

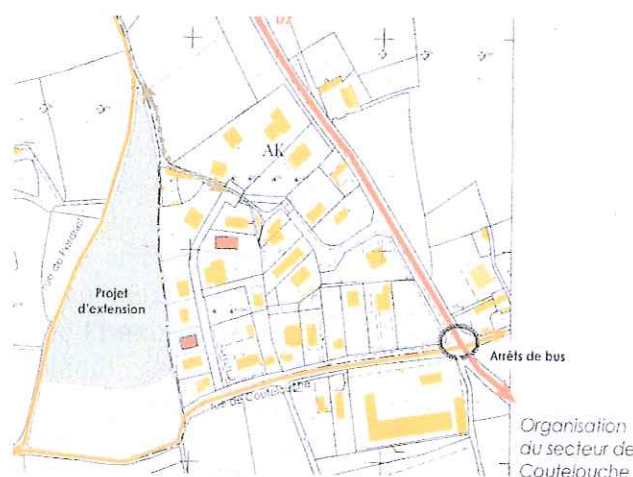
Mme Marie-France GRANVILLE
10, résidence la Conninais
22100 – DINAN



E 18000138

CONCLUSIONS

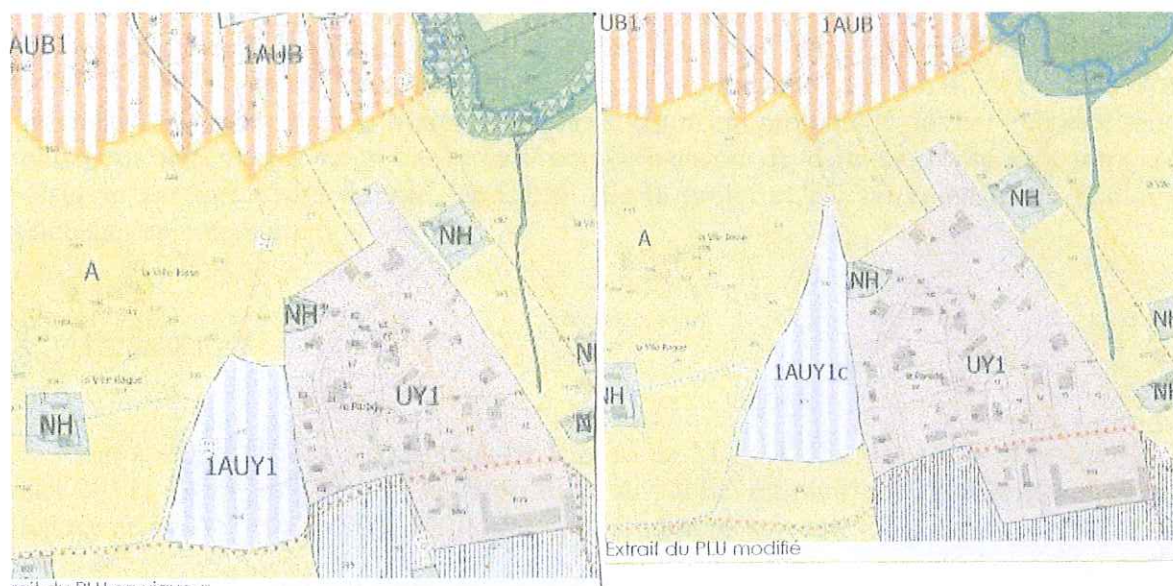
Sur la DECLARATION de PROJET présentée par la COMMUNAUTE de COMMUNES de la COTE d'EMERAUDE ayant pour objet la MODIFICATION de l'extension de la zone d'activités de Coutelouche sur le territoire de la commune de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER et mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Ploubalay.



Comme indiqué dans le rapport qui précède, c'est par arrêté du 13 juillet 2018 que M. le Préfet des Côtes d'Armor a prescrit l'ouverture d'une enquête publique en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement sur la déclaration de projet présentée la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude et ayant pour objet la modification de l'extension de la zone d'activités de Coutelouche sur le territoire de la commune de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER et mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Ploubalay. Cette enquête a été prescrite pour une durée de 31 jours, du **20 août au 19 septembre 2018 inclus**, dans la mairie de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER.

M. le Président du Tribunal Administratif de RENNES, par décision du 19 juin 2018, m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour assurer l'enquête.

