



ZAC « Les Hauts du Sénéchal »

**Compte-rendu de la réunion publique du
28 octobre 2015 - 18 H 30**

Intervenants :

Jacques JULOUX, Maire

Denez DUGOU, Adjoint en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat

Nicolas JOUSSET, Chargé d'études de la SAFI

Nathalie GUILLOIS, Architecte-urbaniste de la SETUR

✓ M. Le Maire introduit la réunion :

La Zone d'Aménagement Concerté est une procédure définie par la loi. Le lancement de ce projet a été décidé en décembre 2008 en conseil municipal, délibération votée à l'unanimité.

Pourquoi une ZAC et pas un lotissement ? La ZAC définit un projet global sur un territoire donné et pas uniquement un parcellaire. Elle propose de mettre en œuvre un ensemble d'équipements publics pouvant s'y insérer.

Il y a déjà eu une ZAC sur Clohars : Kernevenas. C'est la 2^{ème} sur la commune. Toutes les communes environnantes en ont une : Guidel, Moëlan, Quimperlé ...

Pourquoi une ZAC sur Clohars ?

- Pour donner de la cohérence à l'aménagement urbain et ne pas mettre des lotissements les uns à côté des autres.
- Pour rendre des terrains accessibles au plus grand nombre. Il est très compliqué aujourd'hui pour des jeunes de Clohars d'habiter sur la Commune du fait des coûts élevés des terrains ou des loyers. Avoir la maîtrise d'ouvrage du projet, c'est pouvoir intervenir sur le prix ou sur la destination des logements, contrairement à un projet privé.
- Pour renforcer les résidences principales et assurer ainsi un accroissement des résidents à l'année. Cela renforce la pérennité des équipements, associations et des commerces.
- Pour pallier au déficit de logements sociaux sur la Commune. En 2008 : 90 logements sociaux, 118 en 2015. Nous n'avons pas aujourd'hui de possibilité de loger des jeunes ou des familles en logement à loyer modéré.
- Des primo accédants pourront investir et construire leur maison à proximité immédiate de tous les équipements et services.
- Pour se conformer à la Loi et au SCOT en proposant des terrains plus petits et en évitant le mitage.

- Pour accueillir les personnes âgées au plus près du centre bourg et des services. Des personnes âgées sont isolées dans les hameaux : la ZAC est une belle opportunité de faire des logements en centre bourg pour accueillir des seniors. Cette réflexion a été menée en lien avec le conseil des sages.

✓ **M. JOUSSET, SAFI, fait une rétrospective de la procédure de ZAC et présente les étapes à venir.**

✓ **Mme GUILLOIS, SETUR, présente le plan de masse du quartier avec les principes d'aménagement, les profils de voirie, le mobilier et les matériaux retenus.**

✓ **Questions du public :**

➡ **Question de M. PRIMA :** Sur la période 2010-2015, les logements vacants ont augmenté de 30 %. Ce sont essentiellement des anciennes maisons, de bonne facture. Entre 200 et 240 maisons anciennes sont à vendre. Des résidences principales. Certains jeunes ménages sont intéressés par ces maisons du fait de leur budget. Des maisons se vendent pour moins de 100 000 euros.

Ne pensez-vous pas qu'il eut été plus judicieux de réaliser une OPAH (*Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat*) avant de lancer un projet d'une telle envergure ? Projet qui ne va faire qu'augmenter ce chiffre des maisons anciennes à vendre.

Réponse de M. LE MAIRE : Je conteste vos chiffres de logements en vente qui ne correspondent à aucune réalité. Les logements vacants sont les logements qui ne sont pas occupés à l'année et pas nécessairement ceux en vente. Dans 300 logements vacants du recensement sont comprises les locations saisonnières qui sont majoritaires sur une commune touristique comme la nôtre...

De 2000 à 2010, chaque année, 50 logements ont été construits ou réhabilités. Sur 10 ans, cela représente 500 logements. Le projet de ZAC prévoit 30 logements par an sur 10 ans. C'est donc inférieur de 20 logements par an à l'évolution précédente si on construisait au même rythme. Ce projet est pensé dans toutes ses dimensions : générationnelle, sociale, urbanistique, paysagère ...

