



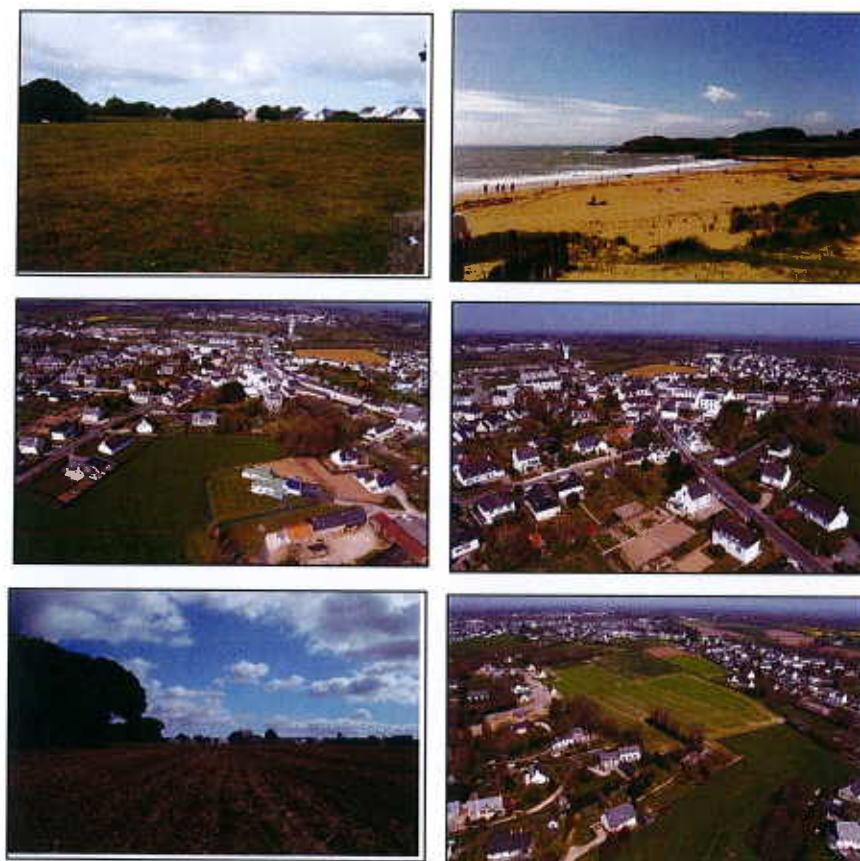
Commune de Clohars-Carnoët

I.1 - DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA D.U.P.

Zone d'Aménagement Concerté

« Les Hauts du Sénéchal »

Juillet 2015



PREAMBULE

Le présent dossier a été établi en vue de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Hauts de Sénéchal » sur la commune de Clohars-Carnoët.

DESIGNATION DU DEMANDEUR :

Le maître d'ouvrage est la Ville de Clohars-Carnoët.

Adresse : Ville de Clohars-Carnoët
Place du Général de Gaulle
29 360 CLOHARS-CARNOET

Par délibération du 16 mai 2012 la commune de Clohars-Carnoët a délégué la maîtrise d'ouvrage à la Société d'économie mixte SAFI (Société d'Aménagement du Finistère), qui est concessionnaire de l'opération.

OBJET DE LA DEMANDE.

Le projet de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Hauts de Sénéchal » prévoit la réalisation de :

- environ 300 logements dont une centaine de logements collectifs ou semi-collectifs et 200 logements individuels,
- Des équipements éducatifs et/ou de loisirs,
- Des cellules commerciales.

L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP.

La maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de la Z.A.C. est une étape préalable à tout engagement de travaux. La Déclaration d'Utilité Publique de la Z.A.C. « Les Hauts de Sénéchal » offre la possibilité le cas échéant de poursuivre les acquisitions foncières par voie d'expropriation. Ce qui implique une enquête préalable à la D.U.P.

Conformément à l'article L.1 du Code de d'Expropriation, l'enquête publique préalable à la DUP du projet de réalisation de la ZAC « Les Hauts de Sénéchal », qui constitue une opération mentionnée à l'article L. 123-2 du Code de l'environnement, est régie par le chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

Une enquête parcellaire en vue de la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation des travaux sera lancée en même temps que l'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique en vertu de l'article R.131-14 du Code de l'Expropriation.

Une enquête préalable à la réalisation des travaux de la ZAC, sera aussi réalisée en raison de la programmation de travaux susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

Le contenu du dossier du présent volet du dossier d'enquête préalable à la DUP est le suivant :

- Pièce 1 : Mention des textes ;
- Pièce 2 : Plan de situation ;
- Pièce 3 : Notice explicative ;
- Pièce 4 : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- Pièce 5 : Appréciation sommaire des dépenses ;
- Pièce 6 : Bilan de procédure de la concertation.

SOMMAIRE

PIECE 1 : MENTION DES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

I. REFERENCES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUEp.9

II. L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ET SES DIFFERENTS OBJETS..... p.9

- II.1 Objets de l'enquête publique unique p.9
- II.2 Le choix d'organiser une enquête publique unique p.9
- II.3 La constitution du dossier d'enquête publique unique..... p.10
- II.4 Les conditions de réalisation de l'enquête publique unique..... p.10

III. INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE..... p.12

IV. DECISIONS POUVANT ETRE PRISES A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ... p.12

V. AU-DELA DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE p.12

- V.1 Les études de détail..... p.12
- V.2 La procédure d'expropriation..... p.13
- V.3 La réalisation d'un diagnostic archéologique préalable aux travaux..... p.13
- V.4 Le dossier Loi sur l'eau..... p.13

PIECE 2 : PLAN DE SITUATION p.15

PIECE 3 : NOTICE EXPLICATIVE p.19

I. LE CONTEXTE DE L'OPERATION

- I.1 Cadre administratif p.20
- I.2 Localisation du projet p.21
- I.3 Compatibilité avec les principales dispositions réglementaires p.23

II. LA PRESENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT

- II.1 Les raisons du choix du site p.26
- II.2 Les différents partis d'aménagement envisagés p.27
- II.3 Le parti d'aménagement retenu p.29
- II.4 Le programme prévisionnel des constructions p.29
- II.5 Les objectifs de l'opération..... p.31

III. LES CONDITIONS D'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET LES MESURES COMPENSATOIRES

- III.1 Topographie p.33
- III.2 Hydrographie et qualité des eaux..... p.34
- III.3 Environnement et cadre de vie..... p.35
- III.4 Les accès et les déplacements p.37
- III.5 L'environnement socio-économique p.38
- III.6 L'environnement sonore..... p.38
- III.7 Qualité de l'air..... p.38

IV. AVANTAGES ATTENDUS DANS LA REALISATION DU PROJET

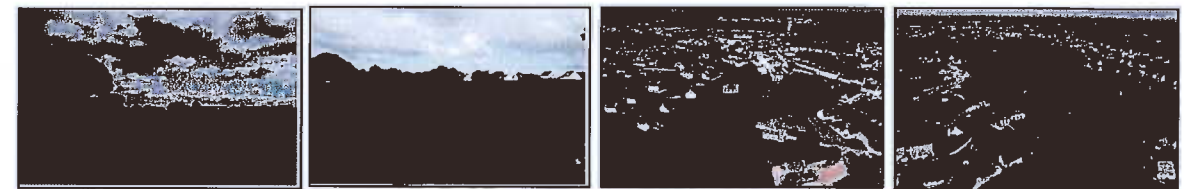
- IV.1 Favoriser le développement démographique et économique de la commune tout en maîtrisant son urbanisation p.38
- IV.2 Conforter le bourg et valoriser un secteur actuellement enclavé p.38
- IV.3 Créer un nouveau quartier qui développe le lien social entre les nouveaux habitants, de différentes générations et catégories socio-professionnelles et qui favorise les liens avec les habitants des secteurs proches p.39
- IV.4 Limiter l'usage de la voiture p.39
- IV.5 Réduire l'impact sur le milieu naturel p.39
- IV.6 Favoriser la performance énergétique des nouvelles constructions p.39

PIECE 4 : CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS p.41

PIECE 5 : APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES p.51

PIECE 6 : BILAN DE LA CONCERTATION p.55

PIECE 1. MENTION DES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE.



I. REFERENCES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE.

La présente enquête publique unique est régie principalement par les textes suivants :

- **Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**, et notamment :
 - les articles L.1, L.110-1, L.121-1 à L.122-7 : déclaration d'utilité publique ;
 - Les articles R. 121-1 à R. 121-2, R.112-4, R.112-6 et R.112-7 : autorité compétente et composition du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;
 - Les articles L.132-1 à L.132-4, R.131-3, R.131-6 à R.132-4, : enquête parcellaire.
- **Le code de l'environnement**, et notamment les articles :
 - L.122-1 à L. 122.3 : champ d'application et objet de l'étude d'impact ;
 - R. 122-1 à R. 122-5 : études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements ;
 - R.122-6 et R. 122-8 : avis de l'autorité compétente en matière d'environnement ;
 - L. 123-1 à L. 123-19 : champ d'application, objet, procédure et déroulement de l'enquête publique ;
 - R. 123-1 à R. 123-24 : enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
 - L.126-1, R. 126-1 à R. 126-4 : Déclaration de projet ;

II. L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ET SES DIFFERENTS OBJETS.

II.1. Objets de l'enquête publique unique.

L'Enquête Publique, en explicitant au public aussi complètement que possible le projet d'aménagement et notamment la nature, le coût et le bilan des avantages/inconvénients, 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.

II.1.1 Permettre l'acquisition des terrains.

Préalablement à l'enquête publique, des négociations à l'amiable avec l'ensemble des propriétaires fonciers ont été menées. Néanmoins elles n'ont pas permis à la commune de Clohars-Carnoët ou au concessionnaire de la Z.A.C. de se rendre propriétaire de l'ensemble des biens et droits immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération.

L'enquête parcellaire permettra de déterminer les parcelles dont la maîtrise foncière est nécessaire à la réalisation de la ZAC. Celles-ci seront désignées par un arrêté de cessibilité pris par le préfet

subséquent à la présente enquête. Cet arrêté constituera la base légale de l'ordonnance d'expropriation prise par le Président du Tribunal de Grande Instance à la demande du Préfet.

Préalablement à la prise de cet arrêté de cessibilité, il est nécessaire de déclarer le projet d'Utilité Publique.

II.1.2 Permettre la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC.

Le projet est concerné au titre des aménagements, identifiés au tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'Environnement, comme susceptibles de porter atteinte à l'environnement :

- 33° : Travaux, constructions et aménagements réalisés en zone d'aménagement concerté, en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m², ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure à 10 hectares.

L'enquête permettra de rendre public le programme de travaux projeté. Au vu de cette enquête, la commune de Clohars-Carnoët pourra prendre une Déclaration de Projet permettant le démarrage des travaux d'aménagement de la ZAC.

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

- 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 parcellaire, préalable à l'arrêté de cessibilité** de Monsieur le Préfet, qui permettra d'acquiescer le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération par voie d'expropriation des immeubles pour lesquels aucun accord à l'amiable n'a été trouvé ;
- Une **enquête préalable à la réalisation des travaux** de la ZAC, en raison de la programmation de travaux susceptibles de porter atteinte à l'environnement ;

II.2. Le choix d'organiser une enquête publique unique.

Afin d'éviter un alourdissement des procédures et de faciliter la compréhension globale de l'opération, une enquête publique unique peut être 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 C. environnement).

L'enquête publique préalable à la DUP pour la ZAC « Les Hauts du Sénéchal » étant réalisée en application du code de l'environnement, il sera organisé une enquête publique unique.

Une enquête préalable aux travaux de la ZAC, est également nécessaire au vu des aménagements envisagés.

Enfin, l'expropriant étant en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire sera réalisée en même temps que l'enquête préalable à la DUP dans le cadre d'une enquête publique unique (R. 11-21 C. expropriation).

II.3. La constitution du dossier d'enquête publique unique.

La présente procédure d'enquête publique unique permet de consulter le public, en une fois, sur la base d'un dossier unique. Ce dossier comporte trois volets, qui correspondent aux différents objets de l'enquête publique unique.

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'environnement, le dossier soumis à enquête publique unique comporte :

- les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises;
- une note de présentation non technique du projet.

L'étude d'impact figure parmi les pièces ou éléments exigés au titre des enquêtes. Cette étude d'impact est mise à jour et conforme à la législation issue de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Elle a fait l'objet de compléments conformément à la demande de la DREAL dans son avis en date du 19 juin 2011. Ces compléments ont été apportés au stade du dossier de réalisation.

II.3.1-La Déclaration d'Utilité Publique.

Conformément aux articles R.112.4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, L.123-6 et R.123-8 du code de l'environnement, le présent dossier comprend, pour la partie relative à la DUP :

- une notice explicative,
- un plan de situation,
- un plan général des travaux,
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- l'appréciation sommaire des dépenses,
- l'étude d'impact définie à l'article R.122-3 du code de l'environnement et son résumé non technique,
- l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement,
- la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation,
- lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet,
- le bilan de la procédure de la concertation,
- la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet.

II.3.2 L'arrêté de cessibilité.

Conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le présent dossier comprend, pour la partie relative à l'arrêté de cessibilité :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens ;
- L'étude d'impact et son résumé non technique ;
- L'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.
- La mention des textes qui régissent l'enquête publique.

II.3.3 Les travaux de la ZAC.

Les travaux de la ZAC entrant dans le champ d'application des articles L123-2 et R122-2 du code de l'environnement, nécessitant, à ce titre, une enquête publique sont :

- 33° : Travaux, constructions et aménagements réalisés dans une zone d'aménagement concerté en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m², ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure à 10 hectares.

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, le dossier comprend :

- L'étude d'impact et son résumé non technique
- l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement
- La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
- Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet.
- Le bilan de la concertation de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme
- La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.

II.4. Les conditions de réalisation de l'enquête publique unique.

II.4.1 Le déroulement de l'enquête publique unique.

Le préfet du Finistère saisit le Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur (R. 123-5 du code de l'environnement).

Le préfet du Finistère ouvrira et organisera, par arrêté préfectoral, la présente enquête publique unique pour une durée qui pourra aller d'un à deux mois (*R. 123-6 du code de l'environnement*).

Conformément à l'article R123-9 du Code de l'environnement, le Préfet précisera par arrêté, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête :

- 1° L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ;
- 2° La ou les décisions pouvant être adoptée (s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
- 3° Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants ;
- 4° Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ; en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête ;
- 5° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;
- 6° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;
- 7° La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;
- 8° L'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés ;
- 9° L'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux [articles L. 122-1 et L. 122-7](#) du présent code ou de [l'article L. 121-12](#) du code de l'urbanisme et le lieu où il peut être consulté ;
- 10° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;
- 11° L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;
- 12° Le cas échéant, l'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique.

Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés.

Au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié par voie d'affichage à la mairie de Clohars-Carnoët. En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procédera à l'affichage du même avis sur le site de la ZAC de « Les Hauts de Sénéchal » (article R.123-11).

Une notification individuelle de dépôt du dossier en mairie de Clohars-Carnoët, est faite par l'expropriant sous pli recommandé avec demandes d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie en application de l'article R.131-3 du code de l'expropriation (enquête parcellaire).

Conformément à l'article R. 123-13 du Code de l'environnement, le public peut, pendant la durée de l'enquête, consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier. Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être transmises par correspondance au commissaire enquêteur. En outre, les observations écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Dans le cadre d'une enquête publique unique, conformément à l'article R.123-7, la durée de l'enquête unique ne peut être inférieure à la durée minimale la plus longue prévue par l'une des réglementations et l'enquête fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

II.4.2 A l'issue de l'enquête publique unique.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles (*R. 123-18 C. environnement*).

Après examen des observations consignées ou annexées au registre d'enquête, le commissaire enquêteur établira un rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours (*R. 123-19 C. environnement*).

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'environnement, dans le cadre d'une enquête publique unique, l'autorité chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport

et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à chacune des autorités compétentes pour prendre les décisions en vue desquelles l'enquête unique a été organisée, au président du tribunal administratif et aux maîtres d'ouvrage du projet, plan ou programme.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur et des conclusions restera à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à la mairie de Clohars-Carnoët, ainsi qu'à la préfecture du Finistère et notamment sur son site internet. Toute personne concernée pourra demander communication des conclusions de ce rapport au préfet.

III. INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE.

La réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté dans le secteur du bourg a fait l'objet d'une première phase d'études visant à définir un programme et les premières orientations d'aménagement ainsi que sa faisabilité.

Sur la base de ces études, et 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 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.

Le projet a reçu un accueil globalement favorable. Après avoir répondu aux observations faites par le public, la commune de Clohars-Carnoët a décidé la création de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Hauts du Sénéchal »

Par délibération en date du 8 Juillet 2011, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation, approuvé le dossier de création de la ZAC « Les Hauts du Sénéchal » et créé la ZAC du même nom.

Par la suite, la commune a engagé une consultation pour le choix de l'aménageur. Par délibération du 16 mai 2012 la commune de Clohars-Carnoët a choisi la SAFI (Société d'Aménagement du Finistère) comme aménageur de l'opération. Une copie de cette délibération et une copie du traité de concession sont jointes pour information, en annexe du présent dossier.

En application de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC a été constitué et approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 janvier 2015.

IV. DECISIONS POUVANT ETRE PRISES A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE.

Au terme de l'enquête publique unique :

- Le conseil municipal de Clohars-Carnoët disposera d'un délai de six mois à compter de la clôture de l'enquête, pour se prononcer sur l'intérêt général du projet de la ZAC Les Hauts du Sénéchal en prenant une délibération portant déclaration de projet (L.-122-1 C. expropriation et L.126-1 du C. environnement).
- La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.
- Après transmission de la déclaration de projet ou à l'expiration du délai imparti à la collectivité ou à l'établissement intéressé, l'autorité de l'Etat compétente décide de la déclaration d'utilité publique.

Le préfet pourra prendre :

- Un arrêté déclarant l'utilité publique de l'opération, une fois la déclaration de projet approuvée par le Conseil municipal et au plus tard un an après la clôture de l'enquête (L. 122-1 et L. 121-2 à L. 121-5 C. expropriation) ;
- Un arrêté de cessibilité qui rendra cessibles, les parcelles identifiées dans l'état parcellaire soumis à enquête. Ces parcelles pourront alors faire l'objet d'un jugement portant ordonnance d'expropriation, prononcée alors par le juge de l'expropriation après saisine par le Préfet ;

Sauf prorogation, l'arrêté de déclaration d'utilité publique est généralement pris pour une durée de 5 ans.

V. AU-DELA DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.

V.1. Les études de détail.

L'aménageur, la S.A.FI, a engagé depuis mai 2013, en concertation avec l'ensemble des partenaires concernés et les différentes administrations, les études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet. Le Bureau d'études SETUR a été retenu pour mener à bien le travail de maîtrise d'œuvre.

Le projet qui sera effectivement réalisé pourra, pour tenir compte notamment des observations recueillies au cours de la présente enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, faire l'objet de modifications mineures dans la mesure où elles ne dénaturent pas le projet initial.

Si des modifications majeures en résultaient, une nouvelle enquête pourrait s'avérer nécessaire.

V.2. La procédure d'expropriation.

A défaut d'accords amiables qui pourront être trouvés pour la cession des parcelles, la procédure d'expropriation sera conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sur la base du dossier d'enquête parcellaire.

A ce jour, des négociations sont engagées auprès des propriétaires et exploitants concernés. L'objectif est de compenser les surfaces prélevées aux exploitations concernées par le projet.

La procédure d'expropriation sera engagée par le Préfet après la Déclaration d'Utilité Publique du projet. Elle se fondera sur l'enquête parcellaire qui aura précisé les emprises du projet, déterminé les propriétaires des parcelles et leur aura notifié l'engagement de la procédure d'expropriation.

V.3. La réalisation d'un diagnostic archéologique préalable aux travaux.

Par courrier en date du 22 août 2013, la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC)- Service régional de l'archéologie, a confirmé que l'emprise de la Z.A.C. devra faire l'objet d'un arrêté de prescription de diagnostic archéologique préalable aux travaux, en raison de la vaste superficie de l'aménagement (16,7 ha environ), de la situation topographique du site favorable à l'implantation humaine et 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 V).

La DRAC indique deux types de démarche qui permettent de mettre en place un diagnostic archéologique :

- si le souhait est d'anticiper la procédure : déposer une « demande volontaire de réalisation de diagnostic » préalable à toute demande d'autorisation de travaux,
- ou ne pas anticiper et le diagnostic sera prescrit par le Préfet de la région dans les deux mois suivants la réception du dossier de réalisation de la Z.A.C. « Les Hauts du Sénéchal ».

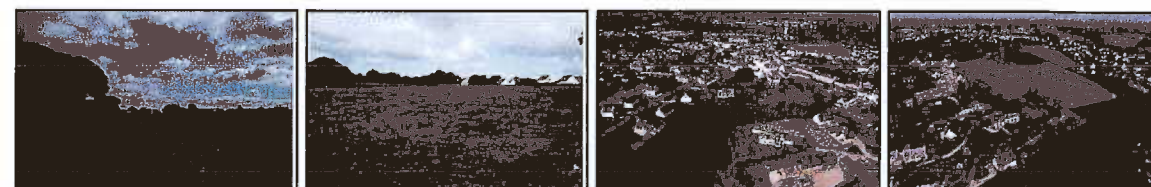
Le diagnostic vise à identifier la nature et l'état de conservation des vestiges archéologiques susceptibles d'être conservés dans l'emprise du projet. Si des prescriptions techniques ne peuvent être mises en place pour protéger les vestiges reconnus, leur sauvegarde par l'étude devra être réalisée avant les travaux. Une fouille préventive pourra alors être prescrite dans les trois mois suivant la réception du rapport de diagnostic par la Direction régionale des affaires culturelles - Service régional de l'archéologie.

