

**Département des COTES D'ARMOR**

**Commune de PAIMPOL**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AU PROJET D'AMENAGEMENT  
DE LA ZAC DE MALABRY PORTANT SUR :**

- **LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP),**
- **LE PARCELLAIRE,**
- **LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.**

du mercredi 21 mars 2018 au lundi 23 avril 2018

**I - RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE**

Commission d'enquête  
Camille HANROT-LORE, présidente  
Jean-Luc DEMONT, titulaire  
Annick LEDUC, titulaire

Arrêté préfectoral du 16 février 2018  
Fait le 22 mai 2018

## Sommaire

### PREMIERE PARTIE

#### RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

<b>I - PRESENTATION DU PROJET</b>	<b>4</b>
1.1 - Objet de l'enquête	
1.2 - Contexte juridique	
1.3 - Concertation préalable	
1.4 - Présentation du projet	
<b>II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>8</b>
2.1 - Contenu du dossier	
2.2 - Publicité de l'enquête	
2.3 - Déroulement de l'enquête	
<b>III - EXAMEN CONJOINT DE L'ETAT, DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPERATION INTERCOMMUNALE COMPETENT OU DE LA COMMUNE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b>	<b>11</b>
<b>IV - REPONSE AUX AVIS EMIS PAR LES PUBLIQUES ASSOCIEES</b>	<b>14</b>
<b>V - PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	<b>17</b>

## DEUXIEME PARTIE

### AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

<b>I - RAPPEL DU PROJET</b>	25
1.1 – Objectifs du projet	
1.2 – Bilan de l'enquête publique	
<b>II - APPRECIATION THEMATIQUE DE LA COMMISSION D'ENQUETE</b>	26
<b>III - AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET</b>	36

#### **ANNEXES**

- 1 - Localisation des avis d'enquête
- 2 - Courrier joint au procès-verbal des observations du public
- 3 - Courrier joint du responsable du projet au mémoire en réponse
- 4 - Mémoire en réponse du responsable du projet

## **PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU PROJET**

### **1.1 - OBJET DE L'ENQUETE**

Le PLU de la commune de Paimpol a été approuvé le 21 janvier 2008.

Le conseil municipal de Paimpol a créé la ZAC de Malabry par la délibération du 25 janvier 2010. Elle en a confié la réalisation à la SEMBREIZH dans le cadre d'une concession d'aménagement signée en septembre 2011.

Le Préfet a prescrit, à la demande de SEMBREIZH par arrêté du 16 février 2018, l'enquête publique unique du projet d'aménagement de la ZAC de Malabry, sur la commune de Paimpol regroupant les objets suivants :

- la déclaration d'utilité publique (DUP),
- le parcellaire,
- la mise en compatibilité du PLU.

Cette enquête s'est déroulée du 21 mars 2018 au 23 avril 2018.

### **1.2 - CONTEXTE JURIDIQUE**

La procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du Plan local d'Urbanisme a été modifiée par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015. Les nouveaux articles L153-54 à L153-59 du code de l'urbanisme définissent la procédure de mise en compatibilité du PLU.

L'enquête est régie :

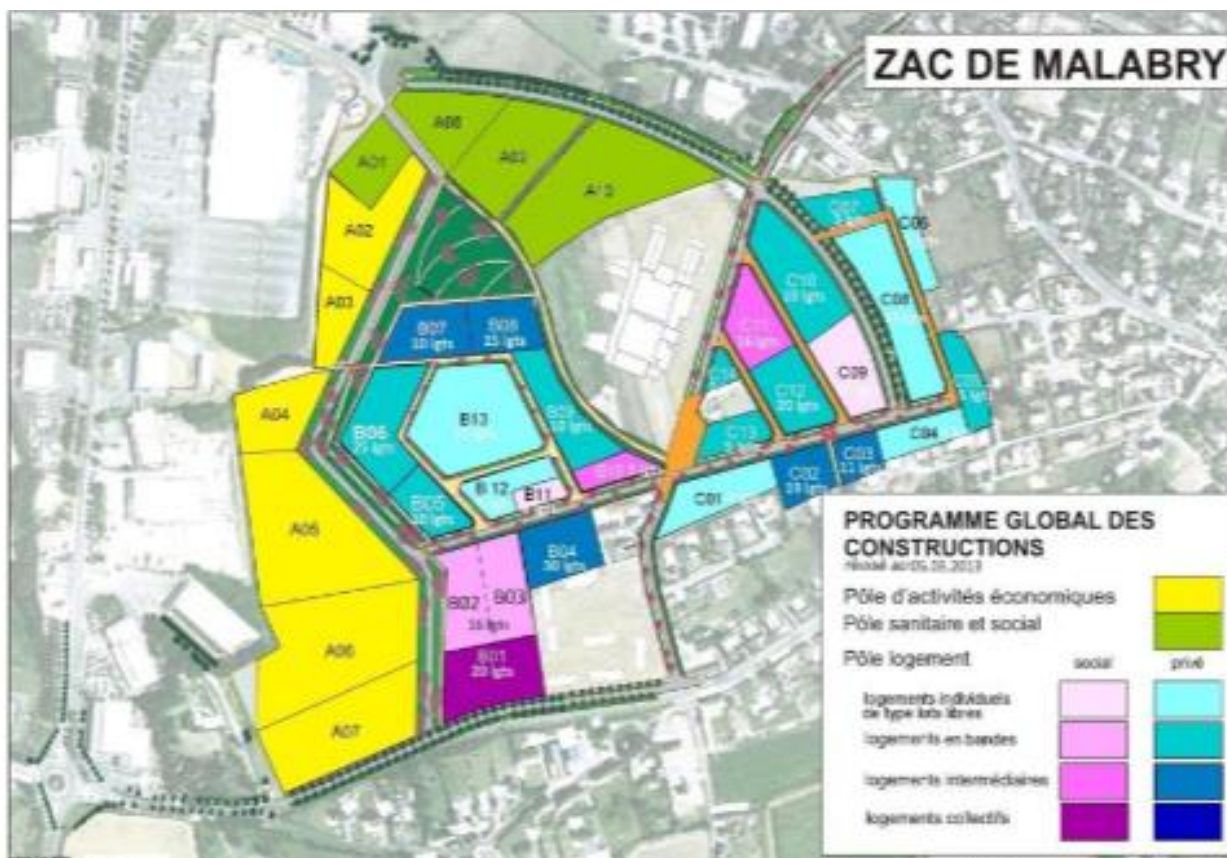
- par les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement,
- par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (L110-1 et suivants, R112-1 et suivants, R 112-4 et suivants et R 131-3).

