

DEPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR
Guingamp-Paimpol-Armor-Argoat Agglomération
Commune de PABU

ENQUÊTE PUBLIQUE

DECLARATION DE PROJET
SUIVIE
D'UNE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PABU



Arrêté d'ouverture d'enquête le 19 juillet 2018 n°2018/07

Enquête publique du lundi 27 août 2018 au vendredi 28 septembre 2018

2^{ème} partie
Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur

Martine VIART

SOMMAIRE