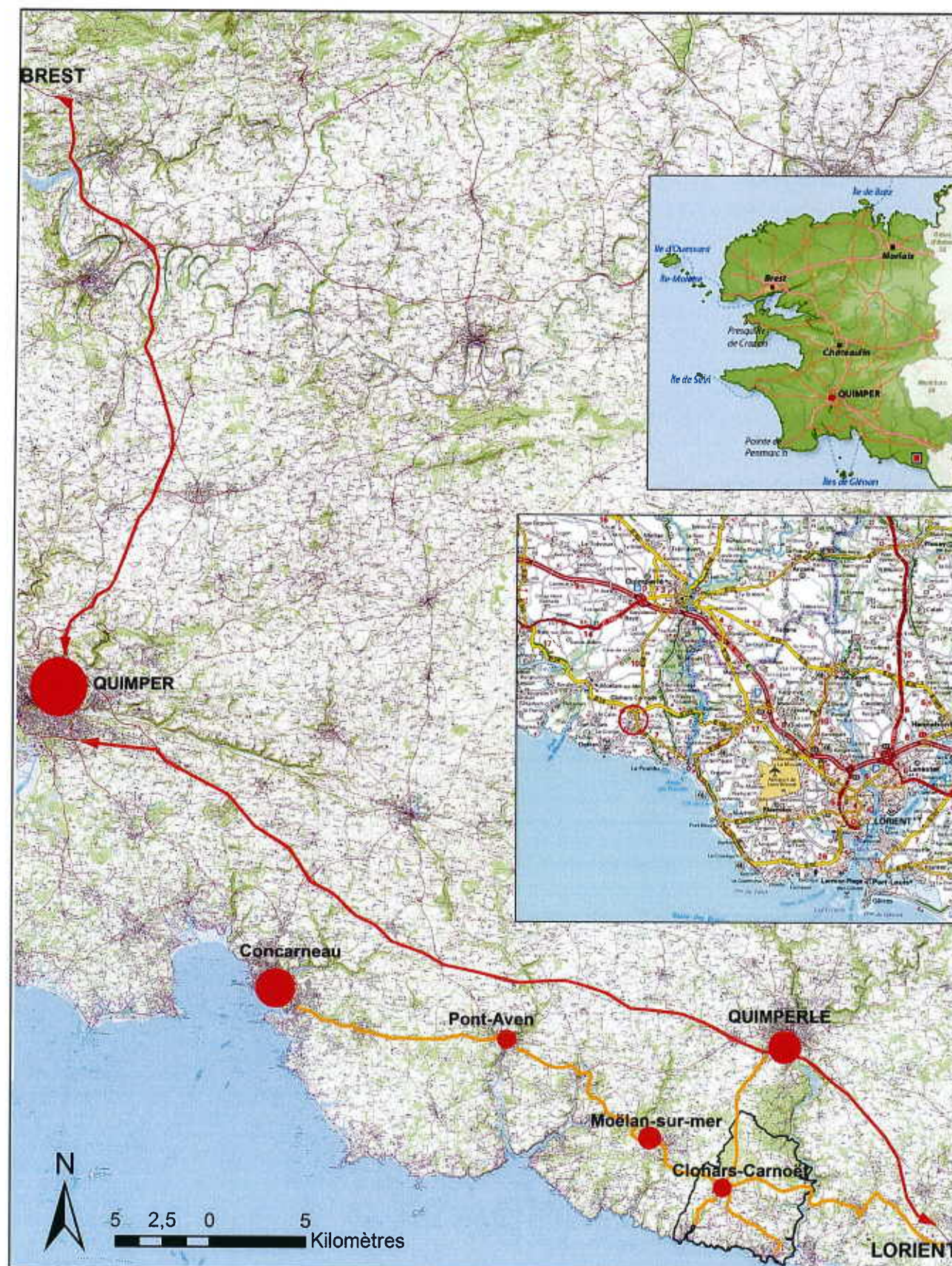
V.4. Le Dossier Loi sur l'eau

La surface concernée par la gestion des eaux pluviales couvre environ 16,7 ha. La superficie totale des bassins tampons représente 6 065 m² environ.

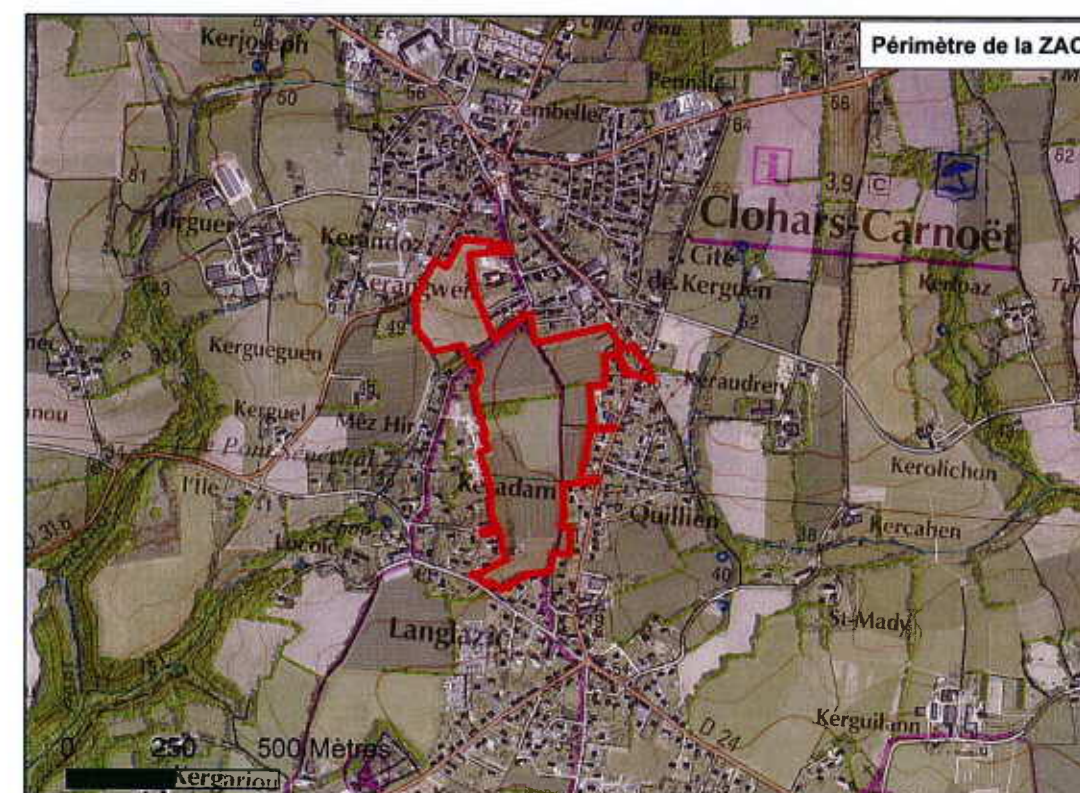
A ce titre, le projet de Z.A.C. nécessite une déclaration au titre de la police de l'eau (article R 214-1 et suivants du code de l'environnement). Un dossier de déclaration a donc été déposé en Préfecture du Finistère, qui a donné son accord par courrier en date du 05 mai 2015.

PIECE 2. PLAN DE SITUATION.



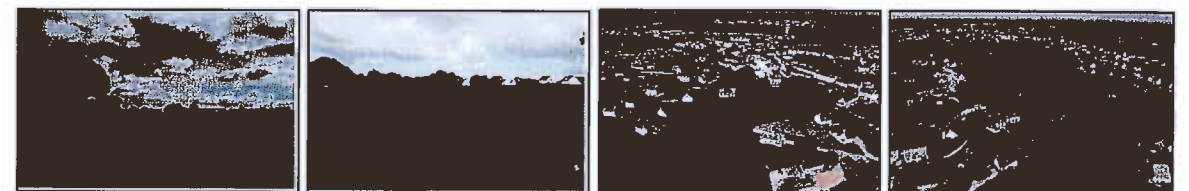


SITUATION DE LA ZAC "LES HAUTS DU SENECHAL"



fond : SCAN25 IGN 2009 - BD ORTHO IGN 2009 - réalisation : SAFI, octobre 2011

PIECE 3. NOTICE EXPLICATIVE.



I. LE CONTEXTE DE L'OPERATION

I.1 Le cadre administratif

Par délibération en date du 8 juillet 2011, la commune de Clohars-Carnoët a créé la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) « Les Hauts du Sénéchal ».

Par délibération du 16 mai 2012 la commune de Clohars-Carnoët a délégué la maîtrise d'ouvrage à la Société d'économie mixte SAFI (Société d'Aménagement du Finistère), qui est concessionnaire de l'opération.

Une copie de cette délibération et une copie du traité de concession sont jointes pour information (pièce I.6).

I.2 Localisation du projet

Clohars-Carnoët est une commune littorale qui se situe à l'extrême sud-est du Finistère, en limite du département du Morbihan. La commune fait partie d'un territoire dynamique, avec au nord, à 9 kms, la commune de Quimperlé qui compte 11 776 habitants et à l'est, à 20 kms, la Ville de Lorient dans le Morbihan qui enregistre 57 204 habitants.

Elle bénéficie au niveau de Quimperlé de la voie rapide (RN 165) et du réseau ferroviaire qui relie Brest, Quimper à Lorient et Nantes. En parallèle, le bourg de Clohars-Carnoët est traversé d'Est en Ouest par la route départementale RD 24 reliant Riec-sur-Belon, Moëlan-sur-Mer, le Pouldu et Guidel (RD 224 en continuité avec la RD 24). La commune dispose également de l'aéroport de Lorient implanté sur la commune de Ploemeur, à 18 kms.

La commune, qui compte 4 057 habitants (recensement INSEE 2010) et s'étend sur un vaste territoire de 3 483 hectares, est organisée autour de trois pôles bien distincts.

- Le Pouldu, qui est situé sur la côte et très fréquenté en période estivale, est la station balnéaire de la commune.
- Doëlan, éloigné de 8 kms, représente le port de pêche et les activités nautiques.
- Le Bourg, où se situe la ZAC « Les Hauts du Sénéchal » et distant de 4 à 5 kms, est localisé dans les terres et rassemble les principaux équipements et services de la commune.

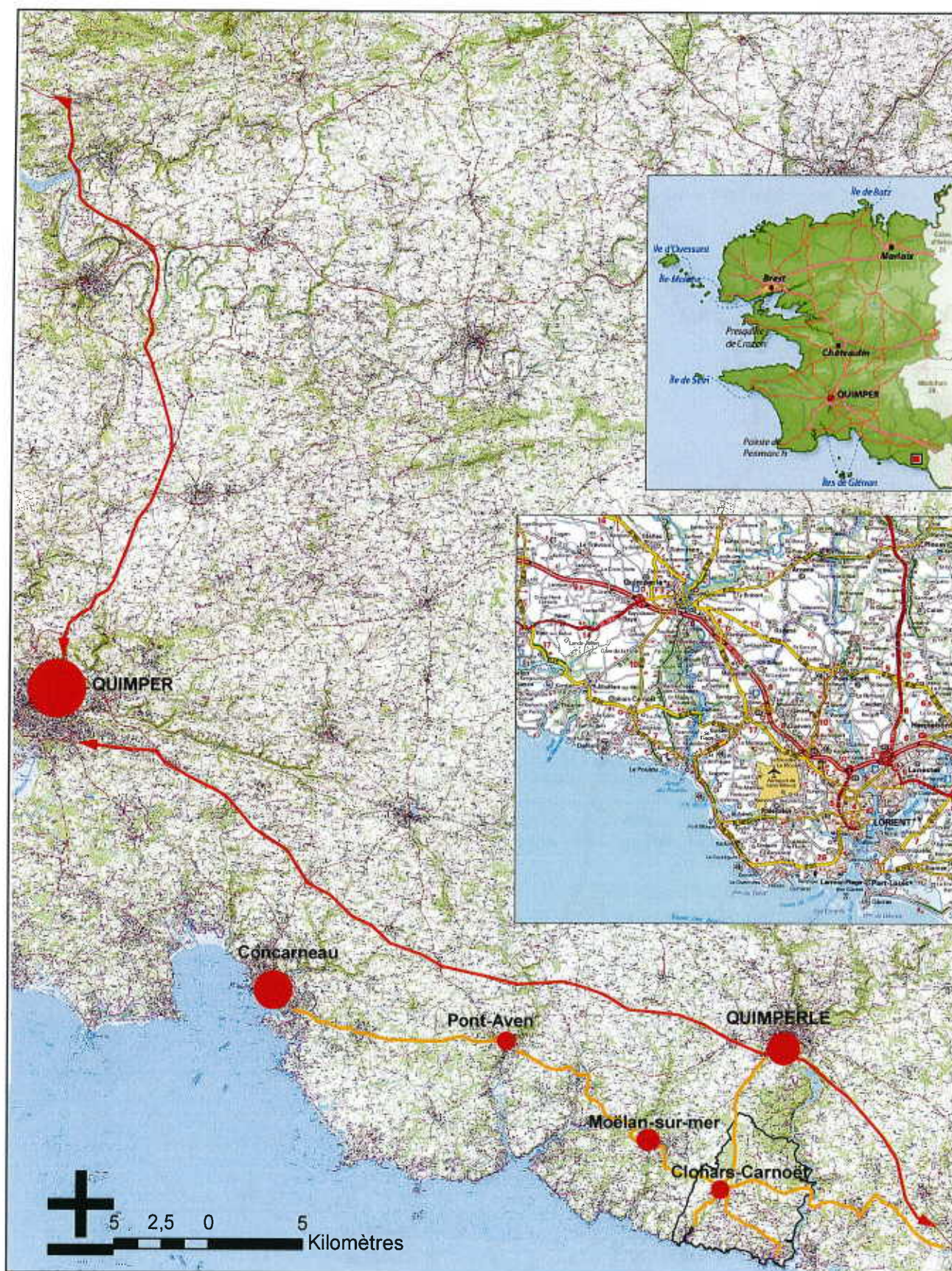
La commune de Clohars-Carnoët est membre de la communauté de communes du Pays de Quimperlé, composée de 16 communes pour une superficie de 606 km² et une population totale de 53 890 habitants (recensement INSEE 2010). La COCOPAQ est la plus importante communauté de communes en population du Finistère.

La commune bénéficie d'un environnement de grande qualité, composé de boisements, falaises, plages, bocages et paysages agricoles. La nature est bien préservée sur ce territoire vallonné, délimité à l'Est par La Laïta, et dont le littoral dentelé surplombe la mer.

Le centre ancien de Clohars-Carnoët se caractérise par un bâti dense construit autour de l'église. Il s'est développé de manière tentaculaire, le long des axes routiers et s'est étendu en particulier vers le sud le long de la route départementale RD 16 jusqu'au hameau de Langlazic. En dehors des trois pôles principaux que sont le bourg, Le Pouldu et Doëlan, l'habitat est très dispersé sur le territoire.

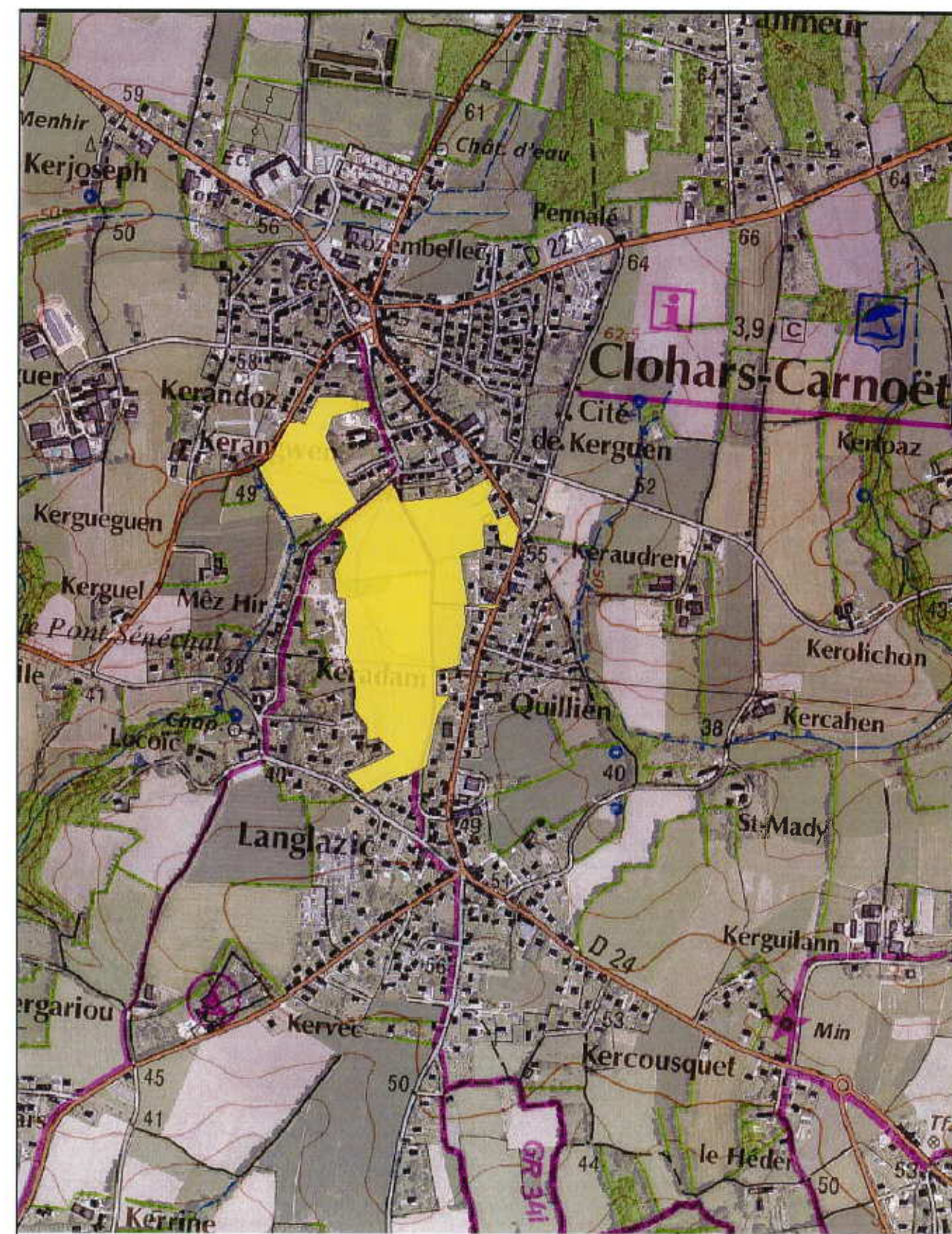
La commune de Clohars-Carnoët représente ainsi un lieu touristique reconnu et la proximité de centres urbains relativement importants ainsi que son cadre de vie constituent des atouts favorisant le développement de la commune.

Localisation de la Z.A.C. de Kerlouis



fond : SCAN25 IGN 2009 - BD ORTHO IGN 2009 - réalisation : SAFI, octobre 2014

- Centre bourg de Clohars-Carnoët –
Projet de Z.A.C. « Les Hauts du Sénéchal »



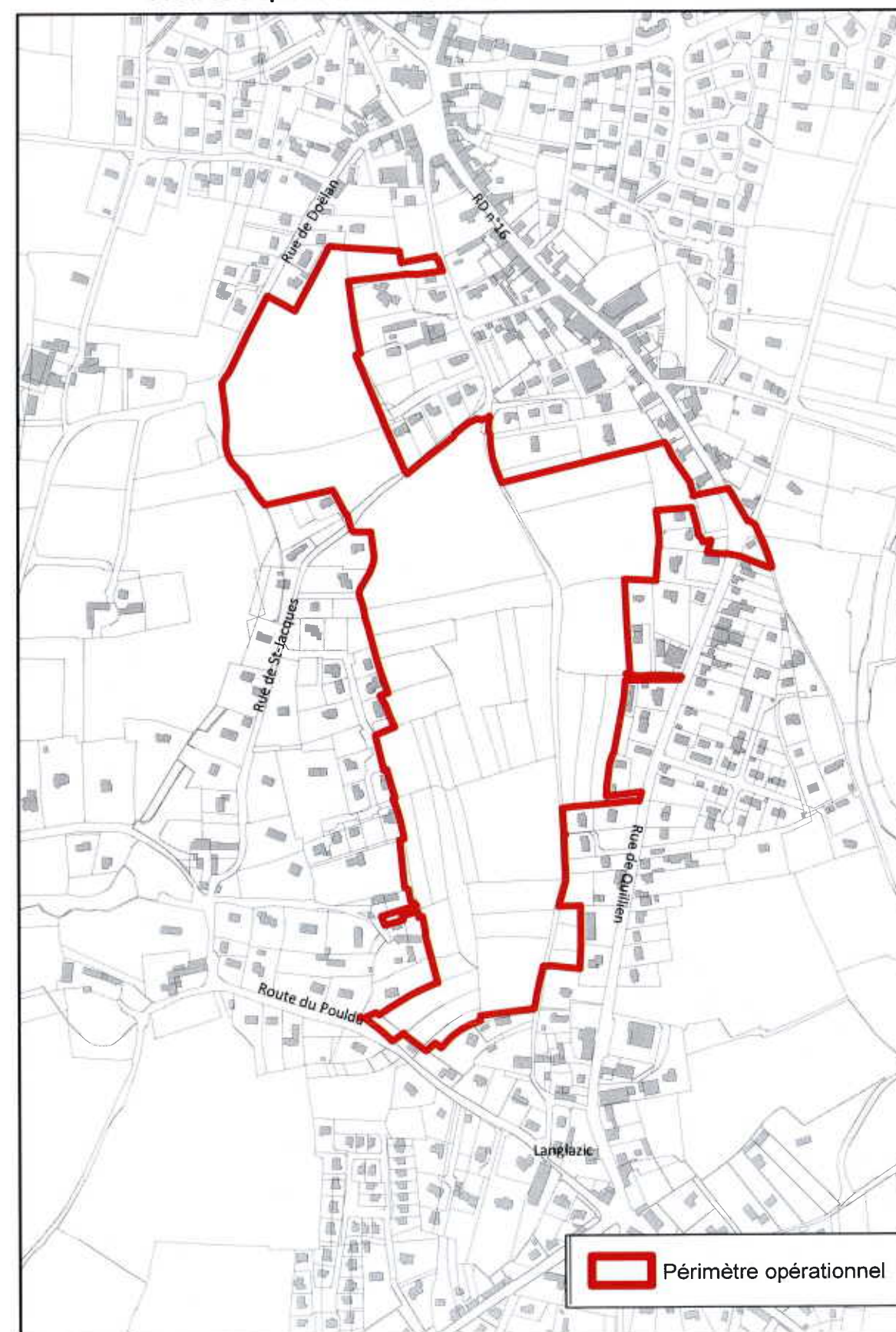
Source : BD ORTHO © 2009

Le périmètre opérationnel retenu pour l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Hauts du Sénéchal » couvre une surface de 16,7 hectares environ.