Concernant l'OPAH, nous avons une OPAH intercommunale et donc la possibilité de réhabiliter des logements de façon ponctuelle. Les habitations à rénover à Clohars sont disséminées sur le territoire, les OPAH sont généralement concentrées sur un quartier en centre bourg.

Réponse de M. DUIGOU : Vous parlez de propriétés à moins de 100 000 €. Nous voyons passer en mairie les Déclarations d'Intention d'Aliéner transmises par les notaires, préalables à toute vente en zone constructible. Je ne vois aucun bien se vendre à ce prix-là. Il n'y a pas de bien à ce prix-là sur la Commune, la moindre petite maison de type « vacances » se vend à 120 000 €.

➡ **Question de M. LE GALL :** Votre projet est prévu dans un cul de sac. Les infrastructures routières environnantes ne sont pas dimensionnées. Il y aura une grosse augmentation de la circulation.

Tout le monde parle de démocratie participative. Je demande un référendum sur ce projet et pas une enquête publique de plus.

Réponse de M. LE MAIRE : Il faut se rappeler que nous n'avons pas inventé cette zone constructible, la majorité de ce secteur était déjà constructible dans l'ancien POS. Les terrains auraient déjà pu être vendus. C'est précisément pour que ce ne soit pas un cul de sac que nous avons choisi la procédure

de ZAC afin que les dessertes soient bien assurées, avec des connexions nombreuses et correctement dimensionnées sur les rues existantes. Nous avons aussi organisé la constructibilité de manière réfléchie

Ne disons pas que les Cloharsiens n'ont pas été associés, ils ont été régulièrement informés à toutes les étapes du projet. La Commune est responsable de l'aménagement de la Commune. Nous ne sommes pas dans la co-construction d'un projet avec tel ou tel individu. Les objectifs ont été définis dans un cadre légal, avec une expression publique régulière et organisée.

➡ **Question de M. MEHEU :** Je suis concerné par le giratoire de la ZAC. J'ai été contacté par M. JEZEQUEL de la SAFI. Nous avons négocié la cession d'une partie du jardin. A ce jour, je n'ai eu aucun document officiel.

Réponse de M. LE MAIRE : Nous allons transmettre votre demande à M. JEZEQUEL, négociateur de la SAFI. Vous aurez de ses nouvelles très rapidement.

➡ **Question de M. MALCOSTE :** Concernant la rue de Cornouaille, quelle sortie est prévue sur la ZAC ?

Réponse de M. LE MAIRE : La rue de Cornouaille est une voie privée. Le raccordement de la rue avec la ZAC se fera en fonction des discussions avec ses propriétaires.

➡ **Question de Mme GALLIOT :** Vous avez insisté sur le fait que ce quartier était pensé et réfléchi. Mais on crée un 2^{ème} bourg, alors que tout le monde connaît les difficultés des commerçants. Comment pouvez-vous garantir la qualité des constructions, puisque qu'on la tire vers le bas ? D'un point de vue écologique, pourquoi ce projet ringard ? Projet que vous nous imposez de toute façon.

Réponse de M. LE MAIRE : C'est précisément pour que le bourg vive mieux que nous mettons en œuvre ce projet, avec des espaces communs, une répartition organisée des logements, des connexions avec l'existant qui ont été pensées. Le taux d'occupation des logements sur la commune est aujourd'hui de 2 à 2,1. Nous pensons qu'il sera à 2,5 avec la ZAC, du fait des familles avec enfant(s). Cela représente 700 à 750 habitants en plus, qui fréquenteront les commerces, les équipements, ... de la Commune. C'est l'inverse de ce que vous exprimez. Grâce à ce projet, le bourg vivra mieux.

Un projet ringard ? Je trouve ça dur. Je vous invite à aller voir ce qui s'est fait dans les lotissements privés récents au Hirguer (clos de Kergeguen) ou au clos de Langlazic. Dites-moi si vous trouvez que c'est bien pensé et si les espaces ont été bien définis ? Ce projet de ZAC est loin d'être ringard, mais au contraire très ouvert. Imposer trop de normes serait priver des gens de venir sur la Commune qui ne pourraient pas assumer financièrement leur mise en œuvre. Je rappelle enfin que la ZAC a fait l'objet d'une démarche volontaire d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

➡ **Question de M. GENTIL :** Je suis résident du lotissement des Petites Landes. Nous avons un problème avec la parcelle G 2709. Cette parcelle est un espace vert du lotissement. J'ai des papiers qui nous disent que cette parcelle appartient aux résidents. Qu'en est-il ?