### **1.3 - PRESENTATION DU PROJET**

#### **1.3.1 - La ZAC de Malabry**

La ZAC de Malabry développée sur environ 19,5 ha comprend 3 secteurs :

- le secteur d'habitat situé en partie centrale et sur la partie Est,
- la partie dédiée aux activités sanitaires et sociales développée sur la partie Nord à proximité de l'hôpital,
- le secteur économique qui se développera sur la partie Ouest.



Le programme des constructions vise à produire environ 310 logements répartis en :

- ¼ des logements individuels (environ 70 logements) en lots libres :
  - réservés à de l'accession sociale sur de petites parcelles (200 à 300 m<sup>2</sup>),
  - pour de l'accession privée, avec des parcelles moyennes autour de 400-450 m<sup>2</sup> et de petits lots de 250 à 350 m<sup>2</sup>.
- ¾ des logements en bandes, intermédiaires et collectifs :
  - environ 226 logements en habitats individuels groupés réalisés de préférence par des promoteurs immobiliers,
  - environ 20 logements en habitat collectif.

Sur l'ensemble de ce parc immobilier, 23 % des logements prévus sont dédiés à du logement social (locatif et accession).

Les incidences du projet de la ZAC ne sont pas significatives sur le site Natura 2000.

### **1.3.2 - Déclaration d'utilité publique**

La ZAC de Malabry est située à l'entrée sud de Paimpol, à proximité de la zone commerciale qui longe la rue Raymond Pellier. Le programme d'habitat est dense (terrains à bâtir) de faible dimension, avec une mixité sociale et générationnelle, des liaisons douces et un parc végétal. Des noues et des fossés sont créés pour l'infiltration des eaux pluviales et l'évapotranspiration. Il y a une volonté de créer des terrains à vocation économique proches des logements. La procédure de la ZAC planifie les programmes de constructions, et permet la maîtrise des coûts de production des terrains pour favoriser l'accès aux logements des primo-accédants.

Enquête publique unique du projet d'aménagement de la ZAC de Malabry, sur la commune de PAIMPOL regroupant les objets suivants : déclaration d'utilité publique (DUP), parcellaire, mise en compatibilité du PLU. N°E17000370/35

Le secteur de Malabry constitue « une dent creuse », et bénéficie de la proximité d'infrastructures. Il est composé principalement de friches et de deux maisons : une sera gardée et l'autre sera démolie afin de sécuriser le carrefour de l'avenue Le Conniat et du chemin de Malabry.

L'aménagement des sols va générer la disparition d'espaces naturels. Les milieux qui la composent ne présentent pas un intérêt important ; les aménagements prévus vont permettre la reconstitution d'une faune et d'une flore plus riche en s'appuyant sur certains éléments végétaux qui seront préservés et sur la création de noues.

Le programme de la ZAC est cohérent avec les orientations du SCoT et celles du PLH ; il devrait permettre de répondre aux besoins en matière de logements.

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 9 273 000€ TTC dont 1 235 000€ pour la maîtrise des sols, 36 000€ pour les études générales, 6 643 000€ pour les travaux et honoraires.

Il est à noter que **l'étude d'impact** a été réalisée en 2009 ; puis elle a fait l'objet d'un complément en 2014 pour tenir compte des évolutions du programme et d'une étude sur le potentiel en énergies renouvelables des constructions projetées sur l'opération.

Aucun ruisseau ne traverse la zone d'étude. Le secteur n'appartient pas à une ZNIEFF. Il est à 300 m de l'ouest du site Natura 2000 (zone de protection spéciale et zone spéciale de conservation) ; il est séparé par des secteurs déjà urbanisés. Le réemploi sur place des déblais/remblais sera privilégié. Des mesures sont prévues pour favoriser le maintien et la restauration d'une certaine biodiversité. Le site ne fait pas partie de la trame verte et bleue.

L'augmentation des surfaces imperméabilisées modifie le régime hydrologique naturel des eaux. Les ouvrages prévus (bassins de rétention, fossés, noues...) doivent assurer une gestion des eaux conforme à la réglementation en vigueur pour assurer une régulation hydraulique de la restitution des débits de ruissellement (3l/s/ha). Les bassins de rétention permettront un abattement de la pollution par décantation des matières en suspension (MES). Par ailleurs, des séparateurs d'hydrocarbures seront implantés.

Ainsi les rejets d'eaux pluviales de la ZAC n'auront pas d'incidences sur la baie par rapport à la situation actuelle.

Les impacts potentiels des rejets et émissions constatées (eaux usées, déchets, émissions sonores, lumineuses, atmosphériques)

- se limitent au périmètre de la ZAC,
- sont globalement absorbés dans un environnement proche fortement urbanisé (émissions lumineuses, atmosphériques, sonores),
- sont pris en charge par des dispositifs de traitement adaptés (collecte des eaux usées, déchets),
- sont réduits, via des mesures préventives et d'accompagnement.

Le projet d'aménagement de la ZAC de Malabry n'est pas susceptible d'engendrer d'impact sur le site Natura 2000.

Une étude a été réalisée sur le potentiel de développement des énergies renouvelables pour la ZAC en janvier 2012. La ZAC présente une situation géographique favorable aux éoliennes. Pour des raisons réglementaires, seules des éoliennes urbaines sont envisageables. Leur utilisation présente des avantages plus écologiques qu'économiques.

### **1.3.3 - Parcellaire**

La présente enquête parcellaire a pour but de déterminer :

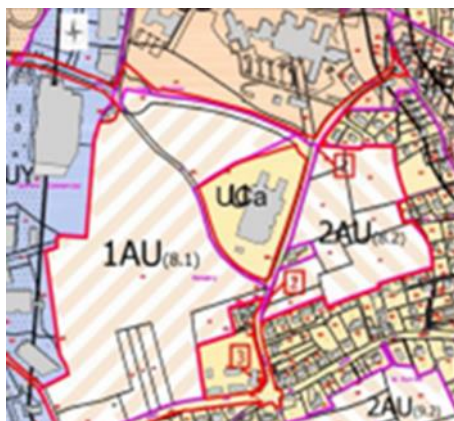
- les terrains situés dans le périmètre d'aménagement de la ZAC de Malabry, qui peuvent faire l'objet d'une procédure d'expropriation,
- les propriétaires de ces parcelles, les titulaires de droits réels et les autres intéressés. Deux parcelles sont concernées :
  - ZL29 qui appartient à deux propriétaires en indivision,
  - ZL 36 qui appartient à un propriétaire.