Le périmètre correspond aux secteurs de Kerangwen et Keradam, localisés dans la partie sud du centre bourg et à l'Ouest de l'axe routier qui relie le centre bourg à Langlazic. Il est délimité :

- au nord-ouest par la rue de Doëlan,
- au nord-est, par le secteur urbain de la rue de Saint-Jacques qui est limité par la rue de Lannevain,
- à l'est, par les parcelles bâties donnant sur la rue de Quillien,
- à l'ouest, par les parcelles bâties donnant sur la rue de Saint-Jacques,
- au sud, par les parcelles bâties donnant sur la route du Pouldu

Centre bourg de Clohars-Carnoët -
Périmètre opérationnel de la Z.A.C. « Les Hauts du Sénéchal »



I.3 Compatibilité avec les principales dispositions réglementaires.

I.3.1 Compatibilité avec le S.C.O.T. du Pays de Quimperlé

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme qui fixe pour les 10 à 20 années à venir des objectifs et des orientations générales en matière d'habitat, de développement économique et agricole, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises ainsi que de protection des espaces naturels.

La commune de Clohars-Carnoët appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Quimperlé approuvé le 18/12/2008 et rendu exécutoire par le préfet en mars 2009. La modification du SCOT a été approuvée le 24 mai 2012.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) énonce 3 grandes orientations de développement :

- Un **territoire autonome et organisé** pour une croissance démographique et économique harmonieuse et maîtrisée.
- Un territoire de **coopérations internes et externes** pour répondre aux enjeux de cohésion, notamment en matière de transports et de façade maritime.
- La préservation et le **développement de la qualité de vie** du territoire par le lien social, la qualité urbaine et la qualité environnementale.

En particulier, sur cette troisième orientation, le PADD définit la qualité urbaine recherchée comme :

- la poursuite de dynamiques résidentielles basées sur :
 - la réponse aux besoins d'une population renouvelée (jeunes actifs, mais également personnes âgées, personnes handicapées,...)
 - le développement de l'armature des bourgs existants, à travers des formes urbaines diversifiées.
- La recherche de la mixité résidentielle au bénéfice de la mixité sociale.
- L'organisation de l'aménagement à travers des opérations d'ensemble.
- La gestion différenciée des modes constructifs impliquant :
 - Un mode d'urbanisation en rapport avec les caractéristiques architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et de la vie sociale locale
 - Une ouverture à des typologies urbaines et architecturales nouvelles, notamment au bénéfice de la reconquête des espaces sous-urbanisés dans et en périphérie des centres bourg.
 - Une conservation des dynamiques rurales tant en matière économique qu'en terme de qualité paysagère du territoire.

Ces différents objectifs sont entendus dans le respect de la qualité environnementale du territoire impliquant :

- La prévention des risques, notamment en terme d'inondations
- La reconquête de la qualité des eaux
- La préservation et le renforcement des milieux naturels d'intérêt et du grand paysage.

Le projet d'aménagement de la Z.A.C. « **Les Hauts du Sénéchal** » répond à plusieurs des orientations et actions prévues au SCOT, à savoir notamment :

- L'obligation de réaliser 15 % de logements locatifs aidés dans toute opération de plus de 20 logements et/ou dont la superficie est supérieure à 1 hectare et maîtrisée par les collectivités.
- Une densité de 25 à 30 logements par hectare sur le secteur littoral (Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Riec-sur-Belon). Cet objectif de densité nécessite la réalisation d'opérations diversifiées et des formes d'habitat innovantes qui combinent maisons individuelles groupées, habitat collectif, maisons de villes sur des petites parcelles, etc.
- L'urbanisation en priorité au coeur des bourgs afin d'optimiser le tissu urbain existant.
- La création de liaisons douces dans l'objectif de favoriser des liaisons entre les nouvelles zones d'habitat et le bourg.
- Une implantation des équipements publics qui permet une facilité d'accès depuis les quartiers proches et à proximité du centre regroupant l'ensemble des commerces, services et logements.
- La création de petits logements adaptés pour les jeunes et les personnes âgées, à proximité des pôles de services. L'offre en logements adaptée aux personnes âgées sera à prévoir en particulier sur la commune de Clohars-Carnoët.
- Une recherche d'intégration environnementale et paysagère de la nouvelle zone et un fonctionnement énergétique des constructions. Une optimisation de l'orientation du parcellaire avec une façade au sud est notamment privilégiée.
- Une morphologie urbaine et bâtie permettant une compacité forte en réalisant des opérations denses de types « logements intermédiaires, maisons groupées, habitat collectif, etc ».
- Une gestion de qualité des eaux pluviales pour préserver l'environnement des pollutions et des inondations notamment en collectant les eaux par des noues végétalisées et en aménageant des bassins tampons.
- Une politique foncière communale est encouragée, notamment au travers de la procédure de Z.A.C., pour favoriser la création d'une offre concurrentielle dans les espaces d'extension en proche périphérie des bourgs.

I.3.2 Compatibilité avec le Plan Local de l'Urbanisme

La commune de Clohars-Carnoët dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 7 mai 1994. Par délibération du 12 juin 2008, le conseil municipal a prescrit la révision du POS et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Celui-ci a été arrêté par le Conseil municipal le 24 janvier 2013, soumis à enquête publique du 17 juin au 27 juillet 2013 et a été approuvé le 19 décembre 2013.

Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), qui est une pièce importante du P.L.U., définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le projet de Z.A.C. « Les Hauts du Sénéchal » répond à plusieurs orientations du P.A.D.D. (indiquées ci-après).

En effet, l'un des enjeux inscrit dans le P.A.D.D. de la commune de CLOHARS CARNOËT est **d'assurer une urbanisation mesurée, privilégiant l'implantation de résidences principales.**

Pour y parvenir, la commune a défini entre autres les orientations suivantes :

- Proposer des terrains à des prix accessibles aux primo-accédants.
Favoriser la location accession et les logements sociaux.
Prévoir un niveau d'équipement répondant aux besoins d'une population permanente.
- Equilibrer le développement communal en continuité du bâti existant entre les entités urbaines du bourg centre et de Langlazic, afin d'optimiser les équipements et de limiter les déplacements motorisés.
- Prioriser l'urbanisation en continuité immédiate du bourg à travers la ZAC et affirmer les pôles urbains du centre-ville et de Langlazic.

Un autre enjeu du P.A.D.D. est de **développer le lien social et générationnel.** Les orientations qui ont été définies sont :

- Instaurer un objectif de 15 à 20 % de logements sociaux, en accession ou en location, par programme d'aménagement de plus de 20 unités d'habitation.
- Réaliser des offres d'habitat adaptées pour les seniors valides et les personnes dépendantes
- Développer de nouveaux lieux d'échanges et de partage : activité physique, jardins familiaux etc.
- Prévoir des lieux fédérateurs au sein des nouvelles opérations urbaines;
- Diversifier la typologie des logements
- Prévoir notamment : un équipement éducatif et services associés, un nouveau centre de secours, l'aménagement d'un espace dédié aux activités sociales etc...

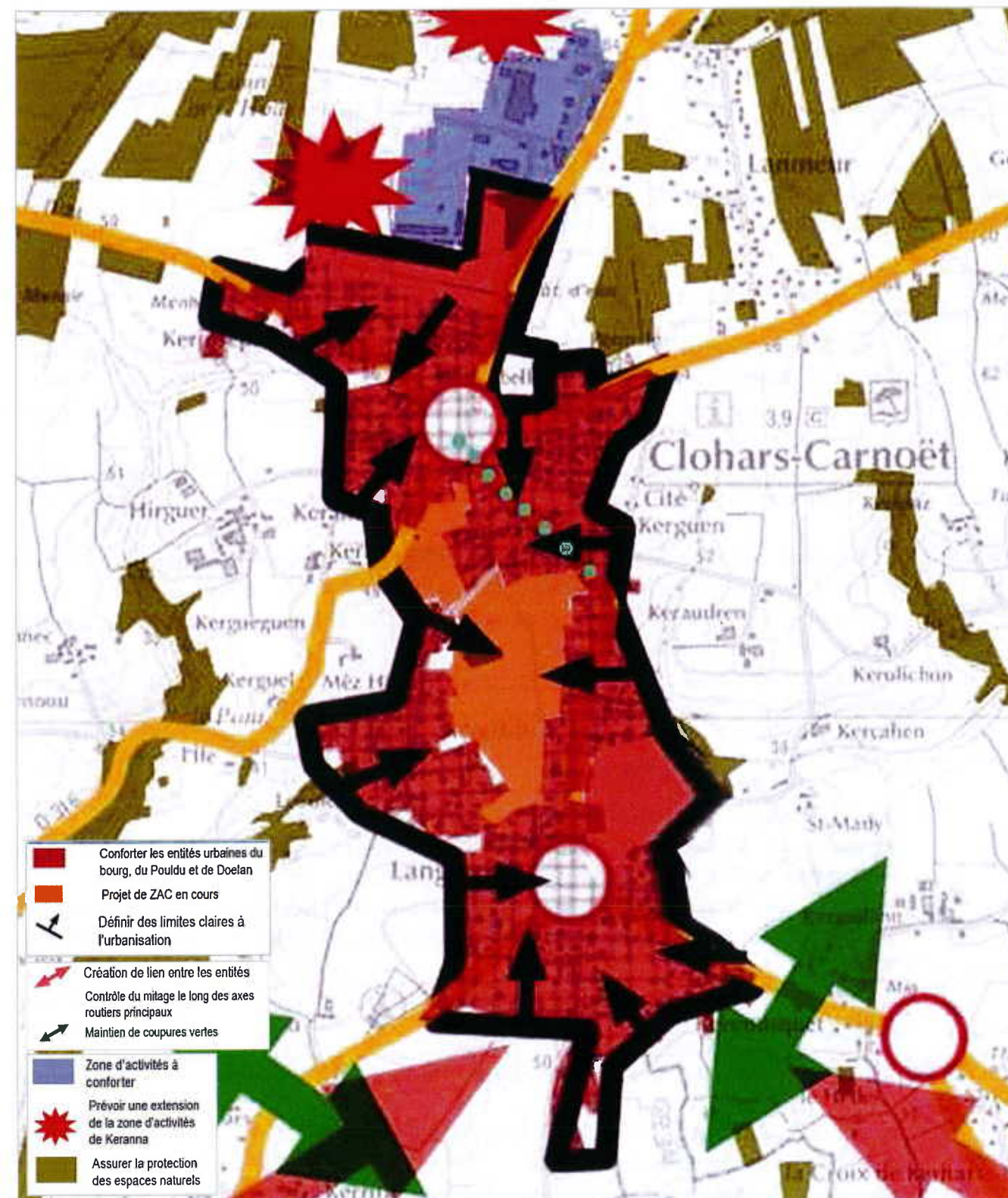
Le site de la Z.A.C qui se trouve à moins de un kilomètre du centre bourg se prête naturellement à une vocation d'habitat.

Dans le P.L.U., le périmètre de la Z.A.C. est ainsi classé entièrement en zone 1 AUz, qui correspond à une zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités et équipements qui y sont liés. Cette zone est conditionnée à la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.). Les limites de la zone 1AUz correspondent au projet de la Z.A.C. des Hauts du Sénéchal qui est ainsi identifié dans le P.L.U. (voir plan ci-après).

Le projet de Z.A.C. « Les Hauts du Sénéchal » répond aux orientations du P.A.D.D. décrites ci-dessus. Son périmètre a été pris en compte dans le P.L.U. Par conséquent, le projet de Z.A.C. des Hauts du Sénéchal est en accord avec le P.L.U.

Les orientations du P.A.D.D. : promouvoir un développement urbain mesuré.

Source : extrait de plan du PADD 2013.



Le PADD, présenté en 2010, intègre la réflexion sur la ZAC.

I.3.3 Compatibilité avec le P.L.H.

La Communauté de communes du Pays de Quimperlé a approuvé son Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) le 16 janvier 2014 pour la période 2014-2019.

Les grandes orientations du P.L.H. pour la période 2014-2019 sont notamment :

- ✓ **Offrir un volume de logements pour répondre à l'accueil et au maintien de la population.** L'objectif à atteindre sur le territoire de Clohars-Carnoët est de 299 logements jusqu'en 2019 avec une densité moyenne de 25 à 30 logements.

Le projet de Z.A.C. « Les Hauts du Sénéchal » prévoit une densité nette de 25 à 26 logements par hectare. Cette densité nette s'apprécie sur la base d'une surface globale de la Z.A.C. (167 578 m²) en excluant (voir plan suivant) :

- l'axe viaire structurant Nord-Sud (9 153 m²) et la liaison douce structurante Nord-Sud (5 790 m²),
- ainsi que la coulée verte ouest, support des bassins de rétention et du boisement conservé (24 420 m²),
- Et l'emprise réservée pour équipement public de 9001 m²,

soit une surface restante de 119 214 m²,

soit une densité de 25 logements par hectare pour 298 logements créés (ou 26 logements/ha pour 310 logements créés).

- ✓ **Produire du logement locatif social dans le parc privé et public**, notamment des petits logements répondant aux besoins des personnes seules et/ou à faibles ressources.

Environ 110 logements collectifs ou semi-collectifs sont prévus dans le projet dont 48 en locatif social. Le projet répond aussi à l'objectif de réaliser 15 % de logements locatifs aidés sur l'ensemble de l'opération (16% sur 300 logements).

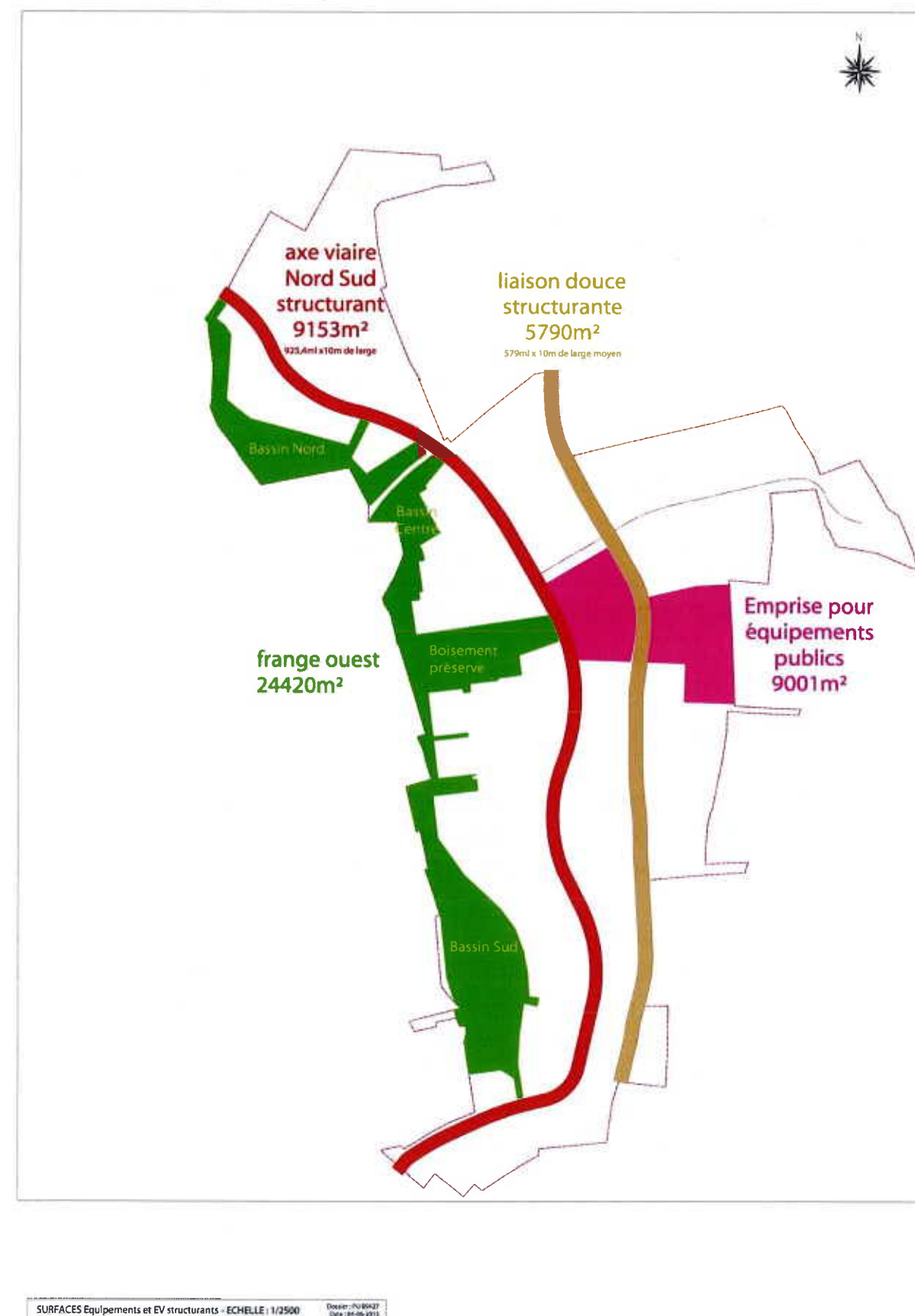
- ✓ **Répondre aux besoins des séniors**, en étudiant la faisabilité de solutions innovantes (résidences services, etc.)

- ✓ **Apporter des réponses aux besoins des populations spécifiques**, notamment les jeunes en recherche de petits logements locatifs sociaux.

- ✓ **Poursuivre la production de logements en location accession.** L'objectif porte sur la réalisation de 102 logements en location /accession sur la période 2014-2019 sur l'ensemble de l'EPCI. Le projet de Z.A.C. à Clohars-Carnoët contribuera à cet objectif en réalisant 31 logements en PSLA (Prêt Social Location Accession).

- ✓ **Assurer et anticiper une production de logements adaptée aux usages, aux moyens financiers et à l'environnement** en promouvant notamment de nouvelles formes de logements respectueuses du foncier et de l'environnement et en accompagnant la production du logement social durable.

Ainsi, le projet de Z.A.C. « Les Hauts du Sénéchal » répond à ces orientations, il est donc compatible avec le P.L.H. du Pays de Quimperlé.



I.3.4 Compatibilité avec la Loi littoral

La Loi n°82-2 du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral » s'applique sur la totalité du territoire de Clohars-Carnoët.

Les principales dispositions de la loi, reprises par le code de l'urbanisme dans ses articles L 146-1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et les paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau.

L'article L146-4-1 du code de l'urbanisme précise 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 ».

Le choix du site, en continuité du centre bourg, est ainsi compatible avec ce principe qui s'applique sur l'ensemble de la commune.

I.3.5 Compatibilité avec les servitudes

Il n'existe pas de servitude d'utilité publique sur le site de la Z.A.C. « Les Hauts de Sénéchal », mise à part une servitude aéronautique qui couvre l'ensemble de la commune. Le site n'est donc pas concerné par une servitude de protection des Monuments historiques, ni par une servitude de protection des Sites et Monuments naturels.

I.3.6 Archéologie préventive

Le champ d'application de la mise en œuvre des opérations d'archéologie préventive est décrit dans le code du patrimoine (article R.523-1 à 8). Il est indiqué que « sont concernés indépendamment des zonages délimités par arrêté, notamment la réalisation de Z.A.C. affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ».

Par courrier du 19 juillet 2013, la Direction régionale des affaires culturelles - Service régional de l'archéologie (D.R.A.C. – S.R.A.) a été consultée dans le cadre du projet de Z.A.C. « Les Hauts du Sénéchal ». La réponse de la D.R.A.C., par courrier en date du 22 août 2013, a confirmé que l'emprise de la zone d'activités « Les Hauts du Sénéchal » devra faire l'objet d'un arrêté de prescription de diagnostic archéologique préalable aux travaux, en raison de la vaste superficie de l'aménagement (16 ha environ) et de la situation topographique du site favorable à l'implantation humaine et 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).

