

---

## BILAN DE LA CONCERTATION.

---



## Modalités d'organisation de la concertation

Conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, la Commune de Clohars-Carnoët a décidé par délibération du 24 mars 2010 des modalités de la mise en œuvre de la procédure de concertation et par délibération du 17 décembre 2010 de l'ouverture d'une concertation préalable qui s'est déroulée au premier trimestre 2011, selon les modalités suivantes :

- Exposition de panneaux de présentation en mairie de Clohars-Carnoët précisant les informations nécessaires à la compréhension des enjeux et des objectifs du projet du 17 janvier au 14 février 2011,
- Mise à disposition du public en mairie d'un registre d'observations du 17 janvier au 14 février 2011,
- Organisation d'une réunion publique d'information et d'échanges autour du projet le 09 février 2011 sur la commune de Clohars-Carnoët,
- Une information publique a été mise en place tout au long de la durée du projet par le biais du site internet de la commune, de la presse locale et du bulletin municipal.

## Observations recueillies et réponses apportées

→ **Des observations ont été émises sur un registre durant la période d'exposition de panneaux de présentation en mairie de Clohars-Carnoët du 17 janvier au 14 février 2011:**

**Des questions ont porté sur la justification du projet d'urbanisation vis-à-vis du marché de l'emploi. Le bassin d'emploi de la région est-il en harmonie avec cet ambitieux projet ?**

Les réponses sont les suivantes :

- *L'urbanisation est un phénomène constant dans l'évolution des communes, du simple fait de l'augmentation démographique. Elle n'est pas conditionnée à l'emploi même si celui-ci doit évoluer dans des conditions comparables.*

*Des emplois sont prévus dans différents secteurs économique sur la commune :*

- *Agro-alimentaire (extension usine du capitaine Cook en 2014).*
- *Artisanat : extension prévue de la zone artisanale au PLU.*
- *Tourisme et commerce (ancienne conserverie réaffectée sur un projet touristique, création de commerces sur la ZAC et en ville, développement du nautisme)*
- *Services public (extension crèche, médiathèque par exemple).*

- *Une centaine d'emplois au moins sont prévisibles d'ici la fin de l'urbanisation de la ZAC. La commune a pris de nombreuses initiatives pour accompagner et anticiper ces créations afin de créer les conditions favorables pour l'implantation de ces nouveaux emplois. : station d'épuration, établissement d'un plan de reconversion du site de la sardinerie en lien avec l'EPE, mise en place d'actions et de produits touristiques, extension prévue au PLU de la zone artisanale, développement des services publics municipaux.*
- *Des plans de redynamisation de l'emploi associés à des stratégies économiques communautaires font que notre territoire attire régulièrement de nouvelles entreprises. On constate que le nombre de résidents de la COCOPAQ augmente tout comme le nombre d'emplois sur notre territoire. Aucune commune ne connaît de difficulté qui la placerait en difficulté de ce point de vue.*
- *Les documents qui figurent en mairie seront mis en ligne.*

*Au niveau communautaire il existe un agenda 21 intercommunal. Les actions des communes s'inscrivent dans ce cadre.*

*La démarche de ZAC en HQE en lien avec l'ADEME est de ce point de vue en total cohérence avec la démarche d'agenda 21.*

*La commune de Clohars est la première à se lancer dans une telle initiative. Le président de la Cocopaq l'a d'ailleurs souligné lors du conseil communautaire du 21 décembre 2010.*

*Le PLU n'est pas en panne comme il est écrit. Nos services et les élus y travaillent. Les délais prévus devraient être respectés.*

*Le projet de ZAC a pris en compte tous les éléments des différentes réflexions d'urbanisme et d'environnement en cours : plan de déplacements, zones humides, schéma des eaux pluviales, accessibilité PMR, agenda 21 de la Cocopaq, SCOT et PLH.*

*Les modalités de concertations annoncées lors des conseils municipaux concernant la ZAC et le PLU ont été totalement respectées.*

**Des questions ont porté sur l'information du projet auprès des propriétaires (notamment sur les prix de rachat).**

Les réponses sont les suivantes :

- *Le projet de la ZAC est public depuis le 16 décembre 2008 et l'information diffusée dans le bulletin municipal du printemps 2009. La phase de concertation est en cours. Les propriétaires ont la possibilité de faire des remarques. Celles-ci seront toutes examinées et traitées.*

*Les prix d'acquisition seront fixés par France Domaine et des propositions seront faites aux propriétaires.*

- *Les procédures de ZAC prévoient de définir un périmètre d'étude. Une fois que celui-ci sera validé les propriétaires seront contactés. La procédure de concertation durera encore*

plusieurs mois. Nous n'en sommes qu'au début. Le projet d'une ZAC en centre bourg a toutefois été évoqué déjà au sein du conseil municipal, dans la presse, dans le journal municipal et sur le site internet. Il a fait aussi l'objet de 2 réunions publiques.

