpol**

La consommation de cet abonné pour 2010 est de 517 m<sup>3</sup> et pour 2011 de 433 m<sup>3</sup> alors que sa consommation moyenne annuelle est de 34 m<sup>3</sup>. La différence est due à une fuite en terre sur le réseau interne.

L'excédent de consommation est de 483 m<sup>3</sup> pour 2010 et de 403 m<sup>3</sup> pour 2011. La société VEOLIA demande d'accorder l'exonération de la surtaxe municipale d'assainissement correspondant à la fuite, soit :

483 m<sup>3</sup> x 1,07 € = **516,81 € HT**  
403 m<sup>3</sup> x 1,08 € = **435,24 € HT**  
**Soit un total de 952,05 € HT**

Le Conseil Municipal est appelé à se prononcer sur l'exonération des surtaxes d'assainissement présentées pour un montant total de **1 675,65 € HT**, la surconsommation ne s'étant pas déversée dans le réseau d'assainissement collectif.

Sur la proposition du Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

**DECIDE** d'exonérer de la surtaxe d'assainissement les demandes présentées ci-dessus pour un montant de 952.05 € HT, la surconsommation ne s'étant pas déversée dans le réseau d'assainissement collectif ;

**AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tous actes aux effets ci-dessus.

Délibération n° 2012-028

#### **TRANSFERT DE CHARGES SUR COMPETENCE**

«Soutien aux associations caritatives» - Délibération concordante  
Rapporteur : Brigitte LE SAULNIER

Par délibération du 4 juillet 2011, le Conseil Municipal a accepté le transfert à la Communauté de Communes Paimpol-Goëlo la compétence :  
«Soutien aux associations caritatives»

Par arrêté en date du 9 septembre 2011, M. le Préfet des Côtes d'Armor a modifié les statuts de la Communauté de Communes Paimpol-Goëlo en lui transférant la compétence sociale suivante : *«Sont considérés d'intérêt communautaire les actions et services menées par les associations caritatives au bénéfice de la population de Paimpol-Goëlo».*

La commission locale d'évaluation des charges transférées, CLECT, réunie le 7 décembre 2011, a examiné les éléments financiers fournis par la Commune de Paimpol et a arrêté à la somme de **6 970.55 €** (correspondant à la moyenne des montants déclarés pour les années 2008 à 2010) le transfert de charges entre la Commune de Paimpol et la Communauté de Communes Paimpol-Goëlo.

Sur la proposition du Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

**VALIDE** le montant de 6 970,55 € retenu par la CLECT au titre du transfert de charges sur la compétence «Soutien aux associations caritatives» ;

**AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tous actes aux effets ci-dessus.

Délibération n° 2012-029

**COUPONS SPORTS ANCV**

Convention à conclure

Rapporteur : Annie COAYREHOURCQ

La ville de Paimpol a une convention d'agrément avec l'Agence Nationale des Chèques Vacances (ANCV) permettant le règlement des prestations de service au moyen de chèques-vacances.

L'ANCV a un second moyen de règlement, le coupon sport ANCV. Cette coupure prépayée a pour objectif de faciliter l'accès à la pratique sportive des adultes, adolescents et enfants en permettant de régler des adhésions, licences, cours ou stages auprès des établissements partenaires.

La ville pourrait ainsi accepter ce mode de paiement pour le règlement des droits d'accès :

- au cours de danse,
- au centre de loisirs de Kerdreiz,
- aux opérations cap sports et stage vacances,
- et à Cap Armor.

Sur la proposition du Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

**AUTORISE** le Maire à signer la convention d'agrément pour les services mentionnés ci-dessus ;

**AUTORISE** à signer tout document concernant l'extension éventuelle du règlement par coupons sport ANCV à d'autres services ou prestations.

Délibération n° 2012-030

**AMENAGEMENT DU POLE MULTIMODAL**

Demande de subventions

Rapporteur : Yvonne CONAN

Dans le cadre de l'aménagement du pôle multimodal en gare de Paimpol, les travaux d'aménagement d'un coût global de 250 000 € peuvent être subventionnés par la Région Bretagne et le Conseil Général des Côtes-d'Armor suivant le coût éligible des travaux.

M. de CHAISEMARTIN fait savoir que 30 000 € de subvention peuvent être obtenues pour ce projet qui a été présenté au conseil municipal du 30 janvier dernier. Il explique que des arbres ont été abattus et qu'ils seront remplacés par des essences plus nobles dès l'automne.

M. LUCAS est favorable à ce projet, mais s'étonne que les travaux aient débuté avant l'obtention des subventions.

M. HUCHET DU GUERMEUR donne lecture du communiqué qu'il a adressé à la presse. «Depuis quelques jours, nous ne pouvons plus faire un pas sans être interpellés par des Paimpolais en colère, nos téléphones sont pleins de messages indignés par l'abattage des arbres autour de la gare. Hélas, nous ne sommes que des conseillers d'opposition et nous ne pouvons qu'exprimer notre sentiment de colère et d'abattement face à la stupidité d'un tel acte. Nous pouvons juste apporter quelques commentaires sur le déroulement de cette affaire. Lors du dernier conseil, nous n'étions pas contre le principe d'un aménagement de ce secteur mais nous sommes abstenus sur une esquisse établie à la hâte. Lorsque des plans plus détaillés ont été présentés en commission, il était trop tard car dès le lendemain les entreprises étaient sur le terrain ! il faut savoir que la ville de Paimpol va dépenser 60 000 € cette année pour qu'un architecte apporte ses conseils sur les projets de bâtiment et d'espace public. Cet architecte avait suggéré une solution paysagée qui permettait de concilier arbres existants et plantations, solution balayée par le maire et ses adjoints pour gagner quelques places de parkings. Les conseils en architecture ne s'appliqueraient-ils qu'aux particuliers ? Car c'est à juste titre que la sauvegarde des arbres devant l'église a été imposée au promoteur. On nous dit pour se justifier aujourd'hui que ces arbres étaient malades. Quand on veut tuer son chien, on dit aussi qu'il a la rage. Les tilleuls de la gare étaient sains et la plupart des autres étaient en pleine maturité. A notre connaissance aucun diagnostic sérieux n'a été établi. On nous dit que les racines abimaient les trottoirs. Il n'y aurait donc qu'à Paimpol qu'on ne sait pas conserver des arbres dans les rues. On nous dit qu'il en sera replanté en plus grand nombre. Le projet que nous avons vu ressemble à un parking d'hypermarché et il faudra attendre au moins une grande dizaine d'années pour reconstituer un paysage alors que les arbres existants pouvaient être intégrés dans un projet cohérent. On nous dit aussi que l'avis des Paimpolais n'a jamais été autant sollicité. Sur ce sujet comme sur d'autres ils s'expriment mais après et contrairement au stationnement payant certaines décisions sont irréversibles. Face à un acte aussi bête, nous ne pouvons que partager le sentiment de tristesse de nombreux Paimpolais et dire arrêtez le massacre.»

M. de CHAISEMARTIN estime que c'est un manque de respect que de dire que le dossier a été traité avec bêtise et stupidité.

M. GUILLEMOT affirme que M. HUCHET DU GUERMEUR a participé aux commissions où le projet a été étudié et qu'il n'a jamais montré son désaccord sur l'abattage des arbres qui ou qui présentaient une dangerosité pour les administrés, comme le saule pleureur. L'intervenant souligne d'ailleurs que les magnolias ont été conservés. En outre, il fait savoir qu'il n'a pas apprécié d'être traité de godillot par M. MORVAN dans la presse.

M. MORVAN confirme qu'il faut une certaine dose de bêtise et de stupidité pour raser des arbres et transformer un quartier en parking de supermarché. Une fois encore il regrette que le plan définitif n'ait pas été fourni avec la délibération et juge que c'est traiter la minorité avec mépris.

M. ARGOUARCH considère que les mots employés par M. MORVAN sont excessifs. Il souligne que les élus paimpolais ont des avis différents, que les dossiers sont âprement discutés en commission, mais qu'ils font partis d'une équipe et qu'un

accord final est toujours trouvé. L'intervenant pense que M. MORAN en tant que président d'association doit être confronté aux mêmes problèmes.

M. HUCHET DU GUERMEUR reconnaît que les plans ont été présentés en commission, mais déplore que les travaux aient commencé dès le lendemain de la réunion.

M. de CHAISEMARTIN insiste sur l'urgence de ce dossier qui doit être prêt pour la saison estivale et fait savoir qu'aucune objection n'a été formulée sur le projet.

Concernant la somme consacrée par la ville à l'architecte conseil, M. GROT tient à rappeler aux élus et notamment à M. HUCHET DU GUERMEUR qu'il s'agit de 35 000 € et non de 60 000 € comme il a pu l'indiquer dans la presse.

Sur la proposition du Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, par 20 voix pour, et 4 abstentions (MM Loïc HUCHET du GUERMEUR, MORVAN et Mmes DEPAIL, ROUXEL),

**SOLLICITE** les subventions maximums auprès de la Région Bretagne et du Conseil Général des Côtes-d'Armor ;

**AUTORISE** le Maire à signer la convention d'application relative travaux d'aménagement des abords de la gare de Paimpol, conclue avec la Région Bretagne.

Délibération n° 2012-031

### **ECOLE GABRIEL LE BRAS – ETUDE THERMIQUE**

Demande de subventions

Rapporteur : Annie MOBUCHON

L'état actuel de l'école Gabriel Le Bras va nécessiter dans les prochaines années la réalisation de travaux de réhabilitation (couverture, isolation, menuiserie...).

Au préalable, un audit énergétique doit être établi pour programmer et prioriser les investissements à entreprendre sur ce bâtiment.

Dans le cadre du plan éco-énergie Bretagne, cet audit énergétique d'un montant global de 4 628,52 € peut être subventionné par l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) à hauteur de 50% maximum du montant de l'audit.

M. HUCHET DU GUERMEUR fait savoir que la minorité est très favorable à ce projet et réitère sa demande de voir réaliser un bilan de l'ensemble des bâtiments communaux.

M. de CHAISEMARTIN y est favorable et demande à la commission des travaux de définir des priorités.

Sur la proposition du Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

**SOLLICITE** les subventions maximums auprès de l'ADEME et du Conseil Régional,

**AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tous actes aux effets ci-dessus.

Délibération n° 2012-32

**ZAC DE MALABRY**

Approbation du dossier de réalisation

Rapporteur : Didier CALMELS

Par délibération n° 10-01 du 25 janvier 2010 le Conseil Municipal a approuvé la création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Malabry et décidé de la réaliser par voie de concession. L'aménageur retenu par délibération n° 2011-061 du Conseil Municipal du 4 juillet 2011, la Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement et l'Equiperment de la Bretagne (S.E.M.A.E.B), a préparé le dossier de réalisation, dans le cadre de la poursuite des études de maîtrise d'œuvre notamment et en phase avec les objectifs déclinés dans le dossier de création.

Le programme de la ZAC repose notamment sur les éléments suivants :

- îlots dédiés à l'activité économique sur une surface de 2,5 hectares environ
- îlots dédiés aux activités sanitaires et sociales sur une surface de 2,5 hectares environ
- îlots dédiés à un habitat diversifié, tant dans ses typologies (habitat individuel dense, habitat intermédiaire, habitat collectif) que dans ses destination (libre, accession maîtrisée et locatif social). La surface dédiée à l'habitat porte sur environ 7 hectares et le programme prévoit environ 310 logements. La commercialisation de l'opération s'échelonne sur une période de 12 ans.

Les modifications de programme (densification, précisions sur les typologies d'habitat...) réalisées depuis les études ayant conduit au dossier de création sont sans impact sur l'opération et la conduite du projet et s'inscrivent pleinement dans les orientations de développement durable et de limitation de l'étalement urbain, qui sont notamment reprises dans les documents directeurs en cours d'élaboration (Schéma de Cohérence Territoriale, Programme Local de l'Habitat).

Conformément aux dispositions de l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation doit être approuvé par la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone.

Ce dossier comprend notamment :

- le projet de programme des équipements publics
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 300-1 et suivants, L 311-1 et suivants, R 311-1 et suivants,



VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération n° 08-01 du Conseil Municipal du 21 janvier 2008,

VU la délibération n° 08-170 du Conseil Municipal du 14 novembre 2008 portant prise en considération des objectifs d'aménagement de la ZAC de Malabry, et fixant les modalités de la concertation préalable à mettre en œuvre avec les habitants, usagers, associations et toutes personnes intéressées, pendant toute la durée des études ,

VU la délibération n° 10-01 du Conseil Municipal du 25 janvier 2010 tirant le bilan de la concertation préalable et approuvant le dossier de création de la ZAC de Malabry et décidant de réaliser l'opération en régie,

VU la délibération n° 2011-061 du Conseil Municipal du 4 juillet 2011 confiant la concession de l'opération d'aménagement à la Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement et l'Equipement de la Bretagne (S.E.M.A.E.B), et approuvant les termes de la concession d'aménagement,

**CONSIDERANT** les objectifs d'aménagement et leur déclinaison dans le dossier de réalisation,

VU le dossier de réalisation de la ZAC de Malabry comprenant notamment :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps,

M. HUCHET DU GUERMEUR rappelle qu'il n'était pas favorable au lancement de la ZAC au motif qu'il faut remplir les «dents creuses» avant de se lancer dans une grande opération immobilière. Il trouve cependant le programme cohérent même s'il aurait préféré voir le taux de logement social porté à 25%. Sur l'aménagement proprement dit il émet quelques réserves, notamment sur le planning qui prévoit le début de l'opération par le sud. En effet, l'intervenant remarque que cette zone sera desservie par l'extérieur et que le terrain sera coupé de la ville par une réserve foncière. Enfin l'intervenant estime que la place de la voiture est trop importante ; il suggère de réfléchir à un autre aménagement afin d'éviter le mélange vélo/voiture sur un axe très passant et dangereux.

M. CALMELS rappelle que cette opération va se dérouler sur une quinzaine d'année et que le choix a été porté par les aménageurs pour ne pas grever le budget d'investissement. Par ailleurs, il déclare que Paimpol a besoin d'activités péri-hospitalières et que ces dernières sont appelées à se développer prochainement.

M. de CHAISEMARTIN souligne que cette opération dépasse les 10 millions d'euros. Il fait observer que le secteur commence à se développer et que le terrain est situé près de la Maison d'Accueil Spécialisé. L'intervenant annonce que les arbres de la rue Jacob seront conservés. Enfin, il estime qu'il n'y a rien de dangereux à mettre dans le même flux les voitures et les vélos, d'autant que cela permet de préserver la végétation.

Revenant au logement social, M. MORVAN précise que les 20% prévus au PLH correspondent à un plancher et que la municipalité, propriétaire du foncier, pouvait augmenter le taux.

M. de CHAISEMARTIN explique que le PLH donne un rythme de construction qui correspond aux besoins.

Sur la proposition du Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, par 20 voix pour, et 4 abstentions (MM Loïc HUCHET du GUERMEUR, MORVAN et Mmes DEPAIL, ROUXEL),

**APPROUVE** le dossier de réalisation de la ZAC de Malabry,

**PRECISE** que le dossier de réalisation sera tenu à la disposition du public et que la présente délibération sera affichée pendant un mois à la mairie, publiée au recueil des actes administratifs et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

**AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tous actes aux effets ci-dessus.

Délibération n° 2012-033

### **ZAC DE MALABRY**

Approbation du programme des équipements publics

Rapporteur : Didier CALMELS

Par délibération n° 10-01 du 25 janvier 2010 le Conseil Municipal a approuvé la création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Malabry et décidé de la réaliser par voie de concession. L'aménageur retenu par délibération n° 2011-061 du Conseil Municipal du 4 juillet 2011, la Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement et l'Equipeement de la Bretagne (S.E.M.A.E.B), a préparé le dossier de réalisation, dans le cadre de la poursuite des études de maîtrise d'œuvre notamment et en phase avec les objectifs déclinés dans le dossier de création.

Dans la précédente délibération, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de Malabry.

Conformément aux dispositions de l'article R 311-8 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal doit approuver le programme des équipements publics.

Celui-ci reprend le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone (voiries, espaces publics, réseaux divers ...) énoncé dans le dossier de réalisation. Ce programme prévoit donc la réalisation, et la prise à charge par l'opération via l'aménageur, des travaux suivants :

- création d'un réseau d'infrastructures sur la totalité du périmètre de la ZAC : assainissement eaux usées, eaux pluviales, eau potable, défense incendie, électricité, gaz, télécommunications, éclairage public,

- création des voies structurantes à l'intérieur du périmètre de la ZAC, telles que décrites dans le dossier de réalisation : voie A «axe structurant nord-sud», voie H «axe structurant est-ouest», voie B «allée Branou»,
- création des voies de desserte résidentielles à l'intérieur du périmètre de la ZAC telles que décrites dans le dossier de réalisation : venelles à l'est de la ZAC, voie D,
- création des voies de circulations douces à travers la zone jusqu'au raccordement en limite de zone pour constituer un maillage de cheminement connecté aux tissus existants : liaisons douces, cheminements partagés piétons-cycles aménagés le long des voiries, aménagement de la voie C «chemin de Kerpuns»,
- requalification des voiries existantes à l'intérieur du périmètre de la ZAC ou en limite de zone telles que décrites dans le dossier de réalisation : allée Branou, chemin de Malabry (secteur nord, secteur centre et secteur sud), voie F «rue Jacob – chemin de Kerguemest»,
- aménagement paysagers y compris mobilier urbain sur les emprises publiques à l'intérieur du périmètre de la ZAC et notamment l'aménagement du parc public tel que décrit dans le dossier de réalisation.

La délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5, à savoir :

- Affichage pendant un mois en mairie
- Mention dans un journal diffusé dans le département
- Publication au recueil des actes administratifs

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 300-1 et suivants, L 311-1 et suivants, R 311-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération n° 08-01 du Conseil Municipal du 21 janvier 2008,

VU la délibération n° 08-170 du Conseil Municipal du 14 novembre 2008 portant prise en considération des objectifs d'aménagement de la ZAC de Malabry, et fixant les modalités de la concertation préalable à mettre en œuvre avec les habitants, usagers, associations et toutes personnes intéressées, pendant toute la durée des études ,

VU la délibération n° 10-01 du Conseil Municipal du 25 janvier 2010 tirant le bilan de la concertation préalable et approuvant le dossier de création de la ZAC de Malabry et décidant de réaliser l'opération en régie,

VU la délibération n° 2011-061 du Conseil Municipal du 4 juillet 2011 confiant la concession de l'opération d'aménagement à la Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement et l'Equipement de la Bretagne (S.E.M.A.E.B), et approuvant les termes de la concession d'aménagement,

VU la délibération du Conseil Municipal du 23 avril 2012 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de Malabry,

VU le programme des équipements publics de la ZAC de Malabry,

Sur la proposition du Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, par 20 voix pour, et 4 abstentions (MM Loïc HUCHET du GUERMEUR, MORVAN et Mmes DEPAIL, ROUXEL),

**APPROUVE** le programme des équipements publics de la ZAC de Malabry,

**PRECISE** que le dossier sera tenu à la disposition du public et que la présente délibération sera affichée pendant un mois à la mairie, publiée au recueil des actes administratifs et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département,

**AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tous actes aux effets ci-dessus.

Délibération n° 2012-034

### **PROTOCOLE TRANSACTIONNEL**

Rapporteur : Jean-Yves de CHAISEMARTIN

Dans le cadre de l'opération du Pont Neuf et de la procédure contentieuse portant sur le bien immobilier cadastré AH 464 et 476, des discussions avec la SCI du Menault ont été engagées, en vue d'un désistement du recours actuellement engagé contre la décision de préemption.

La SCI du Menault a fait savoir qu'elle acceptait de se désister aux conditions prévues dans le projet de protocole ci-annexé.

Les conditions posées à ce désistement apparaissent raisonnables au regard des conséquences encourues en cas d'annulation de la décision de préemption.

M. LUCAS estime que s'il faut payer 10 000 € à la SCI du Menault pour pouvoir réaliser deux trottoirs d'environ 1.50 m, il vaut mieux que la ville perde.

M. de CHAISEMARTIN rétorque que le projet prévu dans le secteur du Pont Neuf en miroir de la place de la République ne se limite pas à réaliser deux trottoirs, mais tout un espace public d'environ 400 m<sup>2</sup>, avec notamment des espaces verts. Il insiste sur le fait que ce protocole va permettre à la ville de continuer à se tourner vers l'avenir et à se développer. M. de CHAISEMARTIN estime que ce n'est pas en souhaitant que la ville perde que M. LUCAS va rendre service aux Paimpolais.

M. HUCHET DU GUERMEUR se pose des questions quant au développement de ce dossier.

M. de CHAISEMARTIN rappelle que ce projet a été présenté en juillet 2010 et que les discussions sont de plus en plus constructives.

Sur la proposition du Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, par 19 voix pour, 1 voix contre (M. LUCAS) et 4 abstentions (MM Loïc HUCHET du GUERMEUR, MORVAN et Mmes DEPAIL, ROUXEL),

**AUTORISE** et **MANDATE** le maire à signer le protocole transactionnel annexé,

**DECIDE** de régler la dépense à l'aide des crédits inscrits à l'article 6227 du budget du Pont Neuf.

Délibération n° 2012-035

**MODIFICATION DES STATUTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES  
PAIMPOL-GOËLO**

Transfert de compétences «Centres Nautiques»

Rapporteur : André GUILLEMOT

Par délibérations du 28 février 2012 le Conseil communautaire a approuvé le transfert de la compétence «Centres Nautiques» à la Communauté de communes Paimpol-Goëlo (CCPG) et décidé de modifier les statuts communautaires en conséquence. Il appartient maintenant aux conseils municipaux de se prononcer sur ces transferts de compétences.

Il est proposé d'approuver la modification de l'article 5 statuts de la C.C.P.G. en modifiant la rédaction du point *2.4 Construction, entretien et fonctionnement d'équipements sportifs* ainsi qu'il suit (les parties ajoutées figurent en italique) :

**2.4 Construction, entretien et fonctionnement d'équipements sportifs**

Sont considérées d'intérêt communautaire :

- La construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements à vocation sportive dont la nature, la dimension, l'absence d'équipement communal similaire et l'origine géographique de la majorité des utilisateurs lui donnent un caractère intercommunal manifeste, limités à l'espace aquatique Islandia, les deux gymnases de Kerraoul et *l'école nautique Paimpol-Goëlo* ;
- *La conclusion de conventions avec un ou des centres nautiques publics voisins exerçant la même activité au bénéfice d'une partie du territoire de Paimpol-Goëlo.*

M. GUILLEMOT annonce que l'école nautique Paimpol-Goëlo ouvrira comme prévu le 1<sup>er</sup> juin 2012 et que dès le mois de septembre les scolaires pourront à nouveau reprendre la voile.