Le Préfet de Région ayant fait connaître la nécessité d'une opération archéologique, celui-ci peut être sollicité pour une demande anticipée de prescription. Le Préfet de Région prescrit alors, dans les conditions prévues par le présent chapitre, la réalisation d'un diagnostic archéologique et, si des

éléments du patrimoine archéologique présents sur le site sont déjà connus, des fouilles ou une modification du projet.

II. LA PRESENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

II.1. Les raisons du choix du site

Le site est actuellement occupé par des parcelles agricoles (cultivées) enclavées dans le tissu urbain assez dense du centre bourg de Clohars-Carnoët.

Clohars-Carnoët est une commune littorale dont l'attractivité touristique est la cause d'une forte pression foncière au profit des résidences secondaires, en particulier autour des hameaux du Pouldu et de Doëlan, situés sur la côte à environ 4 kms du centre bourg.

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.

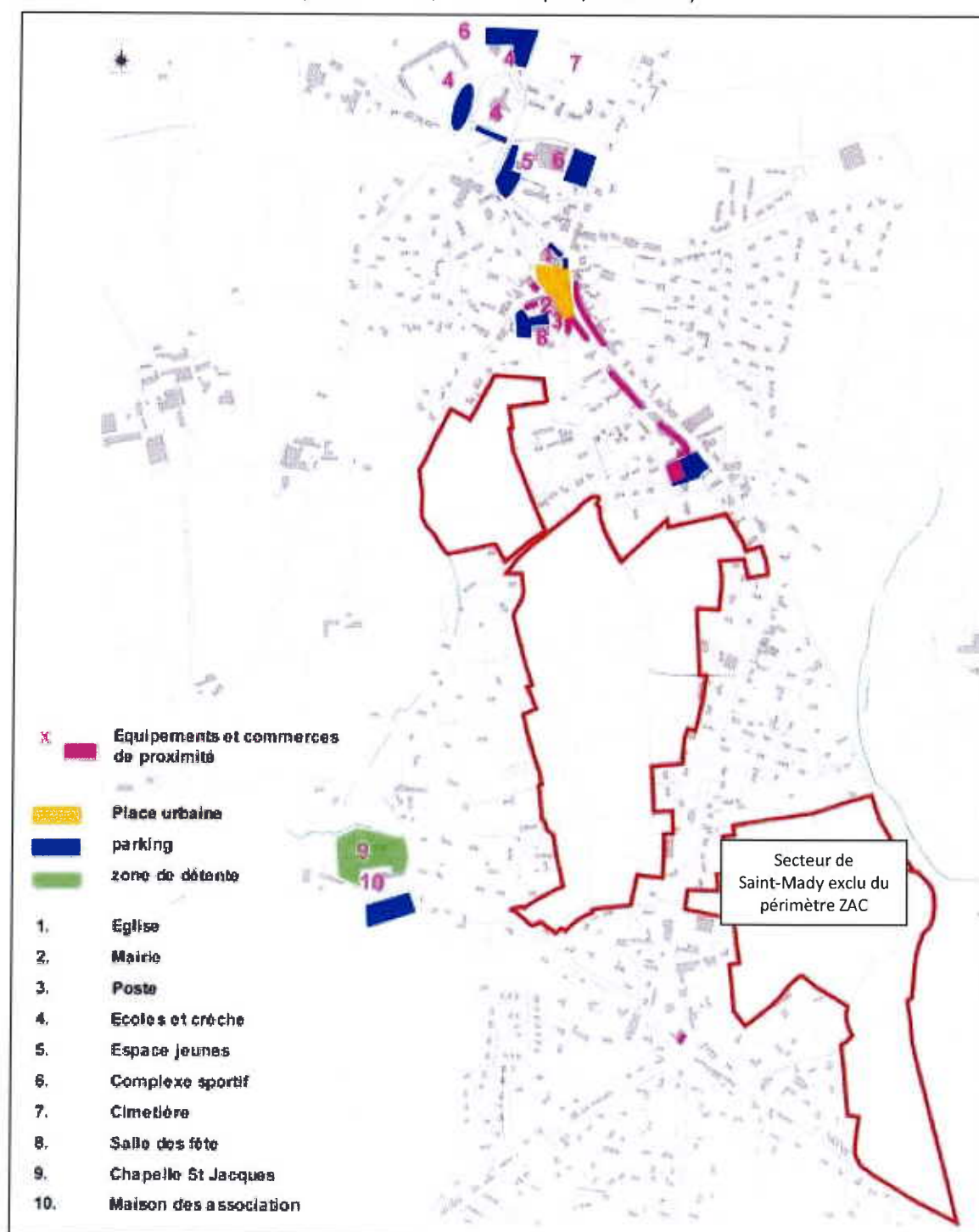
Les raisons pour lesquelles ce site été choisi pour planter la Z.A.C. :

- ✓ **Une géographie favorable :**
 - Le relief est peu marqué.
 - Il n'existe pas de ruisseau, ni de zone humide dans le périmètre opérationnel
 - Le site est en dehors de toutes zones de protection du patrimoine (naturel, architectural, historique).
 - Le site est attenant à l'urbanisation existante du centre bourg.
 - Le site constitue une sorte de dent creuse qui s'inscrit dans un environnement bâti identifié par le bourg "historique" et l'urbanisation.
- ✓ **Une implantation dans la continuité directe de l'urbanisation du bourg :**
 - **La proximité des services et des équipements publics** existants (de 100 m à environ 1 kilomètre) (cf carte page suivante) (mairie, Poste, salle des fêtes, complexe sportif, écoles, crèches au nord et salle des associations au sud-ouest) permet d'y accéder facilement et ainsi de limiter les déplacements et l'usage de la voiture.
 - **La possibilité de développer des liaisons douces** vers le bourg à partir du réseau de chemins existants.
- ✓ **Une facilité d'accès à partir du réseau routier existant notamment :**

- Le réseau routier du bourg facilite l'accès au site qui est desservi par deux routes départementales (RD n°16 et RD n°316) et la route du Pouldu.
- ✓ L'ensemble des réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, télécommunications...) se trouve à proximité du site.
- ✓ Une urbanisation regroupée autour du bourg qui permet de limiter l'impact sur l'activité agricole.

Carte des équipements

(source SETUR, Etude d'impact, mars 2011)



II.2. Les différents partis d'aménagement envisagés.

Les études préalables à la création de la Z.A.C. se sont déroulées de juin 2009 à février 2011 et portaient sur un périmètre d'étude de plus de 27 ha. A l'issue de la phase de diagnostic, 2 scénarii d'aménagement (cf cartes suivantes) ont été proposés. Le périmètre s'étendait sur le secteur de Kerangwen, jusqu'au nord de la rue de Doëlan, sur le secteur de Keradam et au sud sur le secteur de Langlaziac.

Le scénario 1 était réalisé sur un principe de mixité répartie dans l'espace, les différents types d'habitat (collectif, semi-collectif, individuel) étant dispersés sur l'ensemble de la zone. L'équipement éducatif et/ou de loisirs était localisé au sud de la Z.A.C. Une optimisation énergétique était aussi recherchée par l'implantation du bâti.

Le scénario 2 reposait sur une forte densité et une concentration des constructions permettant de créer une surface importante en espaces verts et paysagers. Un maillage de liaisons douces y est aussi privilégié et l'équipement est en position centrale dans la Z.A.C.

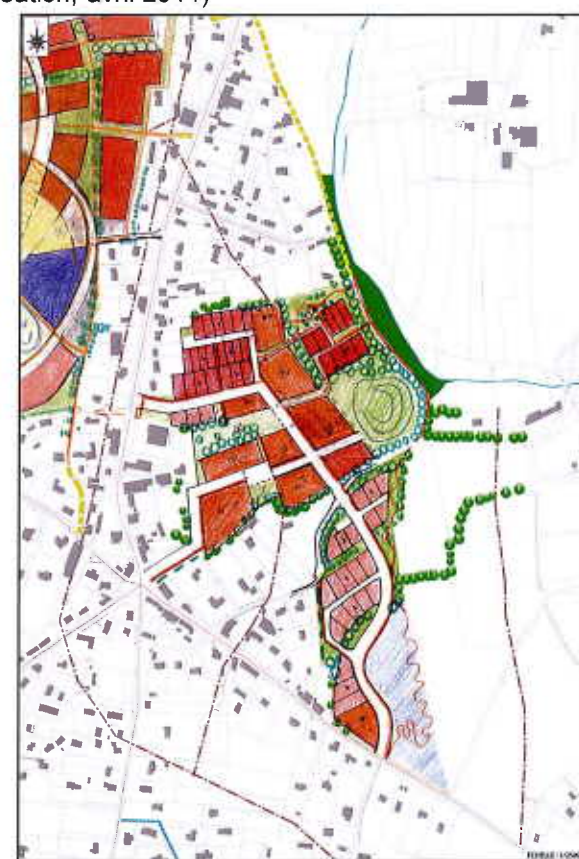
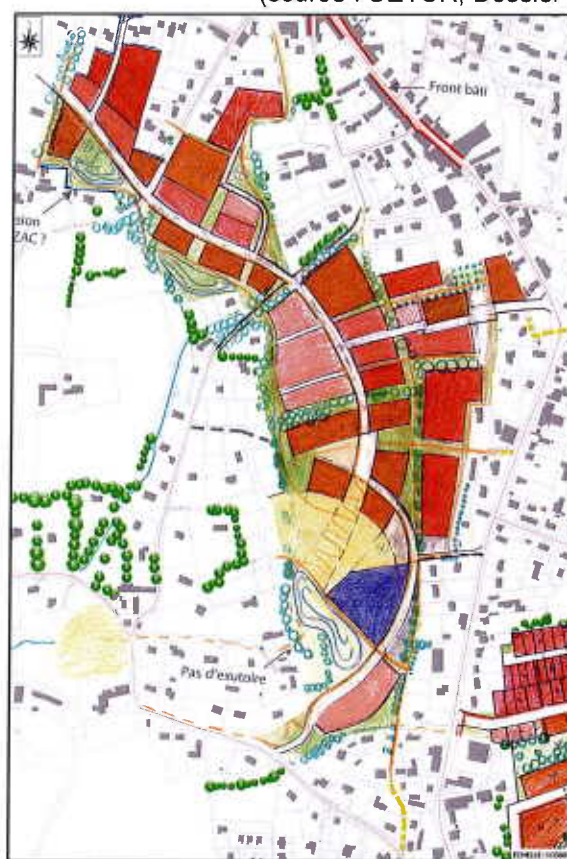
Le périmètre d'étude étant trop vaste, le secteur Est de St-Mady n'a pas été retenu dans le périmètre opérationnel car cela aurait conduit à programmer beaucoup plus de logements que les besoins estimés et planifiés dans les documents supra-communaux pour les prochaines années.

Le nouveau périmètre, réduit du secteur Est de Saint-Mady et d'une superficie de **16,7 ha**, est plus adapté aux besoins de la commune à court et moyen terme et le nouveau schéma a été modifié pour tenir compte des réflexions et échanges des multiples séances de travail.

Ce nouveau scénario reprend le parti pris très paysagé du scénario 2. Il maintient :

- une frange verte publique le long des habitations existantes à l'ouest de l'opération ;
- la mise en place d'une trame verte le long du chemin existant côté Est ;
- des espaces bocagers fermés ;
- une gestion aérienne des eaux pluviales.

Scénario 1 - Secteur Ouest - Quillien Secteur Est: Saint Mady
(source : SETUR, Dossier de création, avril 2011)



Le parti d'aménagement retenu
(source SETUR, dossier de création avril 2011)

Rue de Lannevain
v

Scénario 2 - Secteur Ouest: Quillien - Secteur Est: Saint Mady



II.3 Le parti d'aménagement retenu

Les discussions et l'analyse conduite sur les différents scénarii ont abouti à une nouvelle proposition dont les grands principes sont les suivants :

- Densifier et développer le centre bourg,
- Economiser le foncier,
- Repositionner les équipements publics structurants,
- Restructurer les déplacements pour une meilleure articulation entre le bourg et le reste de la commune,
- Conserver la trame paysagère existante et aménager des espaces verts pour en faire un lieu de vie de qualité.

Le périmètre opérationnel a été arrêté et l'esquisse d'aménagement (voir ci-contre) de la ZAC a été définie. Elle permet :

- **L'optimisation de la déprise agricole** par l'utilisation de terres déjà dédiées à l'urbanisation.
- L'installation d'un **équipement éducatif et/ou de loisirs** au coeur de l'opération.
- La création d'une **place de cœur de quartier** entourée de commerces de proximité en pieds de collectifs et un **équipement éducatif et/ou de loisirs**.
- 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 îlot 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.

II.4 Le programme prévisionnel de construction

II.4.1 Le programme

Le programme prévisionnel des constructions prévoit :

- Environ **110 logements collectifs ou semi-collectifs** (36% des logements), dont 48 en locatif social. Les logements collectifs sont des petits collectifs, et les logements semi-collectifs sont des logements collectifs individualisés,
- **191 logements individuels** (63% des logements), dont environ 31 en accession aidée. Ces logements seront inclus dans des opérations groupées (environ 70 logements) ou en parcelles libres (environ 90 logements) de construction avec ou sans obligation de mitoyenneté.

La surface de plancher maximale affectée à l'ensemble des opérations d'aménagement s'établit à 40 000 m².

Ce programme d'environ 300 logements, présente :

- une densité nette supérieure à 25 logements/ha.
- un pourcentage de logements locatifs sociaux égal à 16%
- un pourcentage de logements en accession aidée de l'ordre de 10%.

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

Le projet de ZAC «les hauts du Sénéchal » comprend également :

- **5 cellules commerciales** positionnées en rez-de-chaussée de bâtiments collectifs, au cœur du quartier.
- **Un équipement éducatif et/ou de loisirs** (plateau multisports par exemple) au cœur du quartier avec des accès sécurisés vers le centre bourg,
- **Des espaces de convivialité** répartis dans les espaces verts: aire de jeux, coin repos,
- Une nature très présente et des espaces publics de qualité

II.4.2 La programmation :

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

Ce calendrier pourrait être modifié au regard de différents critères :

- Les résultats de découvertes archéologiques,
- La maîtrise foncière,
- L'évolution du marché.

L'aménagement est prévu en trois secteurs opérationnels techniquement autonomes qui pourront être mis en œuvre de manière contiguë ou simultanée en fonction des critères ci-dessus.

Programmation de la Z.A.C. en nombre de logements :

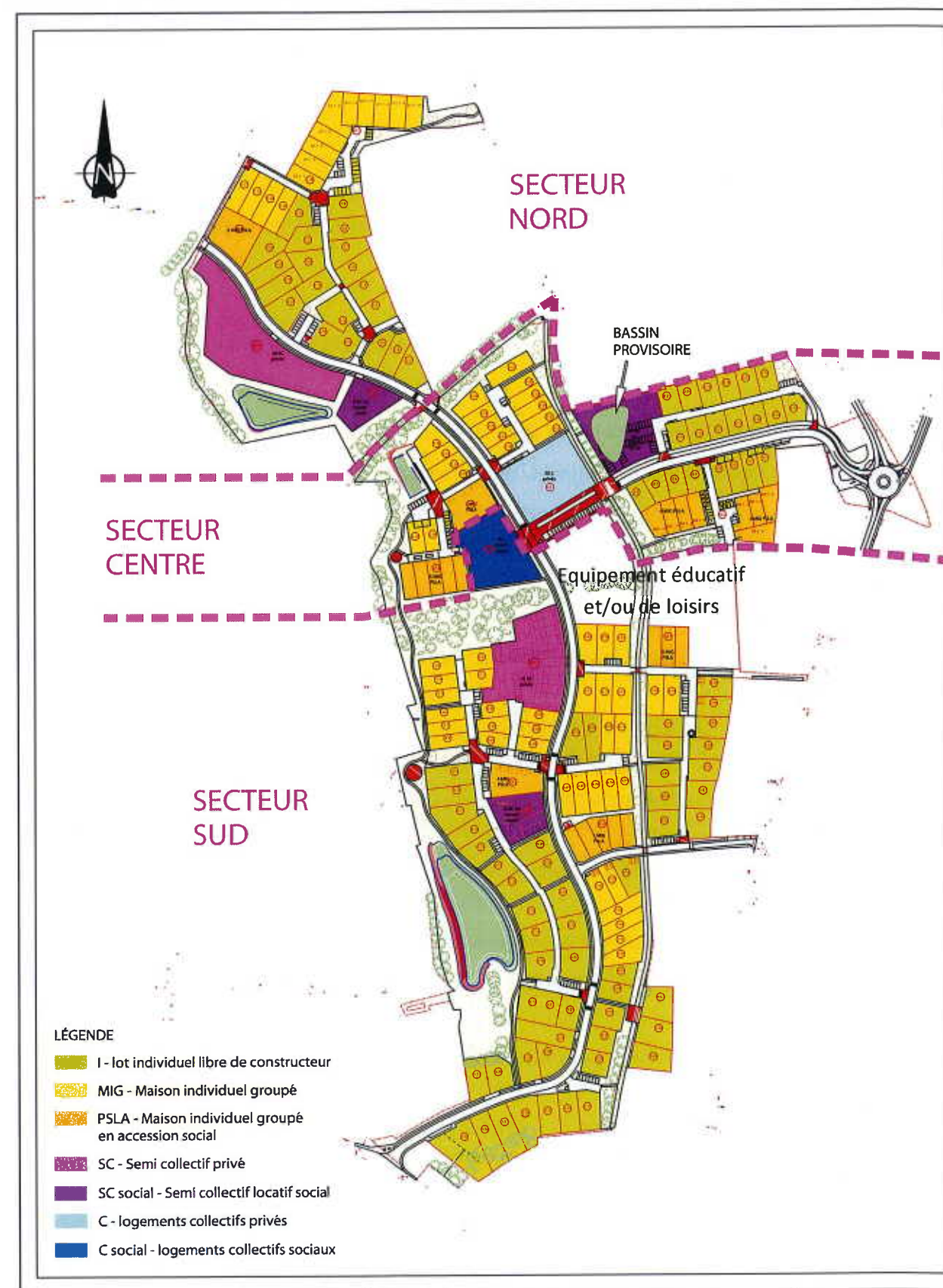
	Individuel	Habitat groupé	Semi-collectif	Collectif	TOTAL par tranche
Secteur nord (nb logts)	20	17	34	-	71
Secteur centre (nb logts)	21	33	14	20	88
Secteur sud (nb logts)	53	47	24	18	142
Total par typologie	94	97	72	38	301

Le secteur nord correspond à la plus petite zone avec un total de 71 logements. Elle sera constituée de 20 lots individuels libres de construction, 17 habitations groupées et 34 semi-collectifs. Aucun logement collectif n'y est prévu. Un bassin d'orage est implanté au sud des constructions afin de réguler l'évacuation des eaux pluviales.

Le secteur centre comporte 88 logements. Ce secteur regroupe 5 cellules commerciales (installées en rez-de-chaussée de bâtiments collectifs) mais aussi 21 lots individuels, de l'habitat groupé (33) et des semi-collectifs (14). L'aménagement en giratoire de l'intersection entre la nouvelle zone d'habitat et la rue de Quillien est également programmé.

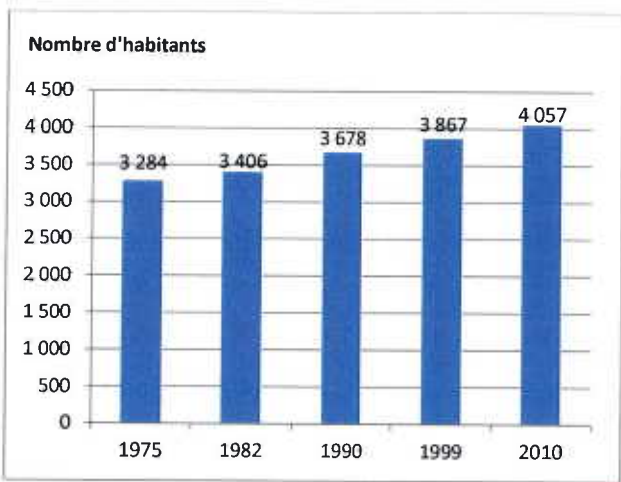
Le secteur sud est la tranche la plus étendue, qui regroupe le plus de logements, mais elle est aussi la moins dense. Elle comporte la part la plus importante en logements individuels (53), qui représentent 37% des logements de ce troisième secteur. 18 logements collectifs et de l'habitat groupé (47) et y sont aussi envisagés ainsi que des équipements éducatifs et/ou de loisirs.

Programme de la Z.A.C. « Les Hauts du Sénéchal » (SETUR, Novembre 2014)



II.5 Les objectifs de l’opération

- ✓ Développer l’offre de logements afin d’accompagner la croissance démographique en répondant aux besoins d’une population en évolution.
- L’évolution de la population de Clohars-Carnoët se caractérise depuis 1975 par **une croissance modérée** (variation annuelle entre 0,4% et 1% de 1975 à 2010) **mais régulière**. Les recensements de population par l’INSEE sont les suivants :



Source : recensements INSEE 2010.

Dans l’objectif du S.C.O.T. du Pays de Quimperlé qui vise une croissance maîtrisée de la population, le Programme Local de l’Habitat (P.L.H.) prévoit pour la commune de Clohars-Carnoët, la construction de 299 logements sur la période 2014-2019, soit 50 logements par an. Le projet de Z.A.C. qui prévoit la réalisation de 301 logements pourrait s’échelonner sur environ 11 ans ; il répondrait ainsi en grande partie à ces projections.

