



ZAC « *LES HAUTS DU SENECHAL* » CONCERTATION DU PUBLIC

Compte-rendu de la réunion publique
du 9 février 2011 et des remarques du
registre d'observations

QUARTIER DES HAUTS DU SENECHAL - CREATION DE ZAC

REUNION PUBLIQUE DU 9 FEVRIER 2011

18 H 30 : début de la réunion

Intervenants :

- Monsieur JULOUX, Maire,
- Monsieur DUGOU, Adjoint au Maire,
- Monsieur BAUGE, SAFI,
- Monsieur SOUBEYRAN, SETUR

► **Présentation préalable de Monsieur JULOUX, Maire.**

Introduction

- Rappel du programme électoral et des objectifs d'aménagement,
- 4 dossiers phare dont la ZAC avec construction de logements et de commerces.

Objectifs

- Rendre les terrains accessibles à tous et favoriser l'habitat en résidence principale.
- Assurer une mixité sociale :
 - 90 logements sociaux seulement sur la commune (- de 3 %)
 - Mixité générationnelle
- Eviter le mitage et préserver les espaces agricoles.
- Appliquer les directives du SCOT et les objectifs du PLH.

Rappel du calendrier :

3 délibérations :	Décembre 2008	: Lancement
	Juin 2009	: Périmètre
	Décembre 2010	: Modalités de concertation

- Le 18 mai 2010 : Réunion publique - Présentation du projet
- Du 17 janvier au 14 février 2011 : Concertation du public
- Le 9 février 2011 : Réunion publique
- Comités de pilotage : 10 réunions de comités de pilotage depuis 2009

Rappel du projet et de son évolution

- La procédure de ZAC permet de définir un projet d'urbanisme sur une zone large. Le projet prévoit des espaces publics, du commerce et de l'habitat.
- Sa réalisation est planifiée dans le temps (à Clohars elle est prévue sur 7 à 10 ans).
- Les modalités juridiques spécifiques à une procédure de ZAC permettent de lever les acquisitions foncières rapidement.

- Des 26,82 ha du périmètre d'étude initial, on arrive à une proposition d'environ 17 ha aujourd'hui.

► **M. SOUBEYRAN - SETUR :**

Présentation du projet d'aménagement (PowerPoint) qui rappelle :

- La procédure de la ZAC,
- Les enjeux d'aménagement,
- Le périmètre opérationnel pressenti,
- Le scénario d'aménagement proposé,
- L'analyse des impacts.

La collectivité est porteuse de l'intérêt général de l'opération.

19 h 30 : Fin de présentation du power Point

QUESTIONS / REPONSES DE LA SALLE

► **M. X :**

Question :

Quelle est la hauteur des habitations ?

Réponse :

Les futures constructions se fondront dans le paysage dans la continuité du tissu existant.
Cohérence dans l'urbanisation future.

► **M. Serge ANNE :**

Question :

Pourriez-vous nous indiquer les rues sur la carte, les gens ont du mal à se repérer ?
Une question sur l'école : l'ensemble doit être construit sur dix ans, comment se passera la construction de l'école si les élèves arrivent au fur et à mesure de l'avancement de la ZAC ? Ce projet d'école est-il vraiment utile ?

Réponse :

Les élus situent le plan de la ZAC. *M. LE MAIRE* : L'opération sera phasée dans le temps en appliquant le SCOT et le PLH. Notre futur PLU 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 PLU 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.

► **Mme Catherine DUFIN :**

Question :

Pourquoi le nom « *les Hauts du Sénéchal* ? »

Réponse :

M. LE MAIRE : Le Conseil de Sages a proposé « *les Hauts du Sénéchal*. » Ce nom a été ensuite examiné par le comité de pilotage, l'unanimité s'est faite sur cette proposition. On se trouve ici dans le sens des « hauteurs » de la rivière du Sénéchal. Le quartier connaîtra de nouveaux noms, notamment ceux des rues.