Réponse de M. LE MAIRE et M. DUIGOU : Cette parcelle est la propriété de la SARL Invest'Immo, le lotisseur. Après vérifications sur des actes officiels, il s'avère qu'elle n'a jamais été cédée aux riverains. La SARL Invest'Immo a conservé cette parcelle, qui lui appartient toujours. Le notaire est en train de procéder à la vente de ce terrain à la SAFI. C'est dans le cadre de la liquidation de la SARL

Invest'Immo que la vente se fait. L'espace vert prévu dans le cadre du lotissement sera conservé en tant que tel dans la ZAC.

➡ **Question de Mme STRITT** : Vous nous dites que fin 2015, nous partons sur l'attribution des marchés. Je constate qu'il y a des propriétaires de terrains qui ont été très peu contactés. Vous en êtes où de l'achat des terrains ? Il y aura sans doute des expropriations. Les terrains sont achetés à quel prix ? Vous faites une ZAC de 16 hectares et la Commune n'a toujours pas de terres à rendre aux agriculteurs impactés par le projet ?

Réponse de M. LE MAIRE : Concernant les propriétaires, tous n'habitent pas la commune et ne sont pas forcément faciles à contacter du fait de propriétaires multiples sur une même parcelle. Ce sont des démarches complexes à mettre en œuvre et qui demandent du temps.

Le prix d'achat des terrains est celui de France Domaine. Les acquisitions avancent bien : 1/3 des unités foncières ont signé des compromis et les démarches actuelles laissent à penser également que des ventes auront lieu prochainement.

Concernant les agriculteurs, la Commune n'avait jamais constitué de réserves agricoles. Quand nous avons été élus, nous avons cherché à acquérir des terres agricoles, nous avons également signé une convention avec la SAFER (*Société d'aménagement foncier et d'établissement rural*). Nous faisons régulièrement le point avec M. DUIGOU sur ce sujet. Nous avons bon espoir d'y arriver.

➡ **Question de M. LE MAOUT** : La sortie de la ZAC sur la rue de Tal Coat est à la sortie d'un virage, il y a ensuite un étranglement. Est-il prévu un aménagement particulier ? Et pour rejoindre le bourg à pieds ?

Réponse de Mme GUILLOIS : Il y a une sortie piétonne au nord-est qui permet de rejoindre le bourg. Concernant le raccordement piéton au bourg dont vous parlez, il ne fait pas partie du périmètre de la ZAC. Son aménagement ne sera pas imputé sur le budget de la ZAC, mais sur le budget communal.

Réponse de M. LE MAIRE : A propos de la sortie sur la rue Tal Coat : sur les routes départementales, c'est le Conseil départemental qui donne les autorisations. Nous n'avons pas eu d'observations du Conseil départemental sur les sorties de la ZAC. Ceci étant dit, nous allons effectivement regarder à nouveau ces connexions.

➡ **Question de M. LE GALL** : Une ZAC à Moëlan, une autre à Guidel : mais au niveau économique, nous n'avons plus aucun projet économique dans le secteur. Quelle est la pertinence d'un tel projet au niveau économique et social ?

Réponse de M. LE MAIRE : Lier habitat et emploi sur la même commune ne correspond pas une réalité. Il faut raisonner en terme de bassin d'emploi. Notre bassin est principalement sur l'aire de Quimperlé et de Lorient. Beaucoup de personnes cherchent à habiter à Clohars du fait de la qualité de vie et des prix de l'immobilier inférieurs au 56. Il y a une réelle demande.

Réponse de M. DUIGOU : Les 2/3 des personnes du lotissement de Kerambellec travaillent à Lorient. Ils s'intègrent à la Commune et vivent sur Clohars.

➡ **Question de M. PRIMA** : Vous parlez d'écologie, mais la ZAC représente une emprise de 40 000 m² de dalle bétonnée. Quelle est la surface imperméabilisée ?