Dans le nouveau Plan Local de l’Urbanisme (P.L.U.), 63 % des zones A Urbaniser à court et moyen terme à vocation d’habitat (1AU), sont représentées par la Z.A.C. Les autres zones 1AU sont des espaces plus restreints insérés dans le tissu urbain existant. Le projet de Z.A.C., d’une emprise de 16,7 hectares, représente ainsi le seul secteur du centre bourg qui puisse assurer à lui seul une grande partie des objectifs de constructions en logements.

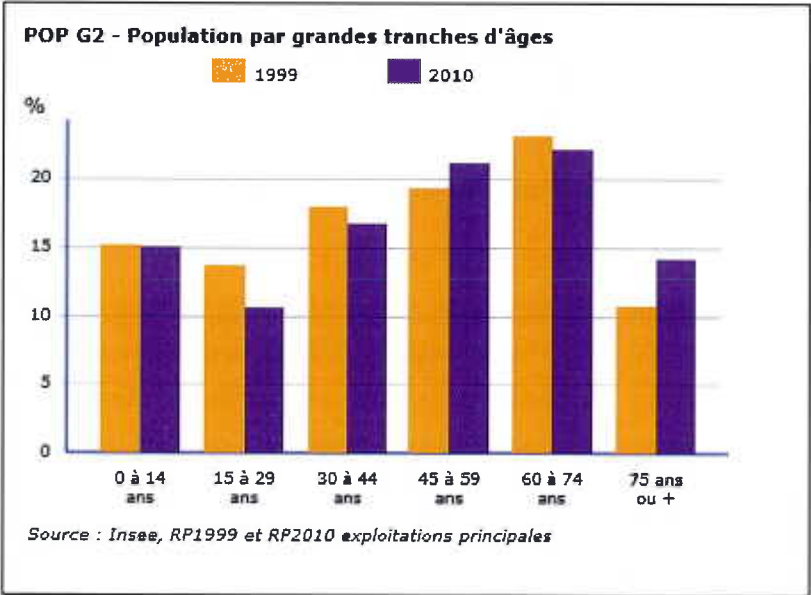
- La **croissance démographique de Clohars-Carnoët est due surtout à l’arrivée de nouvelles populations** (solde migratoire positif) ; le solde naturel est en effet négatif. Les migrants se caractérisent le plus souvent par des ménages de plus de 40 ans et de petite taille (1 à 2 personnes en moyenne). On observe une part significative de personnes âgées qui viennent s’installer pour leur retraite mais aussi des jeunes actifs qui viennent de l’agglomération lorientaise à la recherche de foncier pour construire. L’augmentation constante des effectifs scolaires depuis 2003 (+21%) témoigne d’une évolution plutôt positive de la démographie communale.

	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,5	+1,0	+0,6	+0,4
due au solde naturel en %	-0,9	-0,4	-0,7	-0,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	+1,4	+1,3	+1,2	+0,8
Taux de natalité (‰)	8,4	10,2	7,1	9,6
Taux de mortalité (‰)	17,0	14,0	13,9	13,1

Sources : INSEE, recensements de 1975 à 2010

- On constate dans l’ensemble, un **vieillissement de la population** qui se traduit par une augmentation régulière depuis 1990 de la part des personnes âgées de plus de 40 ans tandis que celle des jeunes diminue (en particulier les 15-29 ans). Clohars-Carnoët est une commune littorale et touristique qui attire les retraités, dont la tranche d’âge des 60-74 ans prédomine.

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. Ce phénomène est à prendre en compte dans l’offre de logements qui doit être adaptée aux besoins des seniors mais également à la demande d’une population active, notamment celle dont les revenus limitent la possibilité d’habiter dans une commune de bord de mer.



Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations principales

- **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.

✓ **Développer un habitat diversifié au profit des résidences principales :**

L'habitat pavillonnaire est majoritaire sur la commune expliquant la prédominance des propriétaires (près de 79% en 2009). La maison représente 85% des logements (en 2009) contre 14% d'appartements et la diversification de l'offre en logements (développement du collectif dans les années 90 en particulier), ces 20 dernières années, n'a pas eu pour effet de modifier considérablement cette tendance.

En outre, la part des résidences secondaires est très élevée avec un taux de 40%(1 478) contre 51%(1883) de résidences principales.

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation de logements collectifs, semi-collectifs et individuels dans des programmes en accession à la propriété et en locatif (y compris social), qui permettra de répondre autant aux besoins de résidences principales des jeunes ménages que des personnes âgées.

Ce principe de mixité sociale répond aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes du Pays de Quimperlé.

✓ **Prévoir une emprise foncière au cœur de la zone d'habitat pour la création d'équipements publics.**

L'arrivée de nouvelles populations créera de nouveaux besoins en terme de services. 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) fonctionnent au maximum de leurs capacités, et il n'existe pas de possibilité d'aménager des extensions du bâti. Ainsi il est envisagé l'aménagement d'un équipement éducatif et/ou de loisirs.

Un emplacement central dans la nouvelle zone d'habitat a été choisi afin de faciliter son accessibilité à l'ensemble de la zone du bourg.

✓ **Conforter le bourg :**

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 actuellement enclavé au sein du bourg. Il permettra de faire le lien entre les unités urbaines existantes et ainsi renforcer le 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.

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

III. LES CONDITIONS D'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT
ET LES MESURES COMPENSATOIRES

III.1. Topographie

Le territoire communal se présente comme un plateau légèrement incliné vers la mer et la Laïta, et parcouru par des vallées peu encaissées.

Les points hauts de la commune sont situés le long de la route de Quimperlé, au Nord du bourg, à une altitude d'environ 63 mètres NGF. Les points bas de la commune correspondent à la frange littorale au Sud et aux berges de la Laïta, à l'Est.

Le relief sur la Z.A.C. est peu marqué. Le point haut se situe au nord, à une altitude de 57 mètres et le point bas se situe à l'ouest à une altitude de 44 mètres.

La partie au nord de la rue de Saint-Jacques est orientée vers le sud et la partie au sud de la rue de Saint-Jacques a une orientation ouest, sud-ouest sur une pente relativement douce et régulière. Seul le secteur à l'extrême sud du site est orienté sud-est à nord-ouest.

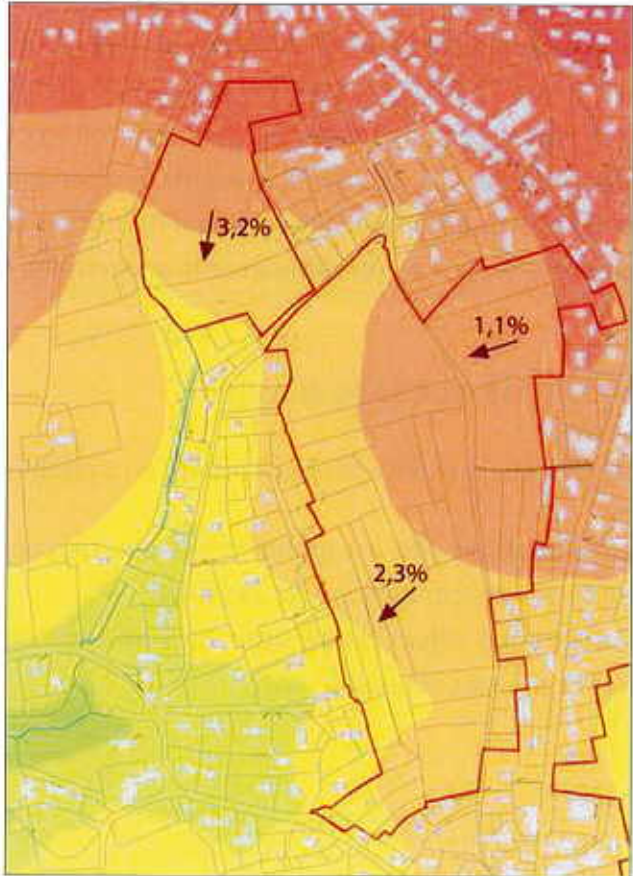
Le projet est défini de manière à se caler le plus possible à la topographie du secteur et les pentes générales seront conservées.

Le site permet d'optimiser l'orientation de la majorité des constructions pour répondre aux enjeux énergétiques.

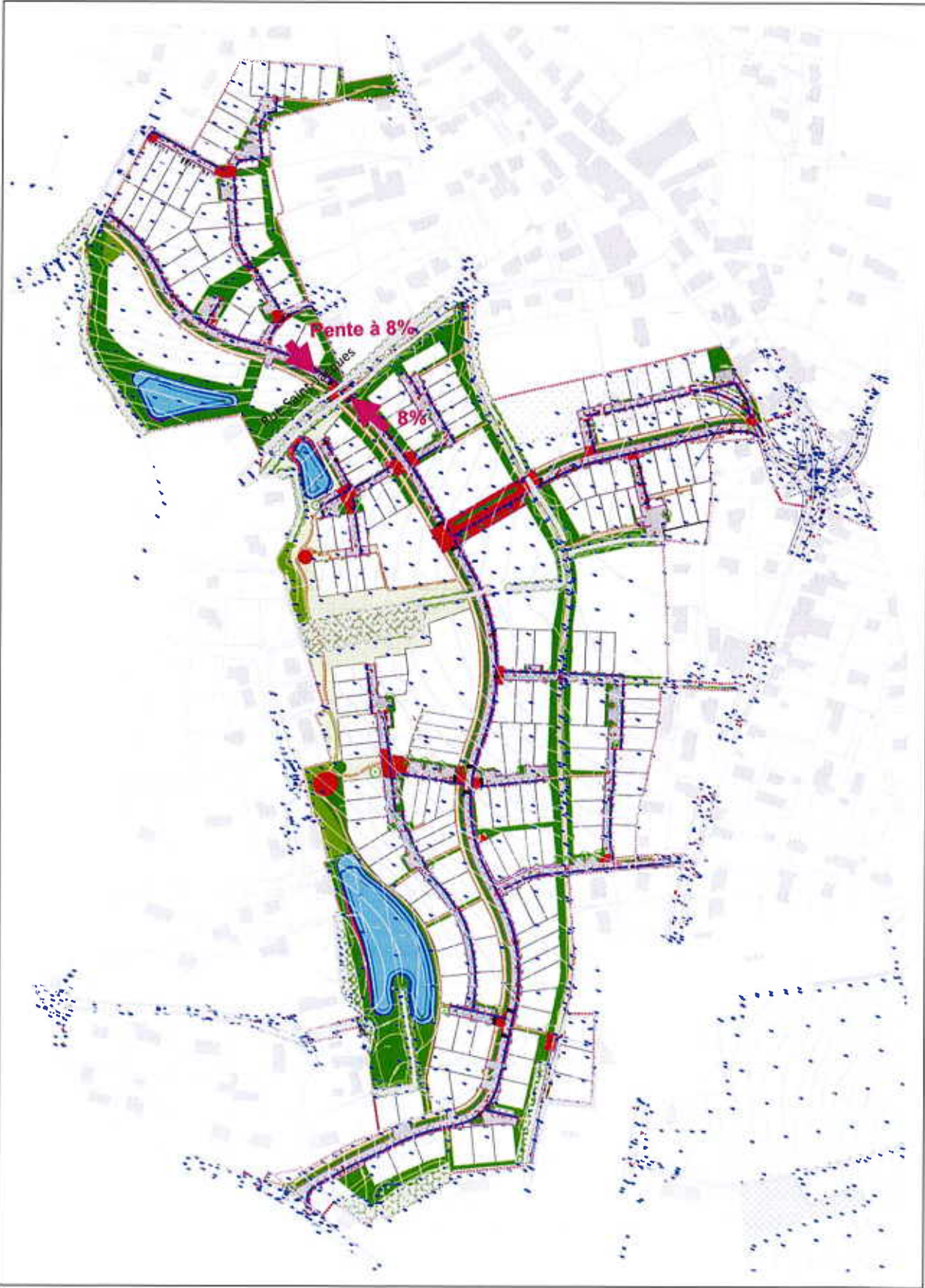
L'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite est prise en compte. Des alternatives de cheminement sont prévues lorsque la pente est trop forte (entre 6 et 8 %), comme c'est le cas sur un tronçon de la voie principale juste au sud de la rue de Saint-Jacques.

Source : SETUR, Etude d'impact, mars 2011

- Site d'étude
- 15-20 m N.G.F.
- 20-25 m N.G.F.
- 25-30 m N.G.F.
- 30-35 m N.G.F.
- 35-40 m N.G.F.
- 40-45 m N.G.F.
- 45-50 m N.G.F.
- 50-55 m N.G.F.
- 55-60 m N.G.F.
- 60-65 m N.G.F.



Pentes du site
(SETUR, octobre 2013)



III.2. Hydrographie et qualité des eaux

La Z.A.C. est intégrée dans le bassin versant du ruisseau de Pont Sénéchal qui se jette au sud-ouest dans l'anse de Doëlan. Le projet est localisé en limite de la ligne de crête qui suit un axe nord-sud correspondant à la rue de Quillien.

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 de «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).

Le projet de Z.A.C. n'est pas soumis au régime d'autorisation, selon la nomenclature Loi sur l'eau, définie à l'article R.214-1 du code de l'environnement. Seules les rubriques suivantes sont concernées par une Déclaration, au titre de l'article R.214-1 :

- **2.1.5.0 de l'Article R 214-1 du code de l'environnement :**
Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet étant supérieure à 1 hectare mais inférieure à 20 hectares " Déclaration.
- **3.2.3.0 de l'Article R 214-1 du code de l'environnement :**
Plans d'eau permanents ou non, dont la superficie est supérieure à 0.1 ha mais inférieure à 3 ha " Déclaration

Compte tenu de l'emplacement topographique du site d'étude et de la présence de zone d'habitat déjà gérée par un vaste réseau enterré, il n'existe pas d'apport amont au site. La surface concernée par la gestion des eaux pluviales couvre ainsi une superficie d'environ 16.7 hectares.

L'urbanisation du site aura un impact important sur l'écoulement des eaux. Les débits de ruissellement futurs seront nettement supérieurs à ceux observables actuellement : passage d'une occupation de type « agricole » (parcelle en prairie) à une occupation de type « habitats».

L'absence d'ouvrage de rétention entraînerait donc un impact hydraulique non négligeable du projet sur les écoulements aval.

Ainsi, la solution qui a été 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.
- Des bassins de régulation permettront un stockage temporaire des eaux avant de rejeter progressivement au ruisseau pour éviter les inondations. 3 ouvrages de rétention d'eaux pluviales de type « bassin tampon à sec enherbé » seront ainsi réalisés. La superficie totale de ces bassins est de 6 065 m² environ.

Compte tenu de la nature de l'occupation du site (habitat), **le risque de pollution** est limité au ruissellement des eaux sur les terrains, les toitures, les voiries et parkings. La mise en place de noues, fossés et bassin de rétention auront un rôle épurateur en retenant une grande part des particules polluantes transportées. Une cloison siphonée en sortie des bassins tampons permettra de retenir les

hydrocarbures et graisses et en cas de pollution accidentelle, la fermeture des vannes d'obturation des bassins tampons permettra de retenir cette pollution et ainsi éviter tout rejet vers le milieu récepteur. En outre, l'entretien des espaces verts du site sera réalisé de façon à réduire l'utilisation des produits phytosanitaires.

Le bourg de Clohars-Carnoët fait partie du périmètre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin versant de la Laïta et de ses deux affluents l'Ellé et l'Isole (917 km²) entré en vigueur en juillet 2009.

Le projet de Z.A.C. respectera les préconisations du SAGE, à savoir :

- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales en aval de la zone et le long des infrastructures (déversoirs d'orage, bassins de stockage,etc),
- Le recours aux « techniques alternatives », telles que des noues enherbées.

La conception des bassins de rétention est également cohérente avec le schéma directeur des eaux pluviales de la commune (cloison siphonée pour stopper les hydrocarbures, vannes de fermeture à fermer en cas de pollution, localisation des bassins aux points bas de la zone,etc.).

Et, conformément au SDAGE « Bassin Loire - Bretagne 2010 - 2015, le débit de fuite en sortie des ouvrages de rétention (bassins tampons...) a été calculé à partir du ratio de 3l/s/ha. Pour la régulation de l'ensemble de la ZAC (voiries, parkings, espaces verts, bassins tampons), le débit de fuite à considérer sera de 50 l/s pour une surface totale desservie de 16.7 hectares.

Les eaux usées seront collectées par un réseau de type séparatif qui rejoindra le réseau d'eaux usées existant. 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, comme la ZAC « Les Hauts du Sénéchal » sa capacité nominale est de 17 000 EH en saison et de 8 800 EH hors saison.

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 en saison et 8 % hors saison.

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

III.3. Environnement et cadre de vie.

Le site est marqué par la forte présence du tissu urbain en périphérie et un espace agricole et bocager enclavé.

Depuis les axes de circulation, le site est globalement peu perceptible. Il est entouré de haies et de constructions et possède peu de connexions sur ces axes.

Le périmètre de la future zone d'habitat se situe sur une zone agricole. L'urbanisation des parcelles remplacera les cultures et prairies actuelles.

L'aménagement de la Z.A.C. entraînera des modifications importantes sur le paysage et sur le milieu naturel mais son impact sera néanmoins limité par les mesures suivantes :

- les haies, nombreuses en particulier en limite de périmètre, seront préservées en totalité, à l'exception éventuellement de quelques arbres incompatibles avec l'implantation de bâti, notamment en front de la future voie primaire.
- des haies bocagères complémentaires seront plantées le long des chemins et dans les espaces verts. Les essences botaniques plantées seront rustiques et conformes aux essences locales en place. Ces haies serviront notamment de brise vent ou de corridor pour la biodiversité.
- Des espaces verts seront aménagés et des emplacements sont réservés aux points bas des différents secteurs pour la réalisation de bassins paysagers qui réguleront les eaux pluviales.

Les espaces verts ont une place importante dans le projet de Z.A.C., 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,
- La coulée verte avec un aménagement sobre, en adéquation avec l'existant conservé, sous forme de boisement et de massifs aquatiques.

Les deux axes associés au maintien de boisements et haies bocagères perpendiculaires conféreront une identité forte à dominante végétale au quartier. Ils seront le support d'espaces de convivialité de proximité, éléments forts de création de lien social.

La plantation des espaces verts avec des espèces indigènes et la mise en place d'un plan de gestion, prévu dans la Charte d'objectifs A.E.U. datée de 2011, pour réduire l'entretien et favoriser le développement de la biodiversité, permettront de maintenir et même de développer une grande diversité de paysages, tout en réduisant les coûts liés à l'entretien.

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, Z.N.I.E.F.F. et Site Inscrit qui sont situés à plusieurs kilomètres à l'est de la commune autour de la Laïta et de la forêt de Carnoët.

Le site Natura 2000 le plus près du site d'étude est distant d'environ 5 kilomètres à vol d'oiseau. Il s'agit de la zone Natura 2000 « Rivière Laïta, Pointe du Talud, Etangs du Loc'h et de Lannenec » d'une superficie de 427 hectares. La situation de « dent creuse » du site au cœur de l'agglomération de Clohars-Carnoët rend peu probable toute liaison écologique entre ces deux entités. La création de la ZAC est sans incidence sur la conservation du site Natura 2000 (*source : étude d'impact SETUR - 2011*).

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 Z.A.C. De nombreuses actions de « Développement Durable » prévues dans la charte seront ainsi mises en œuvre dans le projet, notamment :

- **Déplacements :** aménagement de chemins piétons/cycles en site propre, réduction de l'emprise des voiries, plateaux surélevés limitant la vitesse, etc,
- **Social :** répartition des logements sociaux, espaces de détente, etc.
- **Biodiversité/paysage :** mise en place d'une charte d'entretien des espaces verts avec détermination des secteurs à plus ou moins entretenir (fauche bi annuelle – espaces urbains entretenus plus régulièrement), maintien de l'ensemble des haies répertoriées au stade AEU, préservation de deux bosquets d'arbres, espace pédagogique au niveau des bassins de rétention avec panneaux indicatifs, etc.
- **Energie :** orientation d'un maximum de lots au Sud, prise en compte des ombres portées, etc.
- **Déchets :** aire de regroupement des ordures ménagères, composteurs collectifs proches des immeubles, etc.
- **Eau :** noues plantées le long des axes primaires, favoriser l'installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales sur les lots (stockage minimum de 300l), etc.

La trame verte de la Z.A.C.
(source : SETUR, octobre 2013)



Les haies bocagères au nord du secteur.



III.4. Les accès et les déplacements

La Z.A.C. sera raccordée au reste du bourg en de nombreux points. Elle sera accessible par la rue de Doëlan et la rue de Saint-Jacques au nord, par la route du Pouldu au sud mais les accès les plus empruntés seront surtout à l'est par la rue de Quillien qui est l'axe subissant le trafic le plus important (une moyenne actuelle de 4 700 véhicules légers par jour et 160 poids lourds).

L'augmentation du trafic routier liée à l'arrivée de nouveaux habitants devrait être relativement mesurée sur l'ensemble des accès. Cependant le carrefour entre la rue de Quillien et la future zone d'habitat pourrait connaître une hausse de circulation de 20-25 %. Le manque de visibilité et la configuration de cette intersection sont reconnus pour leur dangerosité. C'est **pourquoi l'aménagement du carrefour en giratoire** y est envisagé afin de sécuriser les voiries et fluidifier les flux.

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

- **Un axe majeur** traversera le site du nord au sud, desservant l'ensemble de la zone, et sera relié au bourg par la rue de Doëlan et la rue des deux Fours,
- **Une seconde voie** constituera la voie d'entrée principale de la Z.A.C. en reliant la rue de Quillien à l'est à la voie principale de la Z.A.C.