**Des questions ont portées sur la consommation foncière, notamment vis-à-vis des agriculteurs.**

**Les réponses sont les suivantes :**

- *En 3 ans, de 2004 à 2007 il a été consommé 21,2 hectares dans les différentes opérations d'urbanisme. Ici, l'opération mise en place est prévue sur 7 à 10 ans sur une surface de 16,7 ha pour un nombre de logement prévus équivalent (environ 300)  
Ce projet prévoit une densification autour du bourg et permet d'éviter le mitage strictement interdit par la loi littoral,  
Ce projet est l'application stricte du SCOT et du PLH. Il réduit la consommation d'espaces et le nombre de constructions. La nouveauté est sa localisation. Cette ZAC est située au bourg et sera constitués de parcelles plus petites. De plus environ 25 % des logements seront aussi en location accession ou en location. Les prix d'acquisition étant moindres, et les locataires plus nombreux la population résidente sera très majoritairement composée de personnes résidents à l'année. C'est ce phénomène qui explique l'augmentation de la population et non une extension plus rapide de l'urbanisation.*
- *L'agriculture fait partie des préoccupations des élus. A cet effet le PADD fixe les objectifs locaux en soutien à cette filière économique (cf document public du PADD « les enjeux économiques » axe 3 : « pérenniser et valoriser l'activité agricole »). Un diagnostic agricole a également été établi par la chambre d'agriculture à la demande de la municipalité pour identifier les problématiques et pratiques agricoles sur notre commune.  
Sur l'emprise de l'actuelle ZAC, le zonage du POS établi en 1994 puis révisé à 5 reprises, prévoit une surface déjà constructible d'environ 13 ha sur les 17 ha prévus. Cela n'est donc pas nouveau et nous avons justement pris appui sur ces orientations d'urbanisme déjà actées. A notre connaissance, les agriculteurs n'ont jamais dénoncé ce zonage constructible.  
Des réserves foncières auraient pu être effectuées lors de précédents mandats en prévision de cette urbanisation mais nous constatons que cela n'a pas été le cas. La chambre d'agriculture indiquait toutefois en 2009 dans son diagnostic que 5 exploitants agricoles partiraient en retraite d'ici 2014 libérant ainsi des surfaces agricoles.  
Enfin, le Maire peut se déplacer bien sûr et le fera volontiers s'il est invité. De même il renouvelle son invitation à rencontrer en mairie tous les citoyens qui en émettront le souhait sur ce projet. C'est la suite normale d'une large concertation qui a commencé depuis plus d'un an et qui durera encore de longs mois afin de répondre au mieux à l'intérêt général et aux remarques de chacun.*

**→ Au cours de la réunion publique du 09 février 2011, des questions ont été posé par les participants :**

**Des questions ont porté sur la démarche d'acquisition des parcelles.**

**Les réponses sont les suivantes :**

- *La ZAC est un périmètre d'opération publique, il y aura avec chaque propriétaire une phase de négociation mais cela pourrait amener vers une phase d'expropriation si aucun accord n'était trouvé.  
Le périmètre n'est pas définitif. Les remarques qui ont déjà été faites seront examinées dans le cadre de la concertation.*
- *Dans le cadre de l'établissement du périmètre opérationnel, un état parcellaire sera établi. Les Domaines seront consultés pour qu'ils nous donnent une estimation des parcelles en fonction de leur classement au Plan d'Occupation des Sols et de leur future destination. Cette estimation constituera une base pour la négociation avec les propriétaires. La procédure de ZAC est dite d'intérêt public et général. Elle permet la constitution d'une déclaration d'intérêt public, élément indispensable à la mise en place d'une procédure d'expropriation, si cela s'avère nécessaire. Il n'y a pas de planning d'acquisitions de fixer à l'heure actuelle.*
- *Les gens qui s'inquiètent sur les prix des terrains, doivent savoir que les prix donnés par France Domaines sont ceux qui se pratiquent dans le secteur, ce sont les prix du marché. Le prix d'un terrain n'est pas le même lorsqu'il est viabilisé que si il est nu. Il y aura sans doute un seul aménageur, qui prendra aussi le portage financier de l'opération et qui pourra revendre de la charge foncière à des opérateurs.*