Réponse de Mme GUILLOIS : Ce ne sera pas plus bétonné qu'ailleurs. Comme nous l'avons vu, de nombreux espaces verts sont sauvegardés, des cheminements piétonniers sont prévus. Nous avons également travaillé sur la limitation de l'imperméabilisation des lots.

Réponse de M. LE MAIRE : Je rappelle que ces terrains étaient déjà destinés à être constructibles. Ils le sont toujours, mais de manière organisée. Nous avons travaillé sur un pourcentage maximum d'imperméabilisation des lots. Il y a aussi 3 bassins destinés aux eaux pluviales qui seront paysagers.

➡ **Question de Mme Annick KERVEDOU :** J'ai des inquiétudes par rapport aux inondations et aux bassins de rétention. Je l'avais indiqué au précédent commissaire enquêteur du PLU. Il y a eu plusieurs inondations dans les années précédentes. La rue Joseph Kervedou a été réhaussée, notre propriété est enclavée. Quand tout sera construit, les bassins de rétention ne seront pas suffisants. Concernant les nuisances sonores, l'expertise a été réalisée en plein mois de décembre.

Réponse de M. LE MAIRE : Pour ce qui est des nuisances sonores la ZAC induira forcément un impact du fait de la présence de nouvelles habitations. C'est inévitable à chaque fois que l'on construit. Nous avons souhaité faire une étude acoustique pour étudier ces impacts, ce qui n'était pas obligatoire. Il a été conclu qu'il n'était pas nécessaire de mettre en place des mesures compensatoires. Nous avons également été soumis à l'avis de la DREAL. La ZAC a été soumise à des enquêtes et des mesures complémentaires, qui ne sont pas habituellement demandées pour les projets privés.

Concernant les inondations, là aussi les incidences de la ZAC ont été soumises à enquête. Tout est fait pour nous garantir de ces risques. Les bassins d'eaux pluviales et le réseaux prévus intègrent ces données. Le projet a été commencé il y a 7 ans, du fait notamment des nombreuses études à produire.

➡ **Question de Mme GALLIOT :** Vous nous dites avoir le souci de préserver les terres agricoles. Mais dans le PLU, vous avez instauré de la zone classé en A (non constructible) dans des fonds de jardins. Comment se fait-il qu'on ne préserve pas les terres agricoles alors que certains propriétaires ont été spoliés par le PLU ?

Réponse de M. LE MAIRE : Nous n'avons pas l'obligation de compenser la perte de terres agricoles par d'autres terrains, mais uniquement d'indemniser financièrement les agriculteurs. Nous voulons faire mieux en les indemnisant par des terres que nous cherchons activement à acquérir. Je tiens aussi à rappeler qu'à Clohars, dans le PLU, 50 % du territoire est encore en terre agricole exploitées.

➡ **Question de M. LE GALL :** Vous évoquez la concertation et un consensus. Lors de la dernière enquête publique sur le PLU, je me suis inquiété d'une construction illégale. Je n'ai eu aucune réponse. Aujourd'hui ce terrain est devenu constructible.

Réponse de M. LE MAIRE : Le projet de ZAC n'est pas nouveau, il était au programme de notre 1^{ère} mandature, réitéré clairement lors de notre réélection en 2014.

Concernant la maison évoquée, le commissaire enquêteur a répondu à l'ensemble des questions posées. 300 questions - 300 réponses. Vous aviez aussi la possibilité d'introduire un recours au PLU si vous n'étiez pas d'accord avec la réponse apportée.

Réponse de M. DUIGOU : Je tiens à faire un retour rapide sur le PLU. Sous le POS, certains certificats d'urbanisme ont été déposés, pour lesquels le préfet nous a demandé de faire un refus. Tous les recours contre ces refus ont été déboutés par le tribunal administratif, du fait de la loi Littoral.

Quant à la maison, c'était un chalet posé sur des parpaings. On m'avait rapporté qu'il y avait cette construction. Nous avons alors dépêché sur place le policier municipal. Nous avons sollicité le propriétaire pour venir nous voir. Nous lui avons expliqué la situation. La demande de régularisation a été faite. La situation a été éclaircie avant le PLU. Je vous engage à venir me voir, je vous montrerai les documents. Quand le PLU a été élaboré, nous avons tenu compte des constructions existantes pour le zonage : garages, abris ...

Fin de la réunion : 20 H 30