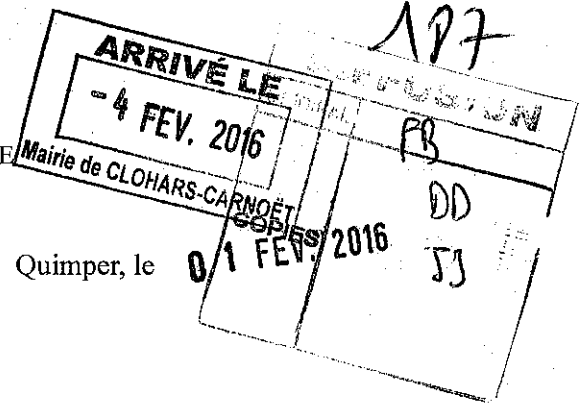




Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU FINISTÈRE



Préfecture

Direction de l'animation
des politiques publiques

Bureau de l'animation
et du dialogue public

Affaire suivie par : Laurence Dirou

☎ 02 98 76 29 34

Courriel : laurence.dirou@finistere.gouv.fr

Quimper, le

Le Préfet du Finistère

à

Monsieur le Maire de Clohars-Carnoët
1 place du Général de Gaulle
29360 CLOHARS-CARNOËT

OBJET : déclaration de projet relative à la réalisation de la ZAC des Hauts du Sénéchal.

J'ai l'honneur de vous transmettre, sous ce pli, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur portant sur l'enquête publique unique préalable à la DUP de la ZAC des Hauts du Sénéchal et l'enquête parcellaire, copie qui sera mise à disposition du public pendant un an.

Conformément aux dispositions de l'article L122-1 du code de l'expropriation qui prévoit que si l'expropriation est poursuivie au profit d'une collectivité territoriale, cette dernière doit se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L126-1 du code de l'environnement.

A réception de la déclaration de projet ou à l'expiration du délai qui vous est imparti, il m'appartiendra de statuer sur la demande de déclaration d'utilité publique de l'opération.

Je vous invite donc à délibérer dans les meilleurs délais sur les motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général de la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC des Hauts du Sénéchal.

Le Préfet,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire général,


Éric ÉTIENNE



DEPARTEMENT DU FINISTERE

RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE (ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ET ENQUETE PARCELLAIRE) RELATIVE AUX TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DES « HAUTS DU SENECHAL » SUR LA COMMUNE DE CLOHARS-CARNÖET

Dates de l'enquête: du 16 novembre 2015 au 18 décembre 2015

Date d'édition du rapport: 14 janvier 2016

COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Dominique LEON
31, Rue de Lann er guer
56570 LOCMIQUELIC
Tel: 02 90 61 12 21
Email: dominiqueleon@neuf.fr

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

TABLE DES MATIÈRES

1	REFERENCES DOCUMENTAIRES	4
1.1	CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE, ET NOTAMMENT LES ARTICLES:	4
1.2	CODE DE L'ENVIRONNEMENT, ET NOTAMMENT LES ARTICLES:	4
1.3	ORDONNANCE N° E 15000240/35 DU 21 SEPTEMBRE 2015 DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES, DESIGNANT LE COMMISSAIRE ENQUETEUR,	4
1.4	ARRETE PREFECTORAL DU 23 OCTOBRE 2015 PRESCRIVANT L'OUVERTURE CONJOINTE, SUR LA COMMUNE DE CLOHARS-CARNOËT, D'UNE ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ET D'UNE ENQUETE PARCELLAIRE RELATIVES AUX TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DES « HAUTS DU SENECHAL ».....	4
1.5	LOI N° 78-753 DU 17 JUILLET 1978 MODIFIEE PORTANT DIVERSES MESURES D'AMELIORATION DES RELATIONS ENTRE L'ADMINISTRATION ET LE PUBLIC ET DIVERSES DISPOSITIONS D'ORDRE ADMINISTRATIF, SOCIAL ET FISCAL.	4
1.6	LOI N° 83-630 DU 12/07/1983 RELATIVE A LA DEMOCRATISATION DES ENQUETES PUBLIQUES ET A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, MODIFIEE PAR LA LOI 2002-276 DU 27 FEVRIER 2002 RELATIVE A LA DEMOCRATIE DE PROXIMITE.	4
2	TERMINOLOGIE ET SIGLES UTILISES	5
3	OBJET ET CONTEXTE DE L'ENQUETE	6
3.1	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE	6
3.2	OBJET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE.....	6
3.3	CONTEXTE DE L'ENQUETE.....	7
3.4	CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUETE.....	9
4	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	10
4.1	PREPARATION – ORGANISATION – VISITE DES SITES	10
4.1.1	<i>Préparation</i>	10
4.1.2	<i>Organisation</i>	10
4.1.3	<i>Visite des sites</i>	10
4.2	INFORMATION DU PUBLIC – PUBLICITE LEGALE	11
4.2.1	<i>Parution presse</i>	11
4.2.2	<i>Affichage en mairie</i>	11
4.2.3	<i>Affichage et publication communaux</i>	11
4.2.4	<i>Concertation avec le public</i>	11
4.2.5	<i>Information au conseil municipal</i>	12
4.2.6	<i>Rencontre avec le pétitionnaire</i>	12
4.3	COMPTE-RENDU DE L'ENQUETE	12
4.4	SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	15
4.4.1	<i>Concernant l'enquête publique unique (enquêtes préalables à la D.U.P et à la réalisation des travaux d'aménagement)</i>	15
4.4.2	<i>Concernant l'enquête parcellaire</i>	22
5.-	AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	24
5.1	AVIS SUR LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE	24
5.1.1	<i>Justification du projet</i>	24
5.1.2	<i>Cadre administratif</i>	25
5.1.3	<i>Choix de la procédure</i>	25
5.1.4	<i>Cohérence du dossier</i>	26
5.1.5	<i>Avis sur le dossier d'enquête fourni</i>	26
5.1.6	<i>Remarques des services étatiques à prendre en compte</i>	26
5.1.7	<i>Compatibilité avec les principales dispositions réglementaires</i>	27
5.1.7.1	<i>Compatibilité avec le SCOT du Pays de Quimperlé</i> :.....	27
5.1.7.2	<i>Compatibilité avec le PLU</i> :	27
5.1.7.3	<i>Compatibilité avec le P.L.H</i> :	27
5.1.7.4	<i>Compatibilité avec la loi littoral</i> :	28
5.1.7.5	<i>Compatibilité avec les servitudes</i> :	28
5.1.7.6	<i>Archéologie préventive</i> :	28
5.1.8	<i>Autres caractéristiques du Projet</i>	28

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

5.1.8.1	<i>Etude d'impact :</i>	28
5.1.8.2	<i>Eau potable :</i>	28
5.1.8.3	<i>Eaux pluviales:</i>	29
5.1.8.4	<i>Eaux usées</i>	29
5.1.8.5	<i>Environnement et cadre de vie :</i>	29
5.1.8.6	<i>Accès et déplacements :</i>	30
5.1.8.7	<i>Aspect socio-économique :</i>	30
5.1.8.8	<i>Environnement sonore</i>	31
5.1.9	<i>Synthèse des emprises concernées par le Projet</i>	31
5.1.10	<i>Programmation</i>	32
5.1.11	<i>Coût</i>	32
5.2	AVIS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	33
5.2.1	<i>Information du public</i>	33
5.2.2	<i>Implication du public</i>	33
5.3	PV DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE	34
	SE REPORTER AUX ANNEXES N° 4 ET 5	34
5.4	PROCES-VERBAL DES OPERATIONS	34
5.5	REMERCIEMENTS	34
5.6	CONCLUSIONS	34
	CONCLUSIONS	35
	<i>Concernant l'enquête DUP</i>	35
	CONCLUSIONS	37
	<i>Concernant l'enquête parcellaire</i>	37

ANNEXES

ANNEXE N° 1 : Arrêté Préfectoral du 23 octobre 2015	39
ANNEXE N° 2 : Procès-verbal de rencontre avec le pétitionnaire	44
ANNEXE N° 3 : Procès-verbal des opérations	45
ANNEXE N° 4 : PV de Synthèse	46
ANNEXE N° 5 : Mémoire en réponse	49

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

1 REFERENCES DOCUMENTAIRES

1.1 Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment les articles:

- déclaration d'utilité publique: L 1, L 110-1 et suivants, R 111-1 et suivants, L 121-1 à L 122-7,
- autorité compétente et composition du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique: R 121-1 à R 121-2, R 112-4, R 112-6 et R 112-7,
- enquête parcellaire: L 131-1 et suivants, L 132-1 à L 132-4, R131-1 et suivants, R 131-3, R 131-6 à R 132-4

1.2 Code de l'environnement, et notamment les articles:

- champ d'application et objet de l'étude d'impact: L 122-1 à L 122-3,
- études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements: R 122-1 à R 122-5,
- avis de l'autorité compétente en matière d'environnement : R 122-6 et R 122-8,
- champ d'application, objet, procédure et déroulement de l'enquête publique: L123-1 à L 123-19,
- enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement: R 123-1 à R 123-24,
- déclaration de projet: L 126-1, R 126-1 à R 126-4.

1.3 Ordonnance n° E 15000240/35 du 21 septembre 2015 du Tribunal Administratif de Rennes, désignant le commissaire enquêteur,

1.4 Arrêté préfectoral du 23 octobre 2015 prescrivant l'ouverture conjointe, sur la commune de Clohars-carnoët, d'une enquête publique unique et d'une enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC des « Hauts du Sénéchal ».

1.5 Loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

1.6 Loi n° 83-630 du 12/07/1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, modifiée par la loi 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité.

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

2 TERMINOLOGIE ET SIGLES UTILISES

Acronymes	Définitions
AEU	démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme
CE	Commissaire Enquêteur
EH	Equivalent habitant
P.V	Procès-verbal /
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PSLA	Prêt Social Location Accession
SAFI	Société d'Aménagement du Finistère
SETUR	Cabinet d'Ingénierie Audit Conseil en Urbanisme
SHON	Surface Hors Œuvre Nette
ZAC	Zone d'aménagement concerté

3 OBJET ET CONTEXTE DE L'ENQUETE

3.1 Objet de l'enquête publique unique

La présente enquête publique unique porte sur un projet situé à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement concerté, dénommée ZAC « Les Hauts du Sénéchal », sur la commune de Clohars-Carnoët.

La ZAC est une zone à l'intérieur de laquelle la collectivité publique a décidé d'intervenir pour faire réaliser les aménagements et les équipements des terrains nus ou bâtis, en vue de les céder ultérieurement à des utilisateurs, qu'ils soient publics ou privés.

La ZAC se situe dans la partie sud du centre bourg.

Afin d'éviter un alourdissement des procédures et de faciliter la compréhension globale de l'opération, une enquête publique unique est organisée lorsque la réalisation d'un projet est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application du code de l'environnement (*L.123-6 du code de l'environnement*).

L'Enquête Publique unique vise à :

- assurer l'information et la participation du public sur le projet à mettre en œuvre,
- assurer la prise en compte des intérêts des tiers,
- prendre en compte les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête.

Le terrain d'assiette du Projet couvrant une superficie supérieure à 10 hectares, il est dès lors nécessaire d'organiser une enquête publique concernant ces travaux, qui permettra au public de connaître la typologie le phasage, et les travaux prévus par l'opération.

A l'issue de cette enquête, la commune de Clohars-Carnoët pourra ou non prendre une délibération de Déclaration de Projet (déclaration d'utilité publique du projet prononcé par arrêté préfectoral), permettant la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC, nécessaires à la viabilisation des terrains.

3.2 Objet de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire conjointe permettra de déterminer les parcelles dont la maîtrise foncière est nécessaire à la réalisation de la ZAC.

L'enquête parcellaire doit permettre aux propriétaires concernés par le projet:

- de connaître avec exactitude dans quelle mesure leurs biens seront concernés,
- de recueillir toutes les informations sur les éventuelles inexactitudes cadastrales, ainsi que les éventuels changements de propriétaires,
- de connaître le prix fixé par le service des Domaines.

Dans le cas présent, l'expropriant étant en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire sera réalisée dans le même temps que l'enquête préalable à la DUP (article *R. 11-21 du code de l'expropriation*), et l'enquête préalable à la réalisation de travaux.

Après que le Projet aura été déclaré d'Utilité Publique, ces parcelles seront désignées par un arrêté de cessibilité pris par le préfet subséquent à la présente enquête. Cet arrêté, constituant la base légale de l'ordonnance d'expropriation prise par le Président du Tribunal de

Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35

Grande Instance sur demande du Préfet, énumère la liste des biens immobiliers dont la maîtrise par l'aménageur est nécessaire à la réalisation du projet qui a été déclaré d'utilité publique et qui n'auraient pu être acquis par la voie amiable.

3.3 Contexte de l'enquête

Clohars-carnoët est une commune littorale située en limite Sud-est du département du Finistère. Positionnée à proximité de l'axe Nantes-Brest, la commune comptait 4057 habitants en 2010 (recensement INSEE).

Aujourd'hui, Clohars-carnoët approche 4500 habitants, et s'étend sur un vaste territoire de 3483 ha répartis sur 3 secteurs triangulés (le bourg, Doëlan [port de pêche et activités nautiques] et Le Pouldu [station balnéaire]).

Le bourg de Clohars-Carnoët où se trouve la ZAC objet de la présente enquête, se situe à l'intérieur des terres. Les secteurs Le Pouldu et Doëlan se situent quant à eux en zone littorale.

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Quimperlé (COCOPAQ). Plus importante communauté de communes du Finistère, la COCOPAQ est composée de 16 communes réparties sur un territoire de 606 km² et totalise une population de 53 890 habitants (recensement INSEE 2010).

Constituée d'une multitude de villages et hameaux, la commune est bordée à l'est par la Laïta, ria qui la sépare du Morbihan.

Le projet étant arrêté dans son économie générale, la poursuite de la réalisation de la Z.A.C nécessite la tenue de deux enquêtes :

- 1) **Une enquête publique unique** comprenant :
 - une **enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique** par arrêté de Monsieur le Préfet, qui permettra de reconnaître l'utilité publique de l'opération;
 - une **enquête préalable à la réalisation des travaux** de la ZAC, nécessaire au vu des aménagements envisagés, les travaux étant susceptibles de porter atteinte à l'environnement.
- 2) **Une enquête parcellaire, préalable à l'arrêté de cessibilité** qui permettra d'acquérir le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération par voie d'expropriation des immeubles pour lesquels aucun accord à l'amiable n'aura été trouvé.

Le programme de la ZAC prévoit :

- environ **110 logements collectifs ou semi-collectifs** (soit 35% des logements), dont 48 en locatif social. Les logements collectifs sont des petits collectifs de 4 logements, et les logements semi-collectifs sont des logements collectifs individualisés,
- **191 logements individuels** (soit 65% des logements), dont 31 en accession aidée PSLA (Prêt Social Location Accession). Ces logements seront inclus dans des opérations groupées (environ 70 logements) ou en parcelles libres de construction (environ 90 logements) avec ou sans obligation de mitoyenneté,
- **5 cellules commerciales** positionnées en rez-de-chaussée de bâtiments collectifs, au cœur du quartier,
- **un équipement éducatif et/ou de loisirs** au cœur du quartier,
- **des espaces de convivialité** répartis dans les espaces verts: aire de jeux, coin repos...
- une **nature très présente** et des **espaces publics** de qualité comme éléments forts du lien social.

Le projet global couvre une SHON d'environ 32 000 m² sur **16,7 ha**.

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

Ce programme d'environ 300 logements, se caractérise par :

- une densité de l'ordre de **25 logements/ha**,
- un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à **16%**
- un pourcentage de logements en accession aidée de l'ordre de **13%**.

Le projet de zone d'habitat prévoit **600 à 750 habitants supplémentaires** dont 120 enfants scolarisés.

Les équipements actuels (écoles et restaurant scolaires, garderie municipale) approchant du maximum de leurs capacités, il n'existe pas de possibilité d'aménager des extensions du bâti actuel. Aussi, si nécessaire, il sera envisagé l'aménagement d'un équipement éducatif et/ou de loisirs.

Pour satisfaire à la législation en vigueur, ce projet est soumis à enquête administrative, en vue d'autoriser ces travaux.

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

3.4 Constitution du dossier d'enquête

N° des dossiers	N° des chapitres	DESIGNATION DES DOCUMENTS
		DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE
I		Note de présentation non technique du projet ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)
	I.1	Dossier d'enquête préalable à la DPU
	I.2	Plan général des travaux
	I.3	Etude d'impact, inclus son résumé non technique
	I.4	Avis de l'autorité environnementale (DREAL)
	I.5	Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet
	I.6	Délibérations du Conseil municipal
	I.7	Avis obligatoires
II		ENQUETE PARCELLAIRE (ENQUETE PREALABLE A L'ARRETE DE CESSIBILITE)
	II.1	Note de présentation
	II.2	Etat parcellaire
	II.3	Plan parcellaire
	II.4	Etude d'impact et son résumé non technique
	II.5	Avis de l'autorité administrative de l'état compétente en matière d'environnement
	II.6	Mention des textes régissant l'enquête publique, indications sur la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative et décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête
III		ENQUETE PREALABLE AUX TRAVAUX DE LA ZAC
	III.1	Etude d'impact, inclus son résumé non technique,
	III.2	Avis de l'autorité environnementale
	III.3	Mention des textes régissant l'enquête publique, indications sur la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative et décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête
	III.4	Bilan de la procédure de concertation
	III.5	Autres autorisations nécessaires pour réaliser ce projet

4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1 Préparation – Organisation – Visite des sites

4.1.1 Préparation

Le commissaire enquêteur s'est entretenu du projet le 16 octobre 2015 en mairie de Clohars-Carnoët, avec dans un premier temps, Mr Jacques Juloux, Maire de la commune. La discussion a porté sur les raisons du choix de réalisation d'une ZAC, plutôt que des négociations foncières de gré à gré.