M. de CHAISEMARTIN précise que le service public sera assuré dans les volets enseignement et loisir.

M. HUCHET DU GUERMEUR est heureux de constater que la mise en place d'une régie ne fait plus peur à la municipalité.

Sur la proposition du Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

**ACCEPTE** le transfert de compétences «Centres Nautiques» ;

**APPROUVE** la modification des statuts de CCPG comme indiqué ci-dessus ;

**AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tous actes aux effets ci-dessus.

Délibération n° 2012-036

**MOTION DE SOUTIEN A LA DEMARCHE UNESCO «JEUX ET SPORTS TRADITIONNELS DE BRETAGNE»**

Rapporteur : François ARGOUARCH

M. MORVAN pense que le soutien à l'association Skol Gouren Bro Pempoull pourrait également être financier.

M. GUILLEMOT fait savoir qu'actuellement le siège social est basé à Kerfot, mais qu'il est à la recherche d'une salle pour installer l'association à Paimpol.

Sur la proposition du Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

**APPORTE** son soutien le plus vif aux efforts déployés en faveur de la démarche UNESCO, coordonnée par la Confédération FALSAB (confédération des jeux et sports traditionnels de Bretagne) et la Fédération de Gouren (Lutte bretonne), qui vise à inscrire les jeux et sports traditionnels de Bretagne sur la liste de sauvegarde urgente du patrimoine culturel immatériel de l'humanité établie par l'UNESCO ;

**SOUTIENT** le développement de son jeu traditionnel local : la Skol Gouren Bro Pempoull ;

**S'INQUIETE** vis-à-vis de l'éventuelle disparition des jeux et sports traditionnels de Bretagne.

Délibération n° 2012-037

**DECISIONS DU MAIRE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES**

Rapporteur : M. de CHAISEMARTIN

Le Maire rend compte des décisions qu'il a été amené à prendre :

en application du 15<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales : il informe qu'il n'a pas exercé le droit de préemption sur les parcelles dont la liste figure ci-dessous

N° 12/30 du 22/03/2012 parcelle AT 238 sise 37 rue Bécot.

N° 12/31 du 22/03/2012 parcelle AW 71 sise rue Angela Duval.

N° 12/32 du 27/03/2012 parcelle ZH 47 sise Kerquestel (Cranpoinier).

N° 12/33 du 27/03/2012 parcelle ZH 387/388 sises à Kerquestel.

N° 12/34 du 27/03/2012 parcelle ZN 287/289 sises chemin de Lesquerneec.  
N° 12/35 du 27/03/2012 parcelle AE 552 sise 9 avenue Châteaubriand.  
N° 12/36 du 27/03/2012 parcelle AD 338 sise 9 rue des Huit Patriotes.

N° 12/37 du 28/03/2012 parcelle AD 696 (lot 10) sise 26 rue des Huit Patriotes.  
N° 12/38 du 28/03/2012 parcelle AD 696 (lot 11) sise 26 rue des Huit Patriotes.  
N° 12/39 du 28/03/2012 parcelle AD 696 (lot 8 & 9) sise 26 rue des Huit Patriotes.  
N° 12/40 du 03/04/2012 parcelle AS 62 sise 13 rue Mathurin Méheut.

Le conseil municipal en prend acte.

\*\*\*

M. de CHAISEMARTIN annonce que la prochaine séance se tiendra le lundi 21 mai et abordera notamment le dossier du 3<sup>ème</sup> bassin.

La séance est levée à 19h20.

\*\*\*\*

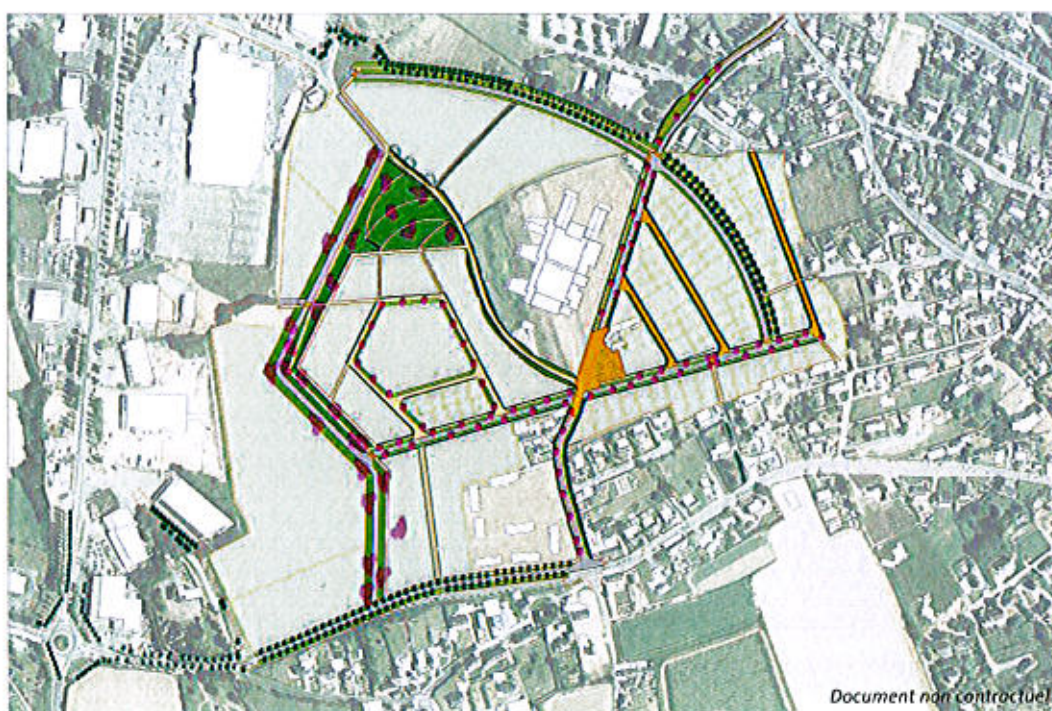
## VILLE DE PAIMPOL - ZAC DE MALABRY

### Dossier de Réalisation de la ZAC

Janvier 2012



1. Rapport de présentation
2. Plan masse d'ensemble
3. Projet de programme des équipements publics
4. Projet de programme global des constructions
5. Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps
6. Annexes



Document non contractuel

#### Maîtrise d'ouvrage :

**SEMAEB - Agence des Côtes d'Armor**

24 Rue Gourien - BP 4117 - 22041 SAINT BRIEUC Cedex 2

Tél : 02.96.78.39.00 / Fax : 02 96 94 94 52 15 Mail : [saint-brieuc@semaeb.fr](mailto:saint-brieuc@semaeb.fr)



#### Maîtrise d'œuvre :

**SAFEGE - Ingénieurs Conseils - Agence CÔTES D'ARMOR/FINISTÈRE**

3 Rue Jean Rostand - 22440 PLOUFRAGAN

Tél & Fax : 02 96 76 55 36 / Fax : 02 96 76 55 37 – Mail : [st-brieuc@safège.fr](mailto:st-brieuc@safège.fr) / [www.safège.com](http://www.safège.com)

**Sylvie CAHEN - Architecte D.P.L.G. Urbaniste - 19 rue Claude Tillier - 75012 PARIS**

Tél & Fax : 01 73 77 38 25 - Mail : [sc@sylviecahen.com](mailto:sc@sylviecahen.com) / [www.sylviecahen.com](http://www.sylviecahen.com)

**Laure PLANCHAIS - Paysagiste D.P.L.G.**

2 Rue Blaveau – B.P. 12947 - 29229 BREST Cedex 2 - Tél & Fax : 02 29 05 18 37

19 Rue Claude Tillier - 75012 PARIS - Tél & fax : 01 43 71 21 78

Mail : [laure.planchais@wanadoo.fr](mailto:laure.planchais@wanadoo.fr) / [www.laureplanchais.fr](http://www.laureplanchais.fr)



## VILLE DE PAIMPOL - ZAC DE MALABRY

### 1 - Rapport de Présentation

Janvier 2012



Document non contractuel

#### Maîtrise d'ouvrage :

**SEMAEB - Agence des Côtes d'Armor**

24 Rue Gourien - BP 4117 - 22041 SAINT BRIEUC Cedex 2

Tél : 02.96.78.39.00 / Fax : 02 96 94 94 52 15 Mail : [saint-brieuc@semaeb.fr](mailto:saint-brieuc@semaeb.fr)



#### Maîtrise d'œuvre :

**SAFEGE - Ingénieurs Conseils - Agence CÔTES D'ARMOR/FINISTÈRE**

3 Rue Jean Rostand - 22440 PLOUFRAGAN

Tél & Fax : 02 96 76 55 36 / Fax : 02 96 76 55 37 – Mail : [st-brieuc@safège.fr](mailto:st-brieuc@safège.fr) / [www.safège.com](http://www.safège.com)

**Sylvie CAHEN - Architecte D.P.L.G. Urbaniste - 19 rue Claude Tillier - 75012 PARIS**

Tél & Fax : 01 73 77 38 25 - Mail : [sc@sylviecahen.com](mailto:sc@sylviecahen.com) / [www.sylviecahen.com](http://www.sylviecahen.com)

**Laure PLANCHAIS - Paysagiste D.P.L.G.**

2 Rue Blaveau - B.P. 12947 - 29229 BREST Cedex 2 - Tél & Fax : 02 29 05 18 37

19 Rue Claude Tillier - 75012 PARIS - Tél & fax : 01 43 71 21 78

Mail : [laure.planchais@wanadoo.fr](mailto:laure.planchais@wanadoo.fr) / [www.laureplanchais.fr](http://www.laureplanchais.fr)

## PRESENTATION DE LA COMMUNE

PAIMPOL, Ville côtière de 7 835 habitants (population légale 2008 - source INSEE), s'étend sur 2 361 hectares et se trouve respectivement à environ 50 Km de SAINT-BRIEUC et à peu près à égale distance de GUINGAMP et LANNION (un peu moins de 35 Km.). PAIMPOL est donc une Ville - centre d'un pays maritime relativement éloigné des grandes agglomérations et des grands axes.

Au milieu des années 1990, la Commune de PAIMPOL a enrayé un déclin démographique qui pesait sur son développement depuis une vingtaine d'années. Si sa croissance naturelle reste faible, PAIMPOL bénéficie aujourd'hui des flux migratoires des populations vers le littoral. Aussi, l'accueil de nouvelles populations constitue un enjeu majeur de développement pour la Commune. Par ailleurs, sa situation littorale lui confère une forte attractivité touristique (PAIMPOL a rejoint en 2008 le réseau des plus beaux détours de France qui regroupe 93 villes de caractère) mais pour autant, le dynamisme de la Commune ne repose pas seulement sur cette économie résidentielle littorale, la part encore modeste des résidences secondaires en témoigne.

La Commune constitue également un pôle d'emplois important à l'échelle du territoire communautaire et des cantons voisins.

## **I. L'OBJET ET LA JUSTIFICATION DE L'OPERATION :**

### **A. Un statut de ville centre à Conforter**

PAIMPOL présente un profil de ville centre qui rayonne sur un large territoire, s'étendant sur un quart est du Pays du TRÉGOR GOËLO et vers le Sud en direction de LANVOLLON, assez éloigné des principales agglomérations du département, LANNION, GUINGAMP et SAINT-BRIEUC. Ce statut se traduit en termes de poids démographique, mais aussi en termes de volume d'emplois, d'équipements et de services offerts aux populations locales. L'appareil commercial et le pôle santé de PAIMPOL sont aujourd'hui deux atouts majeurs de la Commune.

### **B. Un développement urbain exprimé dans le PADD du PLU**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) est un des documents constitutifs du dossier du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé en Janvier 2008. Le P.A.D.D. définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain, de préserver l'environnement et de favoriser la qualité urbaine et architecturale.

L'objectif du P.A.D.D. est d'introduire dans le P.L.U. une plus grande réflexion sur l'avenir de la Commune à moyen et long terme. Les grandes orientations qu'il définit peuvent concerner différents domaines : le développement, la préservation, ou la restructuration du centre ville, la restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, le traitement des rues et des espaces publics, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers, l'aménagement des entrées de ville et la préservation des paysages.

Afin de garantir un développement harmonieux et cohérent de secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation se réalisera le plus souvent de manière successive, le P.A.D.D. de PAIMPOL a exprimé son objectif de développement urbain en identifiant le secteur de Malabry comme un site à enjeux.

### **C. Le projet du développement du secteur Malabry**

L'aménagement de ce secteur 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 Kérity à l'Est. 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 vise à 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 social fonctionnant en synergie avec l'Hôpital Max QUERRIEN et la M.A.S. de l'Archipel (gérée par l'ADAPEI), et de proposer des terrains à vocation économique pour accueillir des activités tertiaires et hôtelières.

Pour aménager ce secteur, la procédure de Z.A.C. a semblé la plus pertinente pour gérer le développement de ce quartier. Elle donne la possibilité à la collectivité d'assurer la maîtrise à long terme du développement urbain de ce quartier. La Zone d'Aménagement Concerté permet à la Collectivité d'intervenir pour procéder à la réalisation coordonnée d'équipements publics (eau potable, assainissement, routes, habitations, etc...) en vue d'aménager des terrains pour les céder ensuite pour des programmes immobiliers (à des particuliers ou des organismes publics ou privés). Le projet d'urbanisme de la Z.A.C. est établi autour d'un programme de constructions et d'équipements publics précis (logements, équipements) qui répond aux besoins de PAIMPOL mais également des habitants du secteur.

A l'issue des études préalables et de la concertation publique menées en 2008 et 2009, la Z.A.C. de Malabry a été créée par délibération du Conseil Municipal de PAIMPOL en date du 25 Janvier 2010. Le périmètre de la ZAC a permis de fixer l'emprise globale de l'opération (19,5 hectares) et de définir le programme de la ZAC qui comprend la réalisation d'un minimum de 368 logements et environ 5,8 ha dédiés aux services et équipements.

La Collectivité ayant décidé également de réaliser l'opération en concession, elle a procédé en 2011 à une consultation d'aménageurs conformément à la loi n° 2005-809 du 20 Juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et son décret d'application paru le 31 Juillet 2006. A l'issue de cette procédure, la Ville de PAIMPOL a signé le 17 Juillet 2011 avec la SEMAEB une convention de concession pour l'aménagement de la ZAC de Malabry.

#### **D. La concertation**

La procédure de ZAC retenue s'accompagne d'une concertation continue tout au long des études pour la création de l'opération d'aménagement. Les modalités de cette concertation ont été définies conformément à l'article L300.2 du Code de l'Urbanisme, par délibération du Conseil Municipal de PAIMPOL du 14 Novembre 2008.

Outre le registre mis à disposition du public en mairie, des actions complémentaires ont été réalisées, notamment :

- la parution d'articles dans le bulletin municipal,
- une réunion publique d'information,
- une exposition de panneaux de présentation du projet en mairie.

## II. LA DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :

### A. La situation et limite du territoire de la ZAC

Le site voué à l'aménagement de la ZAC, d'une superficie d'environ 19,5 hectares est situé à l'entrée Sud de PAIMPOL, à l'Est de la zone commerciale qui longe la rue Raymond Pellier.

Il intègre : la Rue Baptiste Jacob, l'Allée Brannou et le Chemin de Malabry et est traversé par le Chemin de Kerpuns, bitumé mais fermé à la circulation.

Il est limité au Nord par le centre hospitalier et à l'Ouest par la zone commerciale.

Au Sud et à l'Est il vient s'adosser à des quartiers d'habitat individuel développés sous la forme de petits lotissements.

La ZAC de Malabry est constituée essentiellement de parcelles nues, pour certaines exploitées par des agriculteurs. A l'exception de 2 propriétés bâties, l'une face à la M.A.S. de l'Archipel (gérée par l'ADAPEI), et la seconde à l'intersection de la rue du Commandant Le Conniat et du Chemin de Malabry, les emprises construites (M.A.S. de l'Archipel et les maisons et immeubles situés au Sud Est de la ZAC) sont exclues de l'opération.

### B. Les éléments physiques

#### 1. L'hydrographie-qualité des eaux de surfaces

**Réseau hydrographique** : aucun ruisseau ne traverse la zone d'étude qui peut être schématiquement divisée en quatre sous bassins versants d'importance inégale. A l'ouest, la plus grande partie de la zone appartient au bassin versant du QUINIC mais deux secteurs y sont distingués : pour le secteur Nord vers le Nord-Ouest et vers l'Ouest pour le secteur Sud. A l'Est, la majorité des terrains versent vers la baie de POULAFRET, seul un petit secteur verse plus directement vers l'anse de BEAUPORT.

**Eaux de ruissellement** : actuellement collectées et canalisées vers un réseau transitant par les secteurs de GOASPLAT, CHATEAUBRIAND, Les GOËLLETES et dont l'exutoire est au port.

#### 2. Les risques naturels et technologiques

Selon le Dossier Départemental sur le Risque Majeur (DDRM) des Côtes d'Armor, les principaux risques qui affectent la ville de Paimpol sont :

- les risques inondation et submersion marine ; compte tenu de sa position topographique, le périmètre de la ZAC n'est pas soumis à ce risque.
- Le risque tempête présent sur l'ensemble du département.

Ni le risque industriel ni le risque transport de matières dangereuses (TMD) ne sont recensés sur PAIMPOL.

### **C. Les éléments paysagers**

Une partie du secteur de la ZAC est constituée de terres cultivées, le reste étant en nature de prairie et de prairie évoluant vers la friche. Le bas du chemin de Kerpuns est bordé de landes à ajoncs sur les terrains agricoles en friches.

Le secteur est traversé par deux axes de circulation : le Chemin de Malabry et le Chemin de Kerpuns.

Les principales espèces d'arbres et d'arbustes qui constituent les quelques haies qui subsistent sur le site sont le chêne pédonculé (arbres plutôt petits dans l'ensemble), le frêne commun (lui aussi plutôt ramassé) et le châtaignier, le prunellier (très abondant), l'aubépine et le sureau. Un cyprès isolé a été observé dans une haie résiduelle sur talus au sud-ouest du site. L'ensemble est très morcelé et ne constitue pas une trame bocagère de qualité.

On observe des érables le long de la rue Batiste Jacob, de grands peupliers et des érables le long de la Rue Raymond Pellier et des Tilleuls le long de l'Allée Brannou. Les graminées occupent les surfaces les plus importantes des friches, talus et bordures de chemin.

### **D. Les éléments biologiques**

Le site de la ZAC de Malabry ne présente pas d'originalité d'un point de vue botanique ; il s'agit d'un secteur dont l'occupation est principalement à dominante agricole (colza et céréales en Avril 2009) et de friches.

Il se trouve à 300 mètres à l'Ouest de la limite de la Zone de Protection Spéciale (Natura 2000 – Directive européenne dite « Oiseaux ») TRÉGOR-GOËLO. Cette zone est constituée à 97 % de surface marine. Il s'agit d'une zone d'hivernage et/ou de reproduction pour de nombreux oiseaux dont on trouvera la liste en annexe.

La Zone Naturelle d'Inventaire Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 de la Pointe de GUILBEN, incluse dans la ZPS se trouve à 1 Km au Nord-Ouest du site. Elle se caractérise par une végétation très thermophile et la présence d'*Inula crithmoides* (*Inula faux crithme*, espèce protégée de la famille des asters).

La ZNIEFF de la Côte boisée de SAINTE-BARBE, également incluse dans la ZPS est à 1.8 Km au sud-est du site. Il s'agit d'un boisement littoral comprenant un cortège de plantes peu communes en bordure littorale. L'absence de haie conséquente ne favorise pas la présence d'une avifaune importante.

### **E. Les éléments urbains**

Le site vient s'insérer dans un secteur de la ville déjà fortement urbanisé. Au sud et à l'est on observe une dominante d'habitat individuel avec localement quelques petits collectifs comme sur le secteur situé au carrefour entre la rue Baptiste Jacob et le Chemin de Malabry (secteur dont l'urbanisation n'est pas terminée).

**Au Nord**, l'urbanisation est dominée par la présence du centre hospitalier et d'un établissement d'accueil de personnes déficientes (M.A.S. de l'Archipel gérée par l'ADAPEI 22).

**A l'Ouest et au Nord-Ouest**, se trouve une importante zone commerciale comprenant de nombreuses enseignes (CARREFOUR, LIDL, M. MEUBLE, MAGASIN VERT, M. BRICOLAGE, MAC DO, SUPERSPORT...). Cette zone commerciale, plutôt peu valorisante pour une entrée de ville côtière et de caractère, (PAIMPOL fait partie du réseau des plus beaux Détours de France depuis 2008) mériterait une requalification.

## **1. Circulation urbaine et stationnement**

### **a) Voiries existantes :**

Au Nord, l'Allée Brannou qui relie la Rue Raymond Pellier au site, se prolonge par une section qui n'est pas ouverte à la circulation automobile vers le Chemin de Malabry.

Le Chemin de Kerpuns, bien que bitumé, n'est pas non plus ouvert à la circulation.

Le site est relié au centre ville principalement par la Rue Raymond Pellier qui constitue l'entrée Sud de la Ville ; le Chemin de Malabry qui traverse le site le relie également au centre ville via la Rue du Commandant Le Conniat puis celle du Commandant Charcot.

Au Sud, la Rue Baptiste Jacob est un axe majeur qui dessert d'une part les quartiers est de la ville et d'autre part l'Hôpital et la Maison d'Accueil Spécialisé « l'Archipel » par le Chemin de Malabry dont l'élargissement et l'aménagement du carrefour avec la Rue Baptiste Jacob sont prévus.

