

COMMUNE de CLOHARS-CARNOËT

Zone d'Aménagement Concerté

« Les Hauts du Sénéchal »

DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

I. NOTICE EXPLICATIVE DE PRESENTATION

Pour une meilleure compréhension du dossier d'enquête parcellaire par le lecteur, il a été établi la présente note explicative de présentation relative à la Zone d'Aménagement Concerté dite « Les Hauts du Sénéchal » située sur la commune de Clohars-Carnoët.

I.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET

Pour répondre à ses besoins futurs en matière d'urbanisation, la commune de Clohars-Carnoët a décidé, par délibération en date du 8 juillet 2011, d'approuver la création d'une zone d'aménagement concerté, dite ZAC « Les Hauts du Sénéchal », sur la commune de Clohars-Carnoët.

La Z.A.C. « Les Hauts du Sénéchal » se situe dans la partie sud du centre bourg et à l'Ouest de l'axe routier qui relie le centre bourg à Langlazic.

La réalisation de cette opération constitue un enjeu de développement important à l'échelle du territoire de la commune. Elle permettra notamment de répondre aux différentes demandes en termes de logements tout en maîtrisant la croissance du centre bourg dans un souci de cohérence architecturale, urbaine et paysagère.

La ZAC permettra notamment d'accueillir 750 habitants supplémentaires sur une période d'environ 10 ans par la création de 301 logements.

Le projet de ZAC prévoit également, à terme, la possibilité d'implanter des cellules commerciales et des équipements éducatifs et/ou de loisirs.

La ZAC laissera une place importante aux espaces verts par la mise en place d'une trame verte composée de plusieurs types d'espaces (coulée verte, aménagement arboré de la voie piétonne, etc.).

La réalisation de ce projet qui couvre une surface de 16,7 hectares environ implique au préalable la maîtrise de terrains non bâtis appartenant à des propriétaires privés par accord amiables ou à défaut, par voie d'expropriation.

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.

Conformément aux dispositions de l'article 7 du traité de concession, l'aménageur en qualité de concessionnaire de l'opération, doit poursuivre les acquisitions des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

L'article 7.4 du traité de concession prévoit également que, au cas où des accords ne pourraient être conclus entre le concessionnaire et une partie des propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis, le concédant s'engage à mettre en œuvre la procédure d'expropriation de ces biens pour cause d'utilité publique et à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice du concessionnaire.

A ce jour, toutes les négociations ne sont pas encore totalement finalisées.

Dans ces conditions et à défaut de disposer de garantie d'une maîtrise foncière totale du site nécessaire à l'opération, la commune souhaite dès à présent solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de la SAFI, concessionnaire de l'opération.

Dans tous les cas de figure, et tout au long de la procédure, la recherche d'accords à l'amiable sera privilégiée par le concessionnaire de l'opération.

I.2 OBJET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

L'article R.131-14 du Code précise que lorsque l'expropriant est 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 peut être faite soit en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement.

La présente enquête parcellaire a donc pour objet de permettre de déterminer aussi exactement que possible les emprises foncières à acquérir par voie amiable ou, à défaut, par voie d'expropriation et d'identifier leurs propriétaires réels ou autres titulaires des droits concernés par

le projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée « Les Hauts du Sénéchal » sur la commune de Clohars-Carnoët.

En présence d'emprises partielles, le géomètre expert établira les documents d'arpentage de divisions parcellaires correspondants.

Lors de la procédure d'enquête parcellaire, les propriétaires avisés réglementairement en application de l'article R.131-6 du Code de l'Expropriation devront préciser, conformément aux dispositions de l'article R.131-7 du même code, les indications relatives à leur identité et leur qualité ou, à défaut, donner tous les renseignements, en leur possession sur les propriétaires actuels, ainsi que sur la situation locative des terrains d'emprises

I.3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

En application des dispositions de l'article **R.131-3 du Code de l'Expropriation**, le présent dossier d'enquête parcellaire est composé des pièces suivantes :

- **La présente** note de présentation,
- **Un plan parcellaire** établi par un géomètre- expert, présenté en pièce n° 2, identifiant les emprises foncières à maîtriser à l'intérieur de la ZAC,
- **Un état parcellaire** présenté en pièce n° 3 identifiant les propriétaires et autres titulaires de droits réels des parcelles avec leurs désignations cadastrales , leur contenance totale et les surfaces d'emprises.

Lorsqu'est organisée une enquête publique concernant une ZAC, l'étude d'impact de la ZAC ainsi que ces compléments éventuels doivent être joints à tout dossier d'enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone (article R.311-7 du Code de l'Urbanisme)

Ainsi tout dossier d'enquête publique relatif à la ZAC et notamment l'enquête parcellaire doit comprendre :

- **L'étude d'impact et son résumé non technique** présentés en pièce n° 4

Ainsi que ses compléments éventuels, dont notamment l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement :

- **L'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétent en matière d'environnement** présenté en pièce n°5
- **Mention des textes régissant l'enquête publique, indications sur la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative et décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête.**