### **1.3.4 - Mise en compatibilité du PLU**

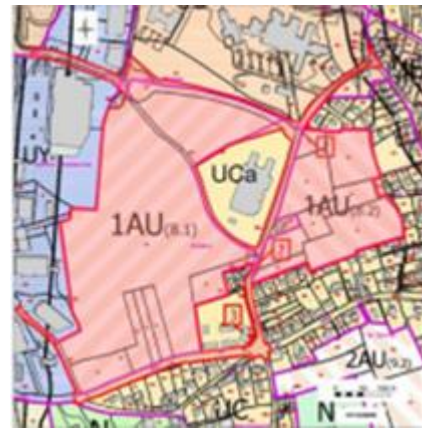
La présente mise en compatibilité du PLU a comme objectif :

-1 - d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU afin de permettre les travaux d'aménagement en vue de son urbanisation de manière progressive ; ainsi le zonage actuel 2AU va évoluer vers un zonage 1AU. La programmation de la ZAC actuelle a phasé la commercialisation de ce secteur dans un délai de 5 à 7 ans, c'est-à-dire à compter de 2020.

L'évaluation environnementale indique qu'il n'existe pas d'incidence du projet de la ZAC sur le site NATURA 2000.



Avant la mise en compatibilité du PLU



Après la mise en compatibilité du PLU

- 2 - de créer un nouveau règlement adapté sur le secteur de la ZAC afin d'intégrer les grandes lignes du parti d'aménagement.

En effet, lors de l'élaboration du PLU, la zone 1AU (8.1) fait référence au règlement de la zone UB, règlement inadapté aux objectifs d'aménagement et de logique urbaine sur la ZAC de Malabry. Actuellement, le règlement de la zone UB couvre une grande partie de la commune de Paimpol qualifiée comme faubourgs de Paimpol avec des constructions très diverses par leurs caractéristiques architecturales et urbaines. La zone UB est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie de ces quartiers.

Ainsi le règlement de la zone 2AU est modifié pour supprimer l'indice 8.2, le zonage 2AU (8.2) étant converti en 1AU (8.2).

Le règlement de la zone 1AU est modifié pour indiquer le nouvel indice de la zone relatif à la zone UD nouvellement créée.

Le règlement de la zone UD est créé de manière spécifique pour le secteur de Malabry afin d'intégrer les grandes lignes du parti pris architectural, urbanistique et paysager.

- 3 - de créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation plus actualisée sur le secteur de la ZAC.

L'armature de desserte viaire devra se raccrocher aux accès existants. Les futures formes urbaines du projet présenteront des gabarits relativement bas (jusqu'à R+1+C) notamment sur les points hauts du

site, les formes urbaines densifiées (R+2+C) devant se situer dans les espaces ne compromettant pas les vues, étant donné la forte topographie du site.  
Densité brute : 20 logements/ha, programmation 310 logements, 23% de logements sociaux à l'échelle de l'opération.

Schéma d'orientations d'aménagement



- Principe de desserte primaire
- Principe de desserte secondaire
- Principe de liaisons piétonnes
- Vocation principale d'habitat
- Vocation mixte économie et sociale
- Espace public structurant

- 4- d'annexer le périmètre de la ZAC en annexe.

## DEUXIEME PARTIE : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 1.1- CONTENU DU DOSSIER

Le dossier mis à la disposition du public en mairie, aux services techniques et sur le site internet de la commune comprenait les pièces suivantes :

- Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique du 16 02 2018
- Avis d'enquête

0 - Note de présentation (R123-8 du code de l'environnement)

Dossier 00 – dossier général

1 - Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique comprend :

DUP 01 - Info juridiques et administratives

Enquête publique unique du projet d'aménagement de la ZAC de Malabry, sur la commune de PAIMPOL regroupant les objets suivants : déclaration d'utilité publique (DUP), parcellaire, mise en compatibilité du PLU. N°E17000370/35



DUP 02 - Notice explicative  
DUP 03 - Plans de situation  
DUP 04 - Plans et caractéristiques principales des ouvrages projetés  
DUP 05 - Estimation sommaire des dépenses  
DUP 06 - Etudes d'impacts  
DUP 07 - Délibérations et arrêtés  
DUP 08 - Avis des personnes publiques associées et consultées  
DUP 08 - Réponse de SEMBREIZH aux avis des personnes publiques associées et consultées

2 - Le dossier d'enquête parcellaire comprend :

Le plan parcellaire des terrains, l'état parcellaire et la liste des propriétaires.

3 - Le dossier de mise en compatibilité du PLU à la DUP comprend :

- 01 – projet de règlement
- 02 – Avis des personnes publiques associées
- 02 – Réponses aux avis émis par les personnes publiques associées

Ce dossier a été établi par SEMBREIZH concessionnaire de la ZAC de Malabry avec la collaboration de 2 bureaux d'études spécialisés :

Dossier études d'impact : ..... GEOMATIC SYSTEMES (RENNES).

Dossier de Mise en compatibilité du PLU ..... SETUR (CHARTRES DE BRETAGNE)

## **1.2 - PUBLICITE DE L'ENQUETE**

L'avis d'enquête (format A3 et couleur jaune) était affiché à l'extérieur de la mairie près de la porte d'entrée et également sur la porte d'entrée visible de l'extérieur des services techniques où se déroulaient les permanences. Il était également affiché sur les lieux, à 5 endroits visibles où il est possible de s'arrêter en voiture (cf. annexe 1).

La commission d'enquête a constaté l'affichage le 21 mars 2018.

L'avis d'enquête a été publié dans les quotidiens « Ouest-France » et le « Le Télégramme » les 24 février et 21 mars 2018.

