

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS  
de la COMMUNE de CLOHARS CARNOET

Séance ordinaire du 08 juillet 2011

L'an Deux Mil onze

Le 08 juillet à Vingt Heures trente

Le Conseil Municipal, légalement convoqué le 01 juillet 2011, s'est réuni en Mairie – Salle du Conseil, en séance ordinaire publique, sous la présidence de Monsieur JULOUX - Maire.

Tous les Conseillers Municipaux étaient présents à l'exception de Xavier LE COZ , procuration donnée à Jacques JULOUX; Marie Hélène LE BOURVELLEC, procuration donnée à Mithé GOYON ; Valérie LE BRIS , procuration donnée à Anne MARECHAL; Catherine TREVARIN, procuration donnée à Francis JEGOU ; Isabelle PIVERT, absente.

Secrétaire de séance : Yannick PERON

Date d'affichage : 13 juillet 2011

Nombre de Conseillers : 27

En exercice : 27

Présents : 22

Votants : 26

---

**DELIBERATION n° 2011-40**

**OBJET : ZAC : Présentation du bilan de la concertation et approbation du dossier de création**

**BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA Z.A.C. « LES HAUTS DU SENECHAL » A CLOHARS-CARNOET.**

La Commune de Clohars-Carnoët a décidé d'engager une réflexion d'ensemble pour développer une Zone d'Aménagement Concerté. Le site a fait l'objet d'une première phase d'études visant à définir un programme et les premières orientations d'aménagement.

Ainsi, pour contribuer au dynamisme démographique et économique de la commune tout en maîtrisant son urbanisation, la commune, en accord avec les objectifs de la Communauté de Commune du Pays de Quimperlé, a décidé de mettre en œuvre une politique volontariste de densification et de développement du centre bourg.

Suite au travail sur un périmètre d'étude plus large, un périmètre opérationnel a été retenu pour une surface de 16,8 ha.

A l'issue des études de création de ZAC, le programme prévisionnel des constructions prévoit :

- Environ 110 logements collectifs ou semi-collectifs (35% des logements), dont environ 50 en locatif social.
- Environ 200 logements individuels (65% des logements), dont environ 40 en accession aidée. Ces logements seront inclus dans des opérations groupées (environ 70 logements) ou en parcelles libres (environ 90 logements)
- Une emprise d'environ 9000 m<sup>2</sup> pour un équipement éducatif et de loisirs

Soit une SHON d'environ 32 000 m<sup>2</sup>.

Ce programme d'environ 310 logements, présente :

- une densité supérieure à 27 logements/ha,
- un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 16%,
- un pourcentage de logements en accession aidée de l'ordre de 13%.

Il répond donc aux exigences quantitatives du SCoT du Pays de Quimperlé et du PLH de la COCOPAQ.

Les principaux objectifs sont :

- L'optimisation de la déprise agricole par l'utilisation de terres déjà dédiées à l'urbanisation.
- L'installation d'un équipement éducatif et les services associés au cœur de l'opération.
- La création d'une place de cœur de quartier entouré de commerces de proximité en pieds de collectifs et du groupe scolaire,
- Une offre variée de logements : collectifs, intermédiaires et individuels (groupés ou non) permettant une mixité sociale,
- L'orientation optimale d'une majorité des constructions pour répondre aux enjeux énergétiques.
- Une trame de liaisons douces en site propre, prioritaire sur la voirie, reliant le quartier au centre bourg renforçant l'attractivité des commerces et des équipements.
- Un réseau de voies bien hiérarchisées et aux usages clairs et sécurisés (voie structurante traversante qui relie les principaux axes routiers du bourg / voies tertiaire de desserte internes).
- Le traitement qualitatif de l'entrée Sud du centre bourg servant également d'entrée Est au quartier.
- La préservation complète de la trame paysagère et son intégration dans le paysage urbain créé.
- Des espaces publics de convivialité dans ou à proximité de chaque îlots comme éléments forts de création de lien social
- Une gestion alternative des eaux pluviales favorisant la récupération et l'intégration dans le paysage par des noues le long des voies et des bassins de régulation paysagers.
- La plantation des espaces verts avec des espèces indigènes et la mise en place d'un plan de gestion pour réduire l'entretien et favoriser le développement de la biodiversité.

Sur la base de cette étude, et conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, la Commune de Clohars-Carnoët a décidé par délibération du 17 décembre 2010 de l'ouverture d'une concertation préalable qui s'est déroulée du 17 janvier au 14 février 2011 sous forme de panneaux d'exposition de présentation nécessaires à la compréhension des enjeux et des premières réflexions sur le projet au stade actuel de son élaboration, accompagné d'un cahier d'observations pour recueillir l'avis du public en mairie de Clohars-Carnoët. Une réunion publique s'est tenue le 9 février 2011 afin de présenter l'opération, de répondre aux questions et d'apporter toutes précisions utiles.