► **Mme PUIGDEMONT :**

Question :

Une entrée de la ZAC est en face de ma maison. Comment vont se passer les acquisitions avec les propriétaires qui ne souhaitent pas vendre leurs terrains, je pense notamment à un de mes voisins ?

Réponse :

M. LE MAIRE : Nous sommes au courant d'un différend avec le propriétaire dont vous parlez. C'est bien pour cela qu'il faut penser l'espace au préalable. La ZAC est un périmètre d'opération publique, il y aura avec chaque propriétaire une phase de négociation mais cela pourrait nous amener vers une phase d'expropriation si aucun accord n'était trouvé.

M. DUIGOU : Le périmètre n'est pas définitif. Les remarques qui m'ont déjà été faites seront examinées dans le cadre de la concertation.

► **M. CLOIREC :**

Question :

La communication n'a pas été « top » vis-à-vis des propriétaires, c'est une remarque. Comment procédera-t-on pour l'acquisition des terrains ?

Réponse :

M. BAUGE : 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 fixé à l'heure actuelle.

► **M. LE THOËR :**

Question :

Quelle population viendra à Clohars-Carnoët compte-tenu de la situation de l'emploi ?

Réponse :

M. LE MAIRE : La question de l'emploi ne s'est jamais posée auparavant lorsque des constructions ont vu le jour sur la commune. Aujourd'hui, à Clohars-Carnoët moins d'un emploi sur deux est occupé par un Cloharsien. Pour favoriser l'implantation d'emplois,

nous travaillons actuellement sur la réaffectation de l'ancien site de l'usine Capitaine Cook, sur l'aménagement d'une extension de la zone artisanale dans le futur PLU.

► **Mme TANQUER :**

Question :

Vous parlez d'espaces conviviaux ? C'est quoi ?

Réponse :

M. SOUBEYRAN : 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.

► **M. PROVOST :**

Question :

Que devient la partie sud-est ? Les commerces prévus sur la ZAC appartiendront-ils à la Commune ou seront-ils loués ?

Réponse :

M. DUIGOU : 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.

► **M. Arnaud ROYAN :**

Question :

Qu'en sera-t-il de l'intersection avec la rue St Jacques ? Elle servira d'accès ? Ce sera une voie principale ?

Réponse :

M. SOUBEYRAN : oui, ce carrefour servira d'accès à la ZAC, mais ne sera pas un accès principal. *M. LE MAIRE :* il y aura en effet un accès principal, les autres seront des accès secondaires.

► **M. DESJARDIN :**

Question :

(Aménageur à Moëlan-sur-Mer) Certains propriétaires sont inquiets de l'estimation que pourraient faire les Domaines de leurs terrains ? Y aura-t-il après l'appel d'offres un seul opérateur de retenu ou bien possibilité de co-aménagement ?

Réponse :

M. LE MAIRE : 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 s'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.

► **Mme X :**

Question :

J'ai un souci de compréhension avec le plan : le rectangle orange représente quoi ?

Réponse :

M. DUIGOU : Il s'agit du périmètre initial, dont certaines parcelles ont été retirées du périmètre car elles constituaient des fonds de jardin.

► **Mme CARIOU :**

Question :

A propos des contacts avec la population, je regrette d'avoir vu des personnes pénétrer sur nos terrains sans autorisation. Dans tout ce que vous nous dites, une chose est oubliée : l'Humain. Vous devriez vous préoccuper beaucoup plus de cet aspect.

Réponse :

M. LE MAIRE : Nous essayons d'établir le plus de contacts possibles avec la population. C'est aujourd'hui la seizième réunion publique en moins de 3 ans. Il n'y en a eu qu'une en 7 ans dans la mandature précédente. Ce que l'on cherche à gérer c'est bien l'Humain. Je vous rappelle que le Préfet a autorisé la venue de personnes mandatées dans le cadre de l'étude de faisabilité pour aller sur le terrain.