## **1.3– DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **1.3.1- Préparation de l'enquête publique**

#### **Désignation de la commission d'enquête**

La commission d'enquête a été désignée par le Tribunal Administratif le 10/01/2018 par la décision n°E17000370/35. Ainsi Camille HANROT-LORE (géographe-urbaniste) a été nommée présidente de la commission d'enquête, Jean-Luc DEMONT (chef de service territorial à la DDTM en retraite), et Annick LEDUC (attachée principale de la fonction publique d'Etat en retraite) titulaires pour la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire pour le projet d'aménagement de la ZAC de Malabry à Paimpol.

Le 25 janvier 2018, une nomination supplémentaire a été faite par le tribunal administratif pour la mise en compatibilité du PLU de Paimpol.

#### **Préparation de l'enquête publique**

Le déroulement de l'enquête a été le suivant :

Enquête publique unique du projet d'aménagement de la ZAC de Malabry, sur la commune de PAIMPOL regroupant les objets suivants : déclaration d'utilité publique (DUP), parcellaire, mise en compatibilité du PLU. N°E17000370/35

21-2-2018 :

Réunion de la commission d'enquête avec Mme LEFRANC, responsable du service urbanisme de la ville de PAIMPOL et Mme BARBIER, responsable d'opérations à SEMBREIZH :

- Présentation du projet et du contexte, organisation de l'enquête (date d'enquête, nombre de permanences, pièces du dossier d'enquête, modalités de publicité) dossiers et registres paraphés,
- Registres et dossiers cotés et paraphés,
- Madame BARBIER, a fait visiter la ZAC de Malabry aux membres de la commission d'enquête.

La commission d'enquête a demandé :

- à la SEMBREIZH un plan avec la localisation des différents programmes de logements (nombre, types, état de la commercialisation) et des activités.
- à la commune de Paimpol, d'identifier les « services techniques de la ville » sur le bâtiment pour faciliter la venue du public.

Concernant l'enquête parcellaire,

- le 9-3-2018, M. et Mme RAOUL (5ZL 29) ont renvoyé leur accusé de réception que la SEMBREIZH a reçu le 10-3-2018.
- le 15-3-2018, Mme LE HEGARAT épouse BOCLE a retourné son questionnaire, la SEMBREIZH l'a reçu le 16-3-2018.

### **1.3.2 - L'enquête publique**

Le dossier d'enquête et le registre étaient tenus à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30, ainsi qu'au pôle aménagement aux services techniques du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h. Il était également consultable sur le site internet de la mairie et de la préfecture.

L'enquête publique a duré du 21 mars 2018 au 23 avril 2018 inclus soit une durée de 34 jours.

Les permanences de la commission d'enquête ont eu lieu au pôle aménagement aux services techniques :

- mercredi 21 mars 2018 de 9h à 12h,
- vendredi 6 avril de 14h à 17h,
- mardi 23 avril de 14h à 17h.

21-3- 2018 :

- Vérification de l'affichage,
- Dossiers complémentaires cotés et paraphés à la mairie et au service technique.

1- 4-2018 : la commission d'enquête a observé que sur le site internet de la ville de PAIMPOL :

- le dossier "DUP 03 - Plans de situation" est intitulé "Dossier DUP 06 – études d'impacts.pdf" et non « Dossier DUP 3 -plan de situation » ;
- il manque l'étude d'impact du dossier.

Elle l'a indiqué à la préfecture ainsi qu'à la SEMBREIZH pour compléter le dossier. Le 3/04/2018 le service urbanisme de la mairie de Paimpol a été informé par la commission d'enquête. Le 4/4/2018 le site de la commune a été complété.

La Préfecture qui indiquait l'adresse du site internet de la mairie de Paimpol (adresse), a ajouté sur son site les pièces manquantes le 3/04/2018.

Enquête publique unique du projet d'aménagement de la ZAC de Malabry, sur la commune de PAIMPOL regroupant les objets suivants : déclaration d'utilité publique (DUP), parcellaire, mise en compatibilité du PLU. N°E17000370/35

Les observations du public pouvaient être inscrites sur le registre, par lettre adressée au commissaire enquêteur à la mairie, ou par courriel [pref-enquetes-publiques@cotes-darmor.gouv.fr](mailto:pref-enquetes-publiques@cotes-darmor.gouv.fr).

- Visite des lieux par la commission d'enquête : 21 février 2018.
- Clôture et signature des deux registres par un des membres de la commission d'enquête : 23 avril 2018.

#### Conditions de réalisation de l'enquête

La commission d'enquête a reçu dans une salle du pôle d'aménagement. Un ordinateur était disponible avec le dossier d'enquête publique. Les personnes pouvaient aussi consulter le dossier papier.

En dehors des permanences du commissaire enquêteur, le dossier était consultable à la mairie, et également au pôle aménagement et sur le site internet de la commune.

### **1.3.3 – Après la période d'enquête publique**

- Le 23-4-2018 : La commission d'enquête a remis le procès-verbal des observations du public ainsi que des questions à Mme BARBIER, responsable d'opérations à SEMBREIZH et à Mme LEFRANC, responsable du service urbanisme de la ville de PAIMPOL.
- Le 14 mai 2018 et le 18 mai 2018, la commission d'enquête a reçu le mémoire en réponse de la commune par courriel et par courrier.

## **TROISIEME PARTIE : EXAMEN CONJOINT DE L'ETAT, DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPERATION INTERCOMMUNALE COMPETENT OU DE LA COMMUNE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

L'examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées est demandé conformément aux dispositions de l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme.

Le procès-verbal de l'examen conjoint était inséré dans le dossier de mise en compatibilité du PLU. Les autres avis étaient intégrés dans ce dernier dossier ainsi que dans le dossier DUP.  
Les observations essentielles sont présentées ci-après.

### **3.1 – Examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme au regard de la ZAC de Malabry**

La DDTM demande pourquoi la mise en compatibilité de la zone 2AU doit être effectuée dès maintenant.

Dans la réponse, la SEMBREIZH et la Mairie indiquent que :

- La DUP le permet et le futur PLU ne sera pas forcément applicable avant 3 ou 4 ans ;

- La ZAC est en étude depuis 2007 ; des réserves foncières sont constituées depuis une vingtaine d'années. Il n'y a pas d'autres zones 2AU pour répondre à un tel projet (position, taille, présence de zones humides, risque d'inondation et de submersion marine) ;
- Ce secteur est cohérent, il va vers une densification des espaces ;
- Les infrastructures sont existantes ;
- La plupart des terrains sont en friches et il n'y a qu'un seul exploitant agricole.