Dans un deuxième temps, après une visite in situ de la ZAC, une réunion élargie avec Monsieur le Maire, Mrs Denez Duigou (adjoint délégué à l'urbanisme et à l'habitat), Florent Brochard (responsable du pôle administratif de la commune), Rémy Jézéquel et Nicolas Jousset représentants la société d'aménagement du Finistère (SAFI) a permis de finaliser l'organisation de l'enquête publique.

Un exemplaire du dossier en format papier, non à jour, a été fourni par la Préfecture au CE le 5 octobre 2015, à fins de préparation de l'enquête.

Dans le même esprit, le dossier informatique à jour, a été fourni au CE le 13 octobre 2015.

Un complément au dossier version papier, concernant 2 pièces modifiées (I.1 Dossier d'enquête préalable à la DUP [juillet 2015] ainsi que la Notice explicative de présentation du Dossier d'enquête parcellaire), a été fourni au CE le 30 octobre 2015.

Le dossier version papier ainsi complété, est certifié conforme au dossier qui servira de référence pour le public pendant le déroulement de l'enquête.

4.1.2 Organisation

La durée d'enquête a été définie par la Préfecture du Finistère et ouverte du lundi 16 novembre 2015 au vendredi 18 décembre 2015 inclus.

En fonction des jours d'ouverture de la mairie au public, les dates des permanences ont été convenues conjointement par le CE et le groupe de réunion élargi évoqué ci-avant.

Les horaires des permanences ont quant à eux été fixés par la Préfecture du Finistère et définis comme suit :

- lundi 16 novembre 2015, de 9h00 à 12h00 (jour de l'ouverture de l'enquête)
- mardi 24 novembre 2015 de 9h00 à 12h00
- samedi 5 décembre 2015, de 9h00 à 12h00
- mercredi 9 décembre 2015, de 14h00 à 17h00
- vendredi 18 décembre 2015, de 14h00 à 17h00 (jour de clôture de l'enquête).

4.1.3 Visite des sites

Le commissaire enquêteur a visité le 16 octobre 2015, les différents sites concernés par la présente enquête dans la commune, ainsi que la périphérie de la ZAC.

Il était accompagné de Mrs Brochard, Jézéquel, et Jousset.

4.2 Information du public – Publicité légale

4.2.1 Parution presse

La publicité officielle a été effectuée dans les délais légaux par insertion d'avis administratifs dans les journaux régionaux **Ouest France et le Télégramme de Brest**, aux dates suivantes :

- le 29 octobre 2015, pour la première parution,
- le 18 novembre 2015, pour la seconde parution.

Une copie de ces publications est conservée par le commissaire enquêteur.

Le texte publié est conforme aux préconisations de la loi du 83-630, modifiée par la loi 2002-276 du 27 février 2002 (Réf documentaire 1.6).

4.2.2 Affichage en mairie

Lors de ses permanences, le commissaire enquêteur a pu vérifier l'affichage légal de l'arrêté préfectoral sur une vitre de la façade de la mairie, coté Place Charles de Gaulle, lisible de l'extérieur de l'édifice.

4.2.3 Affichage et publication communaux

L'ensemble du dossier a été mis en place et maintenu pendant la durée de l'enquête publique, sur le site informatique de la commune.

Les affichages de l'avis d'enquête publique conjointe, au format A2, en caractères suffisamment visibles depuis la voie publique, sont disposés en 7 points représentatifs de la commune dont :

- la mairie (citée précédemment),
 - en entrée de ville, rue Pierre Jacob,
 - à l'intersection de la rue St Jacques et de la rue Joseph Kervédou,
 - dans l'impasse Croix de Keranguen,
 - rue de Quillien, à hauteur du n°42,
 - rue de Quillien, en face du n°25,
 - rue Vinn bihan dans le village de Quillien,
- lieux directement impactés par le projet.

Cet affichage a été vérifié et consigné dans un procès-verbal de constat le 30 octobre 2015, par la Société Civile Professionnelle Luc le Meur, Huissier de justice à Quimperlé.

La vérification d'affichage sur les panneaux évoqués ci-avant, a été effectuée visuellement, de manière aléatoire, par le commissaire enquêteur lors des journées de permanences.

L'information du public, faite dans les formes réglementaires, est jugée satisfaisante par le commissaire enquêteur.

4.2.4 Concertation avec le public

Une première réunion publique avec séance questions/réponses a eu lieu le 18 mai 2010. Une procédure de concertation préalable s'est déroulée ensuite, au premier trimestre 2011, avec notamment la mise à disposition du public en mairie d'un registre d'observations du 17 janvier au 14 février 2011. Une seconde réunion publique d'information et d'échanges autour du

Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35

projet, a eu lieu le 09 février 2011 sur la commune de Clohars-Carnoët. Une troisième a eu lieu le 12 juin 2013.

Enfin, une quatrième réunion publique d'information a eu lieu le 28 octobre 2015 permettant au public, au vu du dossier présenté, d'échanger avec les élus, les responsables de la SAFI et le cabinet SETUR.

Une information publique a été mise en place tout au long de la phase préparatoire du projet par le biais du site internet de la commune, de la presse locale et du bulletin municipal.

4.2.5 Information au conseil municipal

Pour sa mise en œuvre, la Z.A.C. « Les Hauts du Sénéchal » a fait l'objet de plusieurs délibérations du Conseil municipal de la commune de Clohars-Carnoët depuis le 24 mars 2010 jusqu'au 16 janvier 2015, où il a approuvé le présent dossier et sollicité l'ouverture d'une enquête unique préalable à la déclaration publique, elle-même préalable à l'arrêté de cessibilité préalable aux travaux de la ZAC (voir § 5.1.2).

4.2.6 Rencontre avec le pétitionnaire

Afin de préparer l'enquête, le commissaire enquêteur s'est entretenu du dossier le 16 octobre 2015 en mairie de Clohars-carnoët, avec Mr Juloux, Maire de la commune et Mrs Jézéquel et Jousset de la SAFI.

Le commissaire-enquêteur suppléant absent, n'a pu assister à l'entretien.

Le procès-verbal de rencontre figure en annexe n° 2.

4.3 Compte-rendu de l'enquête

Le dossier d'enquête a été réalisé par la SAFI et remis dans sa version définitive au CE le 16 novembre 2015 en mairie de Clohars-carnoët, par M Brochard.

Après contrôle des différents documents, le CE a signé et paraphé l'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique de référence, le lundi 16 novembre 2015, à 8h30, heure d'ouverture de la mairie au public.

L'enquête est ouverte le lundi 16 novembre 2015, à 9h00, horaire du début d'enquête.

Les documents du dossier d'enquête publique ont été dès lors règlementairement mis à disposition du public.

Pour faciliter le dialogue avec la population, à la demande du CE, le PLU communal en vigueur lui est mis à disposition pour les permanences.

PERMANENCE du 16 novembre 2015

Les 2 registres sont vierges en début de séance.

Le commissaire reçoit la visite de 9 personnes pendant la permanence:

- Mrs Joel Le Thoër et Claude Couderc au titre de l'enquête unique,
- Mr Yves Robet, Mme Nelly Guinot (née Le Meur), ainsi que 5 personnes représentant le lotissement des Petites landes, au titre de l'enquête parcellaire.

A l'issue de la séance :

- **le registre n°1 « Enquête unique » contient 2 observations,**
- **le registre « Enquête parcellaire » contient 2 observations.**

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

PERMANENCE du 24 novembre 2015

En début de séance :

- *le registre n°1 « Enquête unique » contient 7 observations,*
- *le registre « Enquête parcellaire » contient 3 observations.*

Le commissaire reçoit la visite de 15 personnes pendant la permanence:

- Mrs Stéphane Ibarroure, Denis Héno, Henri Montero, Mercier, Serge Malcoste, Phillippe Le Gallic, Jean-claude Fouïnant, Jacques Brangoulo,
- Mmes Andrée Goésin, Mercier, Montero, Fouïnant et Suzanne Corre au titre de l'enquête unique,
- Mmes Ibarroure, Héno, Montero,
- Mmes Montero, Marguerite Robet et sa fille, concernant l'enquête parcellaire.

A l'issue de la séance :

- *le registre « Enquête unique » contient 13 observations (dont un courrier annexé, remis en séance),*
- *le registre « Enquête parcellaire » contient 5 observations.*

Etant donné la quantité de remplissage du registre « Enquête unique », (10 pages utilisées sur 18 en fin de la 2^{ème} permanence), à ma demande, la mairie a sollicité la Préfecture pour la mise à disposition d'un second registre. Le registre actuel portera l'appellation registre n° 1.

PERMANENCE du 5 décembre 2015

Le registre n°1 « Enquête unique » contient 33 observations (dont 2 courriers et 2 mails annexés au registre),

Le registre n°2 « Enquête unique » contient 11 observations (dont 1 mail annexé au registre)

Le registre « Enquête parcellaire » contient 6 observations en début de séance.

Le commissaire reçoit la visite de 9 personnes pendant la permanence:

- Mrs Philippe Laforce, Jean-claude Fouïnant,
- Mmes Grévelec, Elisabeth Olivier, Annie Naour, Mme Laforce, Gauchery, au titre de l'enquête unique,
- Mr et Mme Le Meur, concernant l'enquête parcellaire.

Le registre n°1 « Enquête unique » contient 33 observations (dont 2 courriers et 2 mails annexés au registre),

Le registre n° 2 « Enquête unique » contient 11 observations,

Le registre « Enquête parcellaire » contient 6 observations à l'issue de la séance.

PERMANENCE du 9 décembre 2015

Le registre n°1 « Enquête unique » contient 33 observations (dont 2 courriers et 2 mails annexés au registre),

Le registre n°2 « Enquête unique » contient 17 observations (dont 2 courriers et 1 mail annexés au registre)

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

Le registre « Enquête parcellaire » contient 6 observations en début de séance.

Le commissaire reçoit la visite de 5 personnes pendant la permanence:

- Mrs Bernard Naud,
- Mmes Kervédou, Françoise Bernard,
- et 2 personnes dont la signature sur le registre est illisible,
au titre de l'enquête unique,

***Le registre n°1 « Enquête unique » contient 33 observations (dont 2 courriers et 2 mails
annexés au registre),***

***Le registre n° 2 « Enquête unique » contient 20 observations (dont 2 courriers et 1 mail
annexés au registre),***

Le registre « Enquête parcellaire » contient 6 observations à l'issue de la séance.

PERMANENCE du 18 décembre 2015

***Le registre n°1 « Enquête unique » contient 33 observations (dont 2 courriers et 2 mails
annexés au registre),***

***Le registre n°2 « Enquête unique » contient 52 observations (dont 4 courriers et 5 mails
annexés au registre)***

Le registre « Enquête parcellaire » contient 6 observations en début de séance.

Le commissaire reçoit la visite de 16 personnes pendant la permanence:

- Mr Loïc Prima (Président de l'association « Les PLUmés »), Christian Montreuil,
Thierry le Maout, Marc Cornil, Bernard Brangoulo, Xavier Rollaud, David Rossignol,
Jean-claude Grimaud,
- Mmes Laforce, Annie Naour, Kervédou, Danielle Robet, Fercoq, Polard Philippe, Huet,
Françoise Bernard,
au titre de l'enquête unique,

***Le registre n°1 « Enquête unique » contient 33 observations (dont 2 courriers et 2 mails
annexés au registre),***

***Le registre n°2 « Enquête unique » contient 68 observations (dont 4 courriers et 6 mails
annexés au registre),***

Le registre « Enquête parcellaire » contient 6 observations à l'issue de la séance.

**L'enquête est close le 18 décembre 2015 à 17h 45 en fin de permanence du commissaire
enquêteur.**

Les deux registres « Enquête unique » sont clos et signés par le commissaire enquêteur.

Le registre « Enquête parcellaire » est clos et signé par Monsieur le Maire.

**Le dossier d'enquête est vérifié et complet. Les pièces étant signées et paraphées, il est
conservé par la mairie. Le commissaire estime que la version du dossier dont il dispose est
conforme et suffisante pour rédiger son rapport.**

Le bilan des visites montre une fréquentation conséquente de la population.

54 citoyens se sont déplacés pendant les permanences.

**5 personnes venues en permanence ont consulté le dossier et conversées avec le commissaire-
enquêteur sans rédiger de commentaire.**

52 personnes se sont déplacées pour émettre des commentaires en dehors des permanences.

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

Le bilan des observations est le suivant :

- 107 observations ont été rédigées sur l'ensemble des registres, dont 101 pour l'enquête unique et 6 pour l'enquête parcellaire.

Les 101 observations relatives à l'enquête unique incluent :

- 6 courriers,
- 8 mails.

4.4 Synthèse des observations du public et commentaires du commissaire-enquêteur

4.4.1 Concernant l'enquête publique unique (enquêtes préalables à la D.U.P et à la réalisation des travaux d'aménagement)

Le tableau ci-après, classé par thèmes, résume les observations portées sur les registres de l'enquête unique :

Identification	Observations	Commentaires du CE
AVIS FAVORABLES AU PROJET		
Mr Le Thoër/Mr A Gu...let (*) /Mr C Couderc/ Mr J Lecourt Mme F Couderc/ Mme B Lecourt-Lemaire/Mme V Le Corvaisier/Serge Hugot/ Marcel Hugo/Marie Gouelleu/ P Laurent/J.P Osmont/A Planson/ V Trémin/F Zabé/ Françoise et Jean-rémy Paulin/ Sophie Texier/ PascalePrioux/Nathalie Mahoïc/Stéphane Kéraval/Bertrand Sorin/ Philippe Delater/ Joel Le Corre/Maryannick Le Corre/Florence Augustin/ Marie-paule et Pascal Loiseau/Denis et Soazig Guillou/Anne-marie et Maurice Morlec/Elianne et pierre Ulloa/E Brulay/M Gozzi/A Le HO/M Lebreton/ Maria Rousselot/M Goyon/ Roseline le Naour/Lydie le Corre/Benoit Lagadec/A Barjean (*)/Jacky Festoc (*)/I Cadet-Kerneis/Clément le Guellec/Letort (*)/Lénaïc Cadet/Isabelle Perennes/ Monique Zelluer/Edmond Zelluer/Maurice le Teuff/ Julien Fillipucci/Johann Laurent/Paul Cadet/M Adam de Vilbère (*)/Marcel et René Meignen (*)/Christian et Danielle Ronnier (*)/Chrytel Cordon/David Rossignol/ Marie Jotté de la Touche/ Mme Huet/	Avis favorables au projet, reprenant globalement la plupart des objectifs visés dans le projet.	Le CE note pêle-mêle quelques extraits des avis et commentaires favorables rédigés par les citoyens : « Vivre à Clohars est un privilège qui doit rester accessible à tous », « contre le conservatisme de certains esprits fâcheux : au néant je préfère la vie » « ce n'est pas le repli sur soi qui nous conduira vers l'avenir » « nous ne pouvons nous contenter d'une population vieillissante » « ...ne plus avoir l'impression de vivre à gérialand », « donner du dynamisme à Clohars » « projet humaniste et visionnaire » Enfin, « La création de ce nouveau quartier est de nature à doper le commerce local, le dynamisme économique la vie sociale et culturelle » résume une majorité des commentaires.

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 1500240/35**

<p>Nicolas Rouault</p> <p>Mme Dominique Sabot</p> <p>Nota : - 4 commentaires n'ont pas de nom et/ou la signature est totalement illisible, - (*) écriture supposée, illisible sur le registre d'enquête</p>	<p>Demande à prévoir en amont du projet, la mise en place de moyens humains et immobiliers pour l'épanouissement des jeunes (éducateurs à employer)</p> <p>Rappelle le processus d'information et de concertation mis en place par la commune depuis longtemps</p>	
AVIS DEFAVORABLES AU PROJET		
<p>Une « sans dent pure souche de Clohars-carnoët »</p>	<p>Commentaire irrévérencieux, vulgaire et insultant vis-à-vis de l'équipe municipale, parlant du saccage de la commune, ne voyant aucunement l'intérêt de la ZAC.</p>	<p>La citoyenne ne donne pas son identité. Le CE considère dès lors le peu d'intérêt à accorder à ce type de propos décousus, non étayés, et incohérents.</p>
<p>M et Mme Fouñant</p> <p>Mme Maryannick Prima M et Mme Segui M Gauel (*) M et Mme Olivier Abily Association « les PLUmés) Marc Cornil/ G le Calvar</p> <p>Christian le Thoër Véronique Galliot (Groupe d'opposition « vivre ici »)</p>	<p>Mettent en cause l'intérêt public du projet. Ils citent 200 à 300 maisons à vendre sur la commune et considèrent que de nombreux terrains autres, pourraient suffire aux constructions à venir. M Fouñant ajoute : « La ZAC c'est le bébé du maire ». « Les PLUmés » auraient souhaité une OPAH pour réhabiliter le parc immobilier. Clohars devient une cité dortoir</p> <p>Tous y donnent un avis défavorable.</p> <p>Parle de « paupérisation » du centre-bourg, dégradation de l'habitat ancien, faute d'acquéreur. Evoque 200 logements vacants sur la commune.</p>	<p>Comme partout, les agences immobilières proposent des offres sur Clohars et ses environs. Certes certaines offres trouveront sans doute aisément preneur. Mais, dans un grand nombre de cas, ces offres sont incompatibles des budgets disponibles des primo-accédants, ni en rapport avec le besoin des personnes âgées visées par le projet ni d'une manière générale, comparable à la diversité des offres des bailleurs sociaux. Ces offres devront aussi quelquefois faire l'objet d'aménagement et/ou restauration des habitations ce qui alourdira le coût d'acquisition (1)</p> <p>Ont été classé dans les logements « vacants », les locations saisonnières, notamment sur la côte (de l'ordre de 120, voir détails page 50 du rapport), louées ou non, ce qui fausse quelque peu le nombre indiqué. (2)</p> <p>Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, M le Maire précise que le nombre global de biens à vendre sur la commune est plutôt de 130 à 150 (dont 107 répertoriés en agences, avec seulement 19 biens en vente sur le bourg). Voir également avis de M le Maire quant au coût prévisible de la restauration de biens, même page du mémoire [voir page 50].</p>