Par ailleurs il est précisé que le dossier de création de la ZAC « les Hauts du Sénéchal » a été transmis aux services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) en date du 19 avril 2011 pour instruction. Le délai réglementaire d'instruction de ces dossiers est de 2 mois. Une correspondance des services de la Préfecture, en date du 28 juin 2011, a été adressée à Monsieur Le Maire faisant état d'un avis de la DREAL.

Ce rapport, arrivé hors délais par rapport au délai réglementaire d'instruction, évoque « un projet d'aménagement vraisemblablement de qualité » et recommande d'améliorer le projet de la ZAC sur les quelques points (Cf. avis DREAL joint en annexe).

Cet avis sera rendu public par voie électronique sur le site internet de la commune et sera joint au dossier de création de la ZAC « les Hauts du Sénéchal ».

Les précisions suivantes peuvent, d'ores et déjà être annoncées :

#### Concernant les Eaux Usées :

La nouvelle station d'épuration communale est prévue pour une mise en service au printemps 2014, elle a bien intégré les projets d'urbanisation de la commune de Clohars-Carnoët, et notamment le projet de la ZAC « Les Hauts du Sénéchal. »

La station sera réalisée avant que la ZAC ne soit en phase opérationnelle. Celle-ci sera de type procédé biologique à séparation des boues membranaires, elle aura une capacité nominale de 17 000 équivalents habitants et sera réalisée sur le site de Kerzellec.

Le recrutement du maître d'œuvre de la station est actuellement en cours.

#### Concernant les Eaux Pluviales :

Une gestion des eaux pluviales sera réalisée sur le périmètre de la ZAC avec des ouvrages de rétention. La nature, le nombre, les emplacements et la capacité de ces ouvrages de rétentions seront définis dans le cadre des études à venir (dossier de réalisation, avant-projet, ...). Cette approche prendra appui sur le diagnostic des eaux pluviales et le rapport de proposition d'aménagement établi en janvier 2010.

#### Inventaire zones humides :

L'inventaire des zones humides, réalisé par DCI environnement, a été validé en conseil municipal du 1<sup>er</sup> juin 2011 et la Commission Locale de l'Eau le 20 juin 2011 (aucune remarque n'ayant été émise). Cet inventaire est annexé à l'étude d'impact du dossier de création.

Pour les autres remarques, un travail complémentaire sera réalisé au stade du dossier de réalisation et certains de ces points pourront faire l'objet d'un complément à l'étude d'impact qui sera également soumis à l'autorité environnementale.

En conclusion, il peut être précisé que compte-tenu que l'ensemble des remarques de l'Autorité Environnementale concerne des demandes de précisions qui ne remettent pas en cause le projet, le dossier de création de ZAC peut être approuvé.

En ce qui concerne la concertation du public, le compte-rendu exhaustif du registre des remarques et de la réunion publique est joint à la présente délibération.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L.123-1 et suivants, R 123-1 et suivants, L 300-2, L 311-1 et suivants et R 311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu le Code Général des Impôts, notamment son article 1585C,

Vu le Plan local d'Urbanisme de la Commune de Clohars Carnoët,

Vu le dossier de création établi conformément aux dispositions de l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme, et notamment de l'étude d'impact,

Vu le rapport du Maire tirant le bilan de la concertation (joint en annexe),

#### **Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :**

Article 1<sup>er</sup> - Les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation sont approuvées ainsi que le dossier de création établi conformément aux dispositions de l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 - Une Zone d'Aménagement Concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de créer une zone d'habitat, d'activités tertiaires et commerciales et d'équipements publics délimitées par un trait continu sur le plan annexé à la présente délibération est créée.

Article 3 - La zone ainsi créée est dénommée Zone d'Aménagement Concerté « Les Hauts du Sénéchal. »

Article 4 - Conformément à l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la Z.A.C. du centre bourg seront réalisés par un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement conclue en application des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 - Le programme prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. de 16,8 hectares comprend les éléments suivants :

- Environ 110 logements collectifs ou semi-collectifs (35% des logements), dont environ 50 en locatif social,
- Environ 200 logements individuels (65% des logements), dont environ 40 en accession aidée. Ces logements seront inclus dans des opérations groupées (environ 70 logements) ou en parcelles libres (environ 90 logements),
- Une emprise d'environ 9 000 m<sup>2</sup> pour un équipement éducatif et de loisirs.

Article 6 - Sera mis à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article 317 quater de l'annexe II du Code des Impôts.  
La Taxe Locale d'Equipeement est actuellement instituée sur la commune de Clohars-Carnoët et s'appliquera sur le périmètre de la ZAC.

Article 7 - Le Maire est autorisé à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme en prenant en considération le rapport de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) joint en annexe.

Article 8 - La présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Article 9 - Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

POUR : 22

CONTRE :

ABSTENTION : Catherine TREVARIN, Jeanine STEPHAN, Francis JEGOU, Jeanine STEPHAN

Annexes :

- *Compte-rendu de la réunion publique et rapport des remarques émises par le public sur le registre des observations,*
- *Dossier de création,*
- *Avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL).*



Pour extrait conforme,  
Le Maire  
Jacques JULOUX