Le sous-Préfet de Guingamp demande si les réseaux d'assainissement sont calibrés et si la gestion des eaux pluviales a été étudiée.

La collectivité répond que des bassins de rétention sont prévus sur ce site et qu'une règle concernant le rejet des eaux pluviales a été ajoutée au PLU ; des zones d'expansion de crues sont en cours de création.

La DDTM fait état de la saturation de la station d'épuration :

- Des branchements parasites posent problèmes, ces saturations sont épisodiques notamment en cas de forts orages.
- Des travaux sont en cours notamment sur 2 postes de refoulement.

La SEMBREIZH précise que la population apportée par la ZAC sera entre 500 et 800 personnes, et que le projet contribuera à inverser la tendance démographique à la baisse.

En réponse à la DDTM, la SEMBREIZH indique que le parc d'activités ne sera pas en co-visibilité avec la mer. La ZAC se trouve dans les espaces proches du rivage, mais sans visibilité sur la mer. Elle est dans la continuité urbaine et en prolongement de la ZAC existante.

La DDTM interroge la collectivité sur l'état actuel de la maîtrise foncière. La zone actuellement en 2AU sera soumise ultérieurement à une enquête parcellaire.

### **3.2 – Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)**

La MRAe n'a pas répondu dans le délai de trois mois ; elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

### **3.3 – Agence régionale de Santé (ARS)**

L'ARS indique que le projet se situe sur quatre sous bassins versants.

Elle émet un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte des points suivants :

- *Qualité de l'air* : l'impact des aménagements urbains sur la qualité de l'air devront en tout état de cause être le plus faible possible. Il est nécessaire d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques. Le choix des plantations devra être fait pour éviter les chenilles processionnaires.

- *Nuisances sonores* : la source de bruit majoritaire étant la circulation routière avec un niveau moyen pouvant atteindre 64,3 dB(A) aux abords de la rue Baptiste Jacob, seules des mesures de limitation de la circulation ont été prévues : création de liaisons douces, limitation de vitesse.

- *Pollution des sols* : il n'y a pas de site pollué visé par le projet. Des sites alentours sont toutefois recensés.

- *Risque lié au radon* : Le document n'identifie pas le risque lié au radon. La commune de Paimpol est concernée par un potentiel allant de moyen à fort. Les règles de construction à respecter doivent être rappelées.

Enquête publique unique du projet d'aménagement de la ZAC de Malabry, sur la commune de PAIMPOL regroupant les objets suivants : déclaration d'utilité publique (DUP), parcellaire, mise en compatibilité du PLU. N°E17000370/35

- *Réutilisation des eaux de pluie* : le rappel de l'arrêté concernant la réutilisation des eaux de pluie est apprécié.
- *Gestion des eaux usées* : la station est actuellement à environ 70% de sa capacité nominale. Compte-tenu des usages de la baie de Paimpol (conchyliculture, pêche à pied, baignade), tout risque de surcharge hydraulique sur réseau doit être étudié. Le dossier ne précise pas l'aptitude du réseau d'eaux usées à collecter et à transférer ce surplus d'eaux usées vers la station d'épuration et en particulier les postes de relèvement.
- *Gestion des eaux pluviales* : Les solutions complémentaires visant à limiter les volumes d'eaux pluviales à évacuer vers le milieu hydraulique superficiel devront être étudiées.
- *Phase de chantier* : Les intervenants devront être vigilants concernant les pollutions des engins roulants, les nuisances sonores, les émissions de particules (arrosage), les ruissellements éventuels de fluides susceptibles de s'infiltrer et de polluer le milieu naturel.
- *Effets sur la santé* : les effets du projet sur la santé sont jugés limités par l'étude d'impact, il aurait été souhaitable que les effets potentiels sur la santé soient décrits.

### **3.4 – Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, architecture et patrimoine**

Pas d'observation à formuler. L'architecte des Bâtiments de France indique que la partie 2AU (8.2) au PLU est située en site inscrit et dans l'AVAP. Le projet de règlement de la mise en compatibilité du PLU après modification renvoie au règlement de l'AVAP.

### **3.5 – Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie**

Aucune remarque.

### **3.6 – Direction départementale des territoires et de la mer, service environnement**

Le service environnement de la DDTM émet un avis réservé au projet dans l'attente des compléments ci-après.

La plupart des documents sont datés de 2009, 2010, 2012, 2014, aussi il aurait dû y avoir une note plus claire sur les travaux déjà entrepris, réalisés et les chiffres réactualisés. Cette note aurait dû indiquer que cette procédure est nécessaire pour l'acquisition de parcelles.

L'inventaire des zones humides et des cours d'eau datant de 2009 devra être complété.

#### *-Gestion des eaux pluviales*

La surface totale du projet (19,5 ha) est proche du seuil déclenchant le dépôt d'un dossier d'autorisation (20 ha) au titre de l'article R214-1 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0).

Il conviendra :

- de préciser si la superficie totale du projet inclut la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés,
- de présenter une alternative à la gestion des eaux pluviales par bassins en favorisant l'infiltration collective ou à la parcelle. Or, l'étude de perméabilité du sol n'a pas été effectuée. Les sondages pédologiques réalisés en 2009 seront complétés et des tests d'infiltration réalisés.
- de prendre en compte les contraintes liés à la gestion d'un bassin enterré (64m<sup>2</sup> p105 EI) dont l'entretien nécessite du matériel adapté et des visites régulières après chaque forte pluie.

#### *-Gestion des eaux usées*

La capacité hydraulique de la station d'épuration et des postes de refoulement n'est pas abordée ; c'est un sujet très sensible au vu des enjeux sanitaires à proximité (zones conchylicoles). L'étude d'impact est incomplète.

Les postes de refoulement (Kerno, Champ de Foire) sont aujourd'hui problématiques, ils ne sont pas dimensionnés pour traiter un volume supplémentaire d'eaux usées. En 2016, il a encore été constaté des déversements sur ces postes et en entrée de stations. Actuellement, il ne peut être envisagé de

raccordements supplémentaires tant qu'il existe des déversements sur ces postes et en tête de stations.