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

Mme Gauchery	Milite pour la restauration/aménagement de l'existant, emprise prévue trop conséquente, et augmentation à prévoir des impôts locaux.	Voir avis (1) ci-dessus
Josiane et Alain Beutier Association les PLUMés Jacqueline et Claude pelletier	S'interrogent sur l'augmentation du trafic routier en périphérie de Clohars, vers Quimperlé, Moelan ainsi que vers le bord de côte. Réseau routier non dimensionné.	Non directement inclus dans le projet, mais <u>remarques à prendre en compte pour l'avenir par l'équipe municipale.</u>
Association les PLUMés Christian le Thoër Véronique Galliot (Groupe d'opposition « vivre ici »)	Contre la consommation d'espaces agricoles, et note le nombre de logements « vacants » sur la commune.	Dans son mémoire, M le Maire fait remarquer que la commune diminue de plus de moitié la consommation de l'espace observée sur la décennie passée. [voir détails page 58] Voir avis (2) ci-dessus
Marie Thérèse le Maout (ancienne cloharsienne issue du milieu agricole)	Il est bien dommage de bétonner ce plateau d'une grande valeur agricole	
M ou Mme le Gueinou (*)	« C'est de la dictature » ; voir résultat du vote FN	
Bertrand le Gall M et Mme Olivier Abily Association « les PLUMés »	Souhaitent un référendum pour consulter la population	Dans l'acronyme ZAC, il y a le mot « concerté »
Mme Gwénaelle le Calvar	Pourquoi vouloir faire une ville d'une commune rurale ?	
M et Mme Seguy	« 50 logements sociaux locatifs=50 familles potentiellement à problèmes », « le vivre ensemble ne fonctionne pas et est source de nuisances », « nous ne souhaitons pas entretenir les moins aptes à subvenir à eux-mêmes qui sont en augmentation continue »	
Thierry le Maout	Projet trop ambitieux. Coût entretien espaces verts ? augmentation des impôts ? « C'est le travail qui attire les personnes et non l'inverse ou bien l'on arrive à faire que du social »	
Philippe Polard	« les vertus de la densification de l'habitat se limitent rapidement dans le relationnel humain ». Considère que son bien, enclavé dans la future ZAC, sera déprécié et quasiment invendable	
Nota : (*) écriture supposée, illisible sur le registre d'enquête		
D Tatif (*) Nota : (*) écriture supposée, illisible sur le registre d'enquête	Met en cause les exutoires des 3 bassins de décantation, propose des boulingrins; met en cause les commerces prévus dans la ZAC, certains locaux commerciaux étant aujourd'hui inoccupés; évoque des terrains constructibles à vendre sur différents secteurs de la commune	Avis porté sur une concurrence éventuelle, sans même connaître la nature des commerces à venir. Quant aux terrains constructibles à vendre sur la commune, on retrouve le problème de vente de gré à gré et donc de coût difficilement abordable

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

		pour les primo-accédants. Dans son mémoire, page 50 ci-après , M le Maire précise : « le besoin de terrains pour construire n'est plus couvert à ce jour... Sans cette opération la commune ne serait plus en mesure de répondre à la demande ».
M ou Mme HM Gallot	Contre le projet. Note l'ampleur du projet et évoque le parc ancien disponible à réhabiliter ou rénover	Ces remarques rejoignent celles de M et Mme fouinant et Mme Prima ci-avant. Voire réponse (1) ci-dessus.
4 personnes non identifiées	Non aux expropriations abusives. Non aux impôts qui augmenteront encore. « Vous avez escroqué bon nombre de citoyens sans indemnisation de leur surface constructive... » « vous avez su diviser pour mieux régner... une commune qui était si paisible»	Remarques non étayées. Sans autre commentaire du CE
Bernard Naud	Met également l'accent sur « 200 logements » qui seraient vides et pour lesquels le maire aurait pu contacter les propriétaires afin de les inciter à vendre au « bon prix ». « Trop de petites parcelles et d'habitat social... » Les communes doivent miser sur la venue de «personnes au pouvoir d'achat élevé ». Pas de développement artisanal/industriel prévu donc pas d'emplois locaux possibles d'où décentralisation du travail et voitures obligatoires. « Créer des commerces sur la ZAC, c'est assassiner le commerce existant ... La mairie crée par la ZAC, un 2 ^{ème} centre-ville : c'est irresponsable ».	Voire réponse (1) ci-dessus. Ce n'est manifestement pas le choix « politique » ni le raisonnement de la municipalité actuelle. Il n'y a pas de lien direct entre lieu de résidence et emploi. Sans connaître le type de commerces prévus, on ne peut parler me semble t'il de concurrence potentielle
AVIS RESERVES SUR CERTAINS POINTS DU PROJET		
M Brangoulo/Mme S Corre/	Mr Brangoulo évoque une ampleur « démesurée » de la ZAC. Une ZAC de dimension plus réduite aurait suffi. Mme Corre aurait également souhaitée une ZAC de dimension réduite.	Le CE note que le dimensionnement de la ZAC a été établi par rapport à des critères basés sur le constat des 10 dernières années et les projections sur les 11 années à venir.
Mrs Ibarroure/Héno/Montero/Mercier/ Mmes S Corre/ Montero/Mercier/	Considèrent l'espace de convivialité prévu dans la ZAC sur la parcelle G 2709, trop proche de leur lotissement et demandent une <u>séparation franche</u> (écran végétal, arbustes, plantations...) entre les 2 zones en question, voire pour certains propriétaires du lotissement, un déplacement au cœur de la ZAC. Ils évoquent aussi la dangerosité du bassin de rétention pour les enfants qui joueraient à proximité.	Ce n'est pas ce que j'ai compris de l'esprit de la ZAC, à la lecture du dossier. L'approche intergénérationnelle, la volonté de faire cohabiter jeunes primo-accédants et propriétaires individuels par exemple, affiche s'il en était besoin, l'esprit de mixité souhaitée par le maître d'ouvrage dans ce projet. Il ne s'agit pas non plus de ghettoïser la ZAC. La ZAC remplit une grosse dent creuse du centre-bourg de clohars-carnoët. Une fois entièrement réalisée, on ne parlera sans doute plus de la ZAC, mais du bourg de Clohars.

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

<p>Mr JP Janki</p>	<p>S'inquiète également du point ci-dessus concernant la sécurité des bassins de rétention et pose la question de l'entretien des espaces verts et de l'élagage des arbres dans la ZAC</p>	<p>S'agissant d'un lotissement privé, je comprends les réticences quant à un accès éventuel à l'espace de convivialité par la voie de la résidence, et surtout un stationnement diffus qui pourrait alors survenir. Dans son mémoire (voir page 52 ci-après), M le Maire précise que les accès naturels et les stationnements se feront par la ZAC</p> <p>Un espace tampon végétalisé séparera les futures habitations de la zone urbanisée des Petites Landes. L'espace de convivialité prévu à côté du lotissement des Petites Landes participera à la vie sociale et à la notion de mixité, tout comme au bien vivre ensemble.</p> <p>Voir dans le mémoire page 52 du rapport, le détail quant à la sécurité des 3 bassins de rétention. Enfin, la gestion des espaces verts de la ZAC sera assurée par l'aménageur pendant la durée du contrat de concession puis ils seront entretenus par les services municipaux dès réception des ouvrages (voir p 53 du rapport).</p>
<p>Serge Malcoste Françoise et Jean paul Bernard</p>	<p>Fait un zoom sur l'extrémité de la rue de cornouaille, qu'il définit comme privée, pour laquelle il s'inquiète d'une possible connexion automobile (peut-être dans les 2 sens), en plus de la liaison piétonne identifiée quant à elle, avec la ZAC d'un côté, et la rue St jacques de l'autre. Cette intersection deviendrait alors très problématique. Il semble qu'il n'ait jamais eu de réponse « claire » à cette question plusieurs fois posée à l'équipe municipale...</p>	<p>M le Maire précise dans son mémoire qu'à ce jour, il a été acté avec les actuels propriétaires un usage exclusif piétonnier de la rue de Cornouaille. Si à terme, un accord était trouvé avec les dits-propriétaires, une éventuelle connexion routière pourrait alors se faire avec la ZAC (voir page 57 du rapport).</p>
<p>Yvon Gremillet</p>	<p>Donne un avis favorable au projet mais s'interroge quant à la nature des constructions à venir en regard des réglementations en vigueur (performances, esthétiques, impact CO2..., mais avec les contraintes budgétaires des futurs acquéreurs). Il attend de voir le cahier des charges de la future ZAC.</p>	<p>La loi oblige aujourd'hui à une « normalisation » des constructions, en particulier au plan énergétique. La norme RT 2012 notamment, s'appliquera à toutes les constructions. Il n'y aura toutefois pas (ou peu) d'effet sur les niveaux de loyers de sortie des bailleurs sociaux qui sont encadrés selon la typologie des dits logements. [voir page 54 ci-après].</p>
<p>Jacques Lescoat 'Vice-président association Géographes de France)</p>	<p>Souligne le bien fondé du projet. Il suggère toutefois une densité de 30 constructions/ha au lieu des 25 envisagés afin de limiter l'étalement urbain et considère la partie sud du projet comme « inutile » afin de ne pas retrouver la notion de « bourg rue » qui existe</p>	<p>M Lescoat raisonné à mon sens sur un plan architectural uniquement. Il me semble qu'il fait abstraction des calculs qui ont conduit à ce chiffre de 300 constructions nécessaires sur les 11 années à venir. Sur un plan global d'aménagement, ce secteur</p>

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

	actuellement dans Clohars.	sud est destiné notamment à la création de maisons individuelles, libre de constructeurs. Le projet est un tout complémentaire de chacun des 3 secteurs nord, centre et sud.
Mme Kervédou	Craint des risques d'inondation. Kervédou constitue un point bas en extrémité de ZAC.	Dans son mémoire, M le Maire considère que la méthode employée pour la gestion des eaux pluviales de la ZAC ne fera qu'améliorer la situation actuelle en cas de fortes précipitations. Voir le détail des travaux envisagés pages 55 et 56 du présent rapport.

PRISE EN COMPTE DE L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

Mme S Corre	Aurait souhaité une prise en compte plus marquée de l'approche environnementale (gestion des eaux pluviales, modes de chauffage, normes d'isolation thermiques applicables aux constructions de la ZAC [actualité COP 21]...)	Le CE considère que le dossier et notamment l'étude d'impact qui fait apparaître les réflexions tant sur la circulation à prévoir, que les liaisons douces, la conservation de la trame verte, la gestion des eaux, des déchets, l'environnement sonore notamment conforte la démarche environnementale de l'urbanisme (AEU) menée en amont du projet. De plus, une étude de potentiel de développement des énergies renouvelables est intégrée dans le dossier. Cette étude tire un bilan de ces possibilités énergétiques vis-à-vis du projet. Dans son mémoire M le Maire apporte des précisions sur ce point, page 54 du présent rapport.
JP Osmont	Aurait également souhaité plus de sensibilité du projet sur le plan écologique	
JC Grimaud	Parle de saccage de l'environnement	
Mme Kervédou	Craint la présence d'insectes et autres amphibiens dans le bassin de rétention proche de son habitation Elle met en doute également la qualité des mesures de bruit menée en décembre plutôt qu'en été.	Ces bassins servent de tampons lors de pluies importantes mais sont quasiment vides la majorité de temps Propos d'ailleurs confirmés par M le Maire dans son mémoire: ce sont des bassins dits à sec, qui se vidangent complètement suite à un évènement pluvieux vers un exutoire (voir détails page 52 ci-après).

EMPLOIS

Mr Brangoulo/ M et Mme Fouñant /Mme Gauchery/M et Mme Beutier/ C le Thoër/V Galliot (Groupe d'opposition « vivre ici ») Association les PLUmés Xavier Rollaud /J et C Pelletier/G le Calvar	font état des problèmes d'emploi sur le territoire du SCOT du pays de Quimperlé.	Il n'y a pas de corrélation directe entre emplois et ZAC. On peut toutefois noter que la réalisation de la ZAC pourra potentiellement générer du travail tant sur sa réalisation, que sur les constructions pendant les 10 années à venir.
Mme Maryannick Prima	« 300 maisons, y aura-t-il 300 emplois créés pour ces futurs propriétaires? »	

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

CONCERNANT LES TRAVAUX DE LA ZAC		
Mme Elisabeth olivier	Propriétaire de l'atelier ARTS'MODE, situé près du futur rond-point d'accès à la ZAC, Mme Olivier souhaite connaître le phasage des travaux et surtout les éventuelles restrictions de circulation et/ou de stationnement qui pourraient advenir	Le mémoire en réponse de M Le Maire à l'avis de l'AE du 30 juillet 2015, donne une ébauche de planification des travaux de terrassement et de décapage qui devraient débiter en fin d'année (octobre/novembre). Conditionnée par la publication de l'arrêté DUP, le dossier n'apporte pas d'autre information à ce stade Dans son mémoire, M le Maire précise que des mesures transitoires permettant le maintien de l'activité seront prises (parking provisoire à proximité notamment (voir p 54 ci-après).
Philippe Polard Mme Fercoq (lot 394)	Problème de la voie d'accès à la ZAC dont il sera riverain. Proche du futur rond-point, s'inquiète du problème d'accès à sa maison pendant les travaux ainsi que du problème de stationnement des véhicules. Elle craint également pour sa maison qu'elle considère « fragile », avec le passage des engins de travaux lourds, vibrants par exemple	Dans le mémoire, M le Maire confirme que l'accès aux propriétés bâties cadastrées AC394 et AC168 sera pris en compte dans les travaux à réaliser. [voir détails page 55 du présent rapport] <u>Organiser si nécessaire une réunion avec M Polard et Mme Fercoq, avant travaux.</u>
Françoise et Jean paul Bernard	Notent l'enfouissement de buses le long de leur propriétés ce qui compliquera voire interdira la réalisation de fondations sur ce linéaire pour les futurs acheteurs. Souhaitent arborer ce linéaire.	<u>Vérification SAFI à réaliser avant démarrage travaux.</u>
ASPECT SECURITE		
Mme Annie Naour, Mr et Mme Laforce	Font état du problème de circulation existant déjà dans le village de Quillien (rue empruntée par nombre de citoyens « voulant » éviter le rond-point de Langlazic. Craignent que le surcroit de voitures générés par la ZAC à cette extrémité sud augmente le trafic et la dangerosité dans le village. Ils souhaitent la mise en place d'une restriction de type zone à accès réglementée (ex zone partagée 30 km/h)	Bien que ce point soit en dehors du périmètre de la ZAC, il concernera néanmoins 3 futures constructions de celle-ci. Ne concernant pas directement l'aménageur, il serait peut-être judicieux que la collectivité s'en inquiète pour éviter des accidents ou incidents fâcheux dans ces rues non prévues pour ce trafic. Dans son mémoire, M le Maire prend l'engagement de mettre cette voie en zone 20 et d'y faire les aménagements nécessaires. Cela est complètement logique car cette voie sera raccordée à la piste cyclable qui traverse la ZAC [voir P 55 du présent rapport].

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

4.4.2 Concernant l'enquête parcellaire

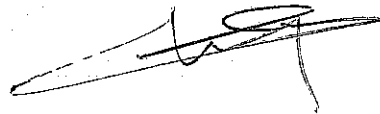
Le tableau suivant fait état des remarques et observations liées à l'enquête parcellaire :

Identification	Observations	Commentaires du CE
M Yves Robet Mme Marguerite Robet (épouse Le Maout)	Ayant reçu le courrier de la SAFI, M Y.Robet et Mme M.Robet sont venus en permanence pour comprendre la problématique de l'enquête parcellaire.	Après mes explications, Mr et Mme Robet semblaient avoir compris la démarche de l'enquête parcellaire et font suivre les réponses à fournir à la SAFI.
Mme N Guinot (née Le Meur) Mme Michèle Le Corre (née Le Meur)	Concernant la parcelle référencée 10 (cadastre AC35) Mme Guinot me fait savoir son refus de la proposition d'emprise partielle de 42 m ² , telle que définie dans le dossier d'enquête. Considérant la perte considérable de la valeur du bien restant et la difficulté d'accès au bâtiment après emprise partielle, elle sollicite l'emprise totale de la dite-parcelle. Sa sœur corrobore cette position, en évoquant les multiples nuisances prévisibles liées au futur rond-point et à la moins-value importante sur la valeur vénale du bien.	A charge SAFI
Mr Ibarroure, au nom de l'A.S.L des Petites landes	Considère que la parcelle référencée 1 (cadastre G 2709), appartient au lotissement des Petites landes (cite un extrait de cadastre authentifié de septembre 2007). Sur l'état parcellaire, elle est propriété de INVEST IMMO, représentée par Mr Mourrain. La réponse du notaire, contacté par l'ASL ne les satisfait pas.	M le Maire m'a transmis un extrait de renseignements hypothécaires confirmant que la dite-parcelle G 2709 appartient bien à la société INVEST IMMO [voir page 52 du présent rapport]
Mme Le Dain	Concernant les parcelles référencées 16 (cadastre G 0971, G 0973, G 0980, G0981, G 0982, G 1825, G 2339p), Mme le Dain n'est pas d'accord pour qu'on mette 2 maisons à la place de son poulailler : « c'est pas à 80 ans que je vais tout reconstruire ». <i>Commentaire rédigé par erreur sur le registre n°1 de l'enquête publique unique.</i>	A Charge SAFI. Nota : Les enfants de Mme Le Dain (Sylvestre Yolande/Dorven Gilberte/Le Bellec Gérard/[nom illisible] isabelle, font également connaître leur désaccord quant à la préemption des terres, potager, hangars et poulailler concernées par l'état parcellaire.
Famille Le Meur (Jean-pierre/Philippe/Jocelyne)	Font part de leur opposition à la préemption de la parcelle n°17 (cadastrée 6991). Souhaitaient utiliser ces terres familiales pour revenir en retraite sur la commune. Le prix proposé par la SAFI ne leur permettra pas d'acquérir en contrepartie, une parcelle constructible dans la ZAC.	A charge SAFI

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

Mme Gauchery	Aurait souhaité que le prix d'achat fixé par la SAFI soit officialisé afin d'éviter des disparités potentielles. <i>Commentaire rédigé par erreur sur le registre 2 d'Utilité publique</i>	Dans son mémoire en réponse, M le Maire indique le prix d'acquisition des terrains fixé à 14 €/m ² pour les terrains libres d'occupations. L'objectif de vente après les travaux d'aménagements et la participation communale est de 95 €/m ² [voir détails page 57].
Mme Kervédou	Demande à l'aménageur de réfléchir à disposer le futur cheminement piétonnier vers Kervédou, à l'arrière de son habitation, plutôt qu'en façade. <i>Commentaire rédigé par erreur sur le registre 2 d'Utilité publique</i>	Dans le mémoire, M le Maire explique que le choix du tracé a été optimisé pour permettre de rejoindre le plus rapidement possible la rue Joseph Kervédou afin de liasonner le quartier existant au projet de ZAC et ainsi limiter l'impact sur les acquisitions foncières [voir p 57].