Les déplacements doux seront privilégiés à l'intérieur de la zone par l'aménagement de liaisons piétonnes et cyclables en site propre qui relieront le quartier avec le centre bourg et avec les équipements existants et futurs. Ces liaisons s'appuieront en priorité sur le réseau de chemins existants.

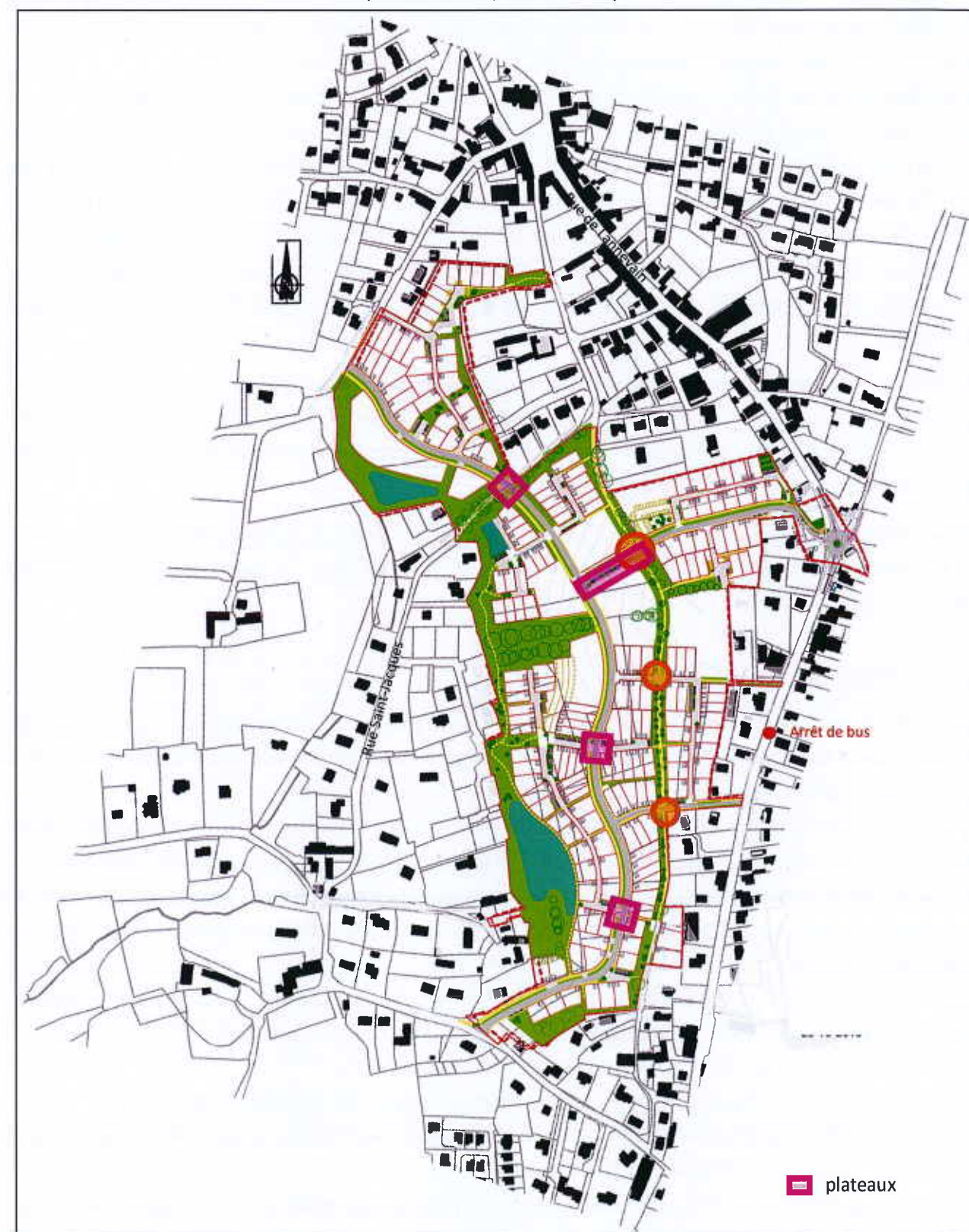
Une voie piétonne majeure sera ainsi créée du nord au sud à partir de la rue Saint-Jacques et sera complétée par des voies piétonnes secondaires. La coulée verte prévue à l'ouest accueillera également une liaison douce qui aura une place importante dans la Z.A.C. Des plateaux seront aménagés au niveau des intersections de voiries priorisant et sécurisant la traversée des piétons et cyclistes.

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

La Z.A.C se situe à proximité de plusieurs arrêts de bus desservis par le réseau de transport TBK du Pays de Quimperlé (lignes 5-Riec/Belon-Clohars-C-Guidel et ligne 9-Clohars-C-Quimperlé) avec une correspondance possible vers Lorient. Les arrêts (Langlazic, La Cité, Médiathèque, Place Nava centre) sont localisés sur la rue de Lannevain et la rue de Quillien à l'Est. **L'arrêt de bus**, situé à l'entrée Est de la Z.A.C, sera connecté via des liaisons douces au quartier, afin de favoriser l'accès des futurs habitants au transport collectif.

Le réseau viaire de la Z.A.C.

(source : SETUR, octobre 2013)



III.5. Environnement socio-économique

Les projets d'urbanisation existent depuis longtemps sur les parcelles situées dans l'emprise de la Z.A.C. Le Plan d'Occupation des Sols établi en 1994, prévoyait déjà une grande partie de ces parcelles en zone constructible. Les agriculteurs 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 de nature à menacer la viabilité de leur activité mais peuvent générer des contraintes de fonctionnement compte tenu de la distance des terres visées par rapport au siège d'exploitation. En conséquence, un dispositif d'indemnisation financière sera mis en œuvre, conformément à la réglementation en vigueur. De nouvelles disponibilités foncières seront également recherchées pour compensation.

Consciente de l'impact du projet sur certaines exploitations, la commune de Clohars-Carnoët, s'est engagée dans la recherche de compensations foncières. A ce jour, des négociations sont amorcées auprès des propriétaires et exploitants concernés. L'objectif est de compenser les surfaces prélevées aux exploitations concernées par le projet.

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.

III.6. Environnement sonore

Le projet de Z.A.C. ne comporte aucune activité « bruyante ». Les principales sources sonores proviendront de la circulation des véhicules, qui sera néanmoins limitée essentiellement aux entrées et sorties des débuts et fin de journée.

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 la RD 16, la RD316 et la 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 projet de Z.A.C. est en outre conçu de façon à limiter l'utilisation des véhicules au profit des déplacements doux, permettant de compenser les nuisances sonores éventuelles :

- De nombreuses voies piétonnes sont créées en site propre,
- La proximité du centre bourg rend possible un accès piéton aux services et commerces,
- La vitesse de circulation est limitée grâce à une largeur réduite des voies, à l'aménagement de « zones 30 », à la création de plateaux surélevés.
- L'aménagement d'un arrêt de bus rue de Quillien pourra également limiter l'usage de la voiture.

Par ailleurs, chaque projet d'Equipement Public fera l'objet d'une étude acoustique particulière, qui débouchera sur des dispositions constructives qui permettront d'assurer la conformité de ces projets vis-à-vis de la réglementation sur les bruits de voisinage.

III.7. Qualité de l'air

Le trafic supplémentaire généré par le projet ne sera pas significatif en terme d'émissions gazeuses. L'impact sera faible sur la qualité de l'air ambiant et par voie de conséquence sur la santé des populations riveraines.

Les mesures prises dans le projet comme le développement des déplacements doux (piétons, cycles), la recherche d'une performance énergétique des bâtiments, permettront de limiter l'émission de polluants. Des solutions alternatives de chauffage (panneaux solaires, etc.) seront recherchées et les constructions seront orientées au maximum sud-ouest à sud-est.

IV. AVANTAGES ATTENDUS PAR LA REALISATION DE CETTE OPERATION

La réalisation de la Z.A.C. « Les Hauts du Sénéchal » présentera les avantages suivants :

IV.1. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE DE LA COMMUNE TOUT EN MAITRISANT SON URBANISATION :

- En développant les résidences principales par une offre en logements diversifiés, adaptée à tous les niveaux de revenus et qui répond autant aux besoins des personnes âgées que ceux des jeunes ménages.
- En densifiant l'urbanisation du bourg par une organisation et un découpage générant des formes bâties compactes qui permettront de limiter la consommation d'espace rural.
- En réalisant la Z.A.C. en continuité du bourg afin d'éviter un étalement et une dispersion de l'urbanisation.
- En choisissant d'implanter la Z.A.C. sur le seul secteur du bourg qui puisse répondre en grande partie aux objectifs de constructions en logements définis au niveau de la commune et de la communauté de communes du Pays de Quimperlé.

IV.2. CONFORTER LE BOURG ET VALORISER UN SECTEUR ACTUELLEMENT ENCLAVE :

- En repositionnant les équipements publics structurants.
- En structurant les déplacements de façon à bien articuler le nouveau quartier au bourg et au reste de la commune.
- En créant une nouvelle zone d'habitat proche du bourg qui permet un accès facilité aux commerces et aux services du centre.

IV.3. CREER UN NOUVEAU QUARTIER QUI DEVELOPPE LE LIEN SOCIAL ENTRE LES NOUVEAUX HABITANTS, DE DIFFERENTES GENERATIONS ET CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES ET QUI FAVORISE LES LIENS AVEC LES HABITANTS DES SECTEURS PROCHES :

- En créant des logements dont la typologie variée favorisera la mixité sociale et la cohabitation entre générations.
- En réalisant des commerces et des équipements éducatifs et/ou de loisirs qui apporteront de l'activité et dont la fréquentation engendrera des relations entre les habitants.
- En créant des cheminements et une urbanisation en continuité du tissu urbain existant qui facilitent les échanges inter-quartiers.
- En aménageant des espaces publics de qualité qui apportent de la convivialité et un cadre de vie agréable en devenant des lieux de promenades, de loisirs, de rassemblements.

IV.4. LIMITER L'USAGE DE LA VOITURE :

- En créant une trame dense de liaisons douces s'appuyant sur le réseau de chemins existants et reliant le nouveau quartier au bourg.
- En limitant la vitesse des véhicules par l'aménagement notamment de « zones 30 ».
- En desservant le quartier par le bus.
- En sécurisant les intersections des nouvelles voies au réseau existant.
- En portant une attention particulière aux personnes à mobilité réduite qui disposeront de cheminements alternatifs lorsque la pente s'avère trop forte sur la voie principale.

IV.5. REDUIRE L'IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL :

- En préservant la trame paysagère existante et en l'intégrant dans le paysage urbain créé.
- En plantant des espèces indigènes qui favorisent le développement de la biodiversité.
- En collectant les eaux pluviales par des noues et des bassins intégrés dans le paysage.
- En raccordant les nouveaux logements et équipements au réseau d'assainissement collectif.

IV.6. FAVORISER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS :

- En concevant le quartier de manière à avoir un maximum de constructions orientées sud-ouest à sud-est, et à limiter les ombres portées sur les bâtiments.
- En imposant des prescriptions architecturales et énergétiques sur un ensemble de constructions.

CONCLUSION

Le projet de Z.A.C. « Les Hauts du Sénéchal » permettra de :

- répondre aux différentes demandes en terme de logements (mixité sociale, typologie) et de favoriser un dynamisme démographique,
- de développer un site en continuité du bourg, permettant ainsi un accès facilité à ses services, commerces, etc.,
- de réaliser une zone d'aménagement à forte qualité paysagère et dont l'impact sur l'environnement est limité,
- disposer de réserves foncières pour réaliser de futurs équipements publics (équipement éducatif et/ou de loisirs).

Pour mener à bien ce projet, la SAFI en tant qu'aménageur de l'opération doit réaliser l'acquisition de parcelles appartenant à des propriétaires privés. Cette contrainte est inhérente à tout développement de l'urbanisation, mais sera compensée par une indemnisation conforme à la réglementation en vigueur.

En toutes hypothèses, des négociations amiables seront privilégiées.

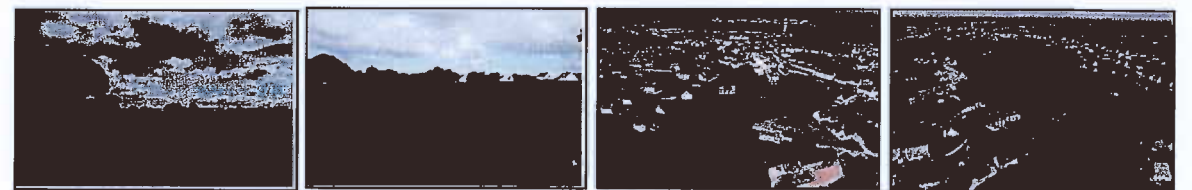
La Déclaration d'Utilité Publique s'avère être un moyen efficace d'obtenir l'assurance d'une maîtrise foncière de la totalité des emprises nécessaires à la réalisation de ce projet.

Les différents éléments développés ci-avant :

- quant à l'opportunité de réaliser la Zone d'Aménagement Concerté de « Les Hauts du Sénéchal »,
- quant au choix du site retenu (rappelons qu'il s'agit de la seule disponibilité foncière présentant les caractéristiques nécessaires à l'opération),

montrent que ce projet répond bien à la notion d'intérêt général et d'utilité publique et que les atteintes à la propriété privée sont limitées eu égard à l'intérêt que l'opération présente pour la collectivité.

PIECE 4. CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS.



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Le projet de la mairie de Clohars-Carnoët consiste en la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté, sur les secteurs de Kerangwen et Keradam, localisés dans la partie sud du centre bourg et à l'ouest de l'axe routier qui relie le centre bourg à Langlazic. La Z.A.C. « Les Hauts du Sénéchal » a 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.

LA VOIRIE

Les voiries seront classées en trois catégories :

- **La voie principale** aura pour vocation de desservir l'ensemble de la Z.A.C. Cette voie traversera le site, selon un axe nord-sud, entre la rue de Doëlan et la route du Pouldu qui seront des points d'accès à la nouvelle zone urbaine. Un autre axe, d'orientation Est-Ouest, servira aussi d'accès au site par la rue de Quillien.

Les voies seront à double sens de circulation, complétées d'une chaussée, de noue plantée et d'espaces piétons/cycles.

Deux largeurs différentes sont envisagées le long du tracé :

Profil A : (voir page suivante et en annexe).	Profil A réduit :(voir page suivante et en annexe).
- Trottoir de 1m50 de large, - Chaussée de 5m50 de large, - Noue plantée de 3m de large, - Espace piétons/cycles de 3m de large.	- Trottoir de 1m50 de large, - Chaussée de 5m50 de large, - Noue plantée de 1m50 de large, - Espace piétons/cycles de 1m50 de large.

- **Les voies dites « de desserte »** ou secondaires desserviront les lots et seront des voies mixtes véhicules/piétons/cycles de 4m80 de large (voir PROFILS B et D page suivante et en annexe).
- **Une voie en sens unique**, d'une largeur de chaussée de 3m50, sera reliée à la rue de Quillien. Elle correspondra à une voie d'entrée ou de sortie des véhicules, en particulier pour la partie sud de la nouvelle zone. Des espaces verts de 1m50 de large sont prévus de chaque côté ainsi qu'un espace piétons de 2m15 de large (voir PROFIL C page suivante et en annexe).

L'aménagement d'un giratoire (voir plan page suivante et en annexe) est prévu au niveau de l'intersection entre la nouvelle voie secondaire à créer, la rue de Lannevain et la rue de Quillien, afin de sécuriser la circulation et fluidifier les flux. Le giratoire sera franchissable et sera constitué d'un plateau surélevé banalisé (zone 30).

Des liaisons piétonnes et cyclables seront aménagées en site propre, elles relieront le quartier avec le centre bourg et avec les équipements existants et futurs.

Une voie piétonne majeure sera créée du nord au sud à partir de la rue Saint-Jacques et sera complétée par des voies piétonnes secondaires.

La coulée verte, prévue à l'ouest, accueillera également une liaison douce qui aura une place importante dans la Z.A.C. Des plateaux seront aménagés au niveau des intersections de voiries priorisant et sécurisant la traversée des piétons et cyclistes.

LES RESEAUX

Eaux pluviales :

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC « Les Hauts de Sénéchal », un certain nombre de modifications seront apportées à la circulation des eaux pluviales. En particulier, l'imperméabilisation du site va générer une augmentation des ruissellements.

Afin de réguler les rejets d'eaux pluviales issus de la future zone d'habitat il est prévu différentes mesures :

- Les eaux pluviales seront en majorité collectées par des noues paysagées en bordure de voie (voir « plan schématique des réseaux » en annexe) plutôt que par canalisations.
- Trois bassins de régulation permettront le rejet progressif au ruisseau pour éviter les inondations. La superficie totale de ces bassins est de 6 065 m² environ pour stocker un volume de 3 610 m³. Deux bassins sont projetés de part et d'autre de la rue de Saint-Jacques pour la partie Nord de la ZAC, et un autre est projeté au Sud-Ouest de l'opération pour la partie Sud de la ZAC. La végétalisation de ces ouvrages facilitera l'évacuation de l'eau (par infiltration et évaporation) tout en apportant une plus-value paysagère et environnementale. Pour la régulation de l'ensemble de la ZAC (voiries, parkings, espaces verts, bassins tampons), le débit de fuite en sortie des ouvrages de rétention sera de 50 l/s pour une surface totale desservie de 16,7 hectares et réparti au sein des trois bassins dont le débit est fonction de la superficie de chacun des trois secteurs (voir « plan schématique des réseaux » en annexe). Ce ratio est conforme au ratio prescrit par le SDAGE Loire-Bretagne (3l/s/ha). En outre, les volumes de stockage ont été calculés sur la base d'une pluie décennale pour les 3 secteurs.
 - Le bassin 1, situé le plus au nord, accueillera un volume de 710 m³, sa hauteur d'eau sera de 1,05 m avec un talus de 3/1 et une rampe de 6/1.
 - Le bassin 2, plus petit, stockera un volume de 425 m³ et la hauteur d'eau sera de 1,83 m.
 - Le bassin 3 sera le plus grand avec un volume de 2 522 m³, une hauteur d'eau de 1,20 m, un talus de l'ordre de 3/1 et une rampe de l'ordre de 6/1.

Les eaux issues des 3 ouvrages seront ensuite dirigées vers le ruisseau du Sénéchal.

Les volumes d'eau supplémentaires engendrés par un événement d'intensité supérieure à une pluie décennale seront évacués par une surverse située au niveau de l'ouvrage de sortie des bassins tampons.

Eaux usées :

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.

Compte-tenu du type d'aménagement sur la Z.A.C. (habitats collectifs et individuels), la charge polluante maximale a été estimée à environ 775 Equivalent Habitant (310 logements avec en moyenne 2,5 habitants par logement).

Les eaux usées seront acheminées jusqu'à la nouvelle station d'épuration mise en service au dernier trimestre 2014. Il s'agit d'une station d'épuration membranaire, dimensionnée pour pouvoir traiter les eaux de la commune ainsi que les nouvelles zones à aménager, comme la Z.A.C. « Les Hauts du Sénéchal ». Sa capacité nominale est de 17 000 EH en saison et de 8 800 EH hors saison.

L'aménagement de la Z.A.C. représente 4,5 % de la charge nominale de la nouvelle station d'épuration en saison et 8 % hors saison.

Alimentation en eau potable :

Le réseau sera étudié en liaison avec la Commune, la Société Fermière et le service de la protection civile.

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.

Protection incendie :

La protection contre l'incendie sera assurée par des appareils raccordés sur le réseau qui devra satisfaire les besoins en eau du matériel de lutte contre l'incendie.

Il est prévu la pose de 5 poteaux d'incendie répartis sur la ZAC.

Electricité :

Les ouvrages EDF et Eclairage public seront réalisés selon les règles et normes exigées par EDF. Les projets seront soumis à l'approbation d'EDF avant exécution.

Les réseaux EDF HTA et BT seront étudiés en concertation avec les services d'Electricité de France et réalisés sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat Départemental d'Electrification suivant l'avant-projet annexé. Ils seront réalisés en souterrain.

Les coffrets de comptage individuels ErDF seront implantés en façade de lots.

L'éclairage public de l'ensemble de l'opération sera assuré par des foyers lumineux dont le choix ainsi que les emplacements devront faire l'objet d'une étude spécifique en concertation avec la Mairie, la Maître d'ouvrage et le Maître d'œuvre chargé de l'étude technique et de l'étude paysagère.

Les candélabres seront posés aux points caractéristiques des voies afin d'en souligner la position plutôt que d'en assurer un niveau d'éclairage important et uniforme.

LES ESPACES VERTS ET INSERTION PAYSAGERE

La future zone d'activités a été conçue de manière à limiter les impacts sur les paysages.

Le projet prévoit de créer des continuités urbaines et paysagères en s'appuyant sur l'infrastructure verte du site et de ses abords avec le développement de deux corridors végétal Nord/Sud.

Ces deux axes associés au maintien de boisements (deux bosquets de 4 000 m² au total) et haies bocagères perpendiculaires conféreront une identité forte à dominante végétale au quartier. Ils seront le support d'espaces de convivialité de proximité, éléments forts de création de lien social.

Les haies seront préservées dans la mesure du possible (maintien de 1 150 ml environ), notamment en limite de périmètre, favorisant l'intégration du bâti nouveau depuis les zones d'habitat existantes. **Les haies seront complétées par des plantations nouvelles,** qui, au terme de leur développement reconstitueront un réseau bocager quasi-continu.