► **M. ROSSIGNOL :**

Question :

Des mesures seront-elles prises pour limiter l'impact pour les riverains, notamment en ce qui concerne le trafic routier ? Et des mesures concernant le retraitement des eaux pluviales pour les maisons ?

Réponse :

M. LE MAIRE : Le traitement des eaux pluviales sera effectivement prévu dans le cadre de la ZAC.

M. SOUBEYRAN : 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.

► **MM. CARIOU et LE THOËR :**

Question :

Pourquoi sur les 20 hectares n'est-il pas prévu une maison de retraite ? Il faudrait y songer.

Réponse :

M. DUIGOU : Nous avons pris note de vos remarques lorsque nous nous étions rencontrés précédemment, celles-ci seront prises en considération dans la concertation. Un projet de maison de retraite pourra toujours s'intégrer dans la procédure de ZAC.

M. LE MAIRE : En effet, l'implantation de tels équipements fait aussi partie des objectifs du SCoT. Plutôt qu'une maison de retraite, nous souhaiterions même une maison

intergénérationnelle, un tel équipement s'intégrerait d'autant mieux à la ZAC qu'on est près du bourg.

► **M. GREVELLEC :**

Question :

Je suis exploitant agricole sur le périmètre de la ZAC. Je vais perdre 8 % de la surface que je cultive. Pour les derniers jeunes agriculteurs, ça fait mal du voir disparaître du foncier.

Réponse :

M. LE MAIRE : Une 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.

M. BAUGE : 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.

► **M. VIGNES :**

Question :

Je voudrais savoir qui fait partie du comité de pilotage de la ZAC ?

Réponse :

M. DUIGOU précise la composition du comité de pilotage. Il précise qu'il y a eu également des ateliers d'organisés, ateliers pour lesquels la Commune a eu du mal à avoir des participants.

► **M. ANNE :**

Question :

Le lotisseur privé va se faire du fric. Y a-t-il obligation de passer par un aménageur privé ?

Réponse :

M. BAUGE : Le portage du projet peut se faire soit en régie, soit par le biais d'un aménageur, choisi à l'issue d'une consultation obligatoire. Si un aménageur est retenu, il travaille et porte l'opération à ses risques : il a à sa charge d'acquérir, de viabiliser et de revendre les terrains. Dans le cadre de la concession d'aménagement, la collectivité maîtrise son aménageur, notamment par un rapport technique remis chaque année. De plus, les acquisitions sont faites avec l'accord de la collectivité. C'est bien à la fois le portage de l'opération, mais aussi le risque qui sont confiés à l'aménageur. La rémunération de l'aménageur correspond donc à un travail sur l'opération en intégrant notamment le portage de celle-ci.

► **M. LE DAIN :**

Question :

Pouvez-vous me garantir qu'il n'y aura aucun risque d'inondation pour les terrains plus bas que la ZAC ?

Réponse :

M. SOUBEYRAN : 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.

Conclusion de la réunion

M. LE MAIRE : Nous faisons le maximum pour que tout se passe le mieux possible, dans l'intérêt général. Nous avons pris notamment comme modèle la commune d'Arradon, qui a mis en place une ZAC. Cette commune du Morbihan avait un fort taux de résidences secondaires, une population vieillissante et qui décroissait du fait du coût des terrains, avec toutes les conséquences imaginables sur la vie de la commune. La ZAC leur a permis de retrouver un taux de 80 % de résidences principales, une population rajeunie et donc une commune plus vivante.

Fin de la réunion à 20 H 40.

REGISTRE D'OBSERVATIONS

(Concertation du public du 17 janvier au 14 février 2011)

25 janvier 2011

► **Mme DESGRANDS :**

Question :

Veiller à ce que les poussettes puissent rouler sur les trottoirs. Merci.

Réponse :

L'accessibilité PMR est traitée de manière obligatoire à l'échelle de l'opération. Ainsi les poussettes pourront circuler sur les trottoirs.