Dominique LEON
Commissaire enquêteur
Le 14 janvier 2016



5.- AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En tant que commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Rennes (ordonnance E15000240/35 du 21-09-2015) pour conduire l'enquête publique prescrivant l'ouverture conjointe, sur la commune de Clohars-carnoët, d'une enquête publique unique et d'une enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC des « Hauts du Sénéchal », j'exprime ci-après mes avis et conclusions sur l'enquête qui m'a été confiée.

Mon avis s'appuie sur mon analyse, mes impressions et les convictions personnelles que j'ai acquises pendant l'enquête. Il porte sur :

- **l'ensemble du projet**, en considérant sa pertinence et la justification de l'enquête unique et son contenu, ainsi que l'enquête parcellaire,
- **le déroulement de l'enquête, et les remarques formulées par le public.**

5.1 Avis sur le projet soumis à l'enquête

5.1.1 Justification du projet

La croissance démographique de Clohars-Carnoët est due surtout à l'arrivée de nouvelles populations (solde migratoire positif).

En revanche, les jeunes ménages ont des difficultés à s'y installer car le coût du foncier y est élevé. Seuls les actifs aux revenus suffisants peuvent résider sur le littoral.

D'autre part, le phénomène général de diminution de la taille des ménages, est également constaté à Clohars-carnoët, dont le nombre moyen d'occupant par logement est passé de 2,68 en 1982 à 2,1 en 2009, dû surtout à l'augmentation des personnes âgées sur le territoire. Paradoxalement, le parc de logements est composé principalement de grands logements (près de 60% ont plus de 5 pièces en 2009), entraînant une sous-occupation du parc et un décalage avec la réalité des ménages.

Le développement de petits logements (3 pièces et moins), qui représentent seulement 19,5% du parc, devrait ainsi répondre aux besoins en particulier des jeunes (sans enfants), des familles monoparentales et des personnes âgées de plus de 75 ans.

Dans le Plan Local de l'Urbanisme (PLU), 63 % des zones à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'habitat (1AU), sont représentées par la ZAC. Les autres zones 1AU sont des espaces plus restreints insérés dans le tissu urbain existant. Ainsi, le projet de ZAC, d'une emprise de 16,7 hectares, assurera une grande partie des objectifs de constructions en logements.

Le bourg s'est développé sur un linéaire, le long des axes de communication.

L'aménagement de la ZAC permettra de créer un nouveau quartier dans un secteur agricole que l'on peut qualifier de « grosse dent creuse », enclavé au sein du bourg. Il permettra de faire le lien entre les unités urbaines existantes et ainsi renforcer le caractère central du bourg. Le développement de l'urbanisation se fera en continuité du bâti existant. Les espaces verts et le maillage de liaisons douces favoriseront la relation à l'ensemble du bourg et de la commune d'une manière générale.

Ce projet permettra aussi d'affirmer le rôle du bourg sur le territoire communal vis-à-vis des deux autres pôles du littoral (Le Pouldu et Doëlan). La vocation d'habitat, en particulier en résidences principales, d'activités commerciales et d'équipements publics seront ainsi confortés.

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

La réflexion sur l'urbanisation de ce secteur a été menée au départ à l'échelle d'un vaste territoire de 27 ha. Le périmètre a ensuite été réduit suite aux réflexions et échanges lors des multiples séances de travail, adaptant ainsi son échelle aux besoins de la commune à court et moyen terme soit une surface de 16,7 ha.

5.1.2 Cadre administratif

Pour sa mise en œuvre, la ZAC « Les Hauts du Sénéchal » a fait l'objet de plusieurs délibérations du Conseil municipal de la commune de Clohars-Carnoët :

- par délibération en date du 24 mars 2010, le conseil municipal de la commune de Clohars-carnoët a défini les modalités de la concertation préalable,
- par délibération en date du 08 juillet 2011, le conseil municipal de la commune de Clohars-carnoët a adopté les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation,
- par délibération en date du 08 juillet 2011, le conseil municipal de la commune de Clohars-carnoët a approuvé la création de la ZAC « Les Hauts du Sénéchal »,
- par délibération en date du 16 mai 2012, le conseil municipal de la commune de Clohars-carnoët a délégué la maîtrise d'ouvrage à la société d'économie mixte SAFI (Société d'Aménagement du Finistère), concessionnaire de l'opération,
- par délibération en date du 16 janvier 2015, le conseil municipal de la commune de Clohars-carnoët a approuvé le présent dossier et saisi Monsieur le Préfet du Finistère pour lui demander d'organiser et d'ouvrir une enquête unique préalable à la déclaration publique, préalable à l'arrêté de cessibilité et préalable aux travaux de la ZAC.

Il s'agit donc aujourd'hui de poursuivre le processus administratif et de consultation avec le public pour la réalisation de la ZAC « Les Hauts de Sénéchal », en faisant déclarer l'opération d'utilité publique puis d'obtenir un arrêté de cessibilité à fin de réalisation des travaux de la ZAC.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Les délibérations du Conseil municipal me semblent conformes aux directives en vigueur pour ce type d'enquête.

5.1.3 Choix de la procédure

Une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme a été menée par le cabinet SETUR en amont du projet. Elle a permis de balayer l'ensemble des problématiques environnementales et de déterminer des objectifs environnementaux pour le projet, consignés dans une charte de développement durable. Les impacts potentiels du projet sur l'environnement sont de fait réduits autant que possible dès la phase de conception du schéma d'aménagement.

Cette démarche AEU a consisté à établir un diagnostic partagé lors de comités de pilotage, débouchant sur l'identification des enjeux d'un projet d'urbanisme durable sur ce territoire pour les thématiques suivantes : mobilité, énergie, formes urbaines, mixité sociale, eau, biodiversité, paysage, déchets et nuisances. Cette démarche a abouti à la définition d'une charte d'objectifs de développement durable constituant la carte d'identité du projet.

Une étude d'impact réalisée en 2 phases a permis de faire une analyse précise du site et de traduire les intentions de la commune concrètement dans le projet de ZAC.

Une étude de potentiel de développement des énergies renouvelables et une étude d'impact acoustique ont également été réalisées.

Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35

4 réunions de concertation avec la population ont été réalisées afin de présenter le projet et de recueillir les différents avis.

L'ensemble du dossier a été approuvé par le conseil municipal le 16/01/2015. Le conseil a dès lors sollicité la Préfecture afin d'organiser et d'ouvrir une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la réalisation des travaux de la ZAC, ainsi qu'une enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Après une étude approfondie du dossier, je considère que ce projet a été mûrement réfléchi.

La procédure ne comporte pas de graves sources de nuisance.

La composition du dossier d'enquête et la procédure administrative utilisée sont conforme aux directives en vigueur pour ce type d'enquête.

Je note également qu'environ 2/3 du périmètre opérationnel étaient déjà classés en zones 1 NA et 2 NA dans le POS de 1994, révisé à 5 reprises. Le nouveau PLU, approuvé le 19/12/2013 conforte le zonage de l'ensemble de la ZAC, classée dorénavant en 1AUZAC.

La procédure me semble adaptée au regard des dispositions des articles concernés du code de l'environnement et de l'expropriation.

5.1.4 Cohérence du dossier

Le Dossier global est constitué de 3 sous-dossiers. Le paragraphe 3.3 du présent rapport énumère chaque pièce du Projet.

A la lecture des « Résumés non techniques » notamment, on trouve clairement l'articulation et la complémentarité des sous-dossiers, les uns par rapport aux autres.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Quand bien même quelques erreurs existent dans le dossier, notamment sur la définition de l'enquête unique, incluant à tort l'enquête parcellaire, ou la constitution du dossier d'enquête parcellaire, incluant comme l'enquête préalable à la DUP, l'étude d'impact, ses compléments et annexes, le CE considère le dossier complet, clair, cohérent, et accessible pour le public.

La séparation des 3 sous-dossiers permet de bien identifier les problématiques du Projet présenté au public.

5.1.5 Avis sur le dossier d'enquête fourni

Le dossier d'enquête se présente sous la forme de documents clairement identifiés. A l'analyse des différentes pièces du dossier et en appui des remarques formulées aux paragraphes 5.1.4 « Avis du commissaire enquêteur », je considère la prestation globalement facile d'accès, détaillée, et complète.

5.1.6 Remarques des services étatiques à prendre en compte

Avis de l'autorité environnementale:

La ZAC « Les hauts du Sénéchal », lors de sa création, a fait l'objet d'un avis de l'AE daté du 28/06/2011.

Cet avis fait état d'un projet de qualité a priori, notamment en matière de logements et d'aménagement paysager. L'étude d'impact réalisée par le cabinet SETUR en avril 2011, fait une analyse relativement précise de l'état initial.

Cependant, des manques ont été identifiés dans l'étude.

Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35

Aussi, certaines précisions concernant notamment les eaux usées, les eaux pluviales, les zones humides ont été apportées au stade du dossier de réalisation.

L'ensemble de ces points ainsi que d'autres remarques ont été pris en compte dans une étude d'impact complémentaire et justifiés par des précisions liées à l'avancement des études et à la définition du projet.

Cette nouvelle étude a également été soumise à l'avis de l'autorité environnementale en date du 05 mai 2015 (Cf avis joint DREAL 05.05.2015) et un mémoire en réponse (courrier du 30/07/2015) a été réalisé en réponse à celui-ci.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Le CE note l'excellence du processus qui a permis d'identifier très en amont (phase de création) les acquis et les manques identifiés dans l'étude d'impact. L'approche itérative a permis pendant les 4 années de réflexion qui ont suivi de proposer une étude d'impact « complémentaire » claire, répondant aux interrogations précédemment identifiées. Un mémoire en réponse du maître d'ouvrage lève les quelques manques identifiés par l'autorité environnementale.

5.1.7 Compatibilité avec les principales dispositions réglementaires

5.1.7.1 Compatibilité avec le SCOT du Pays de Quimperlé :

Le projet répond à plusieurs orientations importantes et actions prévues au SCOT (% de logements locatifs aidés, densité de logements, typologie des constructions, liaisons douces, tri sélectifs, contrôle de la pollution ...).

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Le CE considère globalement le Projet compatible du SCOT.

5.1.7.2 Compatibilité avec le PLU :

Le projet de ZAC « Les Hauts du Sénéchal » répond à plusieurs orientations du P.A.D.D dont notamment:

- ✓ assurer une urbanisation mesurée, privilégiant l'implantation de résidences principales,
- ✓ développer un lien social et générationnel,
- ✓ promouvoir un développement urbain mesuré.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Le CE considère le Projet compatible du PLU sur ces orientations fortes du PADD.

5.1.7.3 Compatibilité avec le P.L.H :

Le projet de ZAC est en conformité avec les objectifs du PLH dont :

- ✓ offrir un volume de logements pour répondre à l'accueil et au maintien de la population,
- ✓ produire du logement locatif social dans le parc privé et public,
- ✓ répondre aux besoins des séniors,
- ✓ apporter des réponses aux besoins des populations spécifiques,
- ✓ poursuivre la production de logements en location accession,
- ✓ assurer et anticiper une production de logements adaptée aux usages, aux moyens financiers et à l'environnement.

Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Sur les objectifs précités, le CE considère le Projet compatible du PLH.

5.1.7.4 Compatibilité avec la loi littoral :

La loi Littoral s'applique à la totalité du territoire de Clohars-carnoët. Le choix du site, en continuité du centre bourg, est compatible avec le principe qui s'applique dans le cadre de cette loi (article L146-4-1 du code de l'urbanisme précisant que « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement »).

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

S'agissant de combler une « grosse dent creuse » dans le centre bourg, totalement insérée dans un environnement urbanisé, le CE considère le Projet compatible de la loi littoral.

5.1.7.5 Compatibilité avec les servitudes :

Hormis une servitude aéronautique qui couvre l'ensemble de la commune, il n'existe pas de servitude d'utilité publique sur le site de la ZAC.

5.1.7.6 Archéologie préventive :

La ZAC fera l'objet d'un arrêté de prescription de diagnostic archéologique préalable aux travaux, en raison de la vaste superficie de l'aménagement, de la situation topographique du site favorable à l'implantation humaine, à la conservation de vestiges archéologiques, et de la présence de sites dans les environs du projet d'aménagement, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (Code du patrimoine, livre IV).

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Des fouilles préventives pourront conditionner le début des travaux de terrassement de la ZAC.

5.1.8 Autres caractéristiques du Projet

5.1.8.1 Etude d'impact :

Une étude d'impact initiale a été établie pour le dossier de création en janvier 2011. A la demande de l'AE, une étude complémentaire a été réalisée au stade du dossier de réalisation en 2014. Cette seconde étude, apportant des éléments complémentaires en rapport avec l'avancée du projet, et ne remettant aucunement en cause le projet, il faut considérer que l'étude d'impact correspond à la somme des 2 documents.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

L'étude d'impact me semble suffisamment exhaustive et je la considère favorablement.

5.1.8.2 Eau potable :

La commune dispose de 2 réseaux d'approvisionnement, l'un depuis l'Aven à Riec/Belon, l'autre de la SITER à Quimperlé. L'alimentation en eau potable et la protection incendie de l'opération seront assurées à partir des réseaux existants situés dans la rue de Saint-Jacques (RD 316) au Nord, dans la rue de Lannevain (RD 16) à l'Est, et dans la rue des Deux Fours au Sud.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 1500240/35

L'approvisionnement en eau doublé, l'alimentation et les prises d'eau de sécurité triplées me semblent réfléchis et satisfaisants.

5.1.8.3 Eaux pluviales:

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur la commune (note du 27/7/2010). Il n'existe pas de zone humide, de ruisseau ou de plan d'eau dans le périmètre retenu. Le cours d'eau le plus proche longe la zone d'étude à l'ouest (ruisseau du Sénéchal). Le site n'est pas concerné par un risque d'inondations (pas de zone inondable et ni de Plan de Prévention des Risques d'inondations).

La solution retenue est une gestion « douce » des eaux pluviales, elle se traduit par les mesures suivantes :

- La majorité des eaux pluviales sera récupérée par des noues et fossés plutôt que par canalisations,

- 3 bassins de régulation de type « bassin tampon à sec enherbé », d'une superficie totale de 6 065 m² environ permettront un stockage temporaire des eaux avant de les rejeter progressivement au ruisseau pour éviter les inondations. Les eaux issues des 3 ouvrages seront ensuite dirigées vers le ruisseau du Sénéchal.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

La gestion des eaux pluviales me semble satisfaisante.

5.1.8.4 Eaux usées

Les eaux usées seront collectées par un réseau de type séparatif qui rejoindra le réseau d'eaux usées existant. Le réseau « eaux usées » recueillera les eaux vannes et ménagères en provenance des constructions sur l'emprise de l'opération et les acheminera vers les réseaux existants situés dans la rue de Saint-Jacques au Nord, et dans la rue des Deux Fours au Sud.

Ces eaux seront acheminées vers la nouvelle station d'épuration de Clohars-Carnoët, dont la construction a été achevée au dernier trimestre 2014. Elle a été dimensionnée pour pouvoir traiter les eaux de la commune ainsi que les nouvelles zones à aménager, dont la ZAC « Les Hauts du Sénéchal ». Sa capacité nominale est de 17 000 EH. Sa charge actuelle est de l'ordre de 11500 EH en période estivale et de 6500 EH en hiver.

Compte tenu du type d'aménagement sur la ZAC (habitats collectifs et individuels), la charge polluante maximale a été estimée à environ 775 EH (310 logements avec en moyenne 2.5 habitants par logement), soit 4.5% de la charge nominale de la nouvelle station d'épuration.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Le projet d'aménagement est donc compatible de la capacité de la station d'épuration.

5.1.8.5 Environnement et cadre de vie :

Une charte d'objectifs a été réalisée en 2011 dans le cadre d'une démarche A.E.U. (Approche Environnementale de l'Urbanisme) au stade du dossier de création de la ZAC.

Les espaces verts ont une place importante dans le projet de ZAC, qui prévoit la mise en place d'une trame verte composée de trois grands types d'espaces :

- la voie piétonne avec un aménagement très arboré et « naturel »,
- la rue principale, avec un aménagement plus urbain constitué de massifs à hauteurs variables,

Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35

- la coulée verte avec un aménagement sobre, en adéquation avec l'existant conservé, sous forme de boisement et de massifs aquatiques, et intégrant 3 bassins de rétention.

Les haies, nombreuses en particulier en limite de périmètre, seront préservées en quasi-totalité. En outre, le site ne comprend aucune espèce protégée au niveau national ou régional et n'est pas concerné par des mesures de protection telles que Natura 2000 ou Z.N.I.E.F.F.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Le CE note la volonté de l'aménageur et du pétitionnaire de conserver au maximum les zones vertes. On devra cependant s'inquiéter de leur entretien dans le temps.

5.1.8.6 Accès et déplacements :

La Z.A.C. sera raccordée au reste du bourg en de nombreux points d'accès. Elle sera accessible par la rue de Doëlan et la rue de Saint-Jacques au nord, par la route du Pouldu au sud. Les accès les plus empruntés se feront surtout à l'est par la rue de Quillien qui est l'axe subissant le trafic le plus important.