### **3.6 – Direction départementale des territoires et de la mer, service planification, logement, urbanisme**

La ZAC se situe dans les espaces proches du rivage, ainsi les extensions d'urbanisation doivent conserver un caractère limité. Le dossier de mise en compatibilité du PLU ne justifie pas suffisamment la nécessité d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU. Il conviendra d'actualiser le dossier afin de tenir compte de l'approbation du SAGE ARGOAT TREGOR GOËLO ET du SRCE.

## **QUATRIEME PARTIE : REPONSE DE LA SEMBREIZH AUX AVIS EMIS PAR LES PUBLIQUES ASSOCIEES**

### **4.1 – Mémoire en réponse de SEMBREIZH**

#### **4.1.1 – Actualisation des documents**

Le projet d'aménagement de la ZAC de Malabry a été initié par la commune de Paimpol à partir de 2008. Le dossier de réalisation a été élaboré en 2011 et les premiers travaux ont été engagés à partir de 2012. Les infrastructures majeures (voiries et réseaux) de la première phase de la ZAC ont été mises en œuvre à partir de 2014 sur les terrains cédés par la ville de Paimpol.

Les négociations foncières des terrains de cette 1<sup>e</sup> phase appartenant à des propriétaires privés ont été engagées dès 2012 mais elles n'ont pu aboutir à ce jour.

La procédure de sollicitation de la reconnaissance de l'utilité publique de l'opération ZAC de Malabry a été initiée en 2015 (saisine de la Préfecture) pour aboutir début 2018 à l'ouverture d'une enquête publique. Des éléments complémentaires ont été apportés pour actualiser le dossier dans ce document.

#### **Actualisation des données**

L'inventaire complémentaire des zones humides et la cartographie des cours d'eau de l'étude d'impact de 2009, ne paraît pas pertinent car aucun ruisseau ne traverse la ZAC et il n'a pas été repéré de zones humides.

La suite de l'étude géotechnique réalisée pour vérifier la qualité des sols et leur perméabilité, les ouvrages de collecte et de stockage (noues et bassins de rétention) ont été modifiés pour optimiser l'infiltration dans les sols afin de réduire au maximum les quantités d'eau rejetées au milieu via les réseaux publics de la ville. Par ailleurs, les emprises de voirie ont été modifiées pour réduire les surfaces imperméables.

#### **Travaux réalisés**

Les travaux de viabilisation ont été entrepris dès 2012. A ce jour, la rue Maudez n'est réalisée que partiellement : la connexion sur le Chemin de Malabry n'a pu se faire à défaut de maîtrise foncière de la parcelle ZL 36 restée propriété privée.

L'année 2017 a vu la mise en place des aménagements paysagers des espaces publics de la 1<sup>o</sup> phase d'aménagement de la ZAC.

Les données financières sont toujours valables.

L'état de la commercialisation des terrains est présenté sur la carte ci-dessous :



Avancement de la commercialisation des terrains

En juin 2017, la société SEMAEB a changé de dénomination commerciale pour devenir SEMBREIZH.

#### 4.1.2 – Ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU

Paimpol comprend peu de terrains constructibles permettant le développement urbain sur terrain nu. Quelques secteurs sont classés en zonage 2AU voire 1AU au PLU. Toutefois, plusieurs de ces zones sont aujourd'hui impactées par le risque inondation ou parce qu'ils comprennent des espaces requalifiables en zones humides ce qui réduit leur faisabilité opérationnelle (exemple vallées du Quinic et de Castel Pic). Les zones 2AU situées dans les faubourgs Est sont des petites enclaves au sein de secteurs bâtis sous maîtrise d'ouvrage privée. Le secteur 2AU de Malabry avec une surface d'aménagement importante présente une opportunité forte de développement urbain maîtrisé. De plus, la zone 2AU de Malabry dispose en mitoyenneté de voiries et d'infrastructures existantes ce qui permet de rationaliser les investissements et les équipements publics. L'ouverture à l'urbanisation à court terme de la zone 2AU de Malabry se justifie également par le développement urbain de la ZAC : il correspond à la 3<sup>e</sup> et dernière phase d'aménagement de la ZAC. Le projet de règlement de la mise en compatibilité du PLU pour la zone 2AU de Malabry a pris en compte le règlement de l'AVAP.

#### 4.1.3 – Documents de référence

- Le PLU définit les espaces proches du rivage  
La ZAC de Malabry dans son intégralité se situe dans l'espace proche du rivage délimité au PLU. Ce secteur couvre d'ailleurs la quasi-totalité du territoire paimpolais.  
Cette notion d'espace proche du rivage est à relativiser car la ZAC de Malabry est distante du rivage de 450 m au point le plus près et elle est séparée de la côte par une frange déjà urbanisée. Seuls les terrains de la ZAC au Nord-Est ont vue sur mer.  
La ZAC de Malabry correspond à des terrains enclavés au sein de secteurs déjà urbanisés et non à une extension.

Enquête publique unique du projet d'aménagement de la ZAC de Malabry, sur la commune de PAIMPOL regroupant les objets suivants : déclaration d'utilité publique (DUP), parcellaire, mise en compatibilité du PLU. N°E17000370/35

- Le SRCE de la région Bretagne  
Le SRCE ayant été adopté postérieurement à la mise à jour de l'étude d'Impact de la ZAC, il n'y figure pas. Les eaux de ruissellement sont collectées par des noues et des ouvrages de rétention qui favorisent l'infiltration. L'infiltration permet de maintenir le fonctionnement hydraulique souterrain tout en réduisant les rejets dans les ouvrages publics en aval de l'opération.  
La trame verte de la ZAC de Malabry présente également une biodiversité peu importante liée à l'absence de boisement sur le site qui ne comporte (avant travaux) que quelques haies résiduelles et très ponctuelles.
- Le SAGE ARGOAT TREGOR GOËLO  
La communauté d'agglomération GP3A est compétente en matière d'assainissement collectif (réseaux et gestion).  
De nombreux cours d'eau présentent un état écologique dégradé, notamment sur le secteur de Paimpol. L'enjeu n°3 du SAGE ARGOAT TREGOR GOËLO prévoit au titre de l'orientation n°8 de limiter l'impact des assainissements collectifs à travers différentes actions. Le site de Malabry ne comprend aucun cours d'eau permanent ou intermittent.  
Les ouvrages d'assainissement ont été conçus en mode séparatif. Les travaux ont été réalisés en concertation avec les services de la ville et sous le contrôle de la communauté de communes.  
L'étude d'impact en amont (phase dossier de création en 2009) a confirmé la capacité de traitement des effluents en eaux usées issus de la ZAC de Malabry. Les aménagements paysagers ont été conçus en concertation avec la ville. Un cahier de recommandations paysagères (CRAUPE) est remis aux acquéreurs. Les ouvrages de régulation des eaux pluviales prévus initialement étanches ont été modifiés en phase réalisation pour permettre l'infiltration. Les chemins sont en matériaux perméables pour limiter l'étanchéité des sols.  
Le programme d'aménagement et d'équipement de la ZAC de Malabry est en cohérence avec les différentes dispositions d'orientations du SAGE ARGOAT TREGOR GOËLO.
- Etude préalable et mesures de compensation collective agricole  
Les terrains ne sont pas affectés à usage agricole depuis 2013, date de mise en travaux des premiers travaux d'aménagement.  
La ZAC de Malabry couvre au global 19,5 ha. Les 3 parcelles louées à un exploitant agricole représentent 18 904 m<sup>2</sup> soit 10 % de la surface de l'opération.  
La surface impactée est inférieure au seuil de 5 ha. Au regard de ce critère prédominant, l'opération n'est pas soumise à la procédure d'étude préalable et mesures de compensation collective agricole.