► **M. X :**

Question :

Zone d'aménagement concerté ZAC, nouveau bourg avec école garderie, restaurant et autre c'est du bidon. Commencez d'abord par créer des emplois, vous ne parlez pas de la zone artisanale. Vous mettez la charrue avant les bœufs.

Réponse :

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'EPF, mise en place d'actions et de produits touristiques, extension prévue au PLU de la zone artisanale, développement des services publics municipaux.

05 février 2011

► **M. Jacques CLOIREC :**

Question :

Le développement de Clohars, passant par ce type de projet est important. Par contre depuis le début de ce projet de ZAC, les propriétaires ont été mis à l'écart.

Vous allez me dire non, ils ont été conviés à une réunion d'information. Ils n'ont pas été informés de cette réunion d'information directement, uniquement par la presse, ce n'est

que plus tard qu'ils ont reçu des courriers, étrange communication. Ces mêmes propriétaires, dont je fais partie, ont le sentiment que leurs « biens » vont se faire « voler » par la commune. Aujourd'hui, aucune information sur les prix de rachat ???

Réponse :

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.

► **M. X :**

Question :

Les propriétaires de ces terrains n'ont aucunement été prévenus, ils sont mis devant le fait accompli, sans concertation de la part des élus dont certains élus se vantent eux, d'avoir 4 500 m² de jardin ?

Réponse :

Les procédures de ZAC prévoient de définir un périmètre d'étude. Une fois que celui-ci 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.

► **M. X :**

Question :

Le bassin d'emploi de la région est-il en harmonie avec cet ambitieux projet ?

Réponse :

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.

► **M. Ph. LE THOER :**

Question :

Juste sur la dénomination. Il me semble que le Sénéchal passe à Pont-Chinhal (en breton) et remonte vers le Bourg par l'Ouest du Hirguer. Il passe en bas de chez moi à Kerjoseph. Par contre, Monsieur le Maire habite l'Isle qui serait le vrai nom du ruisseau passant à Saint-Jacques et venant du bas de Keranguen ! Je peux me tromper ! Demandez avis aux anciens de la commune.

Réponse :

Cette question a été traitée en réunion publique

07 février 2011

► **Mme Denise LE MOIGNE :**

Question :

- 1) Il serait judicieux que les panneaux puissent être mis sur le site internet de la Mairie.
- 2) Je suis étonnée de voir noter en bas du 1^{er} tableau que la démarche AEU est complémentaire et compatible avec les autres projets communaux : Agenda 21 - PLU. Si l'agenda 21 a été lancé il y a plus de 2 ans il me semblait, devant l'absence d'autres réunions de travail et en fonction de ce qui avait été exprimé par les « autorités », que cet agenda était mis de côté !! N'y a-t-il pas une contradiction. Par ailleurs le PLU est un peu en panne. En fin de compte comment tous ces projets peuvent-ils être coordonnés et comment l'ensemble de la population peut réellement y être associée.

Réponse :

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.

11 février 2011

► **Mme LE MAOUT :**

Question :

Ce plan présente une consommation excessive de terre d'une grande valeur agricole. Il est dommage de faire une ville de votre commune.

Réponse :

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 logements 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 constituée 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 résidant à l'année. C'est ce phénomène qui explique l'augmentation de la population et non une extension plus rapide de l'urbanisation.

14 février 2011

► **GAEC GREVELLEC :**

Question :

Monsieur le Maire,

De toute évidence lors de votre projet de ZAC vous ne vous êtes pas préoccupés de l'avenir des agriculteurs qui travaillent les terres concernées. Avant d'établir ce projet il était nécessaire de faire réserve foncière afin de pouvoir redistribuer une surface équivalente aux agriculteurs concernés.

Enfin, Monsieur le Maire aurait pu se déplacer pour venir discuter avec ces mêmes agriculteurs, ceci aurait été de la « CONCERTATION » et non de la coercition comme actuellement.

Réponse :

L'agriculture fait partie des préoccupations des élus. A cet effet le PADD fixe les objectifs locaux de 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. Signalons toutefois que la chambre d'agriculture indiquait 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.