La Z.A.C. sera structurée par deux axes principaux :

- un axe majeur traversant le site du nord au sud, desservant l'ensemble de la zone, et relié au bourg par la rue de Doëlan au nord et la rue des deux Fours au sud,
- une seconde voie constituera la voie d'entrée principale de la ZAC en reliant la rue de Quillien à l'est à la voie principale de la ZAC, via un giratoire à créer.

Les déplacements doux seront privilégiés à l'intérieur de la zone par l'aménagement de liaisons piétonnes et cyclables qui relieront le quartier avec le centre bourg et avec les équipements existants et futurs.

Des mesures seront aussi prises pour réduire la vitesse (gabarit des voies, aménagement de zones 30 km/h, etc.). L'aménagement de plateaux surélevés aux intersections permettra de ralentir les véhicules et de marquer la priorité aux déplacements doux.

La ZAC se situe à proximité de plusieurs arrêts de bus desservis par le réseau de transport TBK du Pays de Quimperlé (lignes 5: Riec sur Belon/Clohars-carnoët/Guidel et ligne 9: Clohars-carnoët/Quimperlé) avec une correspondance possible vers Lorient.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Tant à l'intérieur de la ZAC et son système prévu de cohabitation voitures/piétons/vélos, qu'à l'extérieur sur le plan des liaisons par bus, le projet me semble suffisamment réfléchi.

5.1.8.7 Aspect socio-économique :

Le Plan d'Occupation des Sols établi en 1994, prévoyait déjà une grande partie de ces parcelles en zone constructible (environ les 2/3 de la surface). Les agriculteurs notamment, en ont donc connaissance depuis de nombreuses années.

Les parcelles agricoles qui accueilleront le nouveau projet ne pourront plus être exploitées par les quatre agriculteurs actuels. Les surfaces cultivées par trois d'entre eux représentent moins de 2 % de leur surface agricole utile totale et moins de 9 % pour le quatrième exploitant. Ces proportions ne sont pas a priori de nature à menacer la viabilité de leur activité. La collectivité et la SAFI continuent d'œuvrer pour chercher des terres disponibles afin de compenser la perte d'exploitation de certaines parcelles de la ZAC.

Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35

En outre, l'arrivée de nouveaux habitants aura un impact positif sur la fréquentation des commerces du bourg. En effet, les activités artisanales et commerciales en particulier, ne peuvent qu'être favorisées par l'arrivée d'une population nouvelle.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Le CE note que déjà avant la fin de l'enquête publique, une majorité d'agriculteurs concernés ont donné leur accord sur l'opération. D'une manière générale, une grande partie des propriétaires concernés ont semble-t-il, trouvé un accord dans la négociation avec l'aménageur.

5.1.8.8 Environnement sonore

Le projet de ZAC est en outre conçu de façon à limiter l'utilisation des véhicules au profit des déplacements doux, permettant en particulier de limiter les nuisances sonores éventuelles. La disposition des constructions sera étudiée pour éloigner des rues périphériques le bruit des lieux de vie extérieure (exemple terrasses).

D'autre part, l'étude d'impact acoustique réalisée à la fin de l'année 2014 montre notamment que le trafic supplémentaire généré par la création de la ZAC sur les voies périphériques (RD 16, RD 316 et rue de St-Jacques) n'aura qu'un impact sonore minime sur les habitations existantes riveraines de ces voies. Au contraire, les aménagements prévus aux différents carrefours vont permettre de réduire la vitesse sur ces voies, et donc de réduire le bruit.

Le tableau ci-après donne l'impact prévisionnel du trafic routier sur ces 3 voies :

Voies concernées	Trafic actuel (période hivernale) en véhicules/jour	Augmentation prévisible du trafic en véhicules/jour
RD 16 (rues de lannevain et de Quillien)	4300	+ 900 (moitié dans chaque sens de circulation)
RD 316 (rue de Doëlan)	650	+ 300
Rue St jacques	450	+ 250

Cette augmentation du trafic routier n'aura cependant qu'un impact sonore minime sur les habitations riveraines de ces voies (< 2dB [A]).

La création du giratoire d'entrée de ZAC, sur la RD 16, avec sa zone 30 km/h aura un effet positif sur la réduction du bruit.

Même si le trafic routier double sur cette voie en période estivale, l'influence du bruit généré par les véhicules induits par la ZAC ne sera pas significatif.

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Le bruit de la future ZAC est pris en compte dans l'étude par rapport à l'existant. Certes, une cloharaise fait état de la mesure réalisée en hiver, non réaliste en regard du flux de circulation estival. La mesure de bruit est une mesure très complexe et me semble t'il, il ne faut pas confondre la fréquence avec le niveau du bruit mesuré.

5.1.9 Synthèse des emprises concernées par le Projet

Le dossier Enquête parcellaire comprend un plan parcellaire et un état parcellaire.

5.1.9.1 Plan parcellaire

4.1.3.1 Le plan parcellaire fixe le périmètre retenu pour l'opération.

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

5.1.9.2 Etat parcellaire

Le tableau ci-dessous fait état des parcelles concernées par le projet :

Terrier	Emprises		Terrier	Emprises		Terrier	Emprises		
	N° Cadastral	Surface (m ²)		N° Cadastral	Surface (m ²)		N° Cadastral	Surface (m ²)	
1	G 2709	2556	9	AC 04 86	1846	18 (suite)	G 0972	602	
	G2713	386		G 2489	8318		G 1009	1758	
	G 2714	13		G 2610	21032		G 1010	1956	
2	AC 0097	2775	10	AC 0035p	42	19	G 1819	130	
	AD 0090	433		AC 0098	6478		G 1011	1758	
	G 0978	787		AC 0115	5084		20	G 0990	677
3	AC 0145	537	14	AC 0337p	67	21	G 0983	2040	
4	AD 0089	703	15	AC 0096	2550	22	G 0970	2450	
	G 0967	4769		AC 0339	2440		23	G 0989p	289
	G 0968	1741		16	G 0971		807	24	AC 0169
	G 0992	2468		G 0973	2519	25	G 0974	6543	
	G 2907	1677		G 0980	1389		G 0975	1724	
	G 2908	3327		G 0981	3290		G 0976	4193	
5	AD 0088	552		G 0982	2730		G 0977	1878	
6	AC 0414	276		G 1825	184		G 2885	1984	
7	G 0966	21100		G 2339p	803	26	AC 0440	2242	
	G 0979	10660		17	G 0991		1553	27	AC 0227p
8	G 2609	136	18	AC 0114	10772	28	AC 0395p	602	

Figurent en rouge, les emprises dites « partielles ».

5.1.10 Programmation

La durée prévisionnelle de l'opération est d'environ 11 ans, à compter de la création de la ZAC. Le démarrage des travaux de viabilisation est prévu pour 2016 avec une livraison des premiers logements individuels en 2018.

Le Projet est sous-divisé en 3 secteurs dont la composition est précisée ci-après:

Nombre de logements	Individuel	Habitat groupé	Semi-collectif	Collectif	Total des tranches
Secteur Nord	20	17	34	-	71
Secteur Centre	21	33	14	20	88
Secteur Sud	53	47	24	18	142
Total par typologie	94	97	72	38	301

5.1.11 Coût

Les dépenses nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Hauts du Sénéchal » correspondent aux coûts liés aux acquisitions foncières et aux travaux de viabilisation de la ZAC.

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

Le tableau ci-dessous résume ces données :

ACQUISITIONS FONCIERES	COÛT
Acquisitions	2 593 000 € HT
Frais de notaire	68 490 € HT
Taxe foncière	30 000 € HT
Total acquisitions	2 691 897 € HT
ESTIMATION DES TRAVAUX	
viabilisation	4 253 422 € HT
AUTRES FRAIS	
Honoraires et études, maîtrise d'œuvre et suivi de chantiers	878 385 € HT
Frais financiers	168 387 € HT
Frais divers	314 513 € HT
Total des frais	1 361 285 € HT
TOTAL DEPENSES	8 306 604 € HT

➤ **Avis du commissaire enquêteur :**

Le CE ne se prononce pas sur le coût de l'opération.

5.2 Avis sur le déroulement de l'enquête et sur les observations du public

5.2.1 Information du public

Les règles en matière d'insertion dans la presse et le choix des journaux ont été respectées. L'information sur les dates de l'enquête publique et des permanences a été diffusée dans les formes règlementaires avant le début et rappelée pendant l'enquête. Les panneaux d'information disposés en périphérie de la zone de projet sont restés en place pendant toute la durée de l'enquête.

5.2.2 Implication du public

On peut se féliciter d'une forte mobilisation du public. Plus d'une centaine de citoyens sont venus apporter leur commentaires pendant et hors permanences. La très grande majorité d'entre eux ont donné un avis vis-à-vis de l'enquête d'Utilité Publique. Seulement 7 personnes (dont 3 observations portées par erreur sur les registres d'enquête DUP), ont apporté des remarques sur l'enquête parcellaire.

Très peu de citoyens ont consulté le dossier papier pendant les permanences. Bon nombre d'entre sont venus en mairie avec leur commentaire déjà rédigé. Est-ce à supposer que ces derniers ont consulté en amont le dossier informatisé sur le site de la mairie ? Pour certains, la réponse est oui sans aucun doute. Pour d'autres, en voyant certains commentaires, on peut en douter, car nombre de questions soulevées trouvaient leurs réponses dans le dit-dossier d'enquête.

Sans se l'expliquer, tant en permanence que dans les courriers et mails reçus, le CE constate une très forte implication de la population féminine.

Le CE déplore le fait que beaucoup d'avis négatifs ne sont pas identifiés (pas de nom où nom et/ou signature illisible) ce qui à mon sens, consciemment ou non, pourrait avoir pour conséquence une limitation du poids des commentaires concernés.

Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35

ANNEXE n° 1. 3/5 : Arrêté préfectoral du 23 octobre 2015

Des informations relatives aux enquêtes, notamment l'avis d'enquête, sont consultables également sur le site internet de la préfecture du Finistère à l'adresse suivante : <http://www.finistere.gouv.fr/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques>

Dans les mêmes conditions de délai et de durée mentionnées à l'article 1, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la voie publique et être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 24 avril 2012 du ministre de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Article 5 : consultation du dossier

Les pièces du dossier, comprenant notamment l'étude d'impact et l'avis de l'Autorité environnementale, ainsi que le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, restent à disposition du public à la mairie de Clohars-Carnoët pendant toute la durée de l'enquête.

Toute personne peut prendre connaissance sur place du dossier, pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur au siège de l'enquête (Mairie de Clohars-Carnoët, 1 place du Général de Gaulle, 29360 CLOHARS-CARNOËT, mairie@clohars-carnoet.fr). Ces observations sont tenues, dans les meilleurs délais, à la disposition du public en mairie de Clohars-Carnoët.

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête ou pendant celle-ci, conformément aux dispositions de l'article L123-11 du code de l'environnement. Les observations du public sont également consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 6 : clôture de l'enquête publique unique

À l'expiration du délai d'enquête, le registre est clos et signé par le commissaire enquêteur qui rencontre dans la huitaine le responsable du projet. Il lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 7 : rédaction du rapport et des conclusions de l'enquête publique unique

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur établit un rapport qui en relate le déroulement et examine les observations recueillies.

Il consigne dans un document séparé ses conclusions motivées au titre de chacun des motifs de l'enquête publique unique en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur par le préfet, après avis du responsable du projet. Si à l'expiration du délai, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

Le nombre important de citoyens ayant émis des avis favorables est surprenant. S'agit-il d'une démarche « politique » de soutien à la municipalité en place, sachant aussi que des voitures ont circulées dans la commune avec des affiches «NON A LA ZAC»? Des panneaux « négatifs » ont également été plantés çà et là. Ou s'agit-il de citoyens persuadés du bien-fondé de ce projet? N'étant pas cloharsiens, je ne sais trop comment l'expliquer.

5.3 PV de synthèse et Mémoire en réponse

Se reporter aux annexes n° 4 et 5.

5.4 Procès-verbal des opérations

Se reporter à l'annexe 3.

5.5 Remerciements

Le commissaire enquêteur remercie Monsieur le Maire, ainsi que Monsieur Brochard pour sa disponibilité et l'accueil qui lui ont été réservés pendant les permanences.

5.6 Conclusions

CONCLUSIONS

Concernant l'enquête DUP :

Plutôt que de s'appuyer sur un marché immobilier de type gré à gré, la municipalité a opté pour la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

La ZAC offre aux collectivités publiques un cadre juridique, financier et technique adapté à la réalisation d'une opération d'aménagement de l'espace. Elle permet l'élaboration d'un projet urbain, en concertation avec la population locale concernée, et la conduite d'une opération d'aménagement combinant l'acquisition des terrains et leur aménagement ainsi que la réalisation d'équipements publics.

Dans cette configuration, en appliquant la théorie du bilan, je note tout particulièrement l'opportunité de réalisation de petits logements (de type T2 en particulier) en haut de ZAC près du centre-bourg actuel, dédiés aux personnes âgées, ainsi qu'à des personnes seules ou familles monoparentales notamment, mais aussi la possibilité d'accès à la propriété pour des primo-accédants. L'accès libre à la propriété est également prévu dans le projet de ZAC.

L'étude démographique menée dans le cadre du projet, conduit à un chiffre d'évolution prévisionnelle de la population de Clohars-carnoët de + 16 à 17%, soit environ 700 citoyens dans les 11 années à venir.

Le nombre de logements prévus (de l'ordre de 300) est une conséquence mathématique de l'évolution prévue de la population. Certes, plusieurs citoyens ont cité dans leurs commentaires, le parc immobilier ancien disponible, existant sur la commune. Il est à peu près évident que les catégories de population citées ci-avant ne peuvent y prétendre, même si l'immobilier ancien subit aujourd'hui quelque baisse d'indice. Les différents prêts de type taux zéro disponibles aujourd'hui pour l'acquisition/aménagement/rénovation ne changent en rien le budget à engager pour ce type d'opération.

La réalisation de la ZAC doit permettre de plus une mixité intergénérationnelle et sociale sans doute difficile voire impossible autrement, dans un système traditionnel.

Pour les autres catégories de population, le marché d'acquisition de l'ancien continuera à mon sens à fonctionner comme auparavant.

Le nombre croissant d'habitants à terme, devra permettre de maintenir les investissements dans la commune.

Le projet d'urbanisation est localisé en un lieu optimal dans le sens où il comble une "grosse dent creuse", jouxtant le centre-bourg, et se présente sous une forme harmonieuse mixant l'habitat pavillonnaire, le logement social, des surfaces commerciales et des équipements publics.

L'urbanisation de la ZAC induira à terme une augmentation significative du trafic en périphérie de la ZAC et sur certains parcours de liaison extra-communales (vers Quimperlé, Moëlan, et la côte notamment). Il appartient à la commune de vérifier ce point, et d'y apporter ou de faire apporter par le Conseil général des solutions si nécessaire.

Ce projet de ZAC répond à mon sens, à la notion d'intérêt général et d'utilité publique et les atteintes à la propriété privée sont limitées eu égard à l'intérêt que l'opération présente pour la collectivité.

Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35

En considérant :

- que la procédure d'enquête a été respectée,
- que l'enquête conjointe s'est déroulée dans de bonnes conditions,
- que la communication sur le projet a été satisfaisante,
- que les objectifs du projet sont justifiés et adaptés à la situation,
- que l'enquête publique conjointe proposée est pertinente et suffisamment précise pour éviter les contestations,
- que le projet envisagé, outre les aspects fondamentaux d'urbanisation, prend en compte également les aspects sociaux et environnementaux,
- que le projet envisagé est compatible des directives des instances supra-communales,

M'appuyant sur les réponses et avis partiels que j'ai émis précédemment aux paragraphes 4.4 (Synthèse des observations et commentaires associés du commissaire enquêteur) et 5.1.2 à 5.2.2 (Projet/Dossier/et Organisation de l'enquête publique), et tirant le bilan de la concertation,

Considérant qu'aucun inconvénient majeur ne permet de s'opposer à la réalisation du projet, c'est en toute impartialité et objectivité que :

J'émet un avis favorable quant à l'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC « Les hauts du Sénéchal » sur la commune de Clohars-Carnoët.

en demandant la prise en compte des recommandations suivantes :

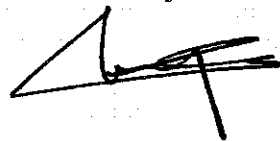
➤ Implantations commerciales dans la ZAC

Je recommande à la commune de s'assurer que le développement commercial envisagé dans le projet corresponde bien à une demande effective, et ne vienne pas concurrencer les services et commerces déjà existant dans le bourg. Il s'agira de trouver une complémentarité avec l'existant.

➤ Phasage des travaux

Je recommande à la commune de prendre contact avec les différents propriétaires/locataires/artisans concernés par les travaux futurs en périphérie de la ZAC, notamment au niveau du rond-point à aménager, afin d'optimiser au mieux la circulation et le stationnement des résidents proches.

Dominique LEON
Commissaire enquêteur
Le 14 janvier 2016



CONCLUSIONS

Concernant l'enquête parcellaire :

En ramenant à l'essentiel les éléments concernant l'enquête parcellaire, je considère que :

1°) les éléments figurant dans le dossier concernant les parcelles faisant partie de l'emprise foncière du projet peuvent être considérés comme exacts,

2°) les différentes remarques rédigées sur le rapport d'enquête au paragraphe 4.4.2 (page 22), n'ayant pas de commentaires du CE sont exclusivement de responsabilité de la Société d'Aménagement du Finistère (SAFI),

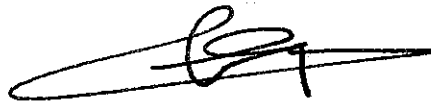
3°) l'indemnité proposée pour l'acquisition des parcelles, n'est pas le sujet principal de l'enquête parcellaire. Le prix proposé aux propriétaires peut toujours être jugé insuffisant. Ceci dit, il se situe néanmoins à environ 30 fois le prix des terres agricoles.