#### 4.1.4 - Impact environnemental du projet

Dans le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales » (CRAUPE), il est indiqué d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les mesures acoustiques réalisés en 2009 et 2013 dans le cadre de l'étude d'impact (dont le bureau d'études a cessé son activité) n'ont pas été fournies au maître d'ouvrage.

Le site de Malabry n'a pas fait l'objet d'une occupation par une activité artisanale ou industrielle.

Un paragraphe sur le risque radon sera ajouté au cahier de recommandations fournis aux acquéreurs de projets immobiliers.



#### 4.1.5 - La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fait par des noues de collecte qui sont enherbées : cela permet de filtrer les polluants potentiels avant rejet au milieu naturel. En cas de pollution accidentelle (exemple accident de circulation sur chaussée), les ouvrages peuvent assurer un rôle de rétention sur site pour éviter la contamination des réseaux publics situés en aval.

#### 4.1.6 - La gestion des eaux usées

Les eaux usées produites par la ZAC sont gérées par un réseau séparatif avec deux points de raccordement au réseau public existant : rue Raymond Pellier et Chemin de Malabry. La gestion des ouvrages d'assainissement sur le territoire communal de Paimpol relève à présent de la compétence de GP3A.

Le dimensionnement actuel des ouvrages permet d'envisager des raccordements supplémentaires d'eaux usées en capacité de traitement et en capacité hydraulique. Deux débordements ont eu lieu en 2017. Les volumes d'eaux claires parasites collectées ont été fortement réduits en raison des travaux déjà réalisés. Les prochains travaux prévus devront permettre de supprimer tout débordement hydraulique (hors déversement admis par arrêté préfectoral en cas de débit dépassant 740 m<sup>3</sup>/h). Des travaux restent à réaliser. Le programme prévisionnel des travaux eau et assainissement 2018 sera présenté au prochain conseil communautaire du 4 avril 2018.

#### **4.2 – Courrier de Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération à la demande du maire de Paimpol**

Les eaux usées collectées sur la ZAC de Malabry transitent par le réseau de collecte gravitaire jusqu'au poste de refoulement de Kerno, puis par le réseau de collecte gravitaire jusqu'au poste de refoulement du Champ de Foire, puis le réseau de collecte gravitaire à la station d'épuration de Paimpol.

Le dimensionnement actuel des ouvrages permet d'envisager des raccordements supplémentaires d'eaux usées en capacité de traitement et en capacité hydraulique.

Deux débordements sont à signaler pendant l'hiver 2017-2018 sur ces ouvrages. Le poste de Kerno n'a présenté aucun débordement malgré une pluviométrie très importante, entre le 1<sup>er</sup> décembre 2017 et le 30 janvier 2018.

Les volumes d'eaux claires parasites collectées ont été fortement réduits sur ces ouvrages en raison des travaux déjà réalisés. Les prochains travaux devront permettre de supprimer tout débordement hydraulique (hors déversement admis par arrêté préfectoral en cas de débit dépassant 740 m<sup>3</sup>/h).

## **CINQUIEME PARTIE : PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DE MALABRY PORTANT SUR :**

- **LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP),**
- **LE PARCELLAIRE,**
- **LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.**

Enquête publique unique du projet d'aménagement de la ZAC de Malabry, sur la commune de PAIMPOL regroupant les objets suivants : déclaration d'utilité publique (DUP), parcellaire, mise en compatibilité du PLU. N°E17000370/35

## **PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Cette partie correspond au procès-verbal de synthèse des observations écrites, lettres et courriels, qui est transmis au responsable du projet, conformément à l'article R123-18 du code de l'urbanisme.

La commission d'enquête a reçu une personne qui est venue lors de deux permanences.

Ce procès-verbal comporte deux parties : les observations du public et les questions de la commission d'enquête.

### **PARTIE 1 : OBSERVATIONS DU PUBLIC**

#### **L1 – Mme Boclé Jeanne (propriétaire de la parcelle ZL 36) et Mme Clidière Annie (fille)**

##### **DUP**

Elles indiquent que la DUP est demandée par la commune de Paimpol sur tout le périmètre de la ZAC, pourtant Paimpol n'a pas la compétence de cette nouvelle zone d'activités ; c'est la communauté de communes de Paimpol Goëlo qui devrait « *acquérir, aménager toute nouvelle création de zones d'activités* » (arrêté préfectoral du 17 novembre 2009).

##### **Risque financier de la commune**

Elles écrivent que des extraits de la Cour de comptes observent que la présentation lors du conseil municipal du 4 juillet 2011 a été succincte sur les conséquences financières pour la commune.

Elles indiquent qu'il y a un risque financier pour la commune ; le budget « *prévisionnel n'est pas sincère* » car la commune et la SEMBREIZH indiquent des montants très différents entre ceux figurant dans la délibération du 4 juillet 2011 et ceux figurant dans le dossier d'enquête publique (estimation sommaire des dépenses, pièce n°5).

Elles fondent leur argumentation sur l'existence d'un déficit de la ZAC qui devrait être comblé par des subventions exceptionnelles. Selon le code de l'urbanisme (R300-4) c'est au concessionnaire d'assumer le risque économique de l'opération.

