

Compte-rendu de réunion

DÉCLARATION DE PROJET EXAMEN CONJOINT

13 février 2018

Mairie de Beaussais
Début de la réunion à 14h30 et clôture à 16h45

Présents :

M. CARO Eugène Mme CALES Sylvie	Maire de Beaussais sur Mer DGS Mairie de BEAUSSAIS
Mme CONCILLE Dominique M. RICHTER Franck	Sous-Préfète de Dinan DDTM 22 – UT Dinan
M. CADOT Benoît	Communauté de Communes Côte d'Emeraude, Responsable développement économique et emploi
M. TRAOUEN Guillaume	Communauté de Communes Côte d'Emeraude, Instructeur ADS référent
Mme GORIEUX Audrey Mme ARNAUD Stéphanie	Prigent et Associés, Prigent et Associés,

Excusés :

M. le Président du PETR du Pays de Saint Malo – avis joint
M. le Président du Conseil Départemental 22 – avis joint
Mme la Présidente de la Chambre d'Agriculture 22
M. le Président de l'association Cœur

Objet de l'examen conjoint : Présentation du dossier de déclaration de projet aux Personnes Publiques Associés

Monsieur le Maire a ouvert la séance à 14h40.

L'objet de cet examen conjoint est la présentation du projet de modification de l'extension de la zone 1AUy1 du PLU de Ploubalay et de la mise en compatibilité du P.L.U..

Après un tour de table des personnes présentes, la procédure règlementaire et la notice de présentation sont présentées aux personnes présentes. Le support de cette réunion était une présentation informatique vidéo-projetée.

Il a été rappelé en introduction le choix de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Le PLU de la commune de Ploubalay a été approuvé le 10 novembre 2006. Ce dernier n'ayant pas pris en compte les dernières évolutions règlementaires (loi ALUR et ses décrets) la seule procédure permettant de modifier la zone Agricole est la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

La déclaration de projet est portée par la Communauté de Communes de la Côte d'Émeraude qui détient la compétence « Développement économique » avec la gestion des Parcs d'activités. La commune de Beaussais sur Mer dispose de la compétence « urbanisme » avec la gestion des PLU de Ploubalay et de Trégon.

Le bureau d'études a ensuite présenté la notice de la déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU organisée en 7 parties :

- Présentation du projet
- Présentation du contexte communal
- Présentation du site d'étude
- Intérêt général du projet
- Mise en compatibilité du PLU
- Impacts du projet sur l'environnement
- Notice d'incidences Natura 2000

Ces différents thèmes ont engendré différentes discussions et compléments d'informations :

- La définition du secteur de Coutelouche au vu de la loi Littoral.
Le secteur de Coutelouche regroupe une trentaine de constructions d'activités et d'habitations et leurs annexes. Il n'est pas en continuité directe de l'agglomération mais constitue une agglomération avec une densité significative de constructions qui permet une extension de l'urbanisation (CAA Nantes du 25 mars 2011, n°10NT00154 commune de la Trinité sur Mer).
- La desserte du parc d'activités
Il est desservi par un arrêt de bus « zone artisanale » de la ligne Tibus n°12 Dinan-Lancieux Saint Jacut. Une liaison piétonne est prévue afin de relier la zone artisanale au bourg.
- Le type d'activités de la zone et les besoins recensés
Le Parc d'Activités de Coutelouche géré par la communauté de Communes regroupe diverses activités : entreprise de terrassement, garage automobile, menuiseries, maçonnerie, prothésiste dentaire, coopérative agricole, chantier naval, peintre, entreprise de désamiantage, paysagiste, entreprise de transport, ateliers techniques municipaux, expert-comptable, caviste (stockage), entreprise générale de bâtiment, couvreur, magasin de vente d'articles de sport, crèche, vente de bois...
Les besoins recensés par la communauté de communes ces derniers mois sont du même type. D'ici la viabilisation du parc d'activités (environ 18 mois), les demandes peuvent évoluer.
- L'intérêt général du Projet
Repréciser dans cette partie que l'extension du PA est prévue dans le SCoT du Pays de Saint Malo approuvé le 8 décembre 2017.

L'aménagement de la zone

La modification du périmètre de la zone engendre de nouvelles contraintes à prendre en compte : la proximité d'une maison d'habitation, une topographie différente qui engendre une localisation du bassin d'eaux pluviales différente, les besoins d'accès à la coopérative. Les discussions ont donc induit des évolutions de l'orientation d'aménagement et les documents graphiques en supprimant l'emplacement réservé n°23.

Le règlement de la zone Uy répond aux besoins des artisans cependant le SCoT nouvellement approuvé demande à ne pas limiter l'emprise au sol et à interdire les logements de gardiennage (cf. avis joint). La règle sur les hauteurs est à retravailler. La zone 1AUY est renommée 1AUYc pour une meilleure compréhension des dispositions du règlement du PLU.

- Le nouvel arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la commune nouvelle du 16 juin 2017.

A l'issue de la présentation, Mme la Sous-Préfète a émis un avis favorable au Projet. Il répond à un besoin économique qui est cohérent avec le besoin intercommunal traduit au sein de la CC Côte d'Emeraude et du SCoT. Il est respectueux de l'environnement et réduit la consommation de terre agricole prévue à l'origine. Les échanges occasionnés lors dans cette réunion devront être retranscrits dans le dossier mis à l'enquête publique. L'enquête publique sera organisée par le Préfet au titre de l'article L153-55 du code de l'urbanisme car le projet est porté par la communauté de communes de la Côte d'Emeraude.

Le représentant de la DDTM a également émis un avis favorable.

Le bureau d'études précise que le dossier a été transmis à l'autorité environnementale qui a 3 mois pour formuler un avis sur l'évaluation environnementale.

L'enquête publique organisée par le Préfet peut être envisagée à compter du mois de mai 2018.

Au vue des différents échanges, M. le Maire clos la réunion.