### III. ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET :

#### A. Evolution entre le dossier de création et le projet actuel

##### 1. Les voiries

#### Points communs et évolution :

#### La voie A :

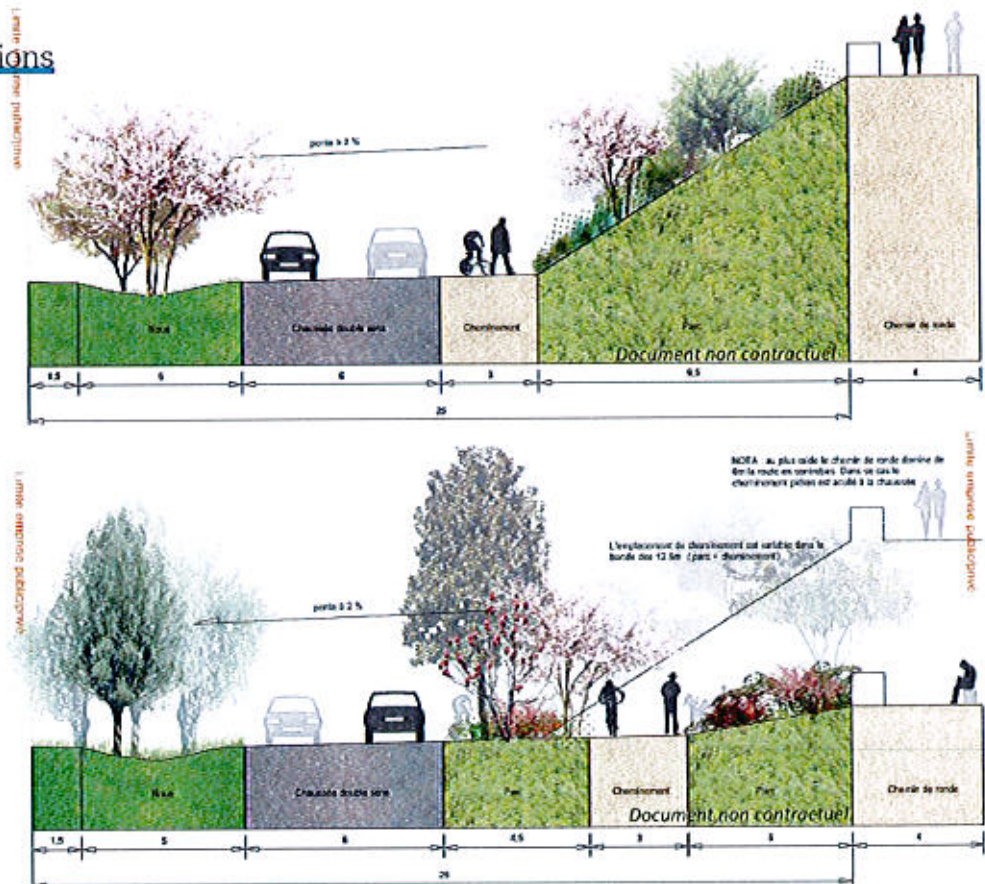
Conformément aux orientations du dossier de création, elle garde le même tracé général mais avec un dessin plus tendu.

La motivation première est de simplifier les limites des espaces publics. Les îlots ont une forme plus simple ce qui rend leurs limites plus facilement identifiables et rend la gestion des clôtures haies etc... plus facile.

#### principes de circulations

##### voie A

- Rue -parc- se rattachant à ce dernier par l'utilisation d'un vocabulaire végétal commun de plantes de terre d'Europe.
- Cheminement piéton/bicyclette séparé sauf sur la partie la plus pénive au nord du fait du parc très en pente.
- Nouve de protégés et de transport à l'ouest afin d'optimiser les emprises d'une partie des bords.





## La voie B - Allée Branou :

Elle préserve à peu près le même tracé entre le carrefour Nord et le Chemin de Malabry.

Le dessin s'harmonise avec son prolongement qui est créé jusqu'à la voie H dans le quartier Est. En effet le prolongement met en valeur la courbe existante en la prolongeant de l'autre côté du chemin de Malabry.

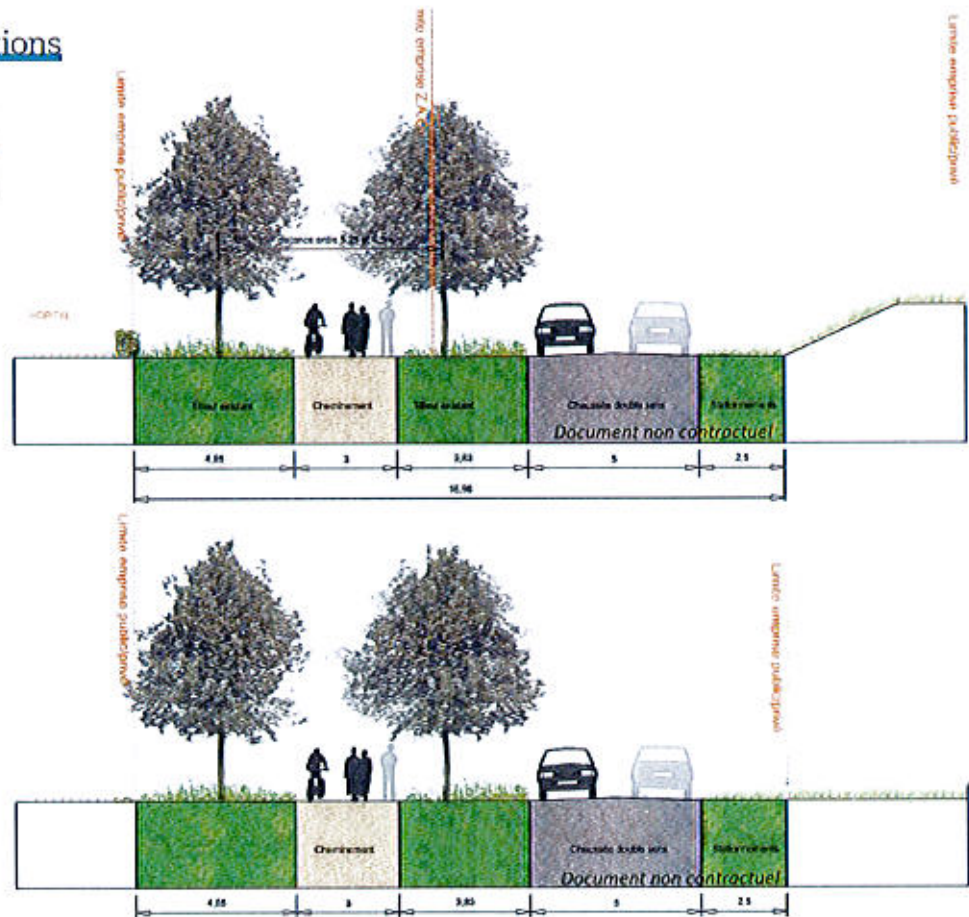
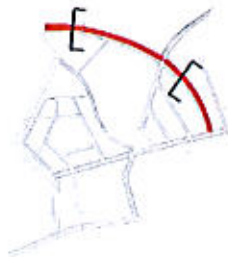
La majorité des tilleuls existants est préservée. Le projet prévoit de poursuivre la logique de plantations arborées.

Les liaisons douces seront déconnectées de la voirie, séparées d'elle par un espace engazonné et arboré.

### principes de circulations

#### allée Branou (secteur existant et projet)

- Mettre en valeur la courbe existante en la prolongeant de l'autre côté du chemin de Malabry.
- Préserver la majeure partie des tilleuls existants.
- Poursuivre la logique de plantations arborées.
- Liaison douce déconnectée de la voirie.

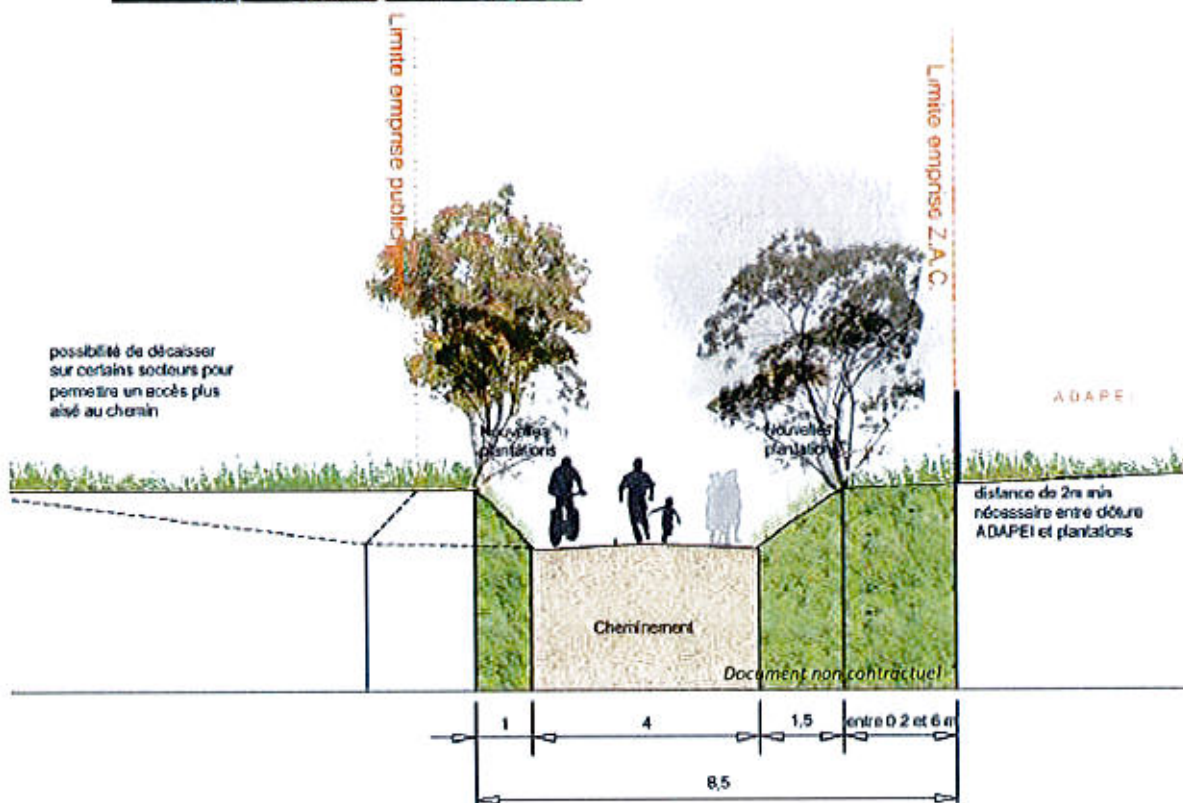


## Voie C - le Chemin de Kerpuns :

Il est conservé, dans son tracé (comme dans les premiers projets), son statut de liaison douce est maintenu. Le revêtement du sol sera revu pour faciliter le passage des piétons et des vélos.

### voie C chemin de Kerpuns

- Maintien du chemin de Kerpuns en liaison douce et reprise du revêtement de sol.
- Plantations bocagères en ligne de crête et maintien des quelques arbres existants.
- Connexions possibles entre le parc et le chemin de Kerpuns.



## Le Chemin de Malabry :

Il est conservé dans son tracé initial. Le projet de la ZAC intègre l'aménagement des intersections du Chemin de Malabry avec la Rue du Commandant Le Conniat au Nord et Aritisde Briand B Jacob/Kerguemest (voie E) au Sud.

**Au Nord :** au vue de l'étroitesse de l'emprise publique (environ 6,5 m.) il est possible soit de laisser la voie à double sens en ayant un trottoir unilatéral, soit de créer une voie à sens unique mais avec un cheminement plus large et des accotements enherbés.

**Au centre de la ZAC :** la voie à double sens est maintenue à partir du carrefour avec l'Allée Branou et jusqu'au croisement avec la Rue Jacob.

La chaussée sera bordée de stationnements longitudinaux et d'arbres ponctuels ou en cépées.

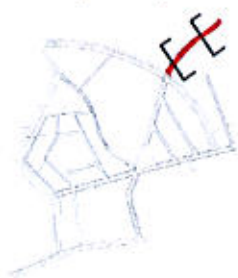
**Secteur Sud :** la voie à double sens est maintenue, la liaison douce est maintenue jusqu'au carrefour avec la Rue Jacob. La création de stationnement côté Est avec des plantations d'arbres ponctuel ou en cépée.

Les limites parcellaires seront traitées par des accotements jardinés.

### chemin de Malabry secteur Nord

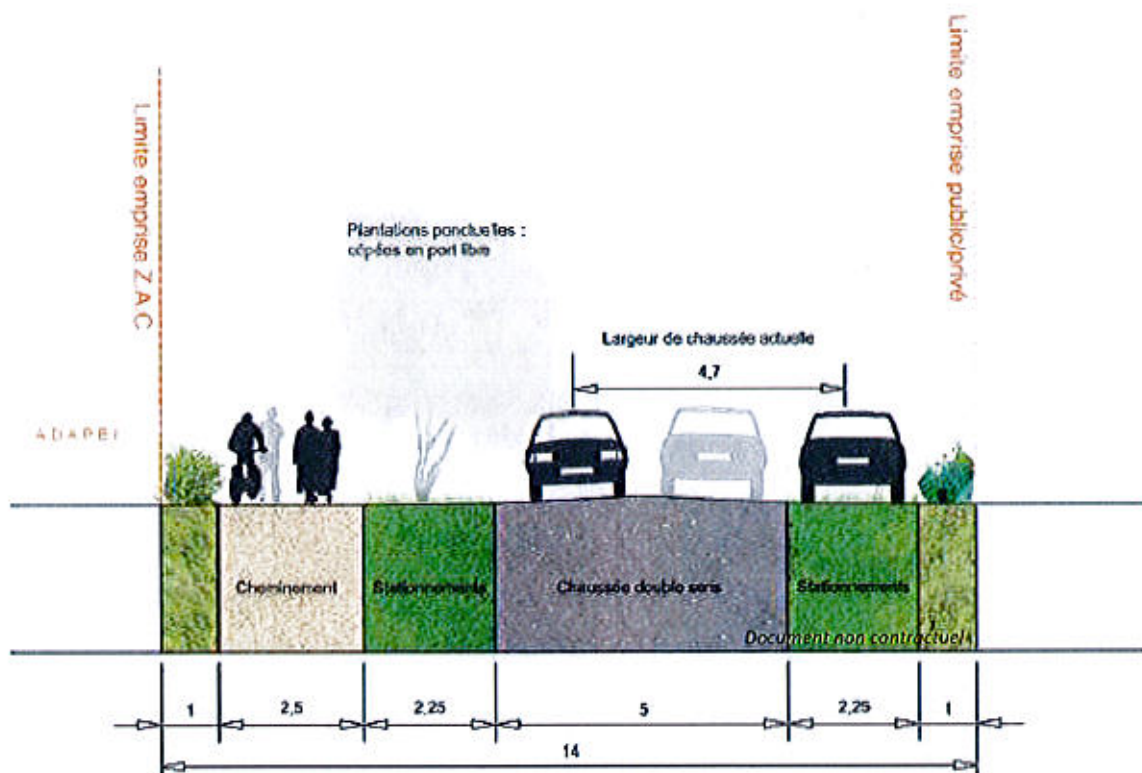
- Voie double sens, mais carrefour manquant de visibilité au Nord/Est du fait de la présence d'une maison trop proche de la chaussée. Dans ce cas, pas de possibilité autre que voie à simple trottoir.
- Variante : voie à sens unique avec traitement d'accotements jardinés le long des clôtures possible.

- Lorsque l'emprise s'élargit (vers l'hôpital), possibilité de création d'espaces de stationnement longitudinal NB : actuellement, espace de stationnement en épis vu en bataille du fait de l'absence de liaison piétonne marquée



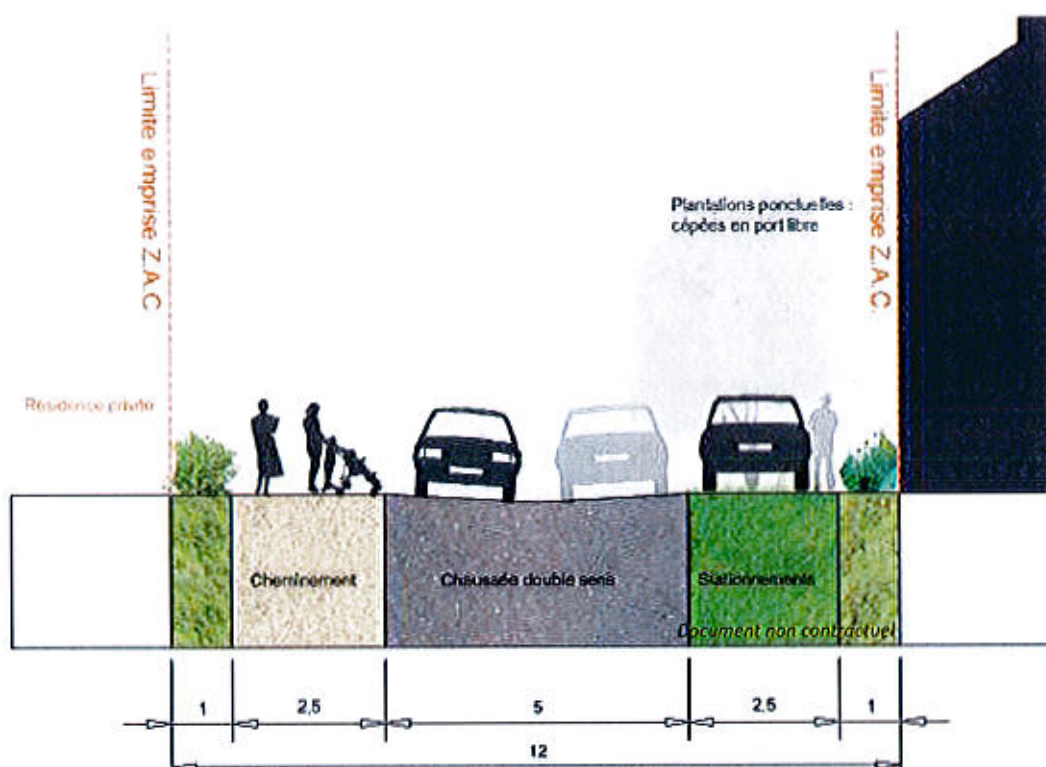
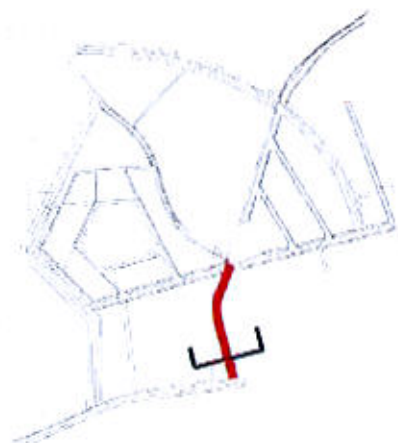
## chemin de Malabry secteur centre ZAC

- Poursuite de la continuité piétonne côté ADAPEI et traitement des accotements jardinés pour intégrer les clôtures.
- Maintien de la voie en double sens à partir du carrefour avec l'allée Branou et jusqu'au croisement de la rue Jacob.
- Création de stationnements longitudinaux de part et d'autre de la voie avec des plantations arborées ponctuelles en cépées.



## chemin de Malabry secteur Sud

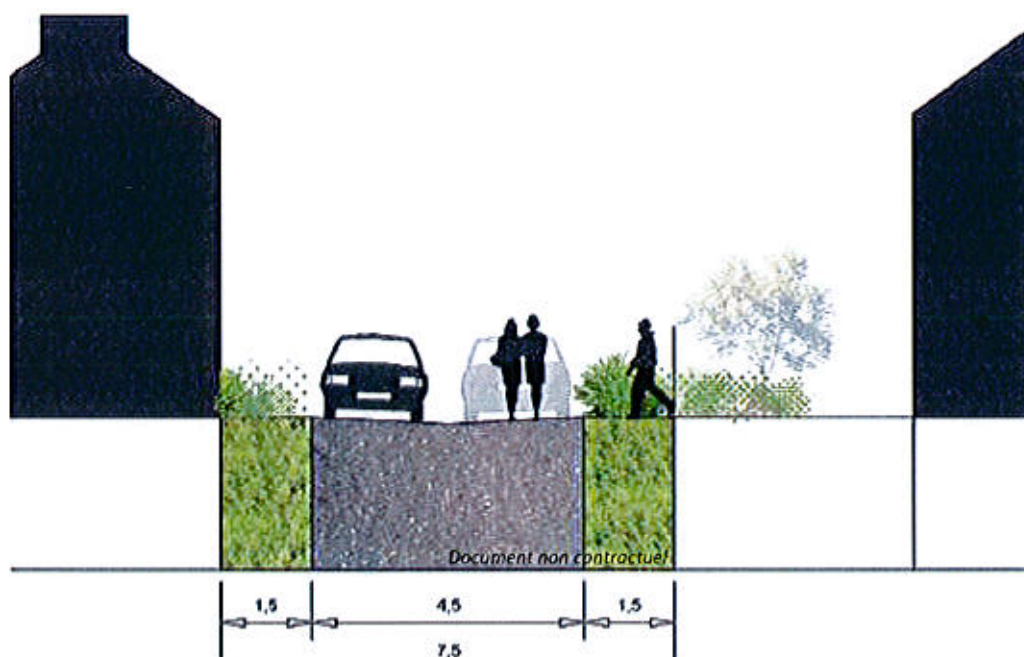
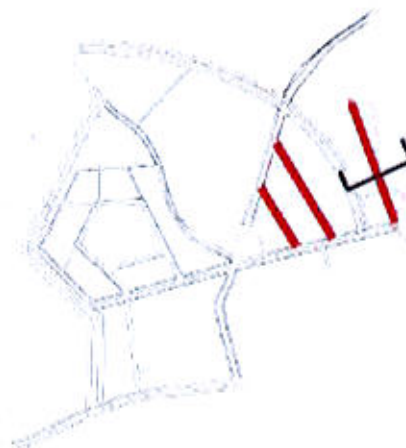
- Maintien de la voie existante à double sens.
- Poursuite de la liaison douce sur le même côté jusqu'au carrefour avec la rue Jacob.
- Création de stationnements côté Est avec plantations arborées ponctuelles en cépées.
- Traitement des limites parcellaires avec accotements jardinés.



Venelles à L'Est de la ZAC : ces voies seront partagées et des faibles gabarits.

### venelles à l'Est de la ZAC

- Voies partagées de faible gabarit avec accotements jardinés



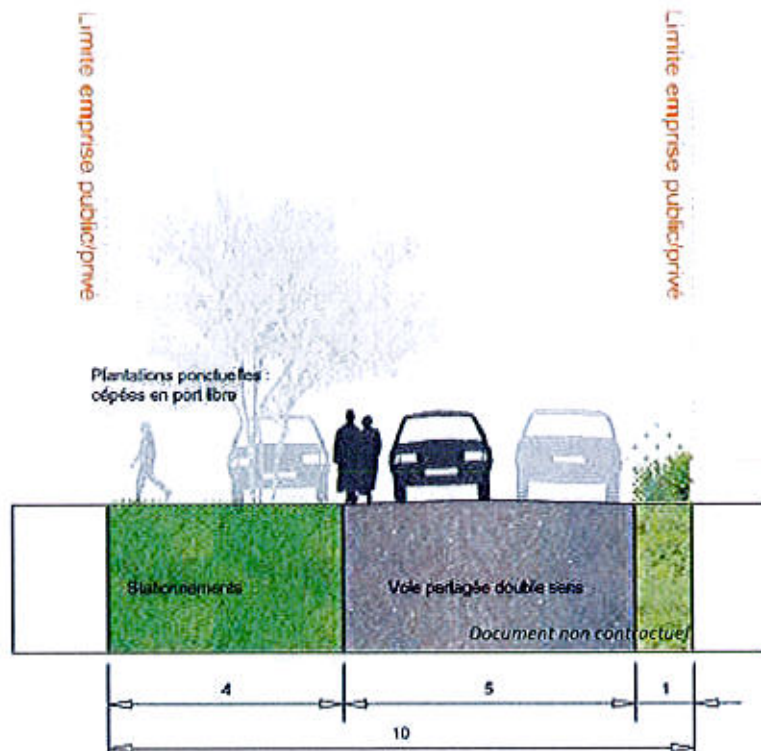
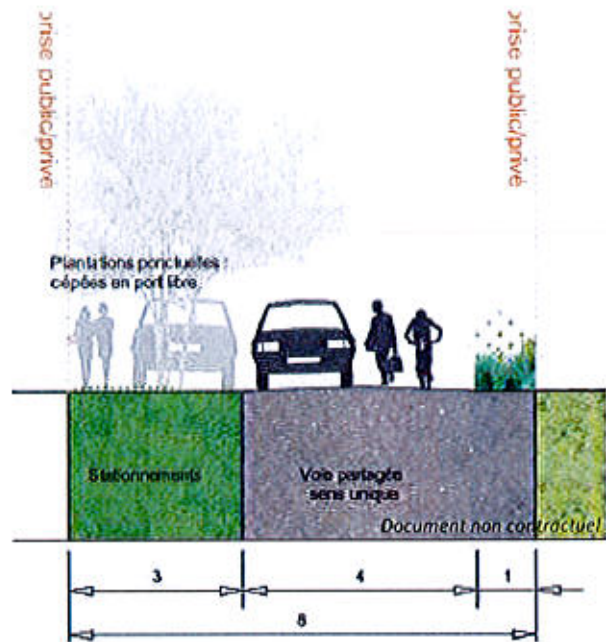
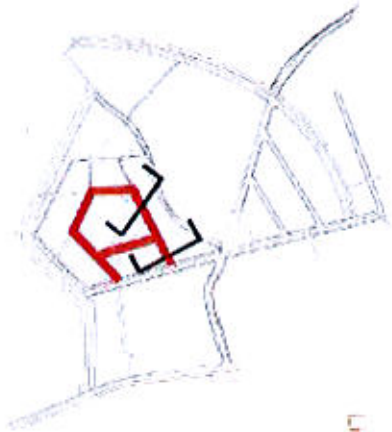
## La voie D :

Cette voie circulaire qui se connecte à la voie H est modifiée dans son tracé. Elle se connecte par une voie circulée en deux points à la voie H.