En conséquence, sous réserve que le projet soit déclaré d'utilité publique par M. le Préfet du Finistère, **J'émet un avis favorable sur l'enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles identifiées sur l'état parcellaire.**

Ces parcelles sont constitutives de l'emprise foncière du projet de réalisation de la ZAC « Les hauts du Sénéchal » présenté par la commune de Clohars-Carnoët.

Concernant les propriétaires n'ayant pas à ce jour trouvés de compromis, il appartient à la SAFI d'apprécier dans quelle mesure elle peut utiliser la marge de négociation dont elle dispose, par rapport à l'évaluation des Domaines.

Dominique LEON
Commissaire enquêteur
Le 14 janvier 2016



**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

Pièces jointes :

- Registre d'enquête publique unique n° 1
- Registre d'enquête publique unique n° 2
- Registre d'enquête parcellaire

ANNEXES

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

ANNEXE n° 1. 1/5 : Arrêté préfectoral du 23 octobre 2015



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU FINISTERE

Préfecture
Direction de l'animation
des politiques publiques
Bureau de l'animation
et du dialogue public

Arrêté préfectoral du

prescrivant l'ouverture conjointe, sur la commune de CLOHARS-CARNOËT, d'une enquête publique
unique et d'une enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement
de la ZAC des Hauts de Sénéchal.

Le Préfet du Finistère,
Officier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

- VU le code de l'environnement ;
- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU la délibération du conseil municipal de Clohars-Carnoët, en date du 16 janvier 2015, autorisant Monsieur le maire à solliciter du préfet du Finistère :
 - ❖ « [...] l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC les Hauts du Sénéchal [...] ;
 - ❖ l'ouverture d'une enquête parcellaire et à solliciter du préfet du Finistère un arrêté de cessibilité au profit de l'aménageur ;
 - ❖ au vu des conclusions du commissaire enquêteur et de la déclaration de projet que le conseil municipal adoptera, un arrêté de DUP au profit de l'aménageur ;
 - ❖ un arrêté accordant une autorisation de réaliser des travaux au profit de l'aménageur ;
 - ❖ l'ouverture d'une enquête publique au titre de l'article L123-2 du code de l'environnement » ;
 - ❖ de diligenter les enquêtes susvisées en la forme d'une enquête publique unique ;
 - ❖ d'autoriser la SAFI, en tant qu'aménageur, à mener à bien si nécessaire la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et à accomplir l'ensemble des formalités nécessaires à l'instruction administrative et technique de l'opération [...] » ;
- VU l'étude d'impact et son complément joints au dossier d'enquête transmis par la SAFI ;
- VU l'avis de l'autorité environnementale en date du 5 mai 2015 ;
- VU le mémoire en réponse à l'avis de l'AE en date du 30 juillet 2015 ;
- VU l'ordonnance en date du 21 septembre 2015 par laquelle le tribunal administratif de Rennes a désigné M. Dominique LÉON en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Christian JOURDREN en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- SUR proposition du secrétaire général de la préfecture du Finistère ;

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

ANNEXE n° 1. 2/5 : Arrêté préfectoral du 23 octobre 2015

ARRÊTE

Article 1 : objet et calendrier des enquêtes

Le projet de réalisation des travaux d'aménagements de la ZAC des Hauts de Sénéchal, présenté par la commune de Clohars-Carnoët, est soumis à :

- ❖ une enquête publique unique prescrite en application :
 - des articles L110-1 et suivants, R 111-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique relatifs à une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
 - des articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants, L122-1 et suivants, R122-1 et suivants du code de l'environnement dans le cadre d'une opération susceptible d'affecter l'environnement (catégorie n° 33 de l'annexe à l'article R122-2 du même code),
- ❖ une enquête parcellaire prescrite en application :
 - des articles L131-1 et suivants, R131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique relatifs à la détermination des parcelles et à l'identification des propriétaires.

Ces enquêtes se déroulent pendant une période de 33 jours consécutifs, du lundi 16 novembre 2015 au vendredi 18 décembre 2015 inclus, au siège des enquêtes, à la mairie de Clohars-Carnoët.

Article 2 : nomination du commissaire enquêteur

M. Dominique LÉON, ingénieur civil de la défense en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par le tribunal administratif de Rennes.

M. Christian JOURDREN, ingénieur en chef, est nommé en qualité de commissaire enquêteur suppléant. Il remplacera le titulaire en cas d'empêchement et exercera alors ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.

Article 3 : permanences des enquêtes

Le commissaire enquêteur reçoit les déclarations des habitants et des intéressés en mairie de Clohars-Carnoët :

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| - lundi 16 novembre 2015 | de 09h00 à 12h00 |
| - mardi 24 novembre 2015 | de 09h00 à 12h00 |
| - samedi 5 décembre 2015 | de 09h00 à 12h00 |
| - mercredi 9 décembre 2015 | de 14h00 à 17h00 |
| - vendredi 18 décembre 2015 | de 14h00 à 17h00 |

Article 4 : publicité des enquêtes

Un avis au public faisant connaître l'ouverture des enquêtes est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de celles-ci et au plus tard le samedi 31 octobre 2015 dans deux journaux locaux, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

Dans les mêmes délais, et pendant toute la durée des enquêtes, cet avis est publié par voie d'affiches à la mairie de Clohars-Carnoët et éventuellement par tous autres procédés en usage dans cette localité.

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

ANNEXE n° 1. 3/5 : Arrêté préfectoral du 23 octobre 2015

Des informations relatives aux enquêtes, notamment l'avis d'enquête, sont consultables également sur le site internet de la préfecture du Finistère à l'adresse suivante : <http://www.finistere.gouv.fr/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques>

Dans les mêmes conditions de délai et de durée mentionnées à l'article 1, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la voie publique et être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 24 avril 2012 du ministre de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Article 5 : consultation du dossier

Les pièces du dossier, comprenant notamment l'étude d'impact et l'avis de l'Autorité environnementale, ainsi que le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, restent à disposition du public à la mairie de Clohars-Carnoët pendant toute la durée de l'enquête.

Toute personne peut prendre connaissance sur place du dossier, pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur au siège de l'enquête (Mairie de Clohars-Carnoët, 1 place du Général de Gaulle, 29360 CLOHARS-CARNOËT, mairie@clohars-carnoet.fr). Ces observations sont tenues, dans les meilleurs délais, à la disposition du public en mairie de Clohars-Carnoët.

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête ou pendant celle-ci, conformément aux dispositions de l'article L123-11 du code de l'environnement. Les observations du public sont également consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 6 : clôture de l'enquête publique unique

À l'expiration du délai d'enquête, le registre est clos et signé par le commissaire enquêteur qui rencontre dans la huitaine le responsable du projet. Il lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 7 : rédaction du rapport et des conclusions de l'enquête publique unique

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur établit un rapport qui en relate le déroulement et examine les observations recueillies.

Il consigne dans un document séparé ses conclusions motivées au titre de chacun des motifs de l'enquête publique unique en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur par le préfet, après avis du responsable du projet. Si à l'expiration du délai, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

ANNEXE n° 1. 4/5 : Arrêté préfectoral du 23 octobre 2015

motif pour le dépassement du délai, le préfet peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur, demander au président du tribunal administratif de dessaisir le commissaire enquêteur, de lui substituer son suppléant ou un nouveau commissaire enquêteur. Celui-ci remplira les obligations qui incombent au titulaire défaillant dès sa nomination pour remettre le rapport et les conclusions motivées.

À la réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le préfet du Finistère, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité de la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif de Rennes dans un délai de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur de compléter ses conclusions si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré. Le tribunal administratif, s'il n'a pas été saisi par le préfet, peut également intervenir de sa propre initiative auprès du commissaire enquêteur. Ce dernier est tenu de remettre ses conclusions complétées au préfet du Finistère et au président du tribunal administratif de Rennes dans un délai d'un mois.

ENQUETE PARCELLAIRE

Article 8 : consultation du dossier

Le plan et l'état parcellaire ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles coté et paraphé par le maire sont également déposés à la mairie de Clohars-Carnoët pendant le délai fixé à l'article 1. Les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au maire qui les joint au registre ou au commissaire enquêteur au siège de l'enquête (Mairie de Clohars-Carnoët, 1 place du Général de Gaulle, 29360 CLOHARS-CARNOËT, mairie@clohars-carnoet.fr).

Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie de Clohars-Carnoët est faite par l'expropriant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui en fait afficher une et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant sont tenus de fournir toutes indications relatives à leur identité telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Article 9 : clôture de l'enquête parcellaire

À l'expiration du délai fixé à l'article 1, le registre d'enquête parcellaire est clos et signé par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toute personne susceptible de l'éclairer.

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

ANNEXE n° 1. 5/5 : Arrêté préfectoral du 23 octobre 2015

Article 10 : transmission du procès verbal

Le commissaire enquêteur transmet le dossier et le registre, assortis du procès-verbal et de son avis au préfet du Finistère.

Article 11 : modification de l'emprise

Si le commissaire enquêteur propose, en accord avec l'expropriant, un changement à l'emprise et si le changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, l'avertissement en est donné collectivement et individuellement, dans les conditions fixées aux articles R 131-5 et R 131-6 du code de l'expropriation, aux propriétaires qui sont tenus de se conformer aux dispositions de l'article R 131-7 du même code.

Pendant un délai de huit jours à dater de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier restent déposés en mairie ; les intéressés peuvent faire connaître leurs observations dans les conditions prévues à l'article R 131-8 du code de l'expropriation.

À l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur fait connaître à ce dernier, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmet le dossier au préfet du Finistère.

Article 12 : consultation du rapport et des conclusions des enquêtes

Une copie du rapport et des conclusions de l'enquête publique unique, du procès-verbal et de l'avis du commissaire enquêteur sur l'emprise des ouvrages projetés est déposée à la mairie de Clohars-Carnoët ainsi qu'à la préfecture du Finistère pour y être tenue à la disposition du public pendant un délai d'un an à compter de la clôture des enquêtes.

Ces documents sont également mis en ligne sur le site Internet de la préfecture pendant un an et une copie de ces documents peut être communiquée aux personnes qui en font la demande.

Article 13 : autorité décisionnaire

Le préfet du Finistère est l'autorité compétente pour déclarer les travaux d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sénéchal à Clohars-Carnoët d'utilité publique et pour déclarer cessibles, au bénéfice de la Société d'aménagement urbain du Finistère (SAFU), les terrains concernés par cette opération.

Article 14 : exécution

M. le secrétaire général de la préfecture du Finistère, M. le directeur général de la SAFU, M. le maire de Clohars-Carnoët sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Quimper, le 23 OCT. 2015

Le préfet,
Pour le préfet,
Le secrétaire général


Eric ÉTIENNE

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

ANNEXE n° A2 : Procès-verbal de rencontre avec le pétitionnaire

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

ENQUETE PUBLIQUE

PROCES VERBAL :
Rencontre avec le pétitionnaire

Afin de préparer l'enquête, j'ai été reçu le 16 octobre 2015 en mairie de Clohars-Carnoët, par Mr Jacques Juloux, Maire de la commune, qui m'a présenté le dossier.

Ce même jour, je me suis rendu sur le site concerné par l'enquête et son environnement proche, afin de les visualiser. J'étais accompagné de Florent Brochard, responsable du pôle administratif de la commune, et messieurs Rémy Jézéquel et Nicolas Jousset représentant la société d'aménagement du Finistère (SAFI).

J'ai paraphé les registres d'enquête, visé et signé les différentes pièces du dossier le 16 novembre 2015, jour d'ouverture de l'enquête publique à 8h30, afin de les rendre exploitables par la population dès 9h, heure de début d'enquête.

A chacune des permanences, j'ai pu vérifier l'affichage d'une publicité légale sur une partie vitrée de la mairie, visible de l'extérieur, ainsi que sur certains points d'entrée du projet de ZAC, contrôlés de manière aléatoire.

Dominique LEON
Commissaire Enquêteur



**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

ANNEXE n° A3 :

PROCES - VERBAL DES OPERATIONS

**ENQUETE CONJOINTE D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE
ZAC « LES HAUTS DU SENECHAL » à CLOHARS-CARNOËT**

L'enquête publique relative aux travaux d'aménagement de la ZAC des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 23 octobre 2015. Afin d'assurer le déroulement de cette enquête, M. Dominique LEON, Ingénieur civil de la Défense en retraite, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire.

Les formalités de publicité ont été effectuées dans les conditions suivantes :

- affichage de l'arrêté préfectoral sur une vitre de la façade de la mairie,
- publication d'un avis d'enquête publique dans le journal "Ouest France", aux dates du 29 octobre 2015, pour la première parution et du 18 novembre 2015, pour la seconde parution,
- publication d'un avis d'enquête publique dans le journal "Le Télégramme de Brest", aux dates du 29 octobre 2015, pour la première parution et du 18 novembre 2015, pour la seconde parution,
- publication de l'avis d'enquête publique :

- sur le site de la préfecture www.finistere.gouv.fr,
- à la mairie,
- en entrée de ville, rue Pierre Jacob,
- à l'intersection de la rue St Jacques et de la rue Joseph Kervédou,
- dans l'impasse Croix de Keranguen,
- rue de Quillien, à hauteur du n°42,
- rue de Quillien, en face du n°25,
- rue Vinn bihan dans le village de Quillien,

lieux directement impactés par le projet.

Cet affichage a été vérifié et consigné dans un procès-verbal de constat le 30 octobre 2015, par la Société Civile Professionnelle Luc le Meur, Huissier de justice à Quimperlé.

- notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête conjointe en mairie, effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception à chacun des propriétaires concernés par l'opération par la SAFI. Le commissaire-enquêteur garde par devers lui, les copies des accusés de réception des courriers envoyés aux destinataires [Mr Le Meur Philippe avec la mention « Pli avisé et non réclamé »], ainsi que la liste, affichée en mairie du 5/11 au 18/12/2015, de la notification de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique, destiné à la succession de 12 propriétaires décédés.

Le dossier d'enquête a été déposé en mairie du lundi 16 novembre au vendredi 18 décembre 2015 inclus.

Le commissaire-enquêteur a reçu les observations du public en mairie de Clohars-Carnoët :

- le lundi 16 novembre 2015, de 9h00 à 12h00 (jour de l'ouverture de l'enquête)
- le mardi 24 novembre 2015 de 9h00 à 12h20 [extension]
- le samedi 5 décembre 2015, de 9h00 à 12h25 [extension]
- le mercredi 9 décembre 2015, de 14h00 à 17h00
- le vendredi 18 décembre 2015, de 14h00 à 18h30 [extension] (jour de clôture de l'enquête)

Le registre "Enquête d'utilité publique" n°1 a été coté et paraphé par le commissaire-enquêteur le 16 novembre 2015. Ce premier registre, complet pendant l'enquête, un registre n°2 est coté et paraphé par le CE le 1/12/2015. Tous deux sont clos par le commissaire-enquêteur le 18 décembre 2015 à 17h45.

Le registre "Enquête parcellaire" a été coté et paraphé par Mr le Maire de Clohars-Carnoët le 16 novembre 2015 et clos par Mr le Maire de Clohars-Carnoët le 18 décembre 2015 à 17h45.

En date du 14 janvier 2016, les 3 rapports d'enquête avec les conclusions établies sur l'utilité publique et sur l'enquête parcellaire ont été transmis à Mme Laurence Dirou, Direction de l'animation des politiques publiques à la préfecture du Finistère.

Fait à Locmiquélic le 14 janvier 2016,

Le commissaire-enquêteur,
M. Dominique LEON



*Demande de M. Dominique LEON, Commissaire enquêteur
à M. JULOUX, Maire de la commune de Clohars-carnoët.*

**PV DE SYNTHÈSE CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE
(ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE)
RELATIVE AUX TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DES « HAUTS DU
SENECHAL » SUR LA COMMUNE DE CLOHARS-CARNÖET**

4.2 Références :

- 4.3 - Ordonnance n° E 15000240/35 du 21 septembre 2015 du Tribunal Administratif de Rennes, désignant le commissaire enquêteur,
- 4.4 - Arrêté préfectoral du 23 octobre 2015 prescrivant l'enquête publique conjointe concernant les travaux d'aménagement de la ZAC des « Hauts du sénéchal » sur la commune de Clohars-carnoët,

Monsieur le Maire,

En référence à l'arrêté préfectoral du 23 octobre 2015 portant mise à l'enquête publique du projet d'aménagement de la ZAC, et à l'issue de l'enquête qui s'est déroulée du 16 novembre au 18 décembre 2015 inclus, je vous demande de bien vouloir m'adresser, dans un délai de 15 jours, un mémoire en réponse apportant vos points de vue, justifications, précisions ou engagements, portant sur les observations ci-dessous, et les réflexions éventuelles que vous avez déjà pu mener sur l'évolution future du projet actuel tel qu'il a été arrêté.

54 citoyens sont venus en permanences. 52 se sont déplacés en dehors des permanences. Au total, 101 commentaires ont été rédigés sur les 2 registres de l'enquête unique et 6 sur le registre de l'enquête parcellaire, ce qui montre à mon sens, l'intérêt porté par les cloharsiens à ce projet.

Je note qu'une démarche de concertation préalable avec le public a été mise en place en amont de l'enquête. Notamment, 3 réunions publiques ont permis aux citoyens de s'exprimer et de dialoguer tant avec les élus, qu'avec l'aménageur.

La population informée donc depuis 2010, disposait de plus sur le site internet de la mairie, du dossier d'enquête dématérialisé, ce qui explique d'ailleurs que bon nombre de citoyens sont venus en et hors permanence avec des commentaires « déjà rédigés ». Certes les avis exprimés divergent, c'est tout le bien de la démocratisation des enquêtes publiques.