**Des questions ont porté sur les impacts en matière d'eaux pluviales (notamment en terme de risque d'inondation) et en ce qui concerne le trafic routier.**

**Les réponses sont les suivantes :**

- *Le traitement des eaux pluviales sera prévu dans le cadre de la ZAC.*
- *Il n'est pas prévu de reprendre le gabarit de la rue St Jacques. Celle-ci ne sera jamais une route à grande circulation. Il sera prévu des réductions de vitesse au croisement avec la rue St Jacques. Les aménagements routiers seront étudiés plus précisément ultérieurement. C'est un de nos points de vigilance. Il y aura un aménagement de sécurité au carrefour avec la rue des Deux fours.*
- *Le bassin tampon prévu sert justement à retenir les eaux. Les débits de bassins sont très réglementés. Nous prenons en note votre remarque. Nous y serons vigilants lors de l'élaboration des futures études techniques. M. BAUGE : Le document d'étude d'impact va être soumis à la DREAL, il y aura aussi une étude d'incidence Loi sur l'eau avec enquête publique ; ces documents*

---

*regardent notamment cette problématique en détail. Le dimensionnement, la profondeur des bassins seront précisés par des études techniques.*

**Une question a porté sur la perte de surface agricole.**

**La réponse est la suivante :**

- *des premières compensations pour les agriculteurs propriétaires de leurs terres est bien sûr le prix d'acquisition. La plus grande partie des parcelles sont déjà constructibles au Plan d'Occupation des Sols. Ailleurs sur la commune des terrains constructibles au regard de la loi Littoral vont repasser en zone agricole.*  
*Dans le cas de terres constructibles exploitées, la valeur vénale estimée par France Domaine intègre les pertes d'exploitation. Celles-ci sont dues par le propriétaire à son exploitant et non par l'acquéreur à l'exploitant. En ce qui concerne la perte de surface cultivable, il y aura des contacts à prendre avec la Commune et la SAFER pour que les terrains cultivables qui se libèrent soient donnés en priorité aux agriculteurs ayant perdus des terres lors de telles procédures.*

**Des questions ont porté sur les services envisagés dans le projet de ZAC :**

**Les réponses sont les suivantes :**

- *la partie sud-est a été réintégrée dans le futur PLU avec un zonage d'urbanisation future à court moyen ou long terme. Il n'y a rien de définitif sur les commerces. Nous rechercherons une complémentarité avec ceux du bourg. Ce seront des commerces de proximité, en achat ou en location.*
- *Les espaces de convivialité sont prévus pour que du lien social se crée. Comment créer la convivialité ? Par des zones de jardins potagers, des équipements de quartier : barbecue collectif, aire de jeux, bancs ... Le but : susciter la rencontre entre les gens.*
- *Un projet de maison de retraite pourra s'intégrer dans la procédure de ZAC.*  
*L'implantation de tels équipements fait aussi partie des objectifs du SCOT. Plutôt qu'une maison de retraite, une maison intergénérationnelle serait souhaitée, un tel équipement s'intégrerait d'autant mieux à la ZAC qu'on est près du bourg.*
- *L'opération sera phasée dans le temps en appliquant le SCOT et le PLH. Le futur P.L.U prévoit qu'il y aura à terme 600-700 personnes en plus sur la commune car la priorité est donnée aux habitations principales. Les urbanistes du cabinet qui travaillent sur le P.L.U prévoient qu'il y aura environ 120 élèves de plus à scolariser. Les écoles de la commune offre des possibilités d'extensions limitées et insuffisantes en raison des règles de sécurité et d'accessibilité. L'école sera construite en fonction des besoins lorsque ceux-ci seront précis. Dans cette prévision un espace est positionné sur la ZAC à cet effet.*