Cette voie partagée en double sens (pour les deux radiales) ou simple sens (pour la voie circulaire) proposera du stationnement longitudinal et des plantations arborées ponctuelles en cépées. Les accotements, en limite des parcelles seront jardinés.

### voie D et D'

- Voies partagées en double sens et sens unique.
- Stationnement longitudinal et plantations arborées ponctuelles en cépées. Accotement jardiné en limite de voie avec le parcellaire privé.

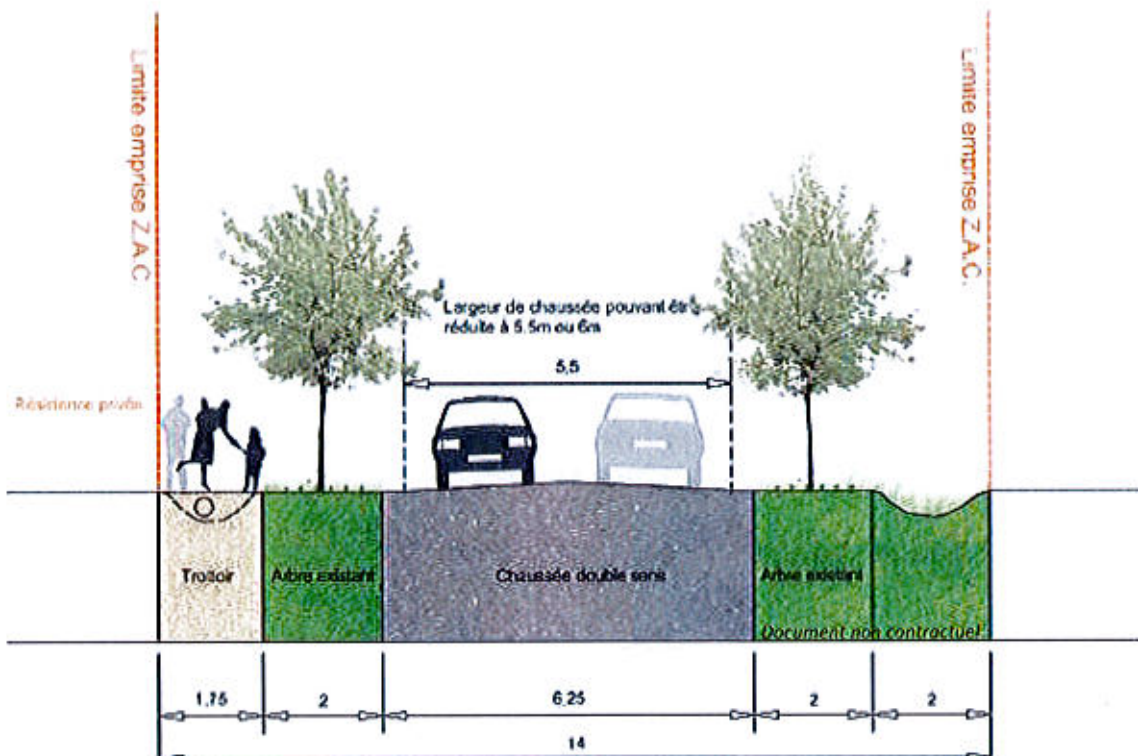
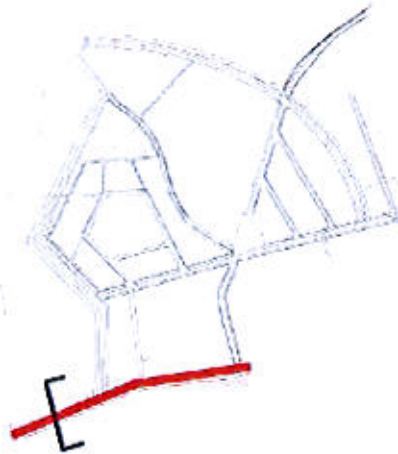


## Voie F - Rue Jacob :

La suppression du fossé côté ZAC permet de créer une continuité piétonne sans supprimer les arbres existants. Il est possible de réduire l'emprise actuelle de la chaussée pour arriver à une largeur de 5 m. ou 5,5 m. car le gabarit de 6 m. est un facteur d'accélération potentielle. Le remplacement de quelques arbres morts ou déperis est nécessaire.

### voie F rue Jacob (option)

- Suppression du fossé côté ZAC de manière à créer une continuité piétonne sans supprimer les arbres existants.
- Possibilité de réduire l'emprise actuelle de chaussée à 5,5m voire 5m car le gabarit de 6m est un facteur d'accélération potentielle.
- Remplacement des quelques arbres existants morts ou déperis.





## Voie H :

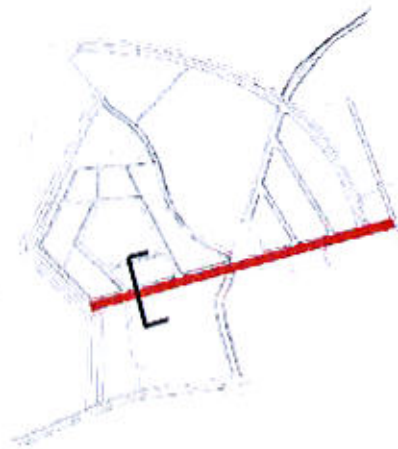
Son tracé reste inchangé dans sa partie Est et son prolongement au-delà du carrefour Malabry vers l'ouest permet de créer une connexion avec la voie A. Il représente un élément important pour la biodiversité, par ses essences et sa fonction de corridor écologique.

Les plantations bocagères et les quelques arbres existant seront gardés. Il permettra dans sa partie Nord de desservir le futur parc.

Cette voie crée une liaison douce et de stationnement longitudinaux de part et d'autre de la chaussée et des accotements jardinés. Les plantations arborées ponctuelle ou en cépée renforce cet axe.

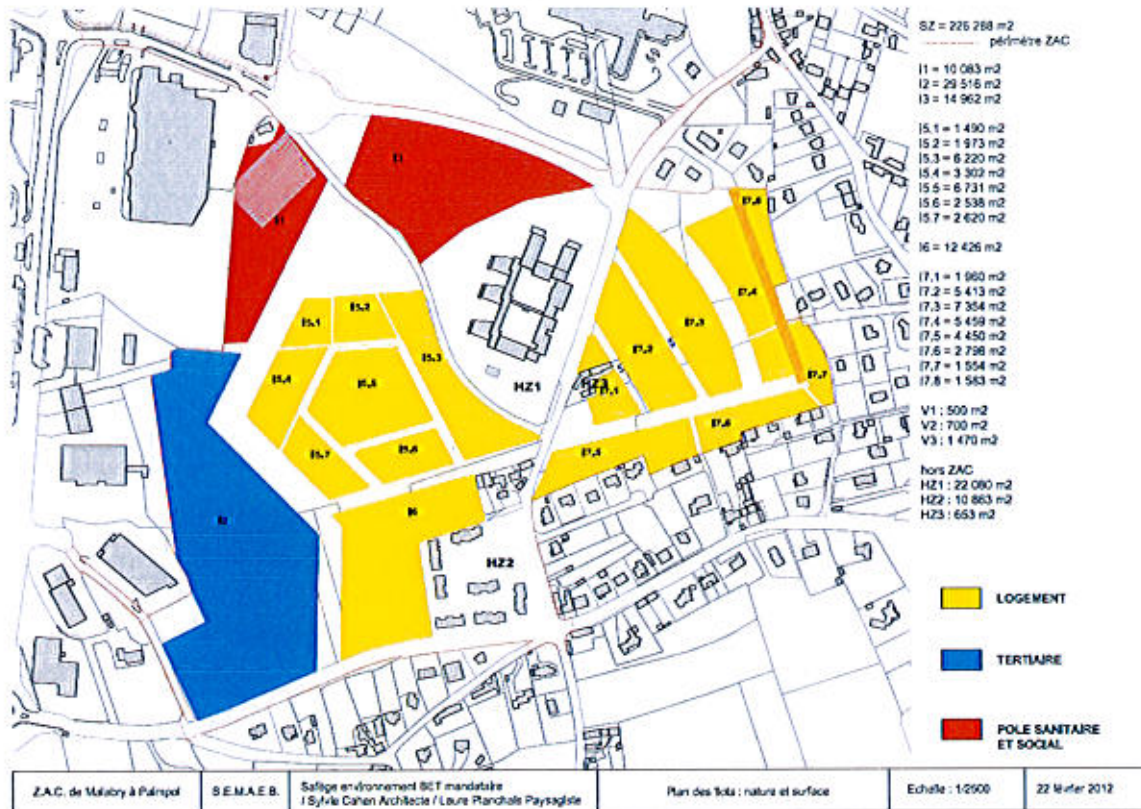
### voie H

- Axe structurant permettant de lier l'Est et l'Ouest de la ZAC et se connectant sur les autres axes principaux.
- Création d'une liaison douce et de stationnements longitudinaux de part et d'autre de la chaussée et accotements jardinés.
- Plantations arborées ponctuelles en cépées le long de l'axe.



## La répartition des programmes

Les orientations d'aménagement du programme initial sont respectées au niveau des localisations.



Document non contractuel

### 3. Les connexions avec la ville

Elles restent inchangées par rapport au projet du dossier de création :

- au Nord, deux liens avec la Ville,
- à l'Est par le Chemin de Malabry, recalibré jusqu'à son débouché sur la Rue du Commandant Charcot et à l'Ouest par l'Allée Brannou, elle aussi redessinée pour mieux répondre à sa nouvelle vocation d'entrée de quartier;
- au Sud, par deux débouchés sur la Rue Baptiste Jacob, Rue qui sera par ailleurs équipée de trottoirs de manière à relier le Chemin de Kerguemest.

Comme mentionné ci-avant, les connexions aux voiries seront aménagées pour sécuriser les circulations.

Pour faciliter les liaisons douces inter-quartiers, un maillage de cheminement sera organisé pour se connecter aux tissus urbains existants.

## **B. Le projet**

### **1. Les objectifs poursuivis par la Ville de PAIMPOL**

Compte tenu de la situation géographique du site et de la proximité immédiate de l'hôpital, il est apparu opportun de faire évoluer le programme initial, vers un programme mixte composé d'une part de logements mais aussi et pour une part importante, de programmes à vocation sanitaire et sociale. Le choix d'orienter la programmation de la ZAC vers une vocation sanitaire et sociale s'explique d'une part par la volonté d'améliorer les circulations autour de l'hôpital mitoyen mais surtout de développer des équipements sanitaires et sociaux fonctionnant en synergie avec lui pour renforcer l'attractivité du pôle hospitalier paimpolais. Cette optique permet également de limiter les déplacements, ce qui n'est pas anodin sur l'impact environnemental global et le schéma des déplacements. Conserver dans cet ensemble, un programme de logements, permet non seulement de développer l'offre en terrains à bâtir et de renforcer ainsi l'attractivité économique et l'essor démographique de Paimpol, mais aussi de créer une couture urbaine douce dans le tissu préexistant fait de logements, pour la plupart, individuels. Le projet permettra alors de créer des transitions entre les logements et la partie tertiaire et à vocation sanitaire et sociale

### **2. Le parti d'aménagement**

Dans le paragraphe ci-dessus, nous avons expliqué l'évolution du projet en le comparant au projet initial.

Indépendamment du programme qu'il inscrit dans son tracé le projet ici présenté est conçu sous l'angle d'une approche environnementale forte visant des objectifs sociaux, énergétiques et de la préservation des milieux.

#### **L'approche sous l'angle social :**

L'ensemble du programme à vocation sanitaire et sociale vise à développer les offres de services aux personnes en lien avec le domaine médico-social (instituts de soins spécialisés, centres de formation, hébergement, magasins de matériel médical, etc...). Le regroupement d'organismes et de fonctions autour de l'hôpital facilite les démarches des malades et de leurs accompagnants; Cette volonté explique en partie la décision d'installer un équipement hôtelier (hébergement à proximité des centres de soins).

Une autre approche vise à mélanger les générations en offrant des programmes adaptés à différentes catégories sociales : des jeunes ménages, des familles, des personnes seules, jeunes ou plus âgées. Une partie du parc de logements sera adaptée à tous les handicaps. Bien que le terrain soit très escarpé dans son ensemble, les voiries sont appuyées sur les lignes de topographie afin de réduire les pentes et faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **L'approche sous l'angle de la diversification des formes urbaines :**

La diversification des formes d'habitat permet de répondre aux différents besoins et donc de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Le programme de la ZAC comprendra ainsi une mixité entre :

- Les individuels purs qui sont des logements de 4 pièces occupés par des ménages comptant 1 à 2 enfants (3,5 personnes par ménages).
- Les individuels groupés ou semi-collectifs qui comptent de 3 à 4 pièces rarement 5 et sont souvent occupés par de jeunes familles avec 1 voire 2 enfants mais aussi par des seniors ou des couples sans enfants (2,8 personnes par ménage). L'occupation est moins stable que dans le logement individuel pur mais la taille des ménages est plus constante.
- Les collectifs qui sont souvent composés de petits logements (du T1 au T3). Souvent locatifs, ils sont occupés par de tous petits ménages (de 1 à 2 personnes avec peu d'enfants) avec une forte mobilité.

La diversité des formes de logements assure ainsi un brassage social et un équilibre démographique. Elle permet de réaliser un parcours résidentiel au sein du quartier et de l'agglomération. Ce brassage des typologies de bâti qui forme la cohérence du nouveau quartier, l'objectif majeur étant d'éviter la création d'un secteur à dominante pavillonnaire traditionnel.

L'approche sous l'angle de la préservation des milieux et de la gestion des eaux pluviales: L'accroissement des surfaces urbanisées participe au recul des milieux naturels et à l'effacement des espaces agricoles péri-urbains. Cette évolution génère un morcellement des espaces naturels et une diminution de leur taille. La fragmentation et la réduction de ces espaces conjuguées à la banalisation des espaces ruraux font partie des causes majeures de la baisse de la biodiversité. La gestion différenciée des espaces naturels permet de ne pas appliquer à tous les espaces la même intensité ni la même nature de soins. De part la diversité des espèces végétales plantées et la gestion différenciée de ces espaces, cette pratique favorise la biodiversité et permet une gestion plus économique des espaces publics (diminution des coûts d'entretien et réduction des déchets verts).

#### **Le choix d'un assainissement des eaux pluviales à ciel ouvert :**

Le projet prend comme parti de collecter, de stocker et de traiter les eaux à ciel ouvert et de façon gravitaire, dans des visées :

- Environnementale : la gestion des eaux pluviales à travers un système de noues et d'ouvrage de stockage permet de favoriser l'infiltration des eaux dans le milieu d'origine et de réduire l'impact des effluents rejetés en aval de la ZAC.
- Économique : la création et la maintenance des ouvrages de stockage à ciel ouvert s'avèrent beaucoup moins coûteuses que celles de dispositifs enterrés.
- De durabilité et de fiabilité : le bon fonctionnement des ouvrages est visible, vérifiable à chaque pluie ; l'entretien, proche de celui d'un espace vert simple, se révèle à l'usage beaucoup plus régulier qu'avec des bassins enterrés, souvent « oubliés » car invisibles.

- **Paysagère** : collecter, dépolluer et stocker les eaux à ciel ouvert permet de créer une trame de noues et de zones inondables structurant le nouveau quartier, l'inscrivant dans sa géographie et dans sa topographie (transport des eaux dans les zones en pente, stockage dans les replats). Ce traitement génère d'autre part une ambiance rurale, grâce aux plantations des noues de collecte et de dépollution, ainsi que des zones inondables, pouvant être traitées ici en prairie, en verger, en saulaie.

### **L'approche du projet sous l'angle des déplacements :**

Les objectifs du projet concernent deux axes majeurs :

- Renforcer les liaisons douces,
- Permettre au mieux l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) sur un site à forte déclivité,

Ces objectifs se traduisent par la création d'une liaison primaire s'appuyant sur la topographie du site pour limiter les remblais et permettre son parcours par les personnes à mobilité réduite. Une large bande de verdure accompagne cette voirie pour former un parc linéaire où sont placées les liaisons douces et la gestion des E.P. (Noues).

### **3. le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone**

Le schéma d'aménagement propose une mixité entre activités et habitat à travers le développement de 3 grands secteurs :

**Un pôle à vocation sanitaire et sociale** développé en bordure des équipements médicaux existants (Hôpital Max Querrien et MAS de l'Archipel).

Ce secteur permettra d'accueillir des équipements fonctionnant en synergie avec les structures existantes (accueil, soins et habitat adapté aux personnes hébergées ou soignées dans ces structures).

L'ensemble pourrait se développer sur 2,5 ha.

#### **Un nouveau quartier d'habitat :**

Le programme des constructions vise à produire environ 310 logements répartis en différentes typologies :

- des logements individuels : ¼ de l'offre :
  - en lots libres sur des parcelles de dimensions moyennes de 300 à 400 m<sup>2</sup> : ..... 32 logements
  - en lots libres sur de petites parcelles (200 à 300 m<sup>2</sup>) : ..... 58 logements

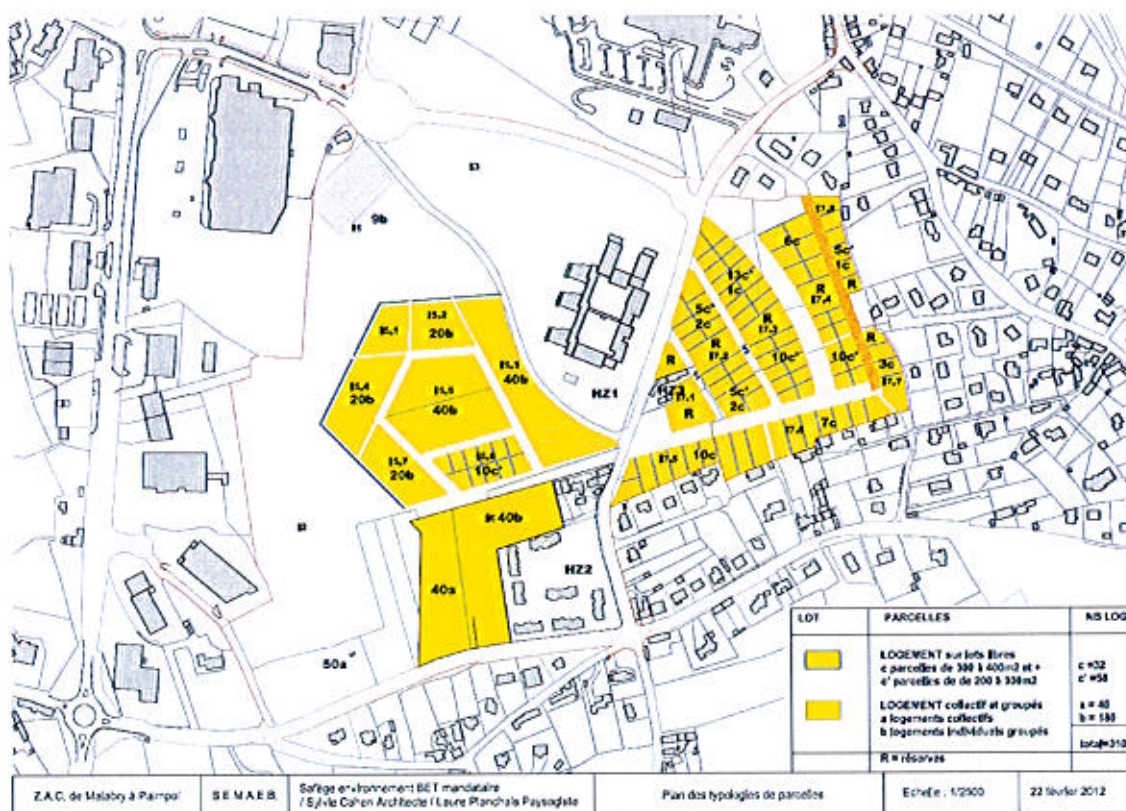
- des logements semi-collectifs et collectifs :  $\frac{3}{4}$  de l'offre :
  - en habitat individuels groupés réalisés de préférence par des promoteurs immobiliers ..... 180 logements
  - en habitat collectif ..... 40 logements

Le programme est sous maîtrise publique à travers la politique foncière et l'objectif de coûts abordables. Sur l'ensemble de ce parc immobilier, 20 % sont dédiés à du logement locatif social.

La programmation, notamment en matière de mixité sociale, pourra être affinée et modifiée en fonction des partenariats et programmation issue du Programme Local de l'Habitat notamment.

**Un secteur à vocation économique** développé en bordure de la voie principale structurant la ZAC du Nord au Sud.

Les terrains aménagés permettront l'implantation d'activités économiques: par exemple les activités liées aux services à la personne (service de proximité, activités culturelles et sportives...), les activités de type tertiaire pour améliorer l'offre en immobilier d'entreprise ou installer des équipements ou services administratifs. ....



Document non contractuel

Il n'est pas prévu d'implantation d'activités artisanales ou industrielles. De même, le secteur n'a pas vocation à accueillir des activités commerciales en extension de la zone mitoyenne.