1° - DEROULEMENT de l'ENQUETE :



PLU en vigueur

PLU après modification

Le projet concerne la modification de l'extension du parc d'activités communautaire de Coutelouche sur le territoire de la commune de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploubalay. Par arrêté du 13 juillet 2018, M. le Préfet des COTES d'ARMOR a soumis ce projet à une enquête publique en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement. L'enquête publique s'est tenue du lundi 20 août 2018 au mercredi 19 septembre 2018 inclus en mairie de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER. Le dossier était consultable durant cette période dans la mairie précitée, aux heures d'ouverture de la mairie au public. Par ailleurs, l'avis d'enquête ainsi que le dossier du projet étaient consultables sur un poste informatique situé à la mairie de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER ainsi que sur le site internet de la commune et celui de la Préfecture de Côtes d'Armor.

Affichage et publicité : l'affichage de l'avis d'enquête a été effectué devant l'entrée du site concerné par le projet (contrôlé par mes soins), du 3 août au 19 septembre 2018 inclus, par la pose d'une affiche visible de la route et conforme aux dispositions de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement et donnant les informations visées à l'article R.123-9 du code de l'environnement. Cet affichage a également été effectué dans la mairie de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER.

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux « Ouest-France », édition des Côtes d'Armor, des 1er août et 21 août 2018 et « le Télégramme 22 », des 1er août et 21 août 2018. Un avis et les pièces du dossier étaient consultables sur le site internet de la commune de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER et sur celui de la Préfecture des COTES d'ARMOR.

Visite des lieux :

Le vendredi 3 août 2018, j'ai rencontré, à la mairie de Ploubalay, M. POUJOL, Responsable des Affaires Juridiques à la mairie de Ploubalay (BEAUSSAIS-SUR-MER) ainsi que M. CADOT, en charge du dossier à la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude, et représentant le Maître d'Ouvrage, qui m'ont présenté le dossier et donné toutes explications nécessaires pour une bonne compréhension de celui-ci. Cette rencontre s'est poursuivie par une visite du site concerné par le projet et j'ai pu constater la réalité de l'affichage réglementaire.

Permanences :

En application des dispositions de l'arrêté de M. le Préfet des Côtes d'Armor du 13 juillet 2018, je me suis tenue à la disposition du public, en mairie de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER, dans les conditions suivantes :

- le lundi 20 août 2018, de 9 H à 12 H.
- le mardi 28 août 2018, de 9 H à 12 H.
- le samedi 8 septembre 2018 de 9 H à 12 H.
- le mercredi 19 septembre 2018, de 14 H à 17 H.

2° - SYNTHESE des OBSERVATIONS :

Le mercredi 26 septembre 2018, j'ai remis au Maître d'ouvrage, au siège de la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude, à PLEURTUIT, la synthèse des observations reçues ou consignées sur le registre d'enquête pendant l'enquête publique. UNE observation est consignée sur le registre d'enquête ouvert à la mairie de Ploubalay (BEAUSSAIS-SUR-MER) et UN courrier électronique est annexé au registre d'enquête sous le numéro 1. A ces observations, j'ai ajouté une question posée par le commissaire-enquêteur.

3° - MEMOIRE EN REPONSE de M. le Président de la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude :

Dans son courrier en date du 15 octobre 2018, M. Alain LAUNAY, Président de la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude, Maître d'Ouvrage, apporte des éléments de réponse aux questions posées afin de me permettre de fonder un avis éclairé sur le projet et répondre aux contributions du public consignées sur le registre d'enquête.

4° - ANALYSE des OBSERVATIONS :

Avis de l'Autorité environnementale :

Par courrier en date du 20 avril 2018, Mme la Présidente de la Mission Régionale d'autorité environnementale de Bretagne a précisé que la MRAe Bretagne n'a formulé aucune observation sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEAUSSAIS-SUR-MER pour la création du parc d'activités de Coutelouche.

Observations des Personnes Publiques Associées :

Examen conjoint :

Le 13 février 2018, à la mairie de BEAUSSAIS-SUR-MER, s'est tenue la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées, des élus et des services de la commune et de la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude pour examiner le dossier de déclaration de projet pour la modification de l'extension de la zone d'activités communautaire de Coutelouche et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Ploubalay (BEAUSSAIS-SUR-MER).