Le projet prévoit :

- **600 ml de haies reconstituées :** 300 ml environ de nouvelles haies arbustives de type bocagère et environ 300 ml d'arbres de haut jet.
- **La plantation aléatoire de chênes** sur la voie d'entrée principale depuis le giratoire (profil A) sur environ 200 ml.

Les espaces collectifs s'inscriront dans le prolongement des espaces privés et se raccorderont aux opérations environnantes. L'espace public offrira ainsi une réelle attractivité au-delà du seul nouveau quartier.

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 permettront de maintenir et même de développer une grande diversité de paysages, tout en réduisant les coûts liés à l'entretien.

Les formes urbaines seront respectueuses du contexte :

- L'habitat groupé et collectif se situe au centre du site, près du futur axe primaire,
- L'habitat individuel libre moins dense ou de vastes espaces verts se situent en périphérie, à proximité des habitations existantes.

Un cahier de prescriptions et de recommandations sera réalisé à destination des acquéreurs et de leurs maîtres d'œuvre. Ce document définira des prescriptions ou recommandations spécifiques à l'opération d'aménagement qui compléteront les règles du P.L.U. et devront être respectées. Il permettra notamment de prescrire très précisément les types de clôtures qui sont souhaitées (majoritairement

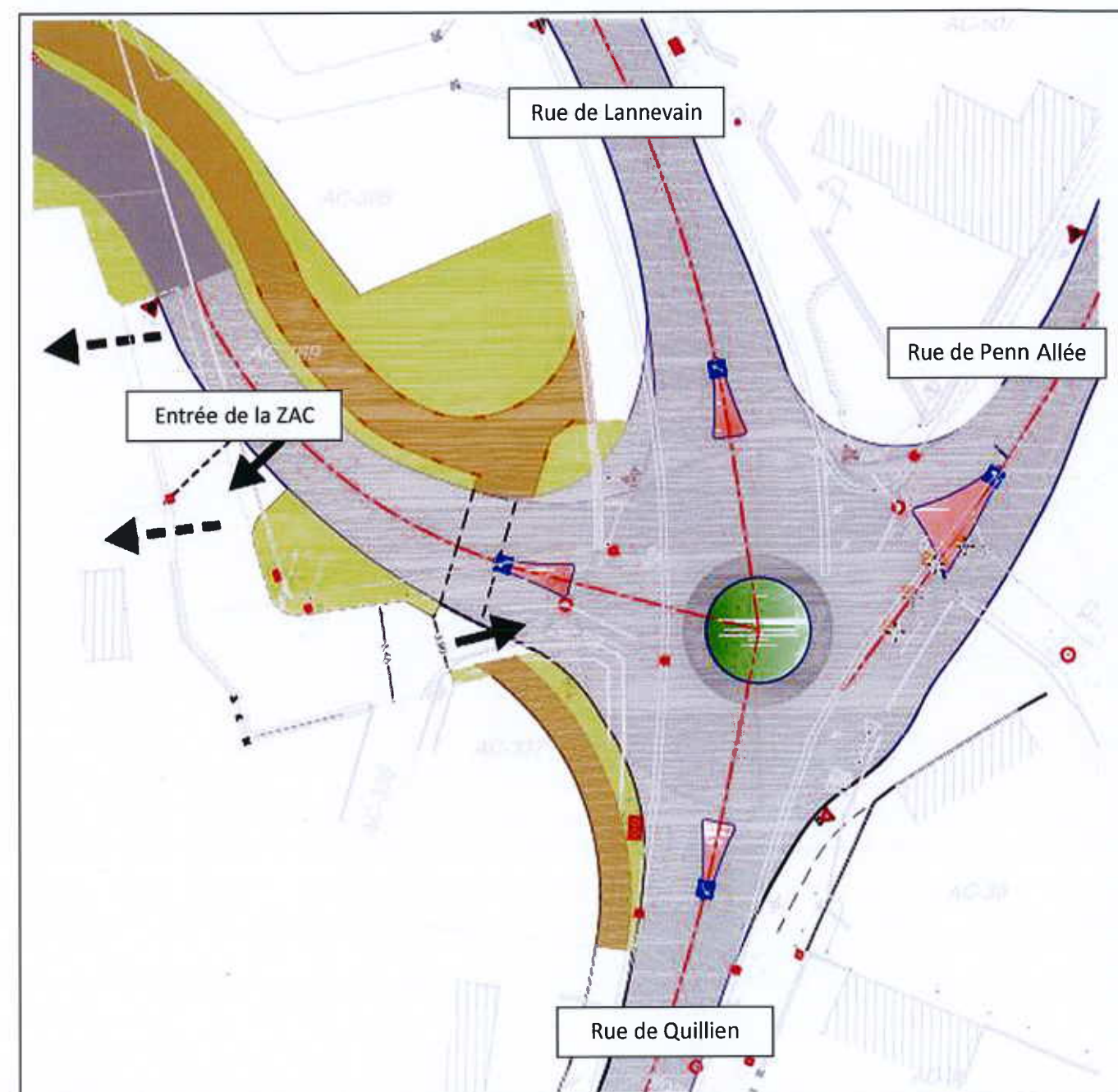
végétales), de favoriser la qualité environnementale des bâtiments par des conseils ou encore de donner quelques mesures simples permettant d'accueillir la petite faune locale dans son jardin. Par ailleurs, un suivi architectural et paysager des projets avant dépôt du permis de construire permettra d'accompagner les futurs habitants vers une démarche de qualité urbaine, paysagère et environnementale.



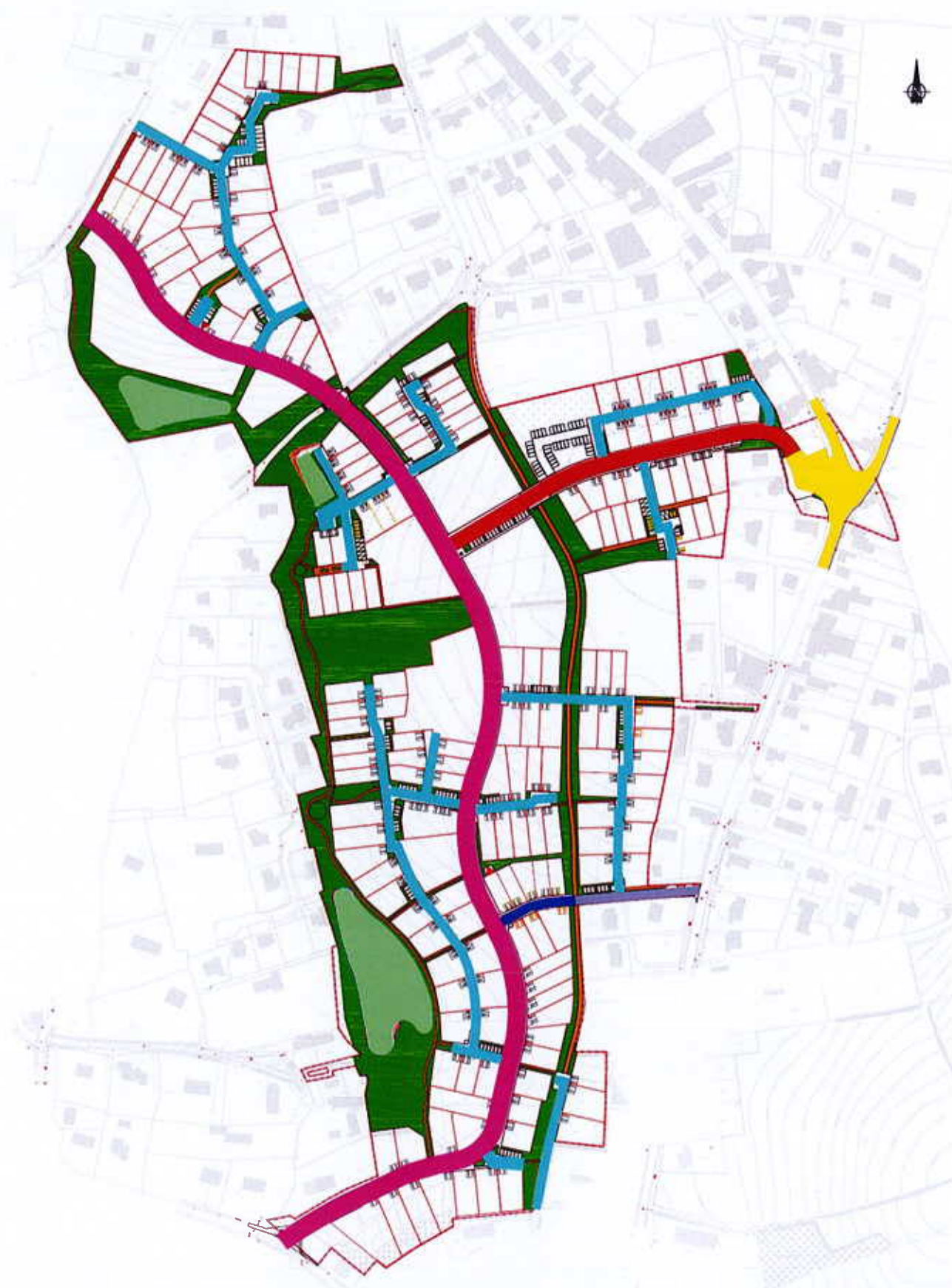
- Légende**
- Haies existantes maintenues
 - Boisements existants maintenus
 - chemin planté (arbres de haut jet)
 - haie arbustive type bocagère
 - Plantation aléatoire de chênes

SURFACES Equipements et EV structurants - ECHELLE: 1/2500
 Dessiné: PU 09/03/17
 Date: 04-06-2015

Giratoire d'entrée Est à créer sur la route départementale n°16.



Plan de repérage des équipements (équipements propres à la ZAC et équipements publics induits par la ZAC)



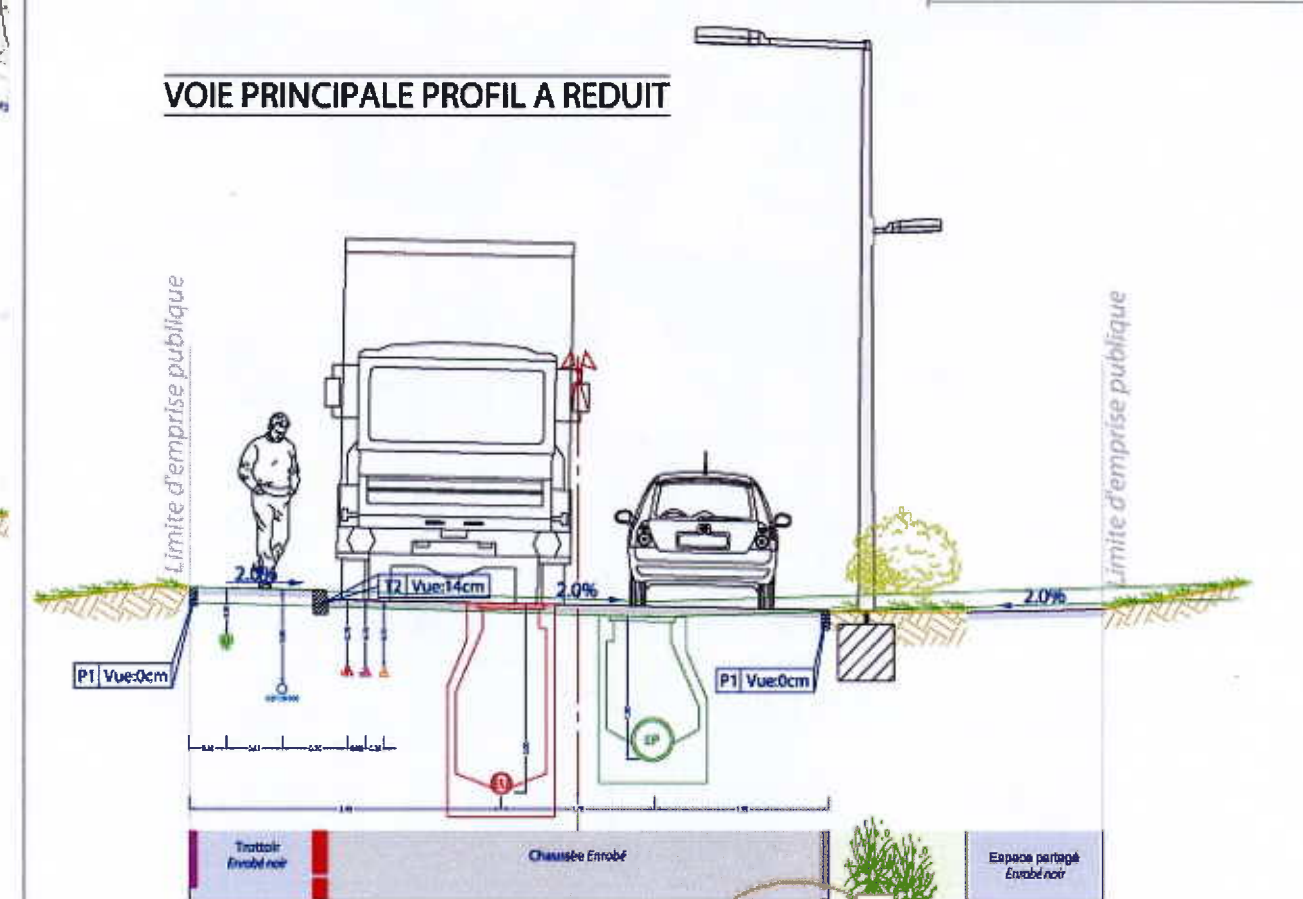
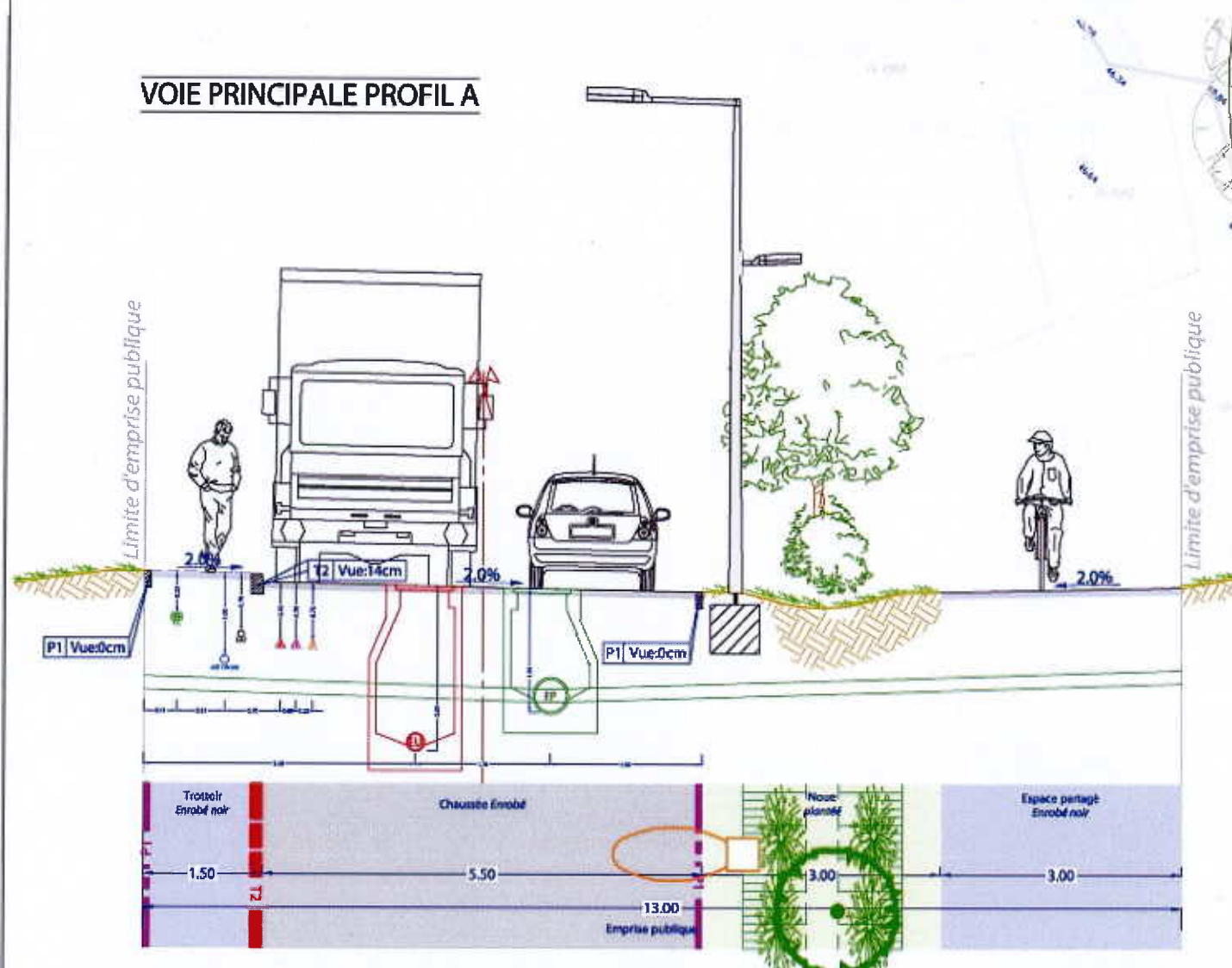
Équipements propres à la ZAC :

- Voirie principale : Profil A
- Voirie principale : Profil A réduit
- Voirie de desserte : Profil B
- Voirie de desserte : Profil C
- Voirie de desserte : Profil D
- Cheminement piétons/cycles
- Espaces verts
- Bassin de retenue

Équipement induit par la ZAC :

- Giratoire

PROFILS VOIE PRINCIPALE (extrait)



SAFI SAFI

COMMUNE DE CLOHARS - CARNOET
Z.A.C.- LES HAUTS DU SENECHAL

ESQ AVP PRO DCE MAR DET

PLAN SCHEMATIQUE DES TERRASSEMENTS
VOIRES - BORDURES

Tranche	Année	Quantité de la prestation	Unité	Montant
A	2020	1000	m	10000
B	2021	1000	m	10000
C	2022	1000	m	10000
D	2023	1000	m	10000
E	2024	1000	m	10000
F	2025	1000	m	10000
G	2026	1000	m	10000
H	2027	1000	m	10000
I	2028	1000	m	10000
J	2029	1000	m	10000
K	2030	1000	m	10000

6.3.2

Plan topographique

Données : LE BARR - PERO
11, Avenue de la République
33000 Bordeaux

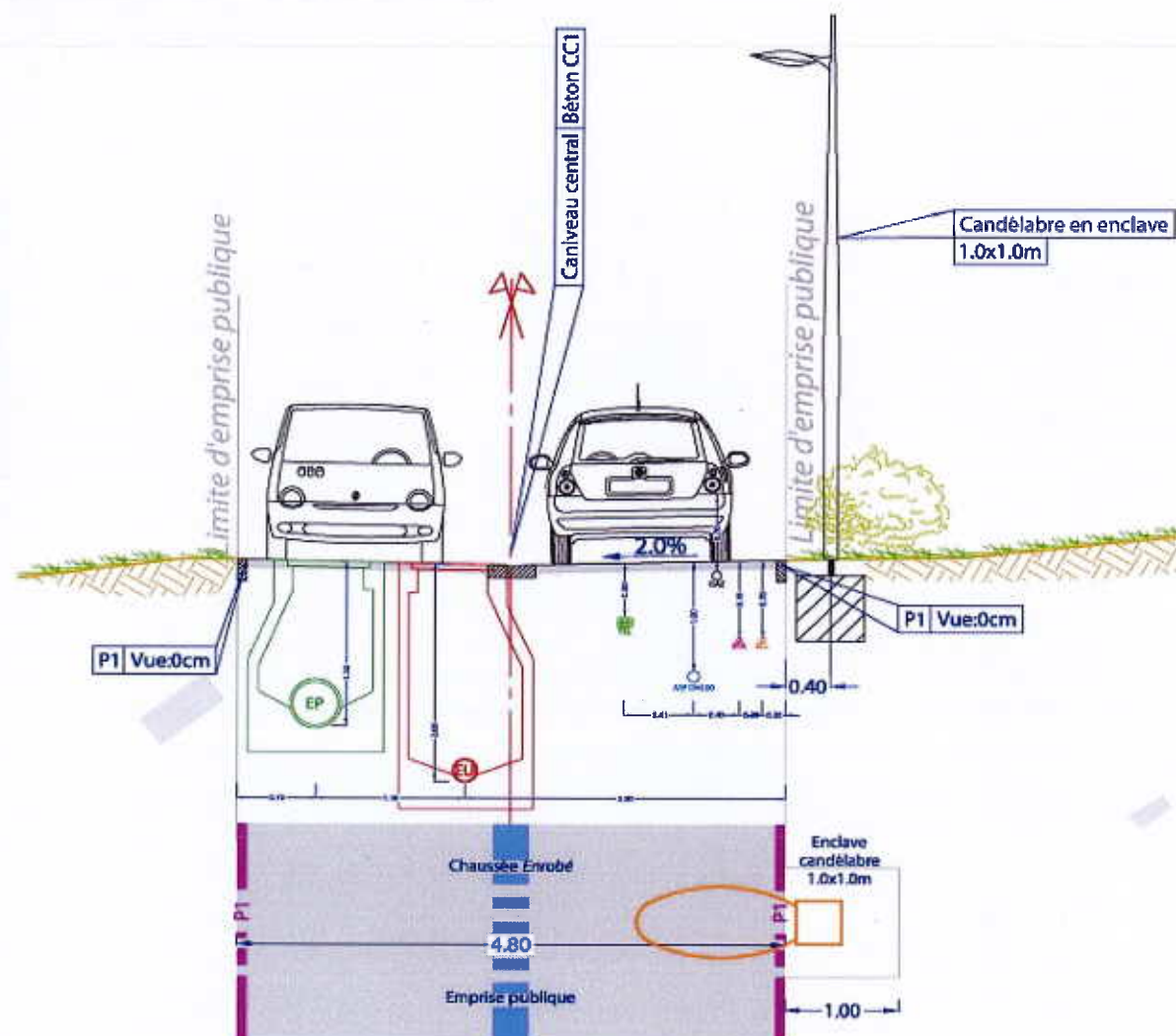
Maître d'œuvre

SETUR
Adresse : 18, rue de la croix aux Petites
33176 CHARENTES DU BISTACHE
Tél : 05 59 41 33 33 - Fax : 05 59 41 33 34
E-Mail : setur@setur.fr - www.setur.fr