Une emprise est pressentie pour y implanter un équipement hôtelier – pour renforcer l'offre d'hébergement aux abords du pôle hospitalier –

## **L'insertion dans l'environnement naturel :**

### **1. L'impact du projet sur la géologie et la morphologie des sols**

L'assise du projet sur le site repose sur la création de micro-plateformes étagées sur la pente et organisées sur les secteurs les moins pentés. Les talus abrupts et toutes les formes de rupture de pente entre une terrasse sub-horizontale et une autre sont conservés et exploités dans l'aménagement. Ils accueillent les tronçons de la coulée verte, des cheminements, des écrans végétaux contre le vent ou le bruit.

Le dimensionnement et la disposition des différents usages (habitat, activité tertiaire, équipement para hospitalier) sont les garants d'un respect du sol optimisés: le terrain naturel est respecté, les bâtiments et les voiries connexes sont adaptés.

### **2. L'impact du projet sur le milieu hydraulique**

Les eaux de ruissellement sont actuellement conduites vers les réseaux périphérique via un réseau de noues (Chemin de Malabry, Chemin de Kerpuns) et de conduites enterrées (Allée Brannou...). L'écoulement naturel est contrarié par les usages agricoles du sol.

Le projet propose de mettre en place une série de noues avec micro-retenues qui organiseront les chemins de l'eau à l'air libre. Cette succession d'ouvrages permettra de limiter les volumes en bas de pente et de recréer artificiellement une situation « quasi naturelle » de gestion des eaux pluviales. Appuyé sur les voies et chemins, ainsi que sur les talus conservés, c'est un véritable réseau hydraulique superficiel qui rejoindra doucement les différents exutoires. Il est prévu que l'eau pluviale collectée puisse s'infiltrer (sous réserves des capacités d'infiltration du sol à confirmer par des études de sols) et s'évapotranspirer tant par les plantations projetées que par le soleil et le vent.

Dans le cas d'accident majeur, la structure en chapelet des noues permettra de confiner aisément la pollution.

### **3. L'impact du projet sur le paysage et les éléments naturels**

Le projet propose un maillage arboré qui accompagnera le réseau viaire et contribuera à l'identification des différentes rues : artère majeure en rue parc, rue jardinées, allées forestières et bocagères.

Il valorise aussi les plantations arborées existantes les longs de la rue Baptiste Jacob et de l'Allée Branou (poursuite des plantations et remplacement des sujets déperissant).

Il restaure les talus plantés existants du Chemin de Kerpuns qui ont été passablement déboisés par de nouvelles plantations bocagères traditionnelles.

Cette forme de « bocage urbain » participe à la définition d'un nouveau cadre de vie. Le rôle de ces formations est tout autant climatique que fonctionnel puisque disposés face au Nord-Ouest, les rideaux d'arbres formeront des écrans efficaces face aux vents froids de l'hiver, tout en autorisant la circulation des vents doux de Sud et de Suroit.

Les vues sur les toitures de la zone d'activité seront masquées alors que les vues lointaines sur les coteaux au nord ou la baie de Paimpol à l'Est seront elles mises en exergue, et le ciel paimpolais lui-même sera mis en valeur profitant de cheminements vers les points hauts du site.

Depuis le lointain, les masses arborées feront office de rideaux intégrant les nouvelles constructions de la ZAC dans le paysage urbanisé du coteau.

La forme que prendront ces éléments arborés est celle de forêts linéaires plus ou moins épaisses (5 à 25 m.). Leur traitement (plantation en talus, entretien extensif, respect des espèces adaptées aux conditions climatiques et pédologiques...) permettra l'installation d'une vie animale riche. L'objectif déclaré de ces plantations est d'en faire de véritables structures paysagères corridors biologiques capables d'assurer la biodiversité du site dans tous ses aspects :

- Faune : accueil et déplacement des animaux de toutes tailles comme des insectes, participation active à la gestion des maladies ;
- Flore : maintien ou développement de la richesse du milieu, participation à l'évapotranspiration, maintien des sols, amélioration des conditions climatiques.

A terme, c'est un paysage aux formes variées qui sera recréé, avec des espaces boisés et des milieux humides qui seront associés à des plantations plus urbaines (jardins et parc), en cœur d'îlot ou sur certains des espaces publics proposés dans la ZAC.

## **C. La prise en compte des dispositions d'urbanisme en vigueur**

### **1. Le SCoT**

Créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000 (articles L 122-1 à L122-19 et R 122-1 à R 122-14 du code de l'urbanisme), le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) vise à assurer la cohérence des politiques territoriales sur un espace donné.

Ce document juridique est élaboré par le syndicat mixte du SCoT Goëlo-Trégor qui regroupe les communautés de communes Paimpol Goëlo, des Trois Rivières, de la presqu'île de Lézardrieux et l'île de Bréhat, en partenariat avec les acteurs publics et privés du Pays (Conseils Régional et Général, Chambre de commerce, associations d'habitants...). Le SCOT actuellement en cours d'élaboration n'est pas opposable au projet de la ZAC.

### **2. Le Plan Local de l'Habitat – 2012 - 2017**

Le Programme Local de l'Habitat est l'élément central du dispositif « habitat » des Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Il fixe des objectifs et décide des actions visant à répondre aux besoins de logements et de renouvellement urbain. Il est établi pour une période de six ans. Le PLH concerne



tous les types d'habitat, mais vise en particulier à répondre à l'objectif de mixité sociale en favorisant une répartition équilibrée des logements sociaux sur tout le territoire de l'EPCI.

Le PLH est de la compétence de la communauté de communes Paimpol-Goëlo. Le conseil communautaire du 27 janvier 2009 a décidé d'engager la procédure d'élaboration d'un PLH sur son territoire et d'autoriser le Président à conduire la procédure d'élaboration.

Il a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 15 novembre 2011, puis transmis aux communes pour avis. Le Conseil Municipal de Paimpol du 12 décembre 2011 a émis un avis favorable avec réserves. La Communauté de Communes a arrêté pour la deuxième fois le PLH par délibération du 28 février 2012.

Même si le PLH n'est pas encore opposable au projet de la ZAC, les orientations d'aménagement de la ZAC sont en cohérence avec les grandes actions vers lesquelles tend le futur PLH.

Il préconise pour la commune de Paimpol la création de 380 logements sur 6 ans, soit 63 logements par an.

Le PLH impose une densité minimale à respecter, qui pour la commune de Paimpol s'élève à 20 logements / hectare. Il préconise une répartition préconisée de 50% de logements collectifs ou intermédiaires, 30% de logements en bande et 20% de logements individuels.

En matière de mixité sociale, le PLH prévoit la création de 20% de logements locatifs sociaux (soit 54 logements) et 20% de logements en accession sociale (soit 54 logements) à l'échelle de la commune sur la durée du PLH. La programmation des opérations de logement social devra, à l'échelle de la commune, également tenir compte des objectifs du PLH pour la taille des logements et les formes d'habitat : la répartition des logements locatifs sociaux devra en effet tendre vers : 30% de logements collectifs, 40% de logements intermédiaires et 30% de logements en bande.

La programmation de la ZAC, qui vient en complément d'une politique de l'habitat diversifiée sur la commune de Paimpol, est en concordance avec les grands principes du PLH.

### **3. Le Plan Local d'Urbanisme**

Tout P.L.U. doit être en cohérence avec des documents plus globaux qui s'imposent : le Code de l'Urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale GOËLO-TRÉGOR, le Plan de Prévention des Risques d'Inondations, le Programme Local de l'Habitat, le Plan de Déplacements Urbains...

C'est un outil réglementaire, qui définit et règle l'usage des sols sur l'ensemble du territoire communal. Il concerne toutes les parcelles, qu'elles soient privées ou publiques. Il détermine notamment les droits à construire et les conditions d'évolution attachées à chaque parcelle de la commune.

Ce document juridique, de portée générale, s'impose à tous, particuliers et administrations. Il sert de référence obligatoire à l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol, comme par exemple les permis de construire.

Le PLU, approuvé par délibération du 21 Janvier 2008 classe les terrains en zones 1 AU, 2 AU et UCa. Une modification du PLU sera à prévoir.

Les espaces réservés 2 (élargissement du Chemin de Malabry entre l'hôpital et le carrefour avec la Rue Baptiste Jacob) et 3 (aménagement du carrefour entre la Rue Baptiste Jacob et le Chemin de Malabry) sont inclus dans le périmètre.

L'ensemble du secteur appartient aux espaces proches du rivage.

Une des pièces les plus importantes du dossier de P.L.U. est le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Les grands principes du P.A.D.D. sont les suivants :

- faire de l'aménagement du secteur Malabry un nouveau quartier de vie ;
- répondre aux besoins de logements ainsi qu'au besoin en équipements et services associés notamment au pôle santé ;
- associer aux équipements péris hospitaliers une diversité de programme d'activités.

Les grandes orientations du projet de ZAC sont en conformité avec le PLU de la Commune.

# VILLE DE PAIMPOL - ZAC DE MALABRY

## 2 – Plan Masse d'ensemble

Janvier 2012



### Maîtrise d'ouvrage :

**SEMAEB - Agence des Côtes d'Armor**

24 Rue Gourien - BP 4117 - 22041 SAINT BRIEUC Cedex 2

Tél : 02.96.78.39.00 / Fax : 02 96 94 94 52 15 Mail : [saint-brieuc@semaeb.fr](mailto:saint-brieuc@semaeb.fr)



### Maîtrise d'œuvre :

**SAFEGE - Ingénieurs Conseils - Agence CÔTES D'ARMOR/FINISTÈRE**

3 Rue Jean Rostand - 22440 PLOUFRAGAN

Tél & Fax : 02 96 76 55 36 / Fax : 02 96 76 55 37 – Mail : [st-brieuc@safège.fr](mailto:st-brieuc@safège.fr) / [www.safège.com](http://www.safège.com)

**Sylvie CAHEN - Architecte D.P.L.G. Urbaniste - 19 rue Claude Tillier - 75012 PARIS**

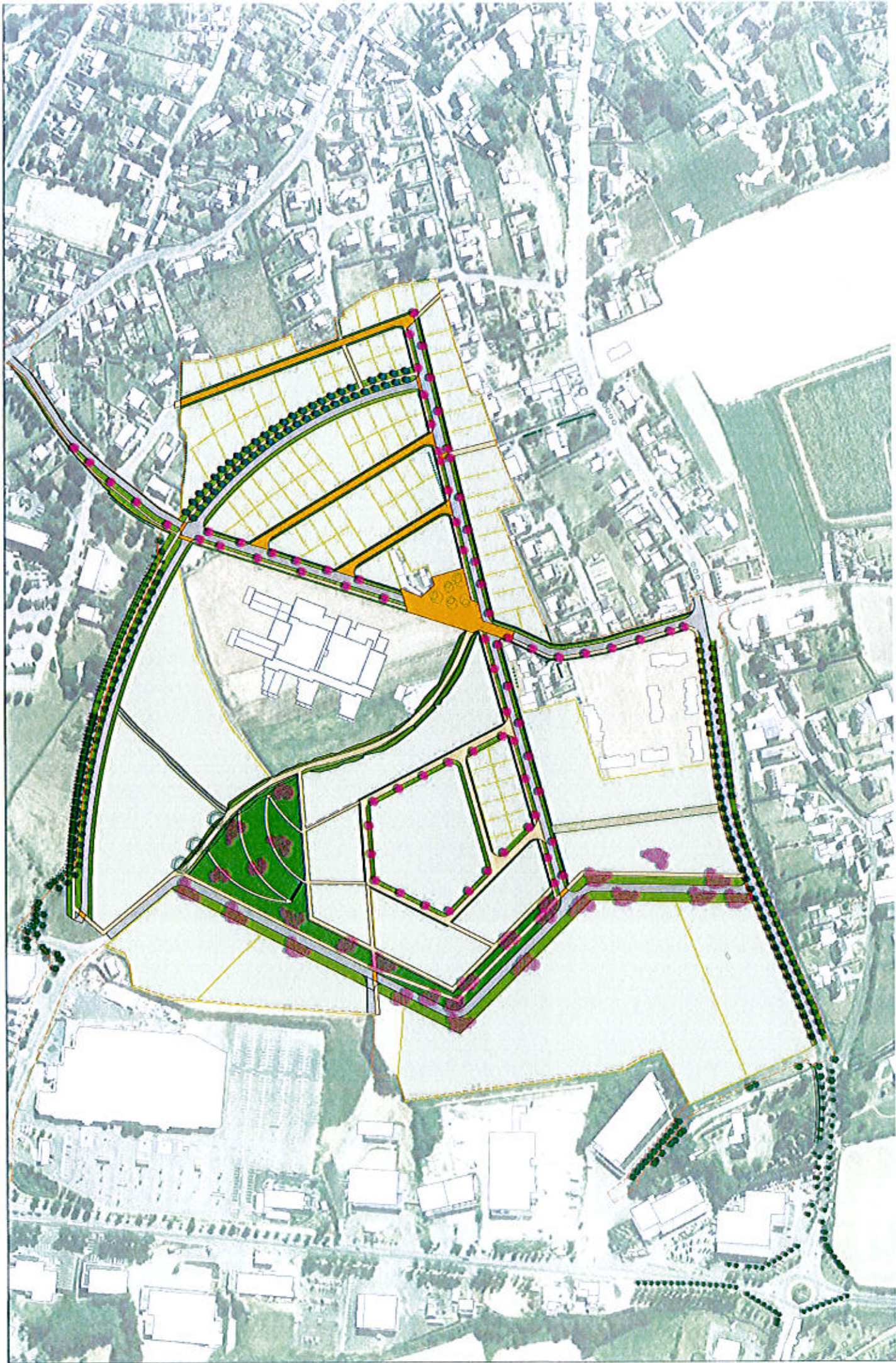
Tél & Fax : 01 73 77 38 25 - Mail : [sc@sylviecahen.com](mailto:sc@sylviecahen.com) / [www.sylviecahen.com](http://www.sylviecahen.com)

**Laure PLANCHAIS - Paysagiste D.P.L.G.**

2 Rue Blaveau – B.P. 12947 - 29229 BREST Cedex 2 - Tél & Fax : 02 29 05 18 37

19 Rue Claude Tillier - 75012 PARIS - Tél & fax : 01 43 71 21 78

Mail : [laure.planchais@wanadoo.fr](mailto:laure.planchais@wanadoo.fr) / [www.laureplanchais.fr](http://www.laureplanchais.fr)





## VILLE DE PAIMPOL – ZAC DE MALABRY

### 3 – Projet de programme des équipements publics

Janvier 2012



Document non contractuel

#### Maîtrise d'ouvrage :

**SEMAEB - Agence des Côtes d'Armor**

24 Rue Gourien - BP 4117 - 22041 SAINT BRIEUC Cedex 2

Tél : 02.96.78.39.00 / Fax : 02 96 94 94 52 15 Mail : saint-brieuc@semaeb.fr



#### Maîtrise d'œuvre :

**SAFEGE - Ingénieurs Conseils - Agence CÔTES D'ARMOR/FINISTÈRE**

3 Rue Jean Rostand - 22440 PLOUFRAGAN

Tél & Fax : 02 96 76 55 36 / Fax : 02 96 76 55 37 – Mail : st-brieuc@safège.fr / www.safège.com

**Sylvie CAHEN - Architecte D.P.L.G. Urbaniste - 19 rue Claude Tillier - 75012 PARIS**

Tél & Fax : 01 73 77 38 25 - Mail : sc@sylviecahen.com / www.sylviecahen.com

**Laure PLANCHAIS - Paysagiste D.P.L.G.**

2 Rue Blaveau - B.P. 12947 - 29229 BREST Cedex 2 - Tél & Fax : 02 29 05 18 37

19 Rue Claude Tillier - 75012 PARIS - Tél & fax : 01 43 71 21 78

Mail : laure.planchais@wanadoo.fr / www.laureplanchais.fr

## PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

L'ensemble de ces équipements, devant être conforme à la notice technique annexée, est destiné à la viabilisation des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC « Malabry » à Paimpol.

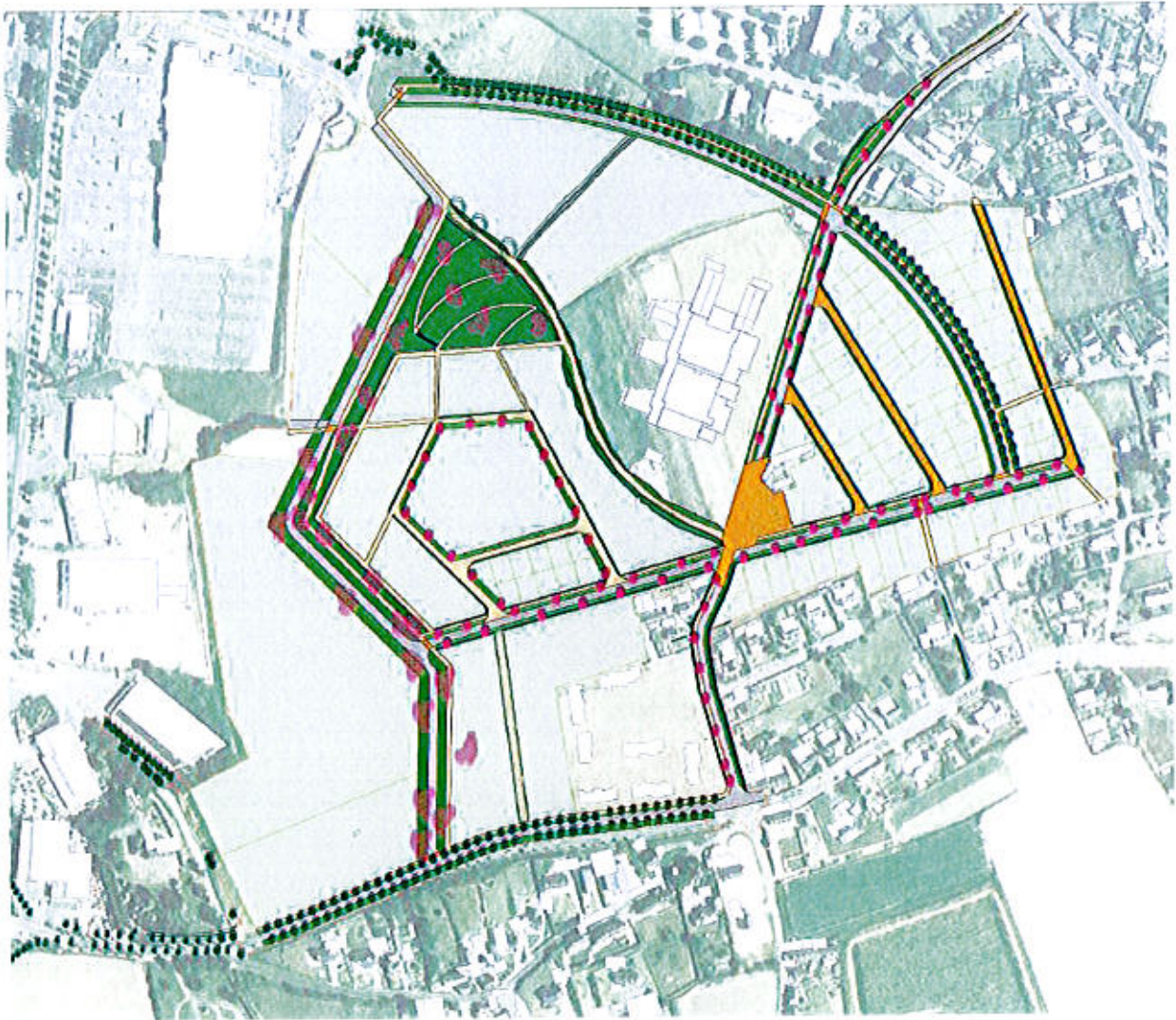
Types de travaux	Maîtrise d'ouvrage	Prise en charge financière	Gestionnaire / Concessionnaire
<b>1. Voiries</b> Aménagement des voiries de desserte de la zone. Les caractéristiques des voies devront être compatibles avec les dispositions des documents graphiques et des pièces écrites annexés au présent document.	Aménageur (SEMAEB)	Aménageur (SEMAEB)	Commune de Paimpol après rétrocession par l'aménageur
<b>2. Assainissement E.U.</b> Tous les travaux d'assainissement Eaux Usées, comprenant les réseaux gravitaires, réseaux et station de refoulement et raccordements aux réseaux publics existants de la Commune.	Aménageur (SEMAEB)	Aménageur (SEMAEB)	Concessionnaire (fermage actuellement à VEOLIA)
<b>3. Assainissement E.P.</b> Tous les travaux et ouvrages de régulation d'assainissement Eaux Pluviales, comprenant les réseaux gravitaires, les ouvrages de régulations avant rejet au milieu naturel ou au réseau public.	Aménageur (SEMAEB)	Aménageur (SEMAEB)	Commune de Paimpol après rétrocession par l'aménageur
<b>4. Eau potable – incendie</b> Tous les travaux d'Adduction en Eau Potable et d'alimentation des poteaux incendies et raccordements aux réseaux publics existants sur la Commune.	Aménageur (SEMAEB)	Aménageur (SEMAEB)	Concessionnaire (fermage actuellement à VEOLIA)
<b>5. Electricité</b> <u>Réseaux Haute Tension</u> A partir du réseau haute tension existant en limite des sites, desserte de la ZAC y compris renforcement du réseau d'amenée si nécessaire. Les prestations comprennent: - la desserte interne par un câble HTA en boucle, - les postes de transformations publics à installer sur les sites suivant les estimations de puissances définies au cours des études. <u>Réseaux Basse Tension</u> A partir des postes publics, mise en place d'un réseau basse tension pour la desserte des différentes parcelles ainsi que des armoires d'éclairage public.	ErDF	Aménageur (SEMAEB)	ErDF
<b>6. Gaz</b> Fourniture et pose des canalisations, y compris raccordements Fourniture et mise en place des branchements individuels (tuyaux et coffrets de comptage)	GrDF	Aménageur (SEMAEB)	GrDF
<b>7. Télécommunications</b> <u>Génie Civil</u> Tous les travaux du réseau principal (nappe de fourreaux et chambres de tirage) <u>Câblages</u> Passage de câbles et raccordement aux réseaux existants.	Aménageur (SEMAEB)	Aménageur (SEMAEB)	Concessionnaire de téléphonie