Personnes Publiques Associées, ayant formulé un avis :

- Conseil Départemental des Côtes d'Armor, le 29 janvier 2018
- SCOT du Pays de Saint-Malo, le 9 février 2018
- CCI des Côtes d'Armor, le 14 mars 2018
- Communauté de communes de la Côte d'Emeraude, le 29 mars 2018

1° - **Le Conseil Départemental des Côtes d'Armor** a répondu en précisant que ce projet n'appelait pas d'observations particulières de la part de ses services en indiquant, toutefois, que si cette zone venait à générer un flux important de circulation induisant des aménagements routiers au niveau de la RD n° 2, il importerait de consulter la Maison du Département de DINAN, Agence Technique, en amont de tout projet.

2° - **Le SCOT du Pays de Saint-Malo**, dans son courrier électronique du 9 février 2018, apporte des observations concernant l'optimisation foncière, l'élaboration d'un véritable projet urbain et l'interdiction de la construction de logements de gardiennage.

3° - **La CCI des Côtes d'Armor** a répondu le 14 mars 2018 en soulignant que la zone concernée doit conserver son caractère artisanal et industriel et ne doit donc pas accueillir de projets commerciaux qui déstabiliseraient la centralité de BEAUSSAIS-SUR-MER. Ce point semblant respecté, la CCI n'émet pas de remarque particulière sur ce dossier.

4° - **La Communauté de communes de la Côte d'Emeraude** a approuvé la déclaration de projet d'extension du parc d'activités de Coutelouche dans sa séance du 29 mars 2018.

Appréciation du Commissaire-enquêteur :

La plupart des Personnes Publiques Associées n'ont pas fait d'observations sur la déclaration de projet relative à la modification de l'extension du parc d'activités de Coutelouche et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER.

Au cours de la réunion d'examen conjoint des PPA, le 13 février 2018, les discussions engagées ont induit des évolutions de l'OAP et des documents graphiques en supprimant l'emplacement réservé n° 23. A l'issue de la présentation du projet, Mme la Sous-Préfète de DINAN a émis un avis favorable à celui-ci en soulignant que les échanges occasionnés lors de cette réunion devront être retranscrits dans le dossier mis à l'enquête publique.

Les remarques formulées par le SCOT du Pays de SAINT-MALO ont été prises en compte dans le dossier soumis à l'enquête publique de même que les échanges occasionnés lors de l'examen conjoint des PPA du 13 février 2018.

Observations consignées sur le registre d'enquête et courriers annexés :

➤ - **Courrier électronique n° 1, en date du 28 août 2018, de Mme Christine POUPAUD au nom des Consorts POUPAUD / JOURDEN :**

Les Consorts POUPAUD / JOURDEN sont propriétaires d'une longère, partie est, à la Ville Josse, située sur le chemin à gauche du calvaire de la rue de Perdriel (parcelle AK 29). Au sujet du projet d'extension de la zone d'activités de Coutelouche, ils souhaitent faire part de leurs inquiétudes :

- acquise en 2000 comme maison de campagne, cette longère a déjà été dévalorisée lors de la création de la zone d'activités de Coutelouche.
- Dans le nouveau projet, la longère serait totalement encerclée par la zone d'activités et l'environnement s'en trouverait dénaturé, de même que la vue depuis les fenêtres de la longère, retirant beaucoup de charme et de valeur à la maison, longère traditionnelle en pierre (7 photos à l'appui).
- Le calvaire, très ancien, et globalement toute cette partie de la commune (le long de la route de Perdriel) perdraient eux aussi de leur charme alors même que l'authenticité de cette petite ville de Ploubalay participe à son attractivité.

Ils concluent en souhaitant que cette partie de la commune reste en zone agricole.

➤ **2 - Requête du 8 septembre 2018 de Mme POUPAUD au nom des Consorts POUPAUD / JOURDEN :**

A l'appui du courrier électronique du 28 août 2018, cité ci-dessus, Mme POUPAUD, au nom des Consorts POUPAUD / JOURDEN, dépose une requête complémentaire. Après examen des plans présentés dans le dossier soumis à l'enquête publique, ils souhaiteraient :

- que la partie du chemin d'accès, partant du calvaire vers leur longère, soit végétalisée afin de protéger au maximum l'environnement,
- que l'assainissement collectif des eaux usées soit étendu à ce secteur,
- que pour la protection de l'environnement, il serait préférable que la pointe de la parcelle G 300 soit exclue du projet au moins jusqu'à hauteur de leur longère.