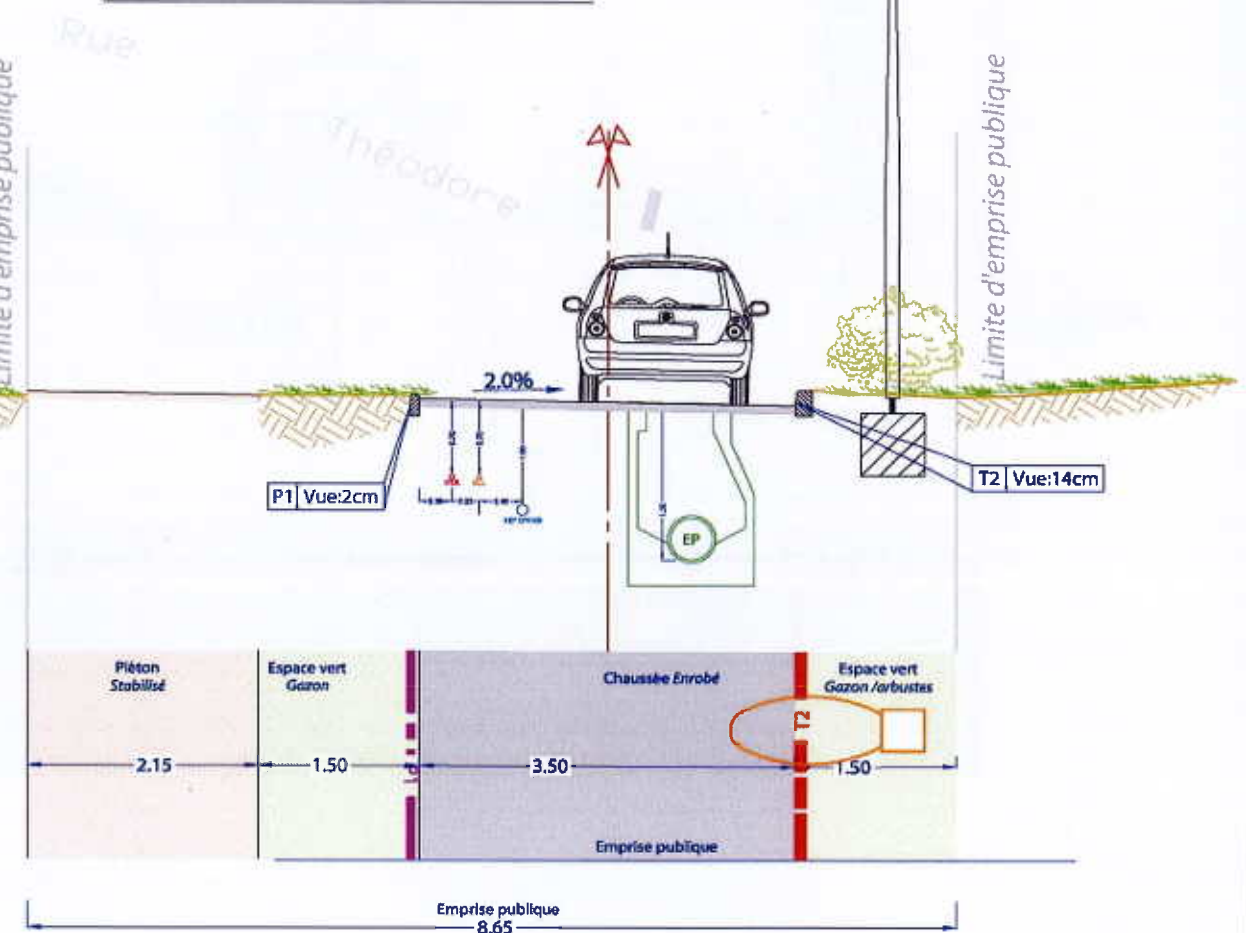
PLAN DE PRINCIPLE NON CONTRACTUEL

PROFILS VOIE DE DESSERTE ET VOIE SENS UNIQUE (extrait)

VOIE DE DESSERTE MIXTE PROFIL B



VOIE SENS UNIQUE PROFIL C



Mairie de Carnoët




COMMUNE DE CLOHARS - CARNOËT

Z.A.C. - LES HAUTS DU SENECHAL

ESQ	AVP	PRO	DCE	MAR	DET
-----	-----	-----	-----	-----	-----

PLAN SCHEMATIQUE DES TERRASSEMENTS

VOIRIES - BORDURES

Voies	Cote	Niveau de la modification	Niveau	Surfa	
A	10.000	10P	O	B	
B	10.010	Niveau 10P	C	E	
C	10.020	COUVERTURE BOUTURE			
D					
E					
F					
G					
H					
I					
J					
K					
L					
M					
N					
O					
P					
Q					
R					
S					
T					
U					
V					
W					
X					
Y					
Z					

10.030

10.040

10.050

10.060

10.070

10.080

10.090

10.100

10.110

10.120

10.130

10.140

10.150

10.160

10.170

10.180

10.190

10.200

10.210

10.220

10.230

10.240

10.250

10.260

10.270

10.280

10.290

10.300

10.310

10.320

10.330

10.340

10.350

10.360

10.370

10.380

10.390

10.400

10.410

10.420

10.430

10.440

10.450

10.460

10.470

10.480

10.490

10.500

10.000

10.010

10.020

10.030

10.040

10.050

10.060

10.070

10.080

10.090

10.100

10.110

10.120

10.130

10.140

10.150

10.160

10.170

10.180

10.190

10.200

10.210

10.220

10.230

10.240

10.250

10.260

10.270

10.280

10.290

10.300

10.310

10.320

10.330

10.340

10.350

10.360

10.370

10.380

10.390

10.400

10.410

10.420

10.430

10.440

10.450

10.460

10.470

10.480

10.490

10.500

10.000

10.010

10.020

10.030

10.040

10.050

10.060

10.070

10.080

10.090

10.100

10.110

10.120

10.130

10.140

10.150

10.160

10.170

10.180

10.190

10.200

10.210

10.220

10.230

10.240

10.250

10.260

10.270

10.280

10.290

10.300

10.310

10.320

10.330

10.340

10.350

10.360

10.370

10.380

10.390

10.400

10.410

10.420

10.430

10.440

10.450

10.460

10.470

10.480

10.490

10.500

10.000

10.010

10.020

10.030

10.040

10.050

10.060

10.070

10.080

10.090

10.100

10.110

10.120

10.130

10.140

10.150

10.160

10.170

10.180

10.190

10.200

10.210

10.220

10.230

10.240

10.250

10.260

10.270

10.280

10.290

10.300

10.310

10.320

10.330

10.340

10.350

10.360

10.370

10.380

10.390

10.400

10.410

10.420

10.430

10.440

10.450

10.460

10.470

10.480

10.490

10.500

10.000

10.010

10.020

10.030

10.040

10.050

10.060

10.070

10.080

10.090

10.100

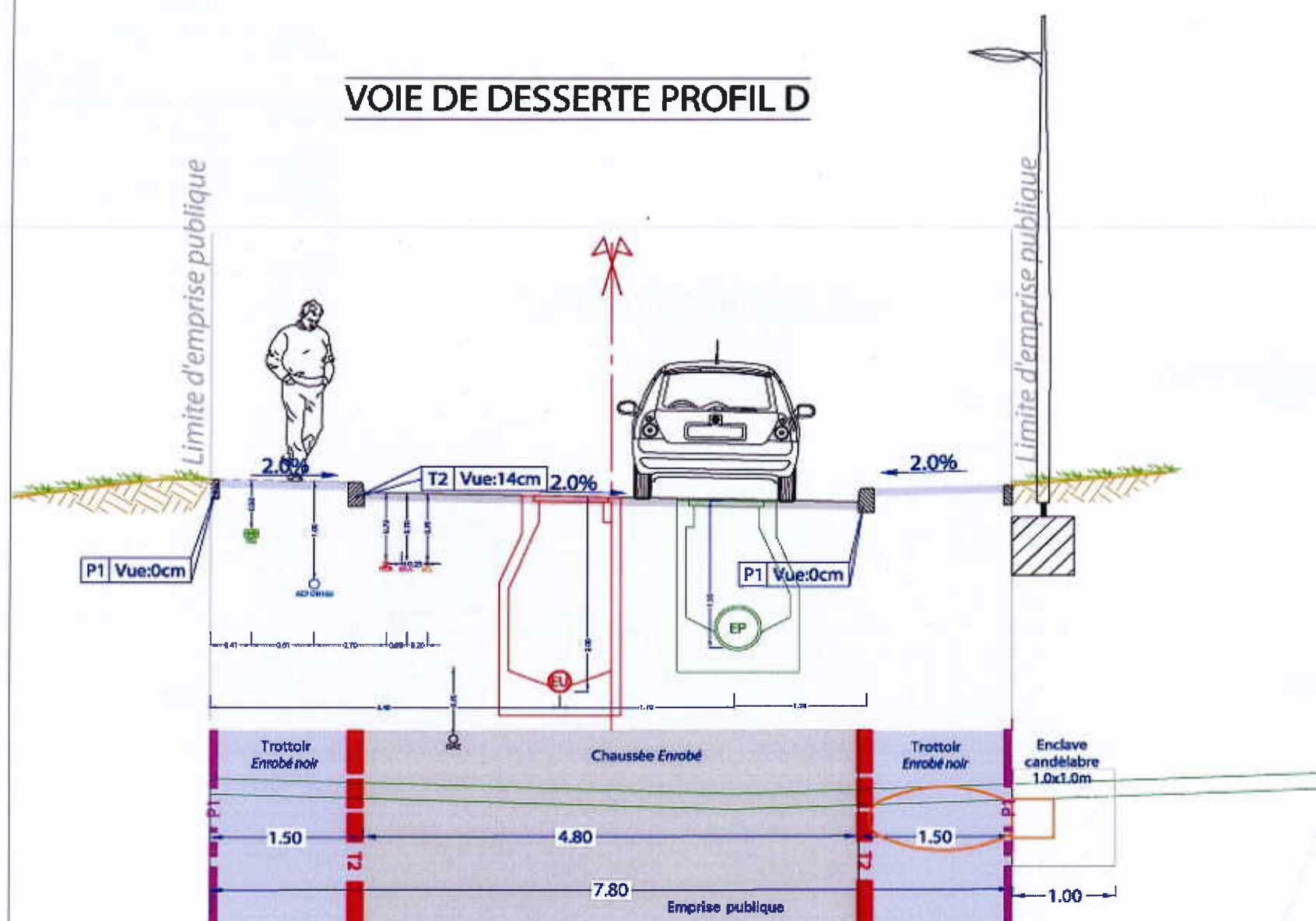
10.110

10.120

10.130

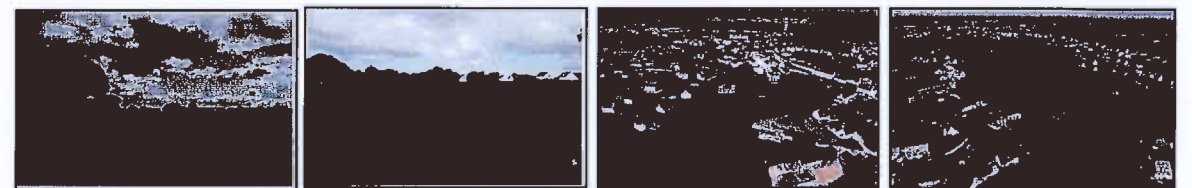
10.

PROFIL VOIE DE DESSERTE (extrait)



SAFI		SAFI	
COMMUNE DE CLOHARS - CARNOET Z.A.C. - LES HAUTS DU SENECHAL			
ESQ	AVP	PRO	DCE
MAR			
DET			
PLAN SCHEMATIQUE DES TERRASSEMENTS VOIRIES - BORDURES			
Code	Don	Quantité	Unité
1	10.000	10.00	m
2	10.000	10.00	m
3	10.000	10.00	m
4	10.000	10.00	m
5	10.000	10.00	m
6	10.000	10.00	m
7	10.000	10.00	m
8	10.000	10.00	m
9	10.000	10.00	m
10	10.000	10.00	m
11	10.000	10.00	m
12	10.000	10.00	m
13	10.000	10.00	m
14	10.000	10.00	m
15	10.000	10.00	m
16	10.000	10.00	m
17	10.000	10.00	m
18	10.000	10.00	m
19	10.000	10.00	m
20	10.000	10.00	m
21	10.000	10.00	m
22	10.000	10.00	m
23	10.000	10.00	m
24	10.000	10.00	m
25	10.000	10.00	m
26	10.000	10.00	m
27	10.000	10.00	m
28	10.000	10.00	m
29	10.000	10.00	m
30	10.000	10.00	m
31	10.000	10.00	m
32	10.000	10.00	m
33	10.000	10.00	m
34	10.000	10.00	m
35	10.000	10.00	m
36	10.000	10.00	m
37	10.000	10.00	m
38	10.000	10.00	m
39	10.000	10.00	m
40	10.000	10.00	m
41	10.000	10.00	m
42	10.000	10.00	m
43	10.000	10.00	m
44	10.000	10.00	m
45	10.000	10.00	m
46	10.000	10.00	m
47	10.000	10.00	m
48	10.000	10.00	m
49	10.000	10.00	m
50	10.000	10.00	m
51	10.000	10.00	m
52	10.000	10.00	m
53	10.000	10.00	m
54	10.000	10.00	m
55	10.000	10.00	m
56	10.000	10.00	m
57	10.000	10.00	m
58	10.000	10.00	m
59	10.000	10.00	m
60	10.000	10.00	m
61	10.000	10.00	m
62	10.000	10.00	m
63	10.000	10.00	m
64	10.000	10.00	m
65	10.000	10.00	m
66	10.000	10.00	m
67	10.000	10.00	m
68	10.000	10.00	m
69	10.000	10.00	m
70	10.000	10.00	m
71	10.000	10.00	m
72	10.000	10.00	m
73	10.000	10.00	m
74	10.000	10.00	m
75	10.000	10.00	m
76	10.000	10.00	m
77	10.000	10.00	m
78	10.000	10.00	m
79	10.000	10.00	m
80	10.000	10.00	m
81	10.000	10.00	m
82	10.000	10.00	m
83	10.000	10.00	m
84	10.000	10.00	m
85	10.000	10.00	m
86	10.000	10.00	m
87	10.000	10.00	m
88	10.000	10.00	m
89	10.000	10.00	m
90	10.000	10.00	m
91	10.000	10.00	m
92	10.000	10.00	m
93	10.000	10.00	m
94	10.000	10.00	m
95	10.000	10.00	m
96	10.000	10.00	m
97	10.000	10.00	m
98	10.000	10.00	m
99	10.000	10.00	m
100	10.000	10.00	m
101	10.000	10.00	m
102	10.000	10.00	m
103	10.000	10.00	m
104	10.000	10.00	m
105	10.000	10.00	m
106	10.000	10.00	m
107	10.000	10.00	m
108	10.000	10.00	m
109	10.000	10.00	m
110	10.000	10.00	m
111	10.000	10.00	m
112	10.000	10.00	m
113	10.000	10.00	m
114	10.000	10.00	m
115	10.000	10.00	m
116	10.000	10.00	m
117	10.000	10.00	m
118	10.000	10.00	m
119	10.000	10.00	m
120	10.000	10.00	m
121	10.000	10.00	m
122	10.000	10.00	m
123	10.000	10.00	m
124	10.000	10.00	m
125	10.000	10.00	m
126	10.000	10.00	m
127	10.000	10.00	m
128	10.000	10.00	m
129	10.000	10.00	m
130	10.000	10.00	m
131	10.000	10.00	m
132	10.000	10.00	m
133	10.000	10.00	m
134	10.000	10.00	m
135	10.000	10.00	m
136	10.000	10.00	m
137	10.000	10.00	m
138	10.000	10.00	m
139	10.000	10.00	m
140	10.000	10.00	m
141	10.000	10.00	m
142	10.000	10.00	m
143	10.000	10.00	m
144	10.000	10.00	m
145	10.000	10.00	m
146	10.000	10.00	m
147	10.000	10.00	m
148	10.000	10.00	m
149	10.000	10.00	m
150	10.000	10.00	m
151	10.000	10.00	m
152	10.000	10.00	m
153	10.000	10.00	m
154	10.000	10.00	m
155	10.000	10.00	m
156	10.000	10.00	m
157	10.000	10.00	m
158	10.000	10.00	m
159	10.000	10.00	m
160	10.000	10.00	m
161	10.000	10.00	m
162	10.000	10.00	m
163	10.000	10.00	m
164	10.000	10.00	m
165	10.000	10.00	m
166	10.000	10.00	m
167	10.000	10.00	m
168	10.000	10.00	m
169	10.000	10.00	m
170	10.000	10.00	m
171	10.000	10.00	m
172	10.000	10.00	m
173	10.000	10.00	m
174	10.000	10.00	m
175	10.000	10.00	m
176	10.000	10.00	m
177	10.000	10.00	m
178	10.000	10.00	m
179	10.000	10.00	m
180	10.000	10.00	m
181	10.000	10.00	m
182	10.000	10.00	m
183	10.000	10.00	m
184	10.000	10.00	m
185	10.000	10.00	m
186	10.000	10.00	m
187	10.000	10.00	m
188	10.000	10.00	m
189	10.000	10.00	m
190	10.000	10.00	m
191	10.000	10.00	m
192	10.000	10.00	m
193	10.000	10.00	m
194	10.000	10.00	m
195	10.000	10.00	m
196	10.000	10.00	m
197	10.000	10.00	m
198	10.000	10.00	m
199	10.000	10.00	m
200	10.000	10.00	m
201	10.000	10.00	m
202	10.000	10.00	m
203	10.000	10.00	m
204	10.000	10.00	m
205	10.000	10.00	m
206	10.000	10.00	m
207	10.000	10.00	m
208	10.000	10.00	m
209	10.000	10.00	m
210	10.000	10.00	m
211	10.000	10.00	m
212	10.000	10.00	m
213	10.000	10.00	m
214	10.000	10.00	m
215	10.000	10.00	m
216	10.000	10.00	m
217	10.000	10.00	m
218	10.000	10.00	m
219	10.000	10.00	m
220	10.000	10.00	m
221	10.000	10.00	m
222	10.000	10.00	m
223	10.000	10.00	m
224	10.000	10.00	m
225	10.000	10.00	m
226	10.000	10.00	m
227	10.000	10.00	m
228	10.000	10.00	m
229	10.000	10.00	m
230	10.000	10.00	m
231	10.000	10.00	m
232	10.000	10.00	m
233	10.000	10.00	m
234	10.000	10.00	m
235	10.000	10.00	m
236	10.000	10.00	m
237	10.000	10.00	m
238	10.000	10.00	m
239	10.000	10.00	m
240	10.000	10.00	m
241	10.000	10.00	m
242	10.000	10.00	m
243	10.000	10.00	m
244	10.000	10.00	m
245	10.000	10.00	m
246	10.000	10.00	m
247	10.000	10.00	m
248	10.000	10.00	m
249	10.000	10.00	m
250	10.000	10.00	m
251	10.000	10.00	m
252	10.000	10.00	m
253	10.000	10.00	m
254	10.000	10.00	m
255	10.000	10.00	m
256	10.000	10.00	m
257	10.000	10.00	m
258	10.000	10.00	m
259	10.000	10.00	m
260	10.000	10.00	m
261	10.000	10.00	m

PIECE 5. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES.



APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

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 Z.A.C.

LES DEPENSES D'ACQUISITIONS FONCIERES

Acquisitions	2 593 000 € HT
Frais de notaire	68 490 € HT
Taxe foncière	30 000 € HT
TOTAL ACQUISITIONS	2 691 897 € HT

L'ESTIMATION DES TRAVAUX

TOTAL TRAVAUX de viabilisation	4 253 422 € HT
---------------------------------------	-----------------------

L'estimation financière des travaux prend en compte l'ensemble des travaux nécessaires à l'accessibilité, à la desserte interne et à la viabilisation de la ZAC dans le cadre de la réalisation de son projet global. Elle intègre notamment les coûts de travaux du giratoire et les mesures compensatoires prévues dans l'étude d'impact.

AUTRES FRAIS

Honoraires et études, maîtrise d'œuvre et suivi	878 385 € HT
Frais financiers	168 387 € HT
Frais divers	314 513 € HT
TOTAL FRAIS	1 361 285 € HT

TOTAL DEPENSES	8 306 604 € HT
-----------------------	-----------------------

PIECE 6. 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'EPF, 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 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 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 posées 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.*



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

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.

QUESTIONS / REPONSES DE LA SALLE

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 Clouars 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

► 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 offrent 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-Chinchal (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

14 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.

► **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.