Types de travaux	Maitrise d'ouvrage	Prise en charge financière	Gestionnaire / Concessionnaire
<p><b>8. Eclairage public</b> Installation dans l'emprise de la voie principale projetée de points lumineux répartis de façon équidistante et assurant la sécurité des déplacements automobiles et piétonniers, l'agrément et le confort, la sécurité et l'image de la commune.</p>	Aménageur (SEMAEB)	Aménageur (SEMAEB)	S.D.E après rétrocession par l'aménageur à la commune de Paimpol
<p><b>9. Espaces verts et aménagements qualitatifs.</b> Aménagements d'espaces verts et de plantations sur des emprises publiques, corridor écologique, seront réalisés conformément aux dispositions des documents graphiques et des pièces écrites du présent document ainsi qu'au dossier loi sur l'eau.</p>	Aménageur (SEMAEB)	Aménageur (SEMAEB)	Commune de Paimpol après rétrocession par l'aménageur
<p><b>10. mobilier urbain</b> Le mobilier urbain est constitué d'ouvrages préfabriqués. Les aménagements seront réalisés conformément aux dispositions des documents graphiques et des pièces écrites du présent document ainsi qu'au dossier loi sur l'eau.</p>	Aménageur (SEMAEB)	Aménageur (SEMAEB)	Commune de Paimpol après rétrocession par l'aménageur
<p><b>11. « Circulations douces »</b> Maillage de « circulations douces » à travers la zone sur des emprises publiques. Les aménagements seront réalisés conformément aux dispositions des documents graphiques et des pièces écrites du présent document ainsi qu'au dossier loi sur l'eau.</p>	Aménageur (SEMAEB)	Aménageur (SEMAEB)	Commune de Paimpol après rétrocession par l'aménageur

Pages suivantes :

SCHEMAS D'AMENAGEMENTS ZAC DE MALABRY

**Plan de référence**





## VILLE DE PAIMPOL - ZAC DE MALABRY

### 4 – Projet de programme global des constructions

Janvier 2012



#### Maîtrise d'ouvrage :

**SEMAEB - Agence des Côtes d'Armor**

24 Rue Gourien - BP 4117 - 22041 SAINT BRIEUC Cedex 2

Tél : 02.96.78.39.00 / Fax : 02 96 94 94 52 15 Mail : [saint-brieuc@semaeb.fr](mailto:saint-brieuc@semaeb.fr)



#### Maîtrise d'œuvre :

**SAFEGE - Ingénieurs Conseils - Agence CÔTES D'ARMOR/FINISTÈRE**

3 Rue Jean Rostand - 22440 PLOUFRAGAN

Tél & Fax : 02 96 76 55 36 / Fax : 02 96 76 55 37 – Mail : [st-brieuc@safège.fr](mailto:st-brieuc@safège.fr) / [www.safège.com](http://www.safège.com)

**Sylvie CAHEN - Architecte D.P.L.G. Urbaniste - 19 rue Claude Tillier - 75012 PARIS**

Tél & Fax : 01 73 77 38 25 - Mail : [sc@sylviecahen.com](mailto:sc@sylviecahen.com) / [www.sylviecahen.com](http://www.sylviecahen.com)

**Laure PLANCHAIS - Paysagiste D.P.L.G.**

2 Rue Blaveau – B.P. 12947 - 29229 BREST Cedex 2 - Tél & Fax : 02 29 05 18 37

19 Rue Claude Tillier - 75012 PARIS - Tél & fax : 01 43 71 21 78

Mail : [laure.planchais@wanadoo.fr](mailto:laure.planchais@wanadoo.fr) / [www.laureplanchais.fr](http://www.laureplanchais.fr)

## PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Le programme global de constructions pour la ZAC « Malabry » est le suivant :

Suivant le schéma d'aménagement et le phasage opérationnel (cf. phasage à la fin de ce document), approuvés par l'aménageur et conformément aux dispositions des documents d'urbanisme et aux conclusions des études préalables, le secteur est destiné à recevoir :

### **Une programmation dédiée aux logements (310 logements et environ 26 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher):**

La programmation bâtie est diversifiée et a été établie en complément et en adéquation de l'offre existante. Elle comprend une variété typologique en dimensions et en caractéristiques associant logements collectifs, intermédiaires, individuels groupés, lots libres, logements sociaux et privés, logements locatifs et en accession à la propriété, afin d'assurer, à chaque phase de développement de ce quartier, les objectifs du Programme Local de l'Habitat, notamment en terme de mixité sociale. Cette programmation pourra s'adapter aux évolutions du Programme Local de l'Habitat.

- **L'habitat individuel sur lots libres** (100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par maison, environ 25% des logements)  
Il s'implante sur des lots libres sur des parcelles entre 300 et 400m<sup>2</sup> (32 maisons, 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par maison) et des parcelles entre 200 et 300m<sup>2</sup> (58 maisons, 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par maison) et ne dépassera pas le rez-de-chaussée plus un étage (R+C ou R+1).
- **L'habitat individuels groupés** (180 logements, 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement, soit 14 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total, environ 50% des logements)  
Il s'implante sur des parcelles de tailles variées et ne dépassera pas 2 niveaux plus combles (R+1+C).
- **L'habitat intermédiaire (semi-collectif) et collectif** (40 logements, 70 m<sup>2</sup> par logement, soit 2 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, environ 25 % des logements)  
Il comprend des logements intermédiaires (également appelés semi-collectifs) dits « maisons superposées ». Ce sont des logements construits l'un sur l'autre, disposant d'entrées séparées, d'un jardin pour celui se situant en rez-de-chaussée et d'une grande terrasse pour celui qui est à l'étage. Ce type d'habitat comprend également des logements collectifs, construits sur plusieurs étages, jusqu'à 3 niveaux plus combles (R+3+C).

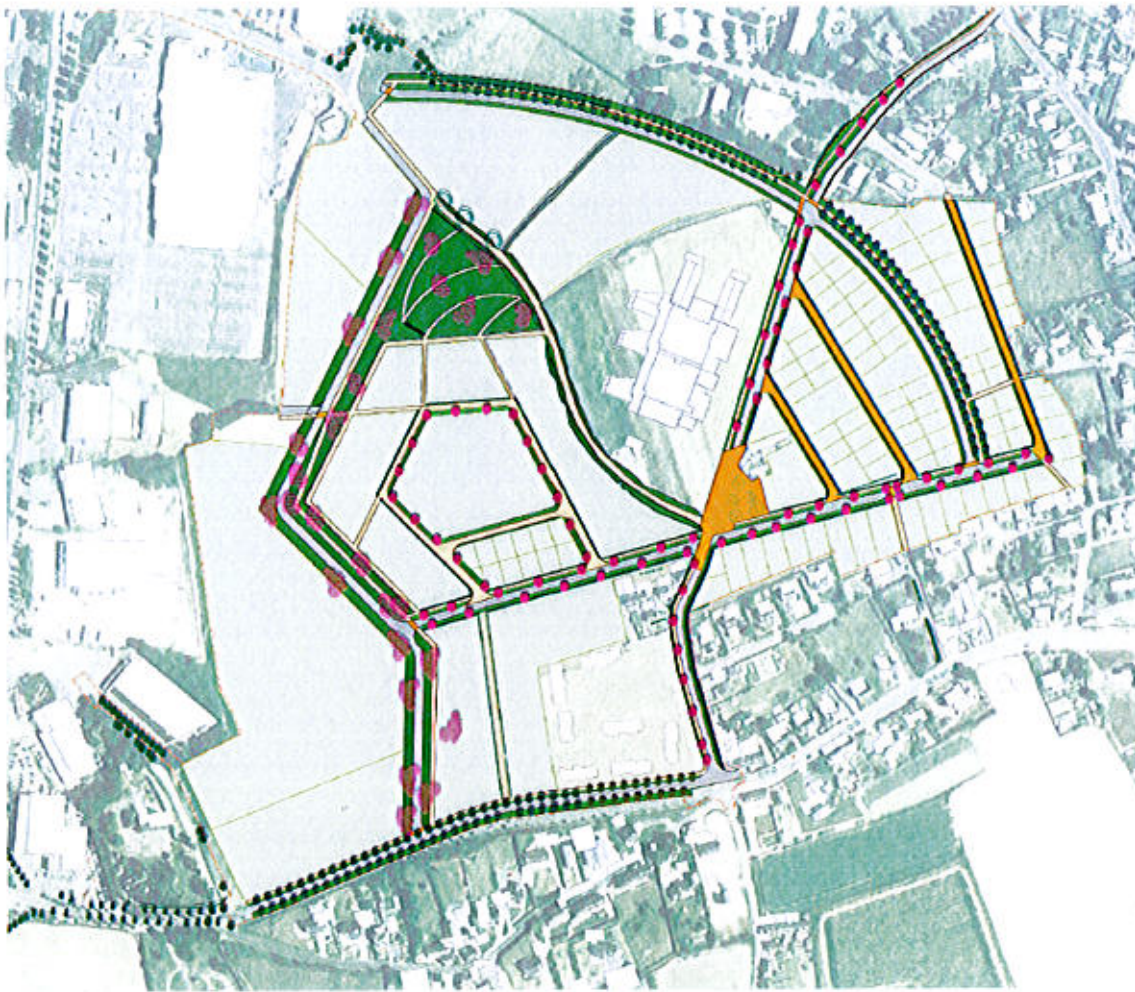
### **Une programmation dédiée aux activités**

- **Un pôle sanitaire et social** sur un secteur de 2,8 ha pour environ 36 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, situé au Nord de la ZAC, fonctionnant en synergie avec le centre hospitalier qui jouxte le site pour y développer des activités de services, de formations, de soins, d'hébergement etc... en lien avec la vocation sanitaire et sociale de ce pôle.
- **Un secteur dédié aux activités économiques diverses** avec une programmation mixte d'accompagnement du nouveau quartier, (activités en nature de bureaux, équipements publics, loisirs, services etc...) développée sur environ 3 hectares pour un équivalent de 36 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis à l'ouest de la ZAC, entre la nouvelle voie structurante et la zone commerciale existante.

Le projet doit permettre sur une superficie globale de 22,6 hectares environ, la réalisation du programme suivant :

SURFACES TOTALES DE LA ZAC DE MALABRY	
DESTINATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>
Parcelles privées dédiées aux logements et activités (surface cessible)	129 600 m <sup>2</sup>
Surfaces affectées aux espaces publics dont espaces verts existants, d'accompagnement de voirie et zone humide	64 900 m <sup>2</sup>
GLOBAL	194 500 m <sup>2</sup>

## Plan de référence



### Planning et phasage des aménagements

La ZAC sera réalisée en plusieurs tranches étalées sur un délai global de 15 ans.

Pour chaque tranche de travaux, l'organisation se déroulera de la façon suivante :

- Phase provisoire pour les voiries principales avec circulation sur une Grave Bitume ou autre revêtement provisoire type monocouche, bicouche,... et réalisation de l'ensemble des réseaux de viabilisation hors pose des luminaires (compris bassins de rétentions et l'ensemble des branchements) ;
- Phase de construction des bâtiments ;
- Phase définitive avec réalisation du revêtement sur chaussée, pose des luminaires et du mobilier urbain, mise à la cote des ouvrages, réalisation des chemins et espaces verts.

**La phase 1** concerne le secteur Ouest de la ZAC. Il consiste en l'aménagement provisoire des voiries et accotements et en l'aménagement définitif des réseaux et du parc public . Le début des travaux est prévu en 2013.

**La phase 2** s'effectuera sur la partie Ouest de la ZAC en définitif et sur la partie Est de la ZAC en provisoire. Le début des travaux est prévu à partir de 2015-2016

**La phase 3** sera réalisée sur la partie Est de la ZAC et concernera les travaux définitifs d'aménagement des espaces publics. Le calendrier sera adapté sur la commercialisation des deux premières phases.

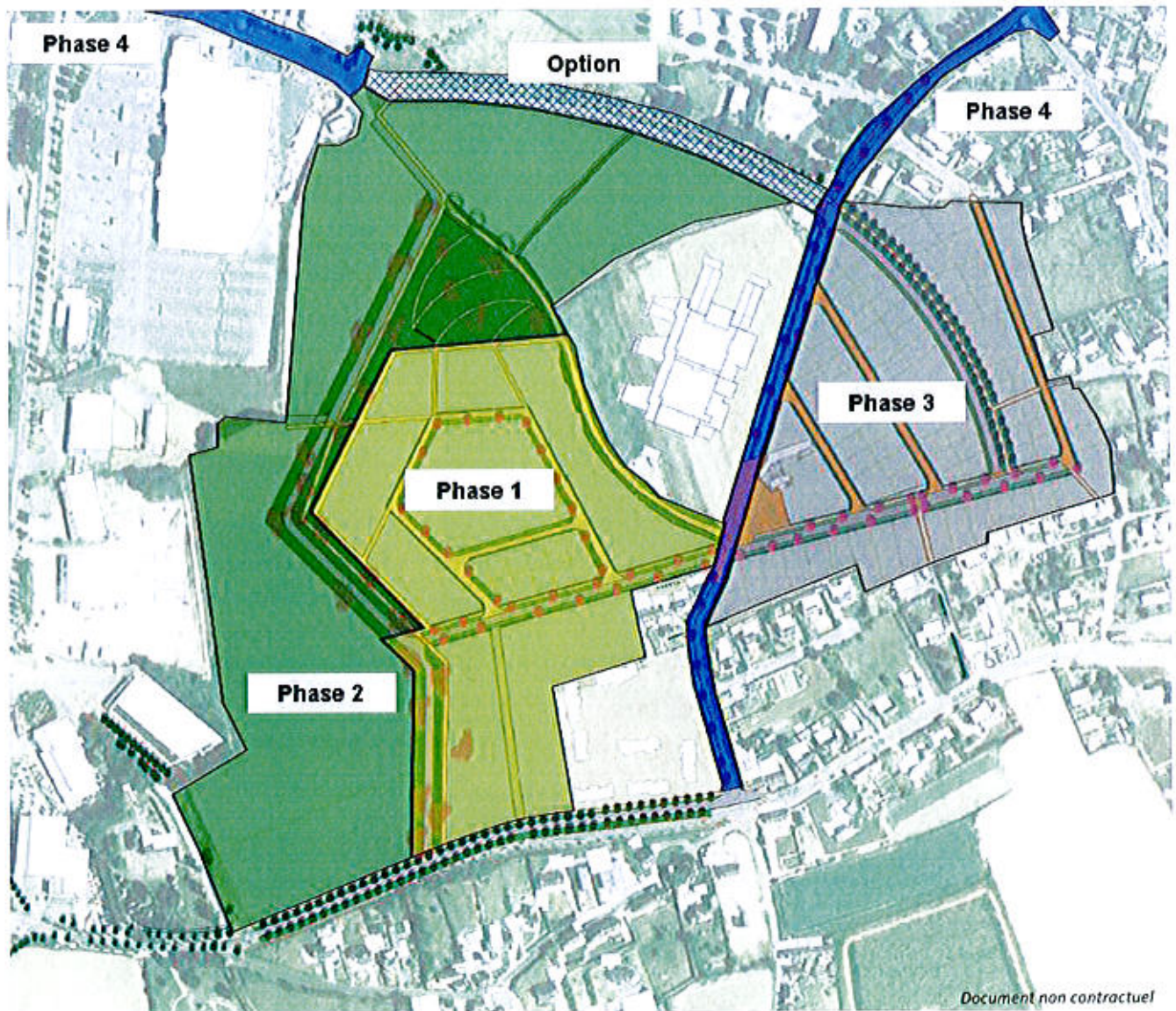
**La phase 1** concerne le secteur Ouest de la ZAC. Elle consiste en l'aménagement provisoire des voiries et accotements et en l'aménagement définitif des réseaux et du parc public. Le début des travaux est prévu à partir de 2013.

**La phase 2** s'effectuera sur la partie Ouest de la ZAC en définitif et sur la partie Est de la ZAC en provisoire. Le début des travaux est prévu à partir de 2015-2016.

**La phase 3** sera réalisée sur la partie Est de la ZAC et concernera les travaux définitifs d'aménagement des espaces publics. Le calendrier sera adapté sur la commercialisation des deux premières phases.

**La phase 4** concernera les travaux de requalification des voiries au niveau du Chemin de Malabry et de l'Allée Branou.

Phasage



# VILLE DE PAIMPOL - ZAC DE MALABRY

## 5 – Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

Janvier 2012



Document non contractuel

### Maîtrise d'ouvrage :

**SEMAEB - Agence des Côtes d'Armor**

24 Rue Gourien - BP 4117 - 22041 SAINT BRIEUC Cedex 2

Tél : 02.96.78.39.00 / Fax : 02 96 94 94 52 15 Mail : [saint-brieuc@semaeb.fr](mailto:saint-brieuc@semaeb.fr)



### Maîtrise d'œuvre :

**SAFEGE - Ingénieurs Conseils - Agence CÔTES D'ARMOR/FINISTÈRE**

3 Rue Jean Rostand - 22440 PLOUFRAGAN

Tél & Fax : 02 96 76 55 36 / Fax : 02 96 76 55 37 – Mail : [st-brieuc@safège.fr](mailto:st-brieuc@safège.fr) / [www.safège.com](http://www.safège.com)

**Sylvie CAHEN - Architecte D.P.L.G. Urbaniste - 19 rue Claude Tillier - 75012 PARIS**

Tél & Fax : 01 73 77 38 25 - Mail : [sc@sylviecahen.com](mailto:sc@sylviecahen.com) / [www.sylviecahen.com](http://www.sylviecahen.com)

**Laure PLANCHAIS - Paysagiste D.P.L.G.**

2 Rue Blaveau – B.P. 12947 - 29229 BREST Cedex 2 - Tél & Fax : 02 29 05 18 37

19 Rue Claude Tillier - 75012 PARIS - Tél & fax : 01 43 71 21 78

Mail : [laure.planchais@wanadoo.fr](mailto:laure.planchais@wanadoo.fr) / [www.laureplanchais.fr](http://www.laureplanchais.fr)



Echéancier du bilan financier prévisionnel

Valeurs exprimées en € HT	Bilan prévisionnel 04/07/2011											Bilan						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	HT	TVA
<b>DEPENSES</b>	10 021 900	86 077	287 323	1 079 422	256 852	173 432	1 248 530	839 357	733 996	1 308 914	64 652	345 316	362 602	986 653	204 301	9 806 700	1 381 064	11 187 765
ETUDES PRE OPERATIONNELLES	90 000	20 640	14 840													77 700	15 229	92 929
ACQUISITIONS	1 062 200	39 784	927 863	570												1 062 200	10 780	1 072 980
TRAVAUX	6 710 000	50 000	58 663	167 300	21 150	981 740	653 795	329 670	454 870	1 022 280	8 880	295 080	205 080	876 180	215 780	6 600 800	1 203 757	7 804 557
FRAIS DIVERS	168 000	14 870	20 033	9 033	6 533	14 033	13 533	12 033	37 033	11 533	11 533	11 533	11 033	7 033	6 033	221 000	23 520	244 520
FRAIS FINANCIERS	611 000	40 000	42 800	17 700	62 400	126 000	51 400	40 900	155 300	15 700	5 800	3 431	1 800	14 030	10 273	611 000	61 000	672 000
HONORAIRES SUR TRAVAUX	301 000	20 000	14 550	9 797	4 736	16 863	9 201	8 081	40 462	10 574	3 431	1 260	83 599	89 410	10 273	192 000	37 808	230 708
REMUNERATION AMENAGEUR	1 079 700	14 487	58 336	52 492	78 616	64 502	83 928	59 514	46 330	120 877	35 008	66 443	1 049 976	259 030	1 044 701	1 041 101	1 041 101	1 041 101
<b>RECETTES</b>	10 021 900	87 769	94 500	637 000	5 079 676	203 656	660 310	400 000	429 460	983 970	462 130	788 139	1 049 976	1 049 976	259 030	9 806 700	1 164 229	10 970 929
PARTICIPATIONS	1 864 200			50 000	147 926	147 926	164 121	164 121	164 121	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	100 000	1 740 657		1 740 657
SUBVENTIONS		87 769	94 500															
CESSIONS																		
AUTRES PRODUITS					931 946	139 729	462 180	235 929	256 300	933 910	412 130	728 139	969 979	659 030	616 467	8 066 043		8 230 273
PRODUITS FINANCIERS																		
<b>RESULTAT</b>	-86 077	-188 501	-884 922	-380 108	906 440	-663 872	-333 047	-829 372	-370 740	-312 514	-64 894	442 823	687 377	500 000	-227 634	760 480		
AMORTISSEMENTS					500 000	500 000												
PROVISIONS																		
PROVISIONS SUR TRAVAUX																		
MOBILISATIONS																		
FINANCEMENT																		
TRESORERIE	-86 077	1 213 892	228 970	69 078	495 321	-870 351	796 602	267 230	-475 542	-1 285 536	-383 056	-246 235	-52 858	-780 482	0			



# ZAC de Malabry

## BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Dossier de réalisation



avr.-12

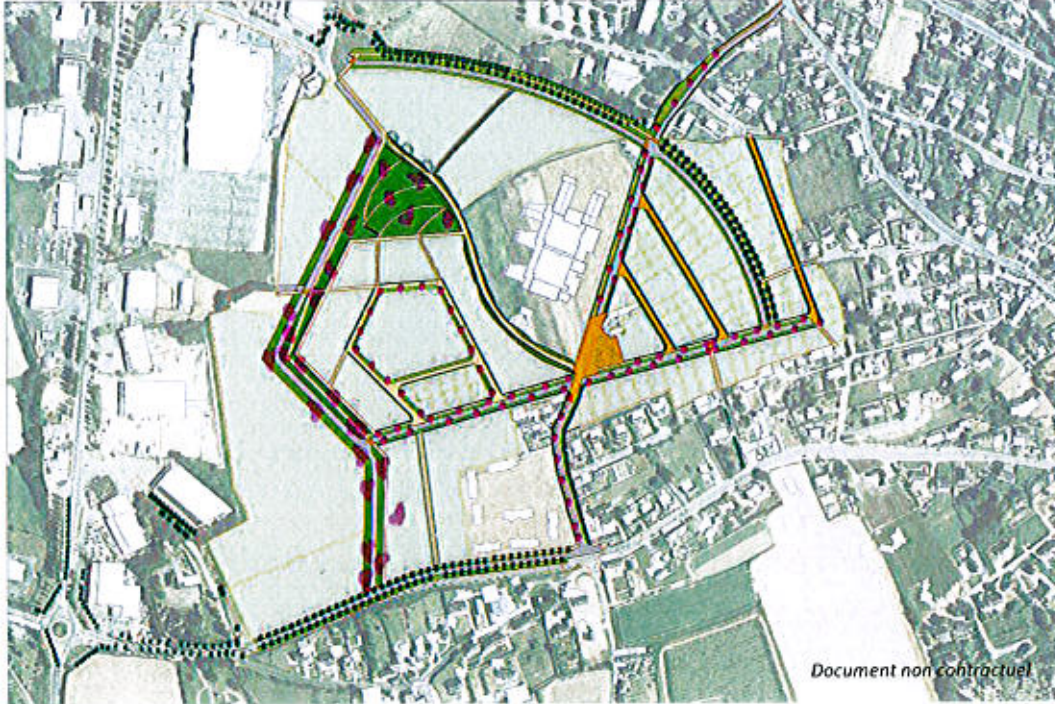
CHARGES	HT	TVA à 19,6 %	TTC
<b>1 - MAITRISE DES SOLS</b>			
Acquisitions	852 500 €		852 500 €
Indemnités diverses	111 300 €		111 300 €
Frais d'acquisition	98 400 €	10 780 €	109 180 €
<b>TOTAL MAITRISE DES SOLS</b>	<b>1 062 200 €</b>	<b>10 780 €</b>	<b>1 072 980 €</b>
<b>2 - ETUDES GENERALES</b>			
Etudes préopérationnelles	77 700 €	15 229 €	92 929 €
<b>TOTAL ETUDES GENERALES</b>	<b>77 700 €</b>	<b>15 229 €</b>	<b>92 929 €</b>
<b>2 - TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES</b>			
Honoraires sur travaux	192 900 €	37 808 €	230 708 €
Travaux	6 600 800 €	1 293 757 €	7 894 557 €
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>6 793 700 €</b>	<b>1 331 565 €</b>	<b>8 125 265 €</b>
<b>3 - CHARGES GENERALES</b>			
Frais Financiers	611 000 €		611 000 €
Frais divers	221 000 €	23 520 €	244 520 €
Rémunération de l'Aménageur	1 041 100 €		1 041 100 €
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>1 873 100 €</b>	<b>23 520 €</b>	<b>1 896 620 €</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>9 806 700 €</b>	<b>1 381 094 €</b>	<b>11 187 794 €</b>
TVA due			1 164 229 €