Après une étude approfondie du dossier d'enquête et des commentaires rédigés sur les différents registres, j'ai pour ma part noté quelques points pour lesquels je souhaiterais recueillir votre position :

- Nombre d'opposants au projet mettent l'accent sur les 200 à 300 maisons qui seraient à vendre sur la commune. Certes, des propositions apparaissent sur les sites spécialisés de ventes immobilières mais, à supposer que l'on écarte les propositions relativement onéreuses, je ne sais apprécier le turn-over des autres propositions à prix plus

Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35

- ANNEXE n° 4 : PV de Synthèse (2/3)
- « accessibles ». J'imagine qu'on doit vite atteindre des seuils de coût d'acquisition+rénovation et/ou aménagement pour ces autres produits disponibles sur le marché, qui brideraient rapidement les possibilités des jeunes ménages ou primo-accédants. Pouvez-vous me communiquer votre position sur ce sujet ?
- Il en est de même au sujet de terrains qui « resteraient » sans acquéreur sur les différents lotissements de la commune. Y en a-t-il tant que cela ?
- Des habitants du lotissement « Les petites landes » expriment leur réticence à la fois à la proximité de l'espace de convivialité prévu dans la ZAC, mais d'une manière plus générale, souhaitent un « coupure franche » de la ZAC avec le lotissement. Ils évoquent entre autres motifs, une possibilité de stationnement anarchique notamment le week-end, dans la rue du lotissement. Je me suis rendu sur les lieux et je constate que hormis tous les fonds de jardin déjà fermés, seule une petite partie ouverte jouxte le projet de ZAC. Quelle est votre position ?
- L'ASL « Les petites landes » ont également formulé sur le registre de l'enquête publique, leur position quant à la parcelle G 2709, dont ils se considèrent propriétaires. La SAFI devra lever le doute et confirmer ou infirmer cette position.
- Quelques citoyens évoquent la possible dangerosité des bassins de rétention pour les enfants, notamment ceux proches des espaces de convivialité. Avez-vous à ce stade de la réflexion, des éléments probants à répondre aux interrogations ?
- Qui assurera l'entretien et la gestion des espaces verts et arbres dans la ZAC ? Je note d'ailleurs que la trame verte sera conséquente.
- Si l'on peut comprendre la démarche qui a conduit au choix de la ZAC plutôt que de l'acquisition gré à gré, comment appréhender le fait que des primo-accédants seront dans la ZAC, contraints des obligations énergétiques (ex normes BBC), conditions environnementales des propriétés, de l'architecture des constructions à venir ? En d'autres termes, le futur cahier des charges du lotissement peut faire peur. Les constructions à caractère social auront tout de même de fait, un coût non négligeable. Qu'en pensez-vous ?
- Enfin, concernant l'Utilité publique, des questions se posent en périphérie de ZAC :
 - o autour du futur rond-point, le calendrier et la nature des travaux intéressent à la fois l'atelier de couture ART'MODE pour les problèmes éventuels de stationnement de clientèle, de durée des travaux,
 - o quid accès aux propriétés (et stationnement des véhicules) qui sont dans la future entrée de la ZAC (parcelles 394 et 168) ?
 - o des habitants du secteur de Quillien posent la question d'une réflexion sur la mise en place d'une zone règlementée à 20 ou 30 km/h, concomitamment avec les travaux de la ZAC. Cette voie secondaire d'accès au fond de la ZAC pour 3 maisons est déjà impactée d'une circulation qui se fait au fil du temps pour éviter le rond-point de Langlazic. Est-ce faisable ?

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

- ANNEXE n° 4 : PV de Synthèse (3/3)

- le site de Kervédou constitue t'il un point bas, en regard de la topographie du lieu ? En raison des risques d'inondations déjà produites semble t'il, aux dires de l'habitant des lieux, il ne doit pas devenir l'exutoire des exutoires prévus dans la ZAC. D'autre part, plutôt que d'aménager un chemin piétonnier en façade de l'habitation de Mme Kervédou, n'était-il pas possible de l'aménager au contraire sur l'arrière de la propriété?
- concernant la rue de Cornouaille, 2 résidents s'inquiètent d'une connexion routière possible avec la ZAC, et plus encore de l'aspect sécurité dans ce cas, à la jonction avec la rue St Jacques. Sachant que la rue de Cornouaille est privée, pouvez-vous me dire quelle projection envisagez-vous, y compris à moyen terme, tant sur le plan pédestre que sur le plan véhicules?
- Pour information concernant l'enquête parcellaire, outre le problème soulevé par l'ASL les petites landes, 3 familles marquent leur opposition à la préemption de leurs terrains. Ceci fait partie de la procédure d'acquisition en cours par la SAFI.
- Enfin, afin de dissiper des informations erronées et constatées pendant l'enquête, quelques personnes souhaitent connaître le coût d'acquisition des terres proposé par la SAFI. Est-ce possible ?

Je reste à votre entière disposition pour plus d'informations et vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Dominique LEON
Commissaire enquêteur



Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35

ANNEXE n° 5 : Mémoire en réponse (1/10)

Monsieur le commissaire enquêteur

Vous m'avez adressé un PV de synthèse me posant un certain nombre de questions et vous m'invitez à vous faire part de mes remarques.

Je me permets tout d'abord de compléter votre présentation concernant la concertation préalable. Outre les nombreux articles, dossiers en ligne et groupes de travail ce sont 4 réunions publiques consacrées à la ZAC des Hauts du Sénéchal qui ont été organisées à intervalles réguliers, et non 3 comme vous l'avez mentionné.

Vous trouverez ci-dessous les réponses et observations à propos de votre PV et de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 novembre au 18 décembre 2015.

- *Nombre d'opposants au projet mettent l'accent sur les 200 à 300 maisons qui seraient à vendre sur la commune. Certes, des propositions apparaissent sur les sites spécialisés de ventes immobilières mais, à supposer que l'on écarte les propositions relativement onéreuses, je ne sais apprécier le turn-over des autres propositions à prix plus « accessibles ». J'imagine qu'on doit vite atteindre des seuils de coût d'acquisition+rénovation et/ou aménagement pour ces autres produits disponibles sur le marché, qui brideraient rapidement les possibilités des jeunes ménages ou primo-accédants. Pouvez-vous me communiquer votre position sur ce sujet ?*

Les chiffres avancés par les « opposants » sont ceux des logements classés vacants par l'Insee et en aucun cas ceux en vente.

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location (dont location saisonnière)
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation (en construction)
- En attente de règlement de succession.

Il convient tout d'abord de rappeler que l'existence d'un parc de logements vacants en vente est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants).

Sur Clohars, les logements vacants en janvier 2015 étaient au nombre de 322 et se répartissent ainsi (enquête Insee 2015) :

	Le bourg	Pouldu Laita	Doëlan	La forêt
Logements vacants	73	149	70	30

219 logements, soit plus de 70% des logements vacants se trouvent sur les secteurs Doëlan et le Pouldu Laita. Cela s'explique notamment par le fait que lors de la période des recensements effectuée en janvier, de nombreux biens sont classés comme inoccupés. Il s'agit ici des locations saisonnières, très nombreuses sur ces secteurs (gites et appartements en secteur côtier). Ces biens représentent au moins 120 logements.

Par ailleurs les biens en construction (50 logements/an) et en attente de succession (50 décès en moyenne chaque année) représentent aussi une part non négligeable de logements vacants.

Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35

ANNEXE n° 5 : Mémoire en réponse (2/10)

Le nombre de biens en vente est donc plutôt de l'ordre de la moitié des chiffres avancés, soit environ 130 à 150 logements. Cette estimation concorde avec les biens effectivement en vente dans les agences immobilières de Clohars et Moëlan.

Notons également que le taux de logements vacants est dans la fourchette moyenne des communes voisines de notre communauté de communes : Clohars 7,4 %, Riec/Belon 7,9%, Moëlan 6%, Quimperlé 8,3% (Insee).

Après consultation des 5 agences présentes sur Clohars et Moëlan au cours du mois de décembre, on dénombre exactement 94 maisons différentes en vente, réparties comme suit en localisation et en prix :

	0 à 180 K€	180 à 250 K€	250 à 300 K€	300 à 380 K€	380 à 450 K€	+ 450 K€	
Pouldu	9*	4	5	3	4	3	28
Doëlan	10	2	3	5	1	6	27
Bourg	5	6	3	1	1	3	19
Diffus	1	5	5	7		2	20
	25	17	16	16	6	14	94

* Dont 5 maisonnettes 2 pièces de vacances.

A cela s'ajoute 13 appartements en vente (1 au bourg - 2 à Doëlan - 10 au Pouldu), soit un total de 107 biens répertoriés.

Il n'y a sur le bourg que 19 biens en vente. Seuls 5 sont à des prix inférieurs à 180 000 euros allant de 126 000 € à 179 000 €. C'est donc un marché très limité. On peut estimer qu'après rénovation les prix de revient de ces 5 biens seront proches des 200 000 euros. Quant aux autres, leur prix est supérieur au budget moyen de jeunes ménages ou primo-accédants.

Les maisons libres à des prix accessibles sont donc peu nombreuses et au final leur rénovation s'avérera aussi coûteuse, voire plus, que les opérations qui seront réalisées sur la ZAC. Les biens en vente ne mettent absolument pas en difficulté le programme prévu.

Rappelons aussi que l'objectif de la ZAC est de redynamiser le centre bourg en proposant des biens pour accueillir une population vivant sur la commune à l'année.

Du fait d'un marché de résidences secondaires (1 444 biens sur la commune dont 86% sur le secteur côtier) on enregistre davantage de ventes sur le Pouldu/ Doëlan.

- o *Il en est de même au sujet de terrains qui « resteraient » sans acquéreur sur les différents lotissements de la commune. Y en a-t-il tant que cela ?*

Il est tout à fait faux d'affirmer que les terrains resteraient sans acquéreurs sur la commune. C'est bien du contraire dont il s'agit : **l'offre de terrains constructibles en vente est insuffisante à ce jour.**

Tous les lotissements lancés par mon prédécesseur de 2004 à 2007 (ci-dessous) se sont vendus à l'exception de 7 terrains au Pouldu (vente retardée du fait de la construction de la station d'épuration à proximité) et 2 au lotissement des clos de Kergueguen (prix initial 130 euros le m2).

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

**ANNEXE n° 5 : Mémoire en réponse (3/10)
Permis de lotir accordés de 2004 à 2007 par R Le Floch Maire**

Nom du Lotissement		Lots	Surface lotissement	Lots vendus
Les hauts de Kéruster	Doëlan	25	24 817	25
Lotissement de Kerjégou	Le Bourg	12	12 367	12
Kerzellec I	Le Pouldu	16	19 138	12
Kerzellec II	Le Pouldu	15	15 541	12
Les Sentiers	Le Pouldu	30	32 571	30
Résidence de Bel Air	Le Pouldu	5	3 699	5
Résidence Saint-Jacques	Le Bourg	17	14 900	17
Clos de Kergueguen	Le Bourg	28	14 946	26
Clos de Langlazik	Le Bourg	35	18 862	35
Domaine de Kerambellec	Le Bourg	96	53 569	96
CELEOS (ex colonie PAX)	Le Pouldu	20	4 239	20
	total	299	214 649	290

Le besoin de terrain pour construire n'est plus couvert à ce jour et la ZAC permettra à la commune d'accueillir de nouveaux habitants. Sans cette opération la commune ne serait plus en mesure de répondre à la demande.

A signaler que le programme du lotissement de Kernevenas au Pouldu, mis en vente seulement depuis 7 mois, a déjà 42 lots de vendus à ce jour sur 62.

- o *Des habitants du lotissement « Les petites landes » expriment leur réticence à la fois à la proximité de l'espace de convivialité prévu dans la ZAC, mais d'une manière plus générale, souhaitent un « coupure franche » de la ZAC avec le lotissement. Ils évoquent entre autres motifs, une possibilité de stationnement anarchique notamment le week-end, dans la rue du lotissement. Je me suis rendu sur les lieux et je constate que hormis tous les fonds de jardin déjà fermés, seule une petite partie ouverte jouxte le projet de ZAC. Quelle est votre position ?*

Concernant le souhait de voir « une coupure franche » entre le projet de ZAC et les habitations existantes à l'ouest de l'opération, cette idée déjà exprimée lors de la phase de concertation, a bien été prise en compte dans le schéma d'aménagement. Une coulée verte a ainsi été programmée sur quasiment tout le long de la façade ouest de la ZAC avec préservation des talus et bosquets existants. Un espace tampon végétalisé sépare ainsi les futures habitations de la zone urbanisée des Petites Landes.

L'espace de convivialité prévu à côté du lotissement des Petites Landes participe à la vie sociale et à la notion de mixité, tout comme au bien vivre ensemble.

Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35

ANNEXE n° 5 : Mémoire en réponse (4/10)

Concernant une possibilité de stationnement anarchique notamment le week-end, dans la rue du lotissement de petites Landes, nous faisons remarquer que cet accès sera usité à la marge car il sera plus confidentiel que le réseau viaire créé par la ZAC. Cette dernière disposant d'un réseau de voirie propre qui n'est pas en connexion avec le lotissement des Petites Landes. A noter que les orientations des accès des parcelles limitrophes au lotissement se feront par l'est non à partir de la voirie du lotissement des Petites Landes. Les visiteurs des familles résidentes de la ZAC garantiront logiquement leurs véhicules sur les places de parkings créées par la ZAC.

A ce propos, des places de parkings sont positionnées à proximité du centre sur la future place. Les espaces consacrés aux futurs équipements publics disposeront de parkings qui s'ajouteront à ceux déjà positionnés. Chaque habitation disposera au moins de deux places de parkings à l'intérieur des parcelles. Des parkings visiteurs sont également prévus dans les différents ilots de la ZAC. Par ailleurs, les ilots dédiés aux logements collectifs ou semi collectifs devront s'appuyer sur la réglementation du PLU qui impose un nombre de places de stationnements.

Toutes ces conditions assurent une offre de stationnement interne à la ZAC suffisante.

- o *L'ASL « Les petites landes » ont également formulé sur le registre de l'enquête publique, leur position quant à la parcelle G 2709, dont ils se considèrent propriétaires. La SAFI devra lever le doute et confirmer ou infirmer cette position.*

Dans le cadre des recherches hypothécaires réalisées pour les besoins de l'état parcellaire identifié dans le cadre de l'enquête parcellaire, il apparaît que la parcelle G2709 appartient à la société Invest'Immo. Vous trouverez en pièce jointe un extrait des renseignements hypothécaires.

- o *Quelques citoyens évoquent la possible dangerosité des bassins de rétention pour les enfants, notamment ceux proches des espaces de convivialité. Avez-vous à ce stade de la réflexion, des éléments probants à répondre aux interrogations ?*

Concernant les 2 grands bassins de rétention des secteurs Nord et Sud de l'opération (Bassins N°1 et N°3), ceux-ci sont prévus en déclinaison douce (Talus 3/1 et Rampe d'accès 6/1) ne nécessitant pas de protection. De tels bassins prennent d'avantage d'espace mais contribuent à l'aspect naturel et environnemental et renforcent la trame verte de la ZAC. Une réalisation de ce type est visible à Lorient à proximité de la clinique Mutualiste.

A noter que ces bassins d'infiltrations sont des bassins dits à sec, c'est-à-dire qu'ils se vidangent complètement suite à un évènement pluvieux vers un exutoire (avec une régulation du débit de fuite de sortie).

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

ANNEXE n° 5 : Mémoire en réponse (5/10)

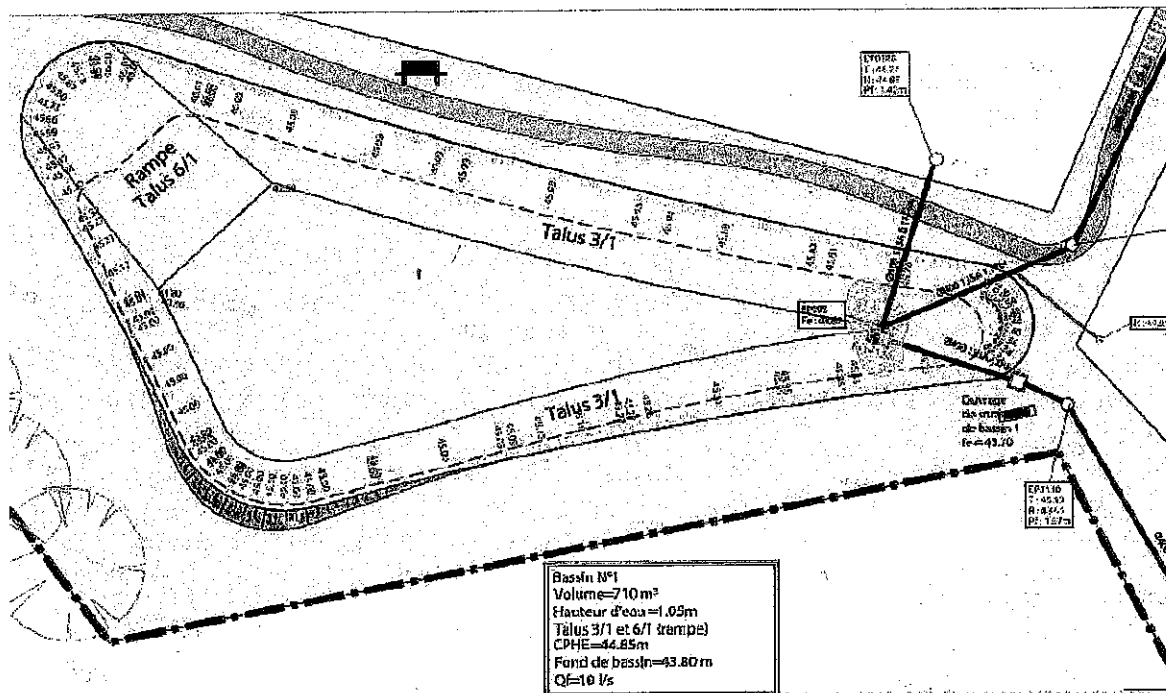


Schéma d'aménagement du bassin EP N°1 Nord – même principe pour le bassin EP N°3 Sud

Le bassin N°2, plus petit, situé au centre-ouest de l'opération, toujours d'aspect paysager mais avec des limites plus structurées sera aménagé avec des gabions ou éventuellement avec des soutènements bois ou béton.