QUESTION du COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

A l'examen du document « ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT Avant/Après », le commissaire-enquêteur note la matérialisation sur le document graphique d'une zone humide entre les parcelles G 300 et G 303 dont la préservation est rappelée dans le document littéral. Or, dans le document modifié des « Orientations d'Aménagement », cette zone humide n'a pas été reportée.

Dans ces conditions, le commissaire-enquêteur demande toutes précisions utiles sur la présence de cette zone humide et les raisons pour lesquelles elle ne figure plus sur le document graphique modifié.

5° - Réponse du MAITRE d'OUVRAGE :

Aux questions posées, le Maître d'Ouvrage, dans son mémoire en réponse en date du 15 octobre 2018, apporte les précisions suivantes :

1° - Concernant la zone humide :

Le Maître d'Ouvrage précise que la commune bénéficie d'un inventaire communal des zones humides datant de 2005. Lors de la modification du PLU de Ploubalay, engagée en 2015, pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU du parc d'activités de Coutelouche, un inventaire complémentaire des zones humides avait été effectué sur le site de Coutelouche par l'association Coeur Emeraude : une zone humide de 670 m² avait été inventoriée.

Dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour l'extension du parc d'activités de Coutelouche, la commune a missionné un bureau d'études, en septembre 2017, afin de réaliser une étude de délimitation des zones humides selon une méthode conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 et à la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides. L'analyse botanique et pédologique des parcelles composant l'aire d'étude n'a pas permis de mettre en évidence de zone humide. En l'absence de végétation caractéristique de milieux humides, plusieurs sondages pédologiques ont été effectués dans les zones où la probabilité de présence de zones humides était la plus forte. Mais aucune trace d'hydromorphie n'a été observée dans les 50 premiers centimètres, quel que soit l'endroit.

Par conséquent, l'analyse botanique et pédologique des parcelles composant l'aire d'étude n'a pas permis de mettre en évidence de zone humide.

2° - Concernant la demande de protection paysagère entre la future extension et la longère des consorts JOURDEN / POUPAUD d'une part, et le maintien de la perspective visuel du calvaire, d'autre part :

La Communauté de communes de la Côte d'Emeraude a pris note de ces requêtes. Le maître d'oeuvre missionné par la Communauté de communes élaborera le projet afin de répondre au mieux aux attentes des requérants, dans les limites imposées par les objectifs du projet d'extension du parc d'activités et des diverses réglementations.

De plus, la configuration spatiale de la pointe nord de la parcelle G 300 ne permettant pas de construction à proximité immédiate du calvaire, celui-ci restera donc mis en valeur comme actuellement.

Un aménagement paysager qualitatif sera étudié, permettant à la longère de ne pas avoir de vue sur le parc d'activités.

APPRECIATION du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

Le Commissaire-enquêteur prend acte des précisions fournies par le maître d'ouvrage en ce qui concerne l'étude de délimitation des zones humides réalisée par un bureau d'études spécialisé en 2017 et qui conclut à l'absence de zone humide sur les parcelles composant l'aire d'étude.

En ce qui concerne les requêtes formulées par les Consorts POUPAUD / JOURDEN, j'estime que le Maître d'Ouvrage a pris bonne note de leurs inquiétudes et que la mise en valeur du calvaire de même que l'aménagement paysager qualitatif permettant à la longère de ne pas avoir de vue sur le parc d'activités, sont de nature à apaiser leurs craintes.

5 ° – AVIS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

Aux termes de cette enquête,

- Après avoir pris connaissance du dossier,
- Vérifié que la procédure relative à l'enquête publique était régulière, notamment que l'affichage et l'insertion dans les journaux avaient été réalisés,
- Etudié les divers documents soumis à l'enquête,
- Etre présente pour recevoir le public aux lieu et heures indiqués dans l'arrêté de mise à l'enquête publique sur le projet, et qu'aucun incident ne s'est produit,
- Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au Maître d'Ouvrage, le 26 septembre 2018, un procès-verbal de synthèse contenant deux observations recueillies auprès du public pendant la durée de l'enquête ainsi qu'une question du commissaire-enquêteur,
- Vu le mémoire en réponse de M. le Président de la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude, Maître d'Ouvrage, en date du 15 octobre 2018,
- Après avoir répondu aux observations consignées sur le registre d'enquête,

CONSIDERANT :

D'une part :

- **la justification** présentant l'opération comme **d'intérêt général** en permettant de :

1° - d'offrir de nouveaux terrains destinés aux activités artisanales, le parc d'activités intercommunal de Coutelouche étant aujourd'hui saturé et face au manque de foncier dans les autres parcs d'activités intercommunaux.

2° - de débloquer la situation de rétention foncière par l'indisponibilité de la parcelle G 304 et d'assurer le développement du parc d'activités tout en évitant des outils de maîtrise foncière tel que l'expropriation en modifiant le périmètre d'extension du parc d'activités en y intégrant la parcelle G 300 et en retirant la parcelle G 304.

3° - de réduire la consommation de terres agricoles, la parcelle G 300 étant plus petite que la parcelle G 304. Cette modification du périmètre d'extension de la zone d'activités participera donc au maintien de l'activité agricole présente autour du site.

4° - une compatibilité avec le SCOT du Pays de Saint-Malo, approuvé en décembre 2017, qui a identifié BEAUSSAIS-SUR-MER en pôle Relais. Le parc d'activités de Coutelouche a été défini en site à vocation mixte. Il a un potentiel en développement à court terme de 4 ha.

5° - le maintien du dynamisme communal. BEAUSSAIS-SUR-MER est une commune dynamique en terme d'accueil de population et de création d'emplois. L'extension du parc d'activités de Coutelouche permettra de maintenir cette attractivité.

D'autre part, j'estime que :

Le dossier soumis à l'enquête publique permettait d'avoir une bonne connaissance du projet et des différents enjeux.

La synthèse de enjeux environnementaux traduit un niveau de contrainte générale et une sensibilité aux enjeux qualifiée de « faible ». Le dossier comporte, pour chaque impact, des mesures d'évitement et de réduction : création d'une liaison douce le long de la rue de Perdriel afin d'offrir une alternative à la voiture et de réduire la consommation d'énergie ; raccordement des futures constructions de la zone UY au réseau public d'assainissement ; création d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales conformément au Schéma Directeur des Eaux Pluviales de la commune ; intégration d'un article UY 15 au règlement actuel de la zone UY sur la performance énergétique des futurs bâtiments.

D'autre part, le secteur concerné par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, n'est pas situé au sein du périmètre de la zone Natura 2000. Environ 1,6 km sépare la zone du site Natura 2000. De plus, aucun habitat prioritaire caractéristique du site Natura 2000 « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard » n'est présent sur le site d'étude. La seule connexion existante entre la zone d'étude et le site Natura 2000 est constituée du réseau hydrographique via l'exutoire. En effet, les eaux du projet seront rejetées dans le fossé existant puis dans le ruisseau du Drouet qui, lui-même, se rejette dans le périmètre de la zone Natura 2000. Des mesures compensatoires sont prévues dans le Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux Pluviales de la commune afin de prévoir une gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ces mesures compensatoires permettent d'éviter tout impact de l'urbanisation sur la zone Natura 2000 en assurant la régulation et la décantation du rejet des zones de futures urbanisation.

Ce projet répond à un besoin économique qui est cohérent avec le besoin intercommunal traduit au sein de la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude et du SCOT du Pays de Saint-Malo. Il est respectueux de l'environnement et réduit la consommation de terre agricole prévue à l'origine.

Les avantages attendus de la réalisation du projet (développement économique, réduction de la consommation de terre agricole) permettent d'établir un bilan avantages/inconvénients positif à la réalisation de cette opération.

EN CONSEQUENCE ,

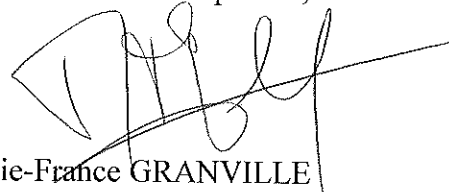
J'ai l'honneur d'émettre un :

AVIS FAVORABLE

au projet présenté par la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude sur la déclaration de projet portant sur la modification de l'extension du parc d'activités communautaire de Coutelouche et valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER tel que défini au dossier soumis à l'enquête publique.

A DINAN, le 18 octobre 2018

Le Commissaire-Enquêteur,



Marie-France GRANVILLE