PRODUITS	HT	TVA à 19,6 %	TTC
<b>1 - CESSIONS</b>			
terrains à bâtir (logements)	1 452 851 €	249 359 €	1 702 210 €
charges foncières (logement)	1 952 000 €	293 204 €	2 245 204 €
autres (logement)	250 000 €	49 000 €	299 000 €
terrains d'activités	4 411 193 €	572 686 €	4 983 859 €
<b>TOTAL CESSIONS</b>	<b>8 066 043 €</b>	<b>1 164 229 €</b>	<b>9 230 273 €</b>
<b>2 - PARTICIPATIONS</b>			
éqts publics	1 055 020 €		1 055 020 €
équilibre	685 637 €		685 637 €
<b>3 - SUBVENTIONS</b>			
<b>4 - PRODUITS FINANCIERS</b>			
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>9 806 700 €</b>	<b>1 164 229 €</b>	<b>10 970 929 €</b>
TVA due			1 381 094 €

## VILLE DE PAIMPOL - ZAC DE MALABRY

### 6 – Annexes

Janvier 2012



Document non contractuel

#### Maitrise d'ouvrage :

**SEMAEB - Agence des Côtes d'Armor**

24 Rue Gourien - BP 4117 - 22041 SAINT BRIEUC Cedex 2

Tél : 02.96.78.39.00 / Fax : 02 96 94 94 52 15 Mail : [saint-brieuc@semaeb.fr](mailto:saint-brieuc@semaeb.fr)



#### Maitrise d'œuvre :

**SAFEGE - Ingénieurs Conseils - Agence CÔTES D'ARMOR/FINISTÈRE**

3 Rue Jean Rostand - 22440 PLOUFRAGAN

Tél & Fax : 02 96 76 55 36 / Fax : 02 96 76 55 37 – Mail : [st-brieuc@safège.fr](mailto:st-brieuc@safège.fr) / [www.safège.com](http://www.safège.com)

**Sylvie CAHEN - Architecte D.P.L.G. Urbaniste - 19 rue Claude Tillier - 75012 PARIS**

Tél & Fax : 01 73 77 38 25 - Mail : [sc@sylviecahen.com](mailto:sc@sylviecahen.com) / [www.sylviecahen.com](http://www.sylviecahen.com)

**Laure PLANCHAIS - Paysagiste D.P.L.G.**

2 Rue Blaveau – B.P. 12947 - 29229 BREST Cedex 2 - Tél & Fax : 02 29 05 18 37

19 Rue Claude Tillier - 75012 PARIS - Tél & fax : 01 43 71 21 78

Mail : [laure.planchais@wanadoo.fr](mailto:laure.planchais@wanadoo.fr) / [www.laureplanchais.fr](http://www.laureplanchais.fr)



## VILLE DE PAIMPOL – ZAC DE MALABRY

### Notice Technique

Janvier 2012



Document non contractuel

#### **Maîtrise d'ouvrage :**

**SEMAEB - Agence des Côtes d'Armor**

24 Rue Gourien - BP 4117 - 22041 SAINT BRIEUC Cedex 2

Tél : 02.96.78.39.00 / Fax : 02 96 94 94 52 15 Mail : [saint-brieuc@semaeb.fr](mailto:saint-brieuc@semaeb.fr)



#### **Maîtrise d'œuvre :**

**SAFEGE - Ingénieurs Conseils - Agence CÔTES D'ARMOR/FINISTÈRE**

3 Rue Jean Rostand - 22440 PLOUFRAGAN

Tél & Fax : 02 96 76 55 36 / Fax : 02 96 76 55 37 – Mail : [st-brieuc@safège.fr](mailto:st-brieuc@safège.fr) / [www.safège.com](http://www.safège.com)

**Sylvie CAHEN - Architecte D.P.L.G. Urbaniste - 19 rue Claude Tillier - 75012 PARIS**

Tél & Fax : 01 73 77 38 25 - Mail : [sc@sylviecahen.com](mailto:sc@sylviecahen.com) / [www.sylviecahen.com](http://www.sylviecahen.com)

**Laure PLANCHAIS - Paysagiste D.P.L.G.**

2 Rue Blaveau – B.P. 12947 - 29229 BREST Cedex 2 - Tél & Fax : 02 29 05 18 37

19 Rue Claude Tillier - 75012 PARIS - Tél & fax : 01 43 71 21 78

Mail : [laure.planchais@wanadoo.fr](mailto:laure.planchais@wanadoo.fr) / [www.laureplanchais.fr](http://www.laureplanchais.fr)

## NOTICE TECHNIQUE - PRINCIPAUX ELEMENTS VRD

La présente notice a pour objectif de décrire les aménagements prévus en viabilité nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de MALABRY

- I. Voirie
- II. Stationnement
- III. Assainissement - eaux usées
- IV. Assainissement - Eaux pluviales
- V. Eau potable
- VI. Réseau électricité
- VII. Réseau gaz
- VIII. Réseau télécom / haut débit
- IX. Éclairage public
- X. Mobilier urbain
- XI. Accessibilité des personnes à mobilité réduite

### Introduction

#### I. Voirie

Les voies auront un profil présentant une largeur de 4 à 4,5 mètres pour les voies à sens unique (voie partagée) et une largeur de 5 à 6,25 mètres pour les voies à double-sens. Les structures des chaussées seront composées d'une couche de forme en GNT 0/60 dimensionnée en fonction des préconisations de l'étude géotechnique, d'une couche de fondation/base en GNT 0/31,5 et d'une couche de roulement en enrobé classique.

Cette structure sera adaptée au trafic attendu (voitures, camions-poubelles, pompiers, etc...). Ponctuellement, un revêtement en béton sera proposé pour un traitement qualitatif des places.

#### II. Stationnement

Des poches de stationnement seront aménagées. Chaque acquéreur aura ensuite à sa charge d'aménager ses propres places de stationnement sur sa parcelle. La structure se composera d'une couche de forme identique à celle des chaussées, d'une couche de fondation/base en GNT 0/31,5 et d'une couche de roulement en revêtement poreux. La perméabilité peut être obtenue en recourant notamment à un mélange terre-pierres.

#### III. Assainissement - eaux usées

Un réseau sera créé sur la totalité de la ZAC, sous les voies de circulation. L'aménagement sera raccordé gravitairement sur des collecteurs existants Ø 200 mm. en 4 points distincts situés au niveau du Chemin de Kerpuns, du Chemin de Malabry et de la Rue rejoignant la Rue Baptiste Jacob à la Rue Raymond Pellier.

Les effluents ainsi collectés rejoindront le réseau gravitaire de la ville, puis un traitement à la station d'épuration communale de PAIMPOL. La station d'épuration existante a une capacité de traitement de 22 000 équivalents-habitants. L'urbanisation liée à la création de la ZAC Malabry a d'ores et déjà été intégrée dans ces 22 000 équivalents-habitants.

La ZAC Malabry apportera au maximum une charge à traiter correspondant à 1015 équivalents-habitants, soit environ 5 % de la capacité nominale de la station. Cette dernière est actuellement à environ 70 % de sa capacité nominale.

## Notice technique

---

Les canalisations seront en PVC ou en fonte, de diamètre 200 mm. pour les collecteurs et de diamètre 160 mm. pour les raccordements des différentes parcelles.

Les regards seront en béton préfabriqué ou en PEHD, de diamètre 600 à 1 000 avec cunettes. Ils seront implantés à chaque changement de pente ou de direction.

### **IV. Assainissement - Eaux pluviales**

Afin de respecter le fonctionnement actuel du site, les eaux pluviales dues à l'imperméabilisation du sol liée au projet seront tamponnées avant d'être rejetées dans le milieu récepteur.

La zone d'étude a été divisée en bassins versants en fonction du nivellement prévu. Les débits maximaux et les volumes des noues et bassins de rétention ont été évalués à partir de la méthode rationnelle, pour une occurrence décennale, en partant d'une hypothèse de limitation du rejet à 3 l/s/ha.

Dans un premier temps, le coefficient d'imperméabilisation des parcelles a été pris égal à 0,7. Par ailleurs, en l'absence de données sur la perméabilité du sol, l'infiltration n'a pas été prise en compte dans les calculs.

L'étude sera affinée en fonction des données disponibles au stade projet, notamment en fonction des résultats de l'étude géotechnique.

La collecte des eaux est assurée via des caniveaux, grilles et les volumes de rétention seront obtenus principalement par des noues. Des réseaux enterrés et des bassins équipés d'ouvrage de régulation, permettront de compléter le dispositif. Ils seront équipés d'une décantation. Ils permettront également de bloquer une éventuelle pollution accidentelle par la mise en place de vannes de fermeture. De plus, afin de piéger les sables et les hydrocarbures, des séparateurs à hydrocarbures seront implantés en sortie de bassin.

Pour les collecteurs, les canalisations seront en béton armé série 135 A ou en PEHD dans des diamètres variant de 300 à 600 mm.

Pour les branchements et les raccordements de grilles, les canalisations seront en PVC ou en PEHD dans des diamètres variant de 160 à 200 mm.

Les regards seront en béton préfabriqué de diamètre 600 à 1 000 avec cunettes. Ils seront implantés à chaque changement de pente ou de direction. Des grilles d'égout 40 x 40, 50 x 50, 60 x 60 et 750 x 300 avec avaloir, en nombre suffisant, collecteront les eaux de ruissellement des voies et zones de stationnement.

Chaque lot sera desservi par un branchement particulier à l'amont duquel sera placé un regard de visite situé à environ 2 m à l'intérieur de la parcelle privée.

### **V. Eau potable / Défense incendie**

Un réseau d'alimentation en eau potable sera créé. Il permettra d'alimenter toutes les parcelles ainsi que les poteaux incendie.

Les consommations AEP retenues dans la suite des calculs sont les suivantes :

- Zone Habitat : Hypothèse de consommation AEP  $\square$  150 l/jour/habitant,
- Zones d'activités: Hypothèse de consommation AEP = 1 m<sup>3</sup>/jour/hectare loti.

## Notice technique

---

Les prévisions d'urbanisation font apparaître environ 370 logements. En prenant une moyenne de 2,5 habitants par logement, les besoins journaliers et de pointe horaire peuvent être estimés respectivement à 140 m<sup>3</sup>/j et 29 m<sup>3</sup>/h environ. Les prévisions d'urbanisation font apparaître environ 4,5 hectares de zones d'activités (tertiaires et médico-sociales). En prenant une moyenne de 1 m<sup>3</sup>/jour/ hectare loti et 70 % de surface lotie / parcelle, les besoins journaliers et de pointe horaire peuvent être estimés respectivement à 3,5 m<sup>3</sup>/j et 0,8 m<sup>3</sup>/h environ.

Soit un cumul d'environ 145 m<sup>3</sup>/j et 30 m<sup>3</sup>/h.

Le raccordement du réseau d'eau potable se fera :

- À l'Ouest : sur le réseau existant en pvc de diamètre 160 mm. au niveau du Chemin de Kerpuns,
- Au Sud : sur le réseau existant en fonte de diamètre 250 mm. au niveau de la Rue Baptiste Jacob,
- A l'Est : sur le réseau existant en fonte de diamètre 250 mm. au niveau du Chemin de Malabry.

Le réseau principal, qui sera posé en fonte de diamètre 200 mm., permettra de venir boucler le réseau entre le Chemin de Kerpuns, le Chemin de Malabry et la Rue Baptiste Jacob, sécurisant ainsi l'alimentation en eau potable du secteur. Le réseau secondaire sera en PVC de diamètre 160 mm. L'alimentation des différents îlots sera réalisée à l'aide de canalisations de diamètre Ø 110 mm. en PVC.

La défense incendie sera assurée par des poteaux de 100 mm. piqués sur le réseau primaire et distants de 200 m. maximum.

Des robinets vannes seront posés en nombre suffisant afin de ne priver qu'un nombre restreint d'abonnés en cas de fuite ou d'intervention sur le réseau.

Des vidanges et des ventouses seront installées aux points bas pour les vidanges et aux points hauts pour les ventouses.

La défense incendie sera assurée par l'implantation d'un poteau incendie centré sur l'aménagement. Par ailleurs, toute activité présentant une surface bâtie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> nécessitera une défense incendie complémentaire prise en charge par l'acquéreur (selon les prescriptions du S.D.I.S.).

NB : Le Service Départementale d'Incendie et de Secours devra être destinataire du Permis de Construire de chacun des acquéreurs, hors lots individuels, et fournira un avis quant à la défense incendie.

### **VI. Réseau électricité**

Les besoins en puissance électrique nécessiteront a priori quatre postes de transformation raccordés en souterrain au réseau HTA. Ces postes seront équipés d'armoires de commande pour l'alimentation de l'éclairage public. Leurs emplacements restent cependant à confirmer par EDF.

Ils permettront d'alimenter la zone en électricité depuis des postes existants situés à l'Ouest Allée Branou et au Sud Chemin de Kerguemest.

Un réseau électrique Basse Tension sera créé à partir des postes de livraison, pour la desserte de chacune des parcelles. Il sera posé sous voirie et sera constitué de câbles armés 95<sup>2</sup> à 240<sup>2</sup> ainsi que d'une mise à la terre.

### **VII. Réseau gaz**

Une desserte en gaz est prévue sur la ZAC.

### **VIII. Réseau de téléphonie et communications électroniques**

Les travaux consisteront à raccorder, depuis les réseaux existants Chemin de Kerguemest, Rue Baptiste Jacob, Chemin de Malabry et Allée Branou, via :

- un ensemble de fourreaux Ø 45 mm. et des chambres de tirage (principalement des L2T et des L3T), chaque parcelle au réseau structurant pour les télécommunications,
- un ensemble de fourreaux Ø 60 mm. et des chambres de tirage (principalement des L2T et des L3T), chaque parcelle au réseau structurant pour la télédistribution.

Une chambre de tirage (L1T ou L2T) en attente sera implantée à environ 2 m. à l'intérieur de chaque parcelle privée.

NB : Le câblage à l'intérieur des fourreaux enterrés sera effectué par France Télécom.

### **IX. Éclairage public**

Un réseau d'éclairage public est prévu sur le site. Il permettra d'éclairer prioritairement les cheminements piétons. Il viendra également mettre en valeur le site et ses caractéristiques naturelles.

### **X. Mobilier urbain**

Deux familles de mobilier sont envisagées sur le projet :

- Le mobilier de repos et d'hygiène (corbeille, bancs, banquettes, bornes, potelets, chasse-roues, barrières...).

#### Principes généraux :

- mobilier simple, discret, robuste avec une esthétique soignée en évitant l'effet « rustique ».
  - gamme standard préfabriquée et sur mesure à dominante bois. Essences choisies sur la base de bois durs européens classe III et IV naturelle (par ordre de dureté croissant : mélèze, châtaignier, robinier) et ponctuellement bois exotique ecocertifiés (label FSC) pour des structures porteuses le cas échéant.
  - visseries inox et capuchonage caoutchouc le cas échéant.
  - limitation du mobilier
- Le mobilier d'éclairage (balisage, éclairage fonctionnel...)

**Le choix du mobilier urbain n'est pas arrêté.**

### **XI. Accessibilité des personnes à mobilité réduite**

La majeure partie des aménagements des espaces publics sera conforme à la législation en vigueur concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Cependant, au vu de la déclivité du terrain, certains aménagements ne pourront être totalement accessibles (cf. plan récapitulatif de l'accessibilité aux espaces publics)

Toutes dispositions devront également être prises pour s'assurer du respect des normes en vigueur dans l'aménagement des espaces privatifs.

## NOTICE TECHNIQUE - ELEMENTS PAYSAGERS

- I. Principes d'aménagement
- II. Les noues et zones de rétention des eaux pluviales (uniquement aspect paysager)
- III. Les plantations
- IV. Note sur la gestion des espaces verts

### I. Principes d'aménagement

Le nouveau quartier, situé à proximité immédiate du Hameau de Kerity, sur un secteur dominant la Ville et la Baie de PAMPOL, profite de vues sur le paysage particulièrement intéressantes.

Le parti d'aménagement de la ZAC s'appuie résolument sur une présence forte du végétal dans l'espace public dont la composition générale s'appuie sur les structures arborées existantes qui sont maintenues et valorisées comme trame paysagère de base.

### II. Les noues et zones de rétention des Eaux Pluviales

La création de noues le long des voiries a pour objectif le traitement des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées à ciel ouvert. Les noues sont enherbées et peuvent en partie être plantées pour accompagner les limites de propriétés par des arbustes et plantes herbacées. Ce traitement a pour effet de freiner l'écoulement des eaux pluviales et de favoriser l'infiltration.

Les eaux pluviales sont ainsi dirigées dans les zones de rétention qui seront à sec en dehors des périodes de pluie afin d'être réutilisables à d'autres usages, notamment des plaines de jeux.

Une attention particulière est apportée à l'intégration paysagère des bassins : sauf exception, les talus sont traités en pentes douces et la faible profondeur réduisant l'impact visuel et facilitant l'entretien. Le traitement en prairie et des plantations d'arbres isolés aux abords recréent des liens avec le paysage alentour.

### III. Les plantations

Le projet d'aménagement des espaces publics prévoit la création de différents types de végétalisation :

- Plantation d'arbres tiges et cépées ;
- Plantations arbustives et herbacées en accompagnement des limites de propriété, des voiries et stationnements ;
- talus et haies bocagères en limites d'urbanisation et en complément de la logique du maillage de structures bocagères existantes ;
- Surfaces en prairie ou de gazon, suivant l'usage ;



### Talus bocagers et haies bocagères existants

Un des objectifs de l'aménagement est leur conservation mais surtout leur revalorisation. Par conséquent leur présence est prise en compte au niveau du projet :

- Conservation d'une emprise publique de part et d'autre des structures existantes de manière à assurer une meilleure garantie de leur conservation.
- Éviter tout terrassement à moins de 5m du tronc.
- Éviter tout stockage de matériaux à proximité des arbres qui engendre un compactage du sol par mise en place d'une protection d'une zone d'environ 5x5m autour de l'arbre par une clôture en phase chantier (type clôture à mouton).
- Restructuration légère si besoin (taille du bois mort et éventuellement de branches basses). Recépage et compléments de plantations bocagères locales sur les boisements en très mauvais état.

### Terre végétale

La terre végétale sur l'emprise des surfaces minérales (voiries, cheminements) sera décapée, mise en stock de faible épaisseur et semée d'engrais vert en vue d'une réutilisation pour les futures plantations de l'opération et à proximité sur le territoire communal. La gamme des essences choisies sera adaptée à la terre en place afin d'éviter sa recombinaison artificielle.

L'épaisseur de terre végétale varie en fonction du type de végétation à mettre en place et des obligations de décapages opérées. Les épaisseurs et volumes minimaux seront préconisés :

- Pour les parties en gazon ou prairie et plantations forestières extensives : 20 cm.
- Pour les plantations arbustives : 50 cm.
- Pour les arbres tiges : fosse de 2,25 m<sup>3</sup> (1,5 x 1,5 x 1 m. de profondeur)

### Plantation des arbres

#### Tuteurage, ancrage

Pour les arbres tiges et les cépées, il est prévu un tuteurage tripode ou quadripode en châtaignier ou robinier écorcé. L'usage de bois naturel de récupération peut aussi être préconisé. Dans les secteurs à image plus urbaine et structurée le tuteurage bois fera l'objet d'un travail plus sophistiqué afin de bien marquer la présence visuelle des arbres malgré leur taille relativement faible (mais garante d'une meilleure reprise et installation).

#### Cuvette d'arrosage

Une cuvette d'arrosage est prévu en ados de terre, diamètre 1 m., hauteur 10 cm., avec mise en place de paillage.

### Paillage

Nous proposons des copeaux de bois (produits de recyclage, notamment issus du site dans la mesure du possible) ou du BRF (bois raméal fragmenté) sur une épaisseur de 7 à 10 cm. pour le paillage des haies, massifs et pieds des arbres. Un travail de coordination avec les services espaces verts de la Ville de PAIMPOL sera mené afin de pouvoir utiliser au maximum le réemploi des travaux d'entretien sur la commune.

#### Essences d'arbres

- Arbres tiges le long des axes principaux :
  - o en alignements : Érable plane (*Acer platanoides*), Tilleul à petite feuille (*Tilia cordata*) en accompagnement des alignements existants,
  - o en cépées dispersées : Frêne (*Fraxinus excelsior*), Merisier (*Prunus avium*), Érable plane (*Acer platanoides*), Érable champêtre (*Acer campestre*), Charme (*Carpinus betulus*), Alisier torminal (*Sorbus*

*torminalis*), Pommier sauvage (*Malus sylvestris*), Cornus mas (Cormier), *Sambucus nigra* (sureau), *Crataegus monogyna* (aubépine), *Pyrus pyraeaster* (poirier sauvage), *Sorbus domestica* (cormier), *Prunus padus* (cerisier à grappes), Amélanchier ovalis (amélanchier) et espèces arborées et arbustives de terre de bruyère le long de l'axe de la rue A (Rue parc) : *Magnolia (Magnolia soulangiana)*, camélia (*Camelia japonica*), rhododendron...