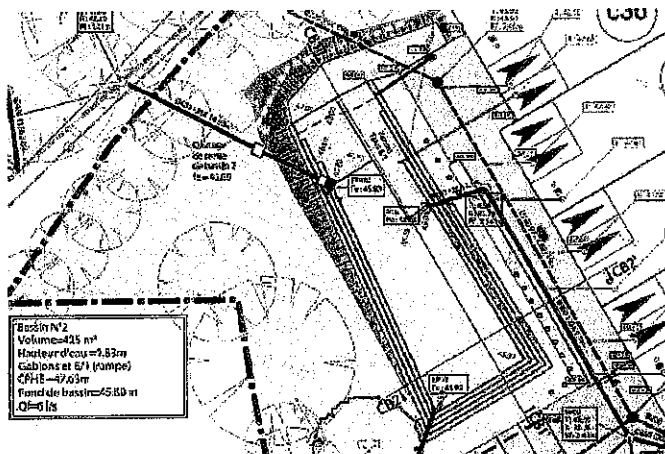


Schéma d'aménagement du bassin EP N°2 Centre



Exemple de réalisation

Le dossier Loi sur l'eau a été déposé auprès des services compétents sans remarques particulières à ce sujet.

- *Qui assurera l'entretien et la gestion des espaces verts et arbres dans la ZAC ? Je note d'ailleurs que la trame verte sera conséquente.*

La gestion des espaces verts situés dans les espaces publics sera assurée par l'aménageur de la ZAC, à savoir la SAFI, durant la durée du contrat de concession. L'entretien des espaces verts se fera par les services municipaux dès réception des ouvrages.

Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35

ANNEXE n° 5 : Mémoire en réponse (6/10)

- *Si l'on peut comprendre la démarche qui a conduit au choix de la ZAC plutôt que de l'acquisition gré à gré, comment appréhender le fait que des primo-accédants seront dans la ZAC, contraints des obligations énergétiques (ex normes BBC), conditions environnementales des propriétés, de l'architecture des constructions à venir ? En d'autres termes, le futur cahier des charges du lotissement peut faire peur. Les constructions à caractère social auront tout de même de fait, un coût non négligeable. Qu'en pensez-vous ?*

Dans une volonté de développement durable affirmée, le projet de la ZAC fait l'objet d'une démarche d'approche environnementale (AUE) mise en place entre la commune, l'ADEME et la communauté de communes. Une série d'objectifs environnementaux ambitieux ont été listés pour la collectivité : renforcement des liaisons douces, trame verte, haies, bassins de rétentions paysagers, collectage des OM, orientation des parcelles et leur distribution, réduction des surfaces d'imperméabilisation des sols....

Pour les particuliers, le règlement de la ZAC en matière environnemental est conçu comme une aide avec de nombreux conseils et des photos d'exemples. Ces documents ont une fonction pédagogique auprès des particuliers et professionnels de la construction (investisseurs privés) afin de favoriser la qualité future des espaces.

Il existera des prescriptions uniquement en matière de biodiversité (notamment sur les haies) sans effets sur les coûts. Dans le domaine de la consommation d'énergie les normes qui s'appliqueront seront celles de la RT 2012, applicables à tous les particuliers qui construisent. Ces normes réduisent très sensiblement les consommations d'énergie. Pour les habitats collectifs, ces normes seront aussi appliquées. Concernant les logements locatifs et accession sociale, cela n'a aucun effet, et cette pratique est habituelle sur ce type d'opération. Il n'y a aucun effet sur les niveaux de loyers de sortie des bailleurs sociaux qui sont encadrés selon la typologie des dits logements.

En matière de récupération d'eau le règlement préconisera la mise en œuvre d'une cuve de récupération des eaux de pluie d'au moins 200l (arrosage). Au-delà de 1000l cette cuve devra être enterrée.

Enfin, pour les prescriptions architecturales, elles seront différenciées par ilots selon leur emplacement. Elles concerneront essentiellement les volumétries, les modalités d'implantation du bâti, les aspects de façade et de toiture et n'auront pas d'impact financier.

Au final, les budgets nécessaires pour ces différentes mesures ne seront pas plus coûteux que ceux habituellement nécessaires dans des constructions neuves.

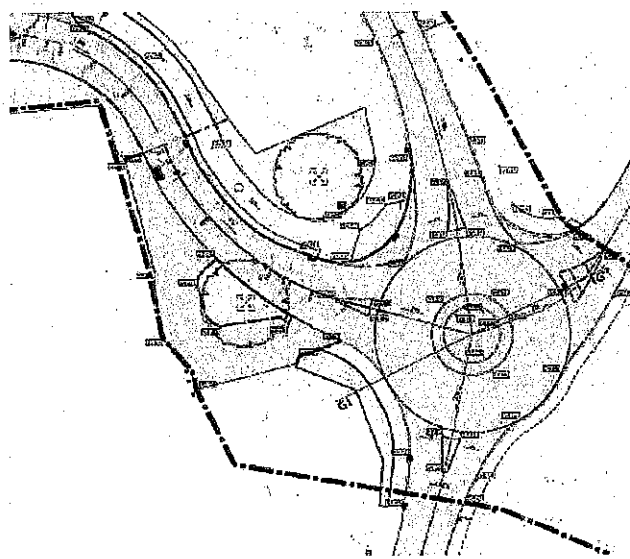
- *Enfin, concernant l'Utilité publique, des questions se posent en périphérie de ZAC : autour du futur rond-point, le calendrier et la nature des travaux intéressent à la fois l'atelier de couture ART'MODE pour les problèmes éventuels de stationnement de clientèle, de durée des travaux,*

Comme c'est le cas pour tous les chantiers touchant au domaine public des mesures transitoires permettant le maintien de l'activité seront prises (parking provisoire à proximité notamment). Ce fut déjà le cas lors des aménagements près de la médiathèque (murets, voirie, trottoirs, arrêt de bus, plateau ralentisseur) et plus récemment autour de l'église.

- *Quid accès aux propriétés (et stationnement des véhicules) qui sont dans la future entrée de la ZAC (parcelles 394 et 168) ?*

Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35

ANNEXE n° 5 : Mémoire en réponse (7/10)



Dans le cadre du projet d'aménagement, le traitement de la voirie permettant l'accès aux propriétés bâties cadastrées AC394 et AC168 sera pris en compte dans les travaux à réaliser. Ces travaux représentés sur les plans ci-dessus consisteront à une rénovation de la voirie existante pour une bonne intégration dans le projet routier.

- *Des habitants du secteur de Quillien posent la question d'une réflexion sur la mise en place d'une zone réglementée à 20 ou 30 km/h, concomitamment avec les travaux de la ZAC. Cette voie secondaire d'accès au fond de la ZAC pour 3 maisons est déjà impactée d'une circulation qui se fait au fil du temps pour éviter le rond-point de Langlazic. Est-ce faisable ?*

L'engagement est pris de mettre cette voie en zone 20 et d'y faire les aménagements nécessaires. Cela est complètement logique car cette voie sera raccordée à la piste cyclable qui traverse la ZAC.

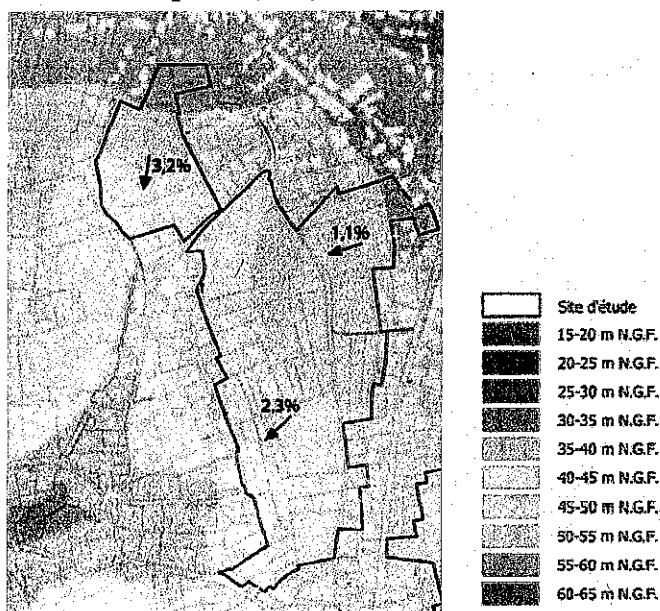
- *Le site de Kervédou constitue t-il un point bas, en regard de la topographie du lieu ? En raison des risques d'inondations déjà produites semble-t-il, aux dires de l'habitante des lieux, il ne doit pas devenir l'exutoire des exutoires prévus dans la ZAC. D'autre part, plutôt que d'aménager un chemin piétonnier en façade de l'habitation de Mme Kervédou, n'était-il pas possible de l'aménager au contraire sur l'arrière de la propriété?*

Chaque ouvrage de régulation aura son exutoire. Toutes les eaux de la ZAC ne seront donc pas renvoyées vers le Sud. Pour information, les deux autres ouvrages de régulation secteur Nord et secteur Centre ont leurs ouvrages de sorties qui se raccordent sur le réseau présent rue de Saint-Jacques.

Le site de Kervédou constitue en effet un point bas au regard de la topographie de la zone d'aménagement (Cf. schéma ci-dessous). C'est pourquoi le bassin de rétention des eaux pluviales N°3 du secteur Sud a été implanté à cet endroit, permettant une gestion gravitaire de l'écoulement des EP.

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

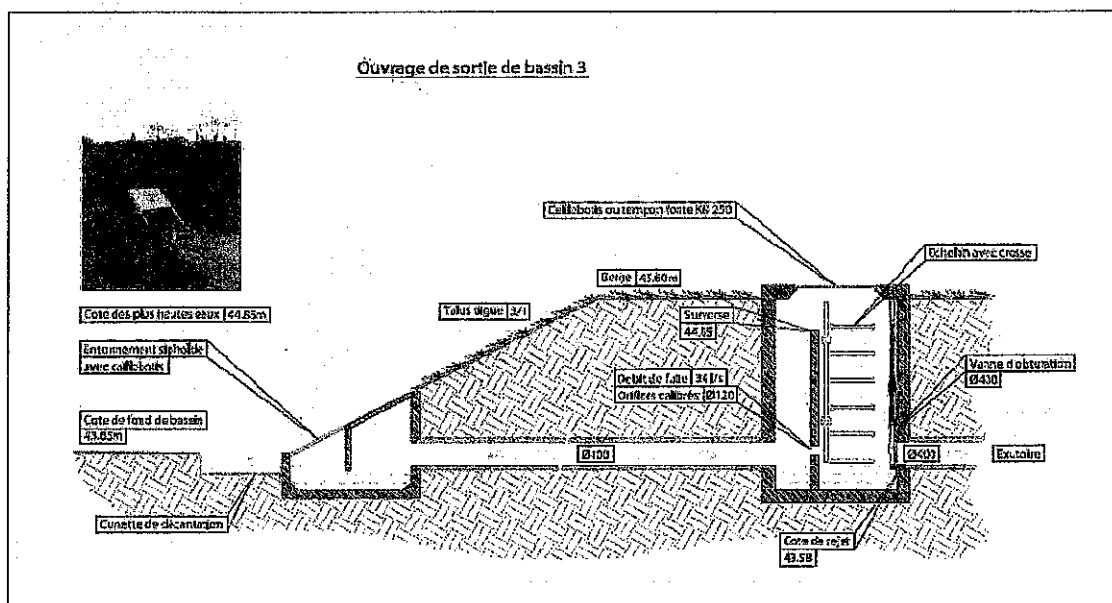
ANNEXE n° 5 : Mémoire en réponse (8/10)



Topographie du site de la ZAC

Le volume de stockage du bassin a été calculé sur la base d'une pluie décennale et permet de compenser l'imperméabilisation des sols au sein de la ZAC. La méthode employée et validée par la Police de l'Eau lors de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau permettra de mieux canaliser l'écoulement des eaux pluviales qui, actuellement, empruntent les pentes naturelles sans déboucher vers un exutoire sécurisé.

Les volumes d'eau supplémentaires engendrés par un évènement d'intensité supérieure à une pluie décennale seront évacués par une surverse située au niveau de l'ouvrage de sortie des bassins tampons (Cf. schéma ci-dessous). Les eaux issues de cet ouvrage seront ensuite dirigées vers le ruisseau du Sénéchal au sud de l'opération via le réseau sous-terrain aménagé à l'intérieur de la ZAC le long de la voirie principale.



La méthode employée pour la gestion des eaux pluviales de la ZAC ne fera qu'améliorer la situation actuelle en cas de fortes précipitations.

**Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC
des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35**

ANNEXE n° 5 : Mémoire en réponse (9/10)

Concernant le tracé du chemin piéton au droit de la parcelle de Mme Kervédou, il a été optimisé pour permettre de rejoindre le plus rapidement possible la rue Joseph Kervédou afin de liaisonner le quartier existant au projet de ZAC et ainsi limiter l'impact sur les acquisitions foncières.

- *Concernant la rue de Cornouaille, 2 résidents s'inquiètent d'une connexion routière possible avec la ZAC, et plus encore de l'aspect sécurité dans ce cas, à la jonction avec la rue St Jacques. Sachant que la rue de Cornouaille est privée, pouvez-vous me dire quelle projection envisagez-vous, y compris à moyen terme, tant sur le plan piétonnier que sur le plan véhicules ?*

Le projet d'aménagement de la ZAC a inscrit le principe d'une voie routière permettant à terme une éventuelle connexion avec la rue de Cornouaille. Pour autant celle-ci ne pourra se faire qu'avec l'accord des propriétaires de cette voirie actuellement privée.

A ce jour, il a été acté avec les actuels propriétaires qu'une barrière serait posée pour un usage exclusif piétonnier de la rue de Cornouaille.

- *Pour information concernant l'enquête parcellaire, outre le problème soulevé par l'ASL les petites landes, 3 familles marquent leur opposition à la préemption de leurs terrains. Ceci fait partie de la procédure d'acquisition en cours par la SAFI.*

Nous prenons acte que trois familles vous ont marqué leur opposition à la vente. Toutefois, la SAFI en tant que concessionnaire de la ZAC poursuivra les négociations à l'amiable dans la mesure du possible avec tous les propriétaires concernés.

Pour information, à ce jour, la SAFI a signé des compromis de vente et acheté des terrains auprès des propriétaires de 17 unités foncières. La surface faisant l'objet de ces compromis couvre actuellement plus de 85 % de la ZAC des Hauts du Sénéchal.

Des contacts avec trois autres propriétaires sont engagés et devraient aboutir à un compromis.

- *Enfin, afin de dissiper des informations erronées et constatées pendant l'enquête, quelques personnes souhaitent connaître le coût d'acquisition des terres proposé par la SAFI. Est-ce possible ?*

La phase de négociation arrivant à sa fin, il est possible de rendre public le **prix d'acquisition des terrains qui est de 14 €/m²** pour les terrains libres d'occupations.

L'objectif de vente après les travaux d'aménagements et la participation communale est de 95 €/m².

A titre de comparaison, les terrains des différents lotissements récents du bourg situés à proximité ont été achetés à un prix moyen de 14,15 €/m² comme le montre le tableau ci-dessous.

Lotissement	Secteur	Surface	Prix	Prix au m ²
Clos de Langlazic	Sud de la ZAC	18 882 m ²	115 012 €	6,09 €
Petites Landes	Centre de la ZAC	14 900 m ²	227 076 €	15,24 €
Clos de Kergueguen	Nord de la ZAC	14 986 m ²	448 380 €	30 €*
Domaine de Kerambellec	Nord de la ZAC à proximité des écoles	53 569 m ²	657 250 €	12,27 €
TOTAL et moyenne au m²		102 277 m²	1 447 718 €	14,15 €

Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives aux travaux d'aménagement de la ZAC des Hauts du Sénéchal à Clohars-carnoët - dossier E 15000240/35

ANNEXE n° 9 : Mémoire en réponse (10/10)

* A noter qu'au clos de Kergueguen les terrains achetés plus chers ont été revendus aux particuliers 130 € (75 euros à Kerambellec)

Remarques concernant les espaces agricoles

Durant l'enquête publique des observations ont été portées sur la consommation d'espace agricole, visiblement par des personnes peu au fait des questions d'urbanisme. Aussi je souhaite apporter quelques précisions.

La première, c'est qu'aucune construction neuve ne peut se faire sans consommation d'espace foncier. L'enjeu est d'en consommer le moins possible et dans les zones les plus adéquates à l'urbanisation.

C'est précisément ce que propose ce projet. Avec une densité de 27 logements à l'hectare en centre bourg il rompt délibérément avec l'urbanisation peu scrupuleuse des espaces agricoles observée avant l'adoption du PLU.

Alors que pour l'habitat le précédent POS a consommé 62,28 ha sur 10 ans, le PLU prévoit 24,11 ha (hors équipements structurants) à urbaniser sur la période 2013-2023.

Ainsi, la commune diminue de plus de moitié la consommation de l'espace observée sur la décennie passée.

De plus le PLU de Clohars-Carnoët s'est attaché à urbaniser à proximité du bourg et des équipements. Près de 96% des superficies à urbaniser se situent en continuité directe du centre bourg de Clohars-Carnoët. **La ZAC constituée est au cœur de ces réductions de consommation d'espace.**

Cette orientation forte a d'ailleurs été saluée par la chambre d'agriculture elle-même. Elle évoque aussi positivement le projet de ZAC.

Extrait de l'Avis de la chambre d'agriculture sur le PLU (19 mars 2013)

« Nous sommes globalement satisfaits de la prise en compte des enjeux agricoles et notamment la réduction de la consommation d'espace. L'accueil de population est estimé sur les prévisions du SCOT de la Cocopaq.

La carte de synthèse de votre PADD montre bien le développement urbain mesuré qui est projeté, au cœur des zones urbaines. Concernant la délimitation des zones à urbaniser, nous partageons tout à fait les propositions de la commune qui consiste à densifier les zones urbaines et combler les zones enclavées, qui offrent encore de grands potentiels.

Les orientations d'aménagement et de programmation prescrivent utilement des densités intéressantes. En outre la ZAC des hauts du Sénéchal prévoit une urbanisation de l'ordre de 27 logements par hectare. »