Si le montant de la participation est théoriquement fixé, il peut ainsi évoluer en cours d'opération « *afin de maintenir l'équilibre financier de l'opération* ».

Par ailleurs, elles indiquent que la commercialisation est difficile et que cela impacte le budget de l'opération et son financement notamment le prêt bancaire consentie à la SEMAEB et garanti par la commune.

### Problématique de la commercialisation

Les prix de cession des surfaces de la zone d'activités étaient fixés initialement à 80€/m<sup>2</sup> ; il est passé à 25€/m<sup>2</sup> en septembre 2016.

Le prix initial pour l'habitat est passé de 85€/m<sup>2</sup> à 70€ pour la phase 1. La phase 2 (vue sur mer) sera proposé à 140€/m<sup>2</sup>.

Elles concluent que *«la commune ne sait pas très bien jusqu'où peut aller sa participation financière ou minimise celle-ci... Le risque économique repose sur la commune de Paimpol et non sur l'aménageur »*.

Elles évoquent par ailleurs l'endettement de la commune (1500€/habitant).

### Enquête parcellaire

Elles ont contacté Armor Habitat pour aménager elles-mêmes leurs parcelles, et indiquent que la SEMBREIZH et la commune ne veulent pas qu'un particulier propriétaire garde l'opportunité d'une opération à l'intérieur de la ZAC malgré l'article L 311-4 du code de l'urbanisme.

Elles ajoutent que l'emprise de l'aménagement du carrefour VC5 -VC6 (Malabry-Kerguemest) est passé de 1500m<sup>2</sup> à 500m<sup>2</sup>. Une servitude de passage de canalisation passe parcelle ZL 377.

En conclusion de leur lettre, *« l'expropriation envisagée de la parcelle ZL 36 n'est pas rendue obligatoire puisque la commune est propriétaire des terrains avoisinants et de ce fait la voie H prévue dans la ZAC peut être réalisée sur les terrains de la commune »*.

## **PARTIE 2 : QUESTIONS AU RESPONSABLE DU PROJET**

### **DUP**

Différents périmètres de ZAC sont cartographiés avec de légères différences dans les trois dossiers, pouvez-vous préciser le périmètre de la ZAC de Malabry de référence concerné par la DUP ? La parcelle AM 185 en fait-elle partie ?

Quel est le nombre total de logements prévus dans la ZAC ? Quelle est la part des logements prévus dans la zone 1AU (8.1) et dans la zone 2AU ou 1AU (8.2) ? Quels sont les caractéristiques des logements prévus dans la zone 8.2 ?

Est-il prévu un phasage de la zone 2AU ?

L'arrêté préfectoral du 17 novembre 2009 donne-t-il la compétence à la communauté de communes de Paimpol Goëlo *« pour acquérir, aménager toute nouvelle création de zones d'activités »* ?

Etant donné les difficultés de commercialisation mises en avant dans l'observation du public, l'opération est-elle viable notamment la partie « terrains d'activités » ? Pouvez-vous nous transmettre la délibération du 20 septembre 2016 ?

## **Parcellaire**

Quelles sont les raisons pour lesquelles la parcelle ZL 29 est dans l'enquête parcellaire ? A quel titre est-elle cultivée ? La parcelle en attente de commercialisation et de dimension suffisante sera-t-elle mise à disposition de l'exploitant dans le cadre d'une convention d'occupation précaire (p11 étude d'impact) ?

Peut-on envisager une expropriation partielle de la parcelle ZL 36 qui prendrait en compte uniquement l'emprise nécessaire à la construction de la voie ?

Est-il possible qu'un propriétaire aménage sa propre parcelle dans la ZAC (article L311-4 du code de l'urbanisme) ? Si oui, à quelles conditions ?

## **PLU**

Le préambule, le rappel de la zone UD et les articles UD1, UD2 ne font-ils pas double emploi avec le préambule, le rappel de la zone 1 AU et les articles 1AU1, 1AU2, d'autant plus qu'ils ne sont pas identiques ?

L'AVAP doit-elle être réactualisée en tenant compte de la nouvelle zone UD (ex : 3.2.3.4) ?

Ne faudrait-il pas mettre un emplacement réservé au PLU sur la parcelle AM 185 pour l'aménagement du carrefour du chemin de Malabry et rue du commandant Charcot ? Cet emplacement réservé permettrait d'unifier l'élargissement et l'aménagement du chemin de Malabry.

L'inventaire des zones humides et des cours d'eau a été réalisé dans le cadre de l'étude d'impact de 2009 et indique qu'il n'y a pas de cours d'eau et de zone humide. Un inventaire a-t-il été réalisé dans le cadre des études du PLUI Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération (GP3A) ? Si oui, veuillez-nous le transmettre ?

### *Eaux usées*

Pouvez-vous communiquer à la commission d'enquête le programme prévisionnel et les délais de réalisation des travaux d'assainissement 2018 présenté au conseil communautaire du 4 avril 2018 ?

Dans le cadre des travaux restant à réaliser, il est fait état de création de bâches tampon sur les postes de refoulement de Kernoa et du Champ de Foire. Pouvez-vous nous préciser les travaux prévus et le mode de fonctionnement de ces postes (volume de la bête, téléalarme, débits des pompes, engagements du délégataire sur la levée des dysfonctionnements) ?

## CONCLUSION DU RAPPORT

La présente enquête s'est déroulée du mercredi 21 mars 2018 au lundi 23 avril 2018.

Une personne est venue à deux reprises pendant les 3 permanences. Une lettre a été enregistrée.

Le 23-4-2018 : Le commission d'enquête a remis le procès-verbal des observations du public ainsi que des questions à Mme LEFRANC, responsable du service urbanisme de la ville de PAIMPOL et Mme BARBIER, responsable d'opérations à SEMBREIZH.

Le 14-5-2018 et 18-5-2018, la commission d'enquête a reçu le mémoire en réponse du responsable d'opération par courriel et par lettre recommandée (annexe n°4).

Après cette première partie intitulée « rapport du commissaire enquêteur », la commission d'enquête, dans une deuxième partie, donnera son appréciation sur les thèmes et ses conclusions sur le projet (« appréciations et conclusions du commissaire enquêteur »).

Camille HANROT-LORE  
présidente

Jean-Luc DEMONT  
titulaire

Annick LEDUC  
titulaire