- Trames bocagères : Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Châtaignier (*Castanea sativa*), Frêne (*Fraxinus excelsior*), Merisier (*Prunus avium*), Érable plane (*Acer platanoides*), Érable champêtre (*Acer campestre*), Charme (*Carpinus betulus*), Alisier torminal (*Sorbus torminalis*), Pommier sauvage (*Malus sylvestris*), Cormier (*Cornus mas*), bourdaine (*Frangula alnus*), saule osier (*Salix viminalis*), sureau (*Sambucus nigra*), aubépine (*Crataegus monogyna*), prunellier (*Prunus spinosa*), poirier sauvage (*Pyrus pyraeaster*), cormier (*Sorbus domestica*), noisetier (*Corylus avellana*), Houx (*Ilex aquifolium*), troène (*Ligustrum vulgare*), fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*), néflier (*Mespilus germanica*), cerisier à grappes (*Prunus padus*), amélanchier (Amélanchier ovalis), églantier (*Rosa canina*), if (*Taxus baccata*).
- abords des bassins : Saule blanc (*Salix alba*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Frêne (*Fraxinus excelsior*), Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), saule marsault (*caprea*) ou blanc (*Salix alba*), peuplier grisard (*Populus canescens*), hêtre (*Fagus sylvatica*), aulne à feuilles cordées (*Alnus cordata*), châtaignier (*Castanea sativa*).
- Places et plantations isolées ponctuelles en abords d'îlots : arbres de petit à moyen développement à valeur ornementale affirmée (sans pour autant avoir un caractère trop horticole en évitant les cultivars) tout en conservant des ports libres naturels et/ou en cépées.

#### Plantations de surfaces

Le choix des espèces arbustives ou herbacées est réalisé en fonction de plusieurs paramètres :

- la rusticité : essences parfaitement adaptées au sol et au climat local ;
- la hauteur maximale (2 m. pour les plantations en limite de propriété, environ 1m pour les plantations en contact direct avec le bâti, 0,2 - 0,7m. pour les zones avec un enjeu de visibilité sous fenêtre par exemple) ;
- la diversité des feuillages (persistant ou caduc, textures, coloration automnale) ;
- la diversité et l'étalement des floraisons.

La liste suivante est une première approche qui évoluera en prenant en compte les échanges avec le futur gestionnaire.

#### - Arbustes de 1 à 2 m. :

- *Syringa vulgaris*
- *Philadelphus coronarius*
- *Viburnum opulus, cadesii*
- *Choysia ternate*
- *Hamamelis mollis*
- *Aralia elata*
- *Cornus sangui*
- *Evonymus*
- *Osmanthus*
- *Spirea arguta*
- *Abelia triflora*
- *Deutzia*
- *Ligustrum vulgare*
- *Ribes*
- *Spirea prunifolia*

#### - Arbustes hauteur 0,8 - 1,0 m. :

- *Murier*
- *Cassissier*

- *Framboisier*
  - *Groseiller*
  - *hortensia*
  - *Cornus*
  - *Evenymus europaeus*
  - *Rosa rugosa*
  - *Callicarpa bodinieri*
  - *Spirea thunbergii*
  - *Chaenomeles japonica*
  - *Daphne mezereum*
  - *Paeonia*
  - *Prunus triloba*
- Arbustes et vivaces hauteur 0,4 - 0,6m :
- *Viburnum davidii*
  - *Skimmia japonica*
  - *Lonicera pileata*
  - *Potentilla fruticosa*
  - *Salix lanata*
  - *Iris germanica*
  - *Achillea millefolium*
- Grimpantes :
- *Lonicera periclymenum* (chèvrefeuille)
  - *Rosa sp.* (rosier grimpant)
  - *Passiflora caerulea* (passiflore)
  - *Hedera* (lierre)
  - *Akebia quinata* (akébie)
  - *Hydrangea paniculata* (hortensia grimpant)
  - *Campsis bignonioides* (bignone)
  - *Clematis montana* (clématite)
  - *Abutilon striatum ou mesopotanicum* (abutilon)
  - *Parthenocissus tricuspidata* (vigne vierge pleine)
  - *Aristolochia littoralis* (aristoloche)
  - *Wisteria sinensis* (glycine)
  - *Actinidia sinensis* (kiwi)
  - *Ampelopsis quinquefolia* (vigne vierge découpée)
  - *Humulus lupulus* (houblon)
  - *Pandorea jasminoides* (Bignonia)
  - *Lapageria rosea* (clochette du Chili)
  - *Gelsemium sempervirens* (jasmin de Caroline)
- Couvre-sols :
- *Ajuga reptans* (bugle)
  - *Geranium macrorrhizum* (géranium vivace)
  - *Ceratostigma plumbaginoides* (plumbago)
  - *Vinca minor* (petite pervenche)
  - *Hedera helix* (lierre)
  - *Fragaria vesca* (fraise sauvage)
  - *Glechoma hederacea* (lierre terrestre)
  - *Persicaria affinis* (petite renouée)

- *Erodium manescavii* (bec de grue)
- *Iris barbata 'Nana'* (iris nain)
- *Alchemilla mollis* (alchemille)
- *Lamium galeobdolon* (lamier)
- *Euphorbia griffitii* (euphorbe des bois)
- *Waldstenia ternata* (waldstenia)
- *Helleborus niger* (rose de Noël)
- *Bergenia cordifolia* (bergenia)
- *Pachyssandra terminalis* (pachyssandre)

#### IV. Note sur la gestion extensive des espaces verts

##### Gazon et prairies

L'intensité de l'entretien est à choisir en fonction de l'usage : dans les parties les plus fréquentées comme les coulées vertes, des zones en gazon sur des emprises limitées (bandes en bordures de chemins afin d'offrir un caractère soigné). Hormis ces zones, un entretien extensif par 2 ou 3 fauches par an est suffisant. Pour les zones de rétention, la fréquence peut être encore réduite (1 ou 2 fauches).

##### Plantations d'arbustes et vivaces

L'entretien se limite à un désherbage les premières années afin d'aider les plantations à couvrir complètement les surfaces dévolue en complément des paillages (2 à 3 passages par an).

##### Arbres tiges

L'entretien des arbres se limite à des tailles de formation ponctuelles (suppression des branches basses) et une vérification des tuteurages pendant les 3 premières années suivant la plantation.

##### Plantations bocagères

- Recépage si nécessaire sur les secteurs dégarnis et poursuite des conduites traditionnelles sur les structures existantes.
- Recépage les premières années afin d'avoir des structures denses.



## VILLE DE PAIMPOL – ZAC DE MALABRY

### Programme des équipements publics

Janvier 2012



#### Maitrise d'ouvrage :

**SEMAEB - Agence des Côtes d'Armor**

24 Rue Gourien - BP 4117 - 22041 SAINT BRIEUC Cedex 2

Tél : 02.96.78.39.00 / Fax : 02 96 94 94 52 15 Mail : [saint-brieuc@semaeb.fr](mailto:saint-brieuc@semaeb.fr)



#### Maitrise d'œuvre :

**SAFEGE - Ingénieurs Conseils - Agence CÔTES D'ARMOR/FINISTÈRE**

3 Rue Jean Rostand - 22440 PLOUFRAGAN

Tél & Fax : 02 96 76 55 36 / Fax : 02 96 76 55 37 – Mail : [st-brieuc@safège.fr](mailto:st-brieuc@safège.fr) / [www.safège.com](http://www.safège.com)

**Sylvie CAHEN - Architecte D.P.L.G. Urbaniste - 19 rue Claude Tillier - 75012 PARIS**

Tél & Fax : 01 73 77 38 25 - Mail : [sc@sylviecahen.com](mailto:sc@sylviecahen.com) / [www.sylviecahen.com](http://www.sylviecahen.com)

**Laure PLANCHAIS - Paysagiste D.P.L.G.**

2 Rue Blaveau – B.P. 12947 - 29229 BREST Cedex 2 - Tél & Fax : 02 29 05 18 37

19 Rue Claude Tillier - 75012 PARIS - Tél & fax : 01 43 71 21 78

Mail : [laure.planchais@wanadoo.fr](mailto:laure.planchais@wanadoo.fr) / [www.laureplanchais.fr](http://www.laureplanchais.fr)

## PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

L'ensemble de ces équipements, devant être conforme à la notice technique annexée, est destiné à la viabilisation des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC « Malabry » à Paimpol.

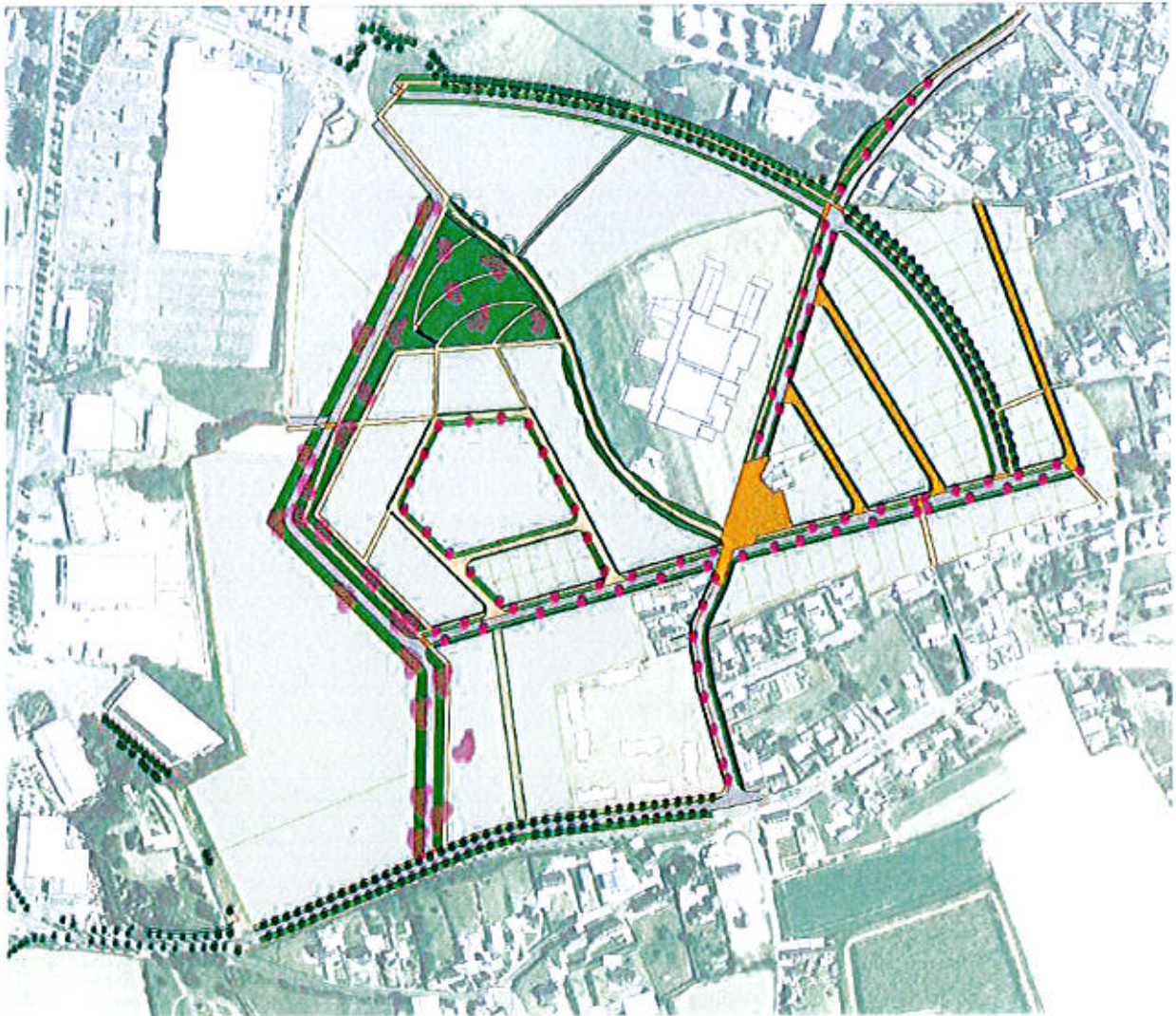
Types de travaux	Maîtrise d'ouvrage	Prise en charge financière	Gestionnaire / Concessionnaire
<b>1. Voiries</b> Aménagement des voiries de desserte de la zone. Les caractéristiques des voies devront être compatibles avec les dispositions des documents graphiques et des pièces écrites annexés au présent document.	Aménageur (SEMAEB)	Aménageur (SEMAEB)	Commune de Paimpol après rétrocession par l'aménageur
<b>2. Assainissement E.U.</b> Tous les travaux d'assainissement Eaux Usées, comprenant les réseaux gravitaires, réseaux et station de refoulement et raccordements aux réseaux publics existants de la Commune.	Aménageur (SEMAEB)	Aménageur (SEMAEB)	Concessionnaire (fermage actuellement à VEOLIA)
<b>3. Assainissement E.P.</b> Tous les travaux et ouvrages de régulation d'assainissement Eaux Pluviales, comprenant les réseaux gravitaires, les ouvrages de régulations avant rejet au milieu naturel ou au réseau public.	Aménageur (SEMAEB)	Aménageur (SEMAEB)	Commune de Paimpol après rétrocession par l'aménageur
<b>4. Eau potable – Incendie</b> Tous les travaux d'Adduction en Eau Potable et d'alimentation des poteaux incendies et raccordements aux réseaux publics existants sur la Commune.	Aménageur (SEMAEB)	Aménageur (SEMAEB)	Concessionnaire (fermage actuellement à VEOLIA)
<b>5. Electricité</b> <u>Réseaux Haute Tension</u> A partir du réseau haute tension existant en limite des sites, desserte de la ZAC y compris renforcement du réseau d'amenée si nécessaire. Les prestations comprennent: - la desserte interne par un câble HTA en boucle, - les postes de transformations publics à installer sur les sites suivant les estimations de puissances définies au cours des études. <u>Réseaux Basse Tension</u> A partir des postes publics, mise en place d'un réseau basse tension pour la desserte des différentes parcelles ainsi que des armoires d'éclairage public.	ErDF	Aménageur (SEMAEB)	ErDF
<b>6. Gaz</b> Fourniture et pose des canalisations, y compris raccordements Fourniture et mise en place des branchements individuels (tuyaux et coffrets de comptage)	GrDF	Aménageur (SEMAEB)	GrDF
<b>7. Télécommunications</b> <u>Génie Civil</u> Tous les travaux du réseau principal (nappe de fourreaux et chambres de tirage) <u>Câblages</u> Passage de câbles et raccordement aux réseaux existants.	Aménageur (SEMAEB)	Aménageur (SEMAEB)	Concessionnaire de téléphonie

Types de travaux	Maitrise d'ouvrage	Prise en charge financière	Gestionnaire / Concessionnaire
<p><b>8. Eclairage public</b> Installation dans l'emprise de la voie principale projetée de points lumineux répartis de façon équidistante et assurant la sécurité des déplacements automobiles et piétonniers, l'agrément et le confort, la sécurité et l'image de la commune.</p>	Aménageur (SEMAEB)	Aménageur (SEMAEB)	S.D.E après rétrocession par l'aménageur à la commune de Paimpol
<p><b>9. Espaces verts et aménagements qualitatifs.</b> Aménagements d'espaces verts et de plantations sur des emprises publiques, corridor écologique, seront réalisés conformément aux dispositions des documents graphiques et des pièces écrites du présent document ainsi qu'au dossier loi sur l'eau.</p>	Aménageur (SEMAEB)	Aménageur (SEMAEB)	Commune de Paimpol après rétrocession par l'aménageur
<p><b>10. mobilier urbain</b> Le mobilier urbain est constitué d'ouvrages préfabriqués. Les aménagements seront réalisés conformément aux dispositions des documents graphiques et des pièces écrites du présent document ainsi qu'au dossier loi sur l'eau.</p>	Aménageur (SEMAEB)	Aménageur (SEMAEB)	Commune de Paimpol après rétrocession par l'aménageur
<p><b>11. « Circulations douces »</b> Maillage de « circulations douces » à travers la zone sur des emprises publiques. Les aménagements seront réalisés conformément aux dispositions des documents graphiques et des pièces écrites du présent document ainsi qu'au dossier loi sur l'eau.</p>	Aménageur (SEMAEB)	Aménageur (SEMAEB)	Commune de Paimpol après rétrocession par l'aménageur

Pages suivantes :

SCHEMAS D'AMENAGEMENTS ZAC DE MALABRY

**Plan de référence**





# PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

---

## LES SOUSSIGNES

### **1. La commune de PAIMPOL**

Elisant domicile à l'Hôtel de Ville situé rue Pierre Feutren – 22500  
PAIMPOL

Représentée par son maire en exercice, Monsieur Jean-Yves de  
CHAISEMARTIN

Agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date  
du ...

Ci-après dénommée « La commune de PAIMPOL »  
D'UNE PART

ET

### **La société civile immobilière (SCI) du MENAULT**

Ayant son siège social 7 allée des Aunettes – 91580 ETRECHY  
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry sous  
le numéro 400 839 643

Représentée à l'effet des présentes par son gérant, Monsieur Pierre  
MASSE, agissant en vertu de l'article ... des statuts (ou d'une  
délibération de l'assemblée générale des associés du ...)

Ci-après dénommée « La SCI du MENAULT »  
D'AUTRE PART

**ONT, préalablement au protocole d'accord ci-après, exposé ce qui  
suit :**

**1 - La commune de PAIMPOL a été rendue destinataire de deux  
déclarations d'intention d'aliéner(DIA).**

La première DIA a porté sur un bien immobilier cadastré sous le numéro 478 de la section AH, situé rue de Labenne, DIA qui été reçue en mairie le 5 octobre 2009.

La seconde DIA a concerné un bien immobilier cadastré sous les numéros 464 et 476 de la section AH, également situé rue de Labenne. Cette DIA est parvenue en mairie le 8 octobre 2009.

Suivant une délibération en date du 23 novembre 2009, le conseil municipal de PAIMPOL a décidé d'exercer le droit de préemption dont la commune est titulaire en relevant que « la composition urbaine, comprenant une approche environnementale de l'urbanisme, confiée au cabinet Meristème par délibération du conseil municipal du 21 septembre 2009 est actuellement au stade du diagnostic. Cela étant, le cabinet, ainsi que la municipalité considèrent le secteur du Pont Neuf / Les Goélettes comme un secteur à enjeu majeur en terme d'aménagement, car situé à l'interface de la Ville et du Port ».

Après avoir rappelé les objets pour lesquels le droit de préemption urbain a été institué sur la commune de PAIMPOL, le conseil municipal a considéré que les biens immobiliers sus-désignés répondent aux motifs ayant conduit à l'institution du droit de préemption.

2 – En considération de l'habilitation qui lui a été conférée par le conseil municipal, le maire de PAIMPOL a pris, le 3 décembre 2009, la décision de préempter le bien immobilier cadastré AH n°464 et 476 motivée comme suit :

*« Considérant la nécessité pour la commune de constituer des réserves foncières en vue de permettre, le moment venu, la réalisation d'un projet urbain actuellement à l'étude dans le cadre d'une mission d'une étude de composition urbaine en approche environnementale de l'urbanisme, confiée au cabinet Meristème selon marché du 17 octobre 2009 ».*

La SCI du MENAULT, bénéficiaire d'une promesse de vente pour ce bien immobilier, a déféré cette décision de préemption à la censure du tribunal administratif de Rennes suivant une requête qui a été enregistrée le 2 février 2012 sous le numéro 1000521-1.

Cette procédure est toujours pendante devant le tribunal administratif.

**3** – La commune de PAIMPOL, bien qu'ayant acquis le bien immobilier considéré, souhaite pouvoir en disposer librement afin de pouvoir procéder à la restructuration urbaine du secteur.

Il se trouve que le recours formé contre la décision de préemption obère cette libre disposition en raison des conséquences que pourrait entraîner l'annulation de cette décision.

Dans ce contexte la commune de PAIMPOL s'est rapprochée de la SCI du MENAULT afin de connaître les conditions auxquelles elle serait disposée à se désister de la procédure engagée.

Cette dernière a indiqué qu'elle était disposée à se désister si elle était indemnisée des frais de procédure qu'elle a engagés dont le montant est de 10 000€.

Cette proposition a été acceptée par la commune de PAIMPOL.

C'est dans ces circonstances que la commune de PAIMPOL et la SCI du MENAULT ont convenu de régler par voie amiable, après discussions et concessions réciproques, et par une formule transactionnelle le litige les opposant.

**Ceci exposé, les parties ont convenu ce qui suit :**

#### **Article 1 – ENGAGEMENTS DE LA SCI DU MENAULT**

La SCI du MENAULT s'oblige à se désister du recours qu'elle a formé contre la décision de préemption du 3 décembre 2009 enregistré sous le numéro 1000521-1 au tribunal administratif de Rennes dans un délai de dix jours à compter de la signature du présent protocole transactionnel.

Elle devra, dans le même délai, faire parvenir à la commune de PAIMPOL, par courrier en la forme recommandée avec avis de réception postal, une copie du mémoire en désistement qu'elle aura adressé au tribunal administratif.

## **Article 2 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE PAIMPOL**

La commune de PAIMPOL s'oblige, en contrepartie du désistement de la SCI du MENAULT, à lui verser la somme de dix mille euros (10 000€) pour l'indemniser des frais qu'elle a engagés pour contester la décision de préemption du 3 décembre 2009.

Cette somme sera versée à la SCI du MENAULT dans un délai de quinze jours à compter du jour où la commune de PAIMPOL aura reçu du tribunal administratif de Rennes l'ordonnance ou le jugement décernant acte à la SCI du MENAULT de son désistement.

Pour permettre le paiement de ladite somme la SCI du MENAULT fera parvenir au plus vite à compter de la signature du présent protocole un relevé d'identité bancaire à la commune de PAIMPOL.

La commune de PAIMPOL s'engage par ailleurs, aussitôt que la SCI du MENAULT lui aura fait parvenir une copie de son mémoire en désistement, à se désister de la demande de frais irrépétibles dont elle a formulé la demande dans ses écritures en défense sur le fondement de l'article L 761-1 du Code de justice administrative.

## **Article 3 – PORTEE DU PRESENT PROTOCOLE**

Le présent protocole, librement négocié entre les parties, vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.

Les parties reconnaissent avoir bénéficié du temps et des conseils nécessaires pour mesurer la portée de leurs engagements et donner leur entier consentement à la présente transaction.

Celle-ci bénéficie de l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et ne peut être attaquée ni pour cause d'erreur, ni pour cause de lésion, conformément aux dispositions de l'article 2052 du Code civil.

L'exécution forcée des engagements figurant dans le présent protocole pourra en conséquence être ordonnée par les instances compétentes.

#### **Article 4 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur domiciliation respective indiquée en tête du présent protocole.

#### **Article 5 – FRAIS – DEPENS ET HONORAIRES**

Les parties conservent à leur charge tous les honoraires et frais qu'elles ont exposés au titre de la négociation qu'elles ont menée et elles renoncent à réclamer toute indemnité à ce titre.

Fait à PAIMPOL,  
Le

POUR la commune de PAIMPOL  
Jean-Yves de CHAISEMARTIN

Pour la SCI DU MENAULT  
Monsieur Pierre MASSE

Faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante :  
« Lu et approuvé. Bon pour transaction. Désistement d'action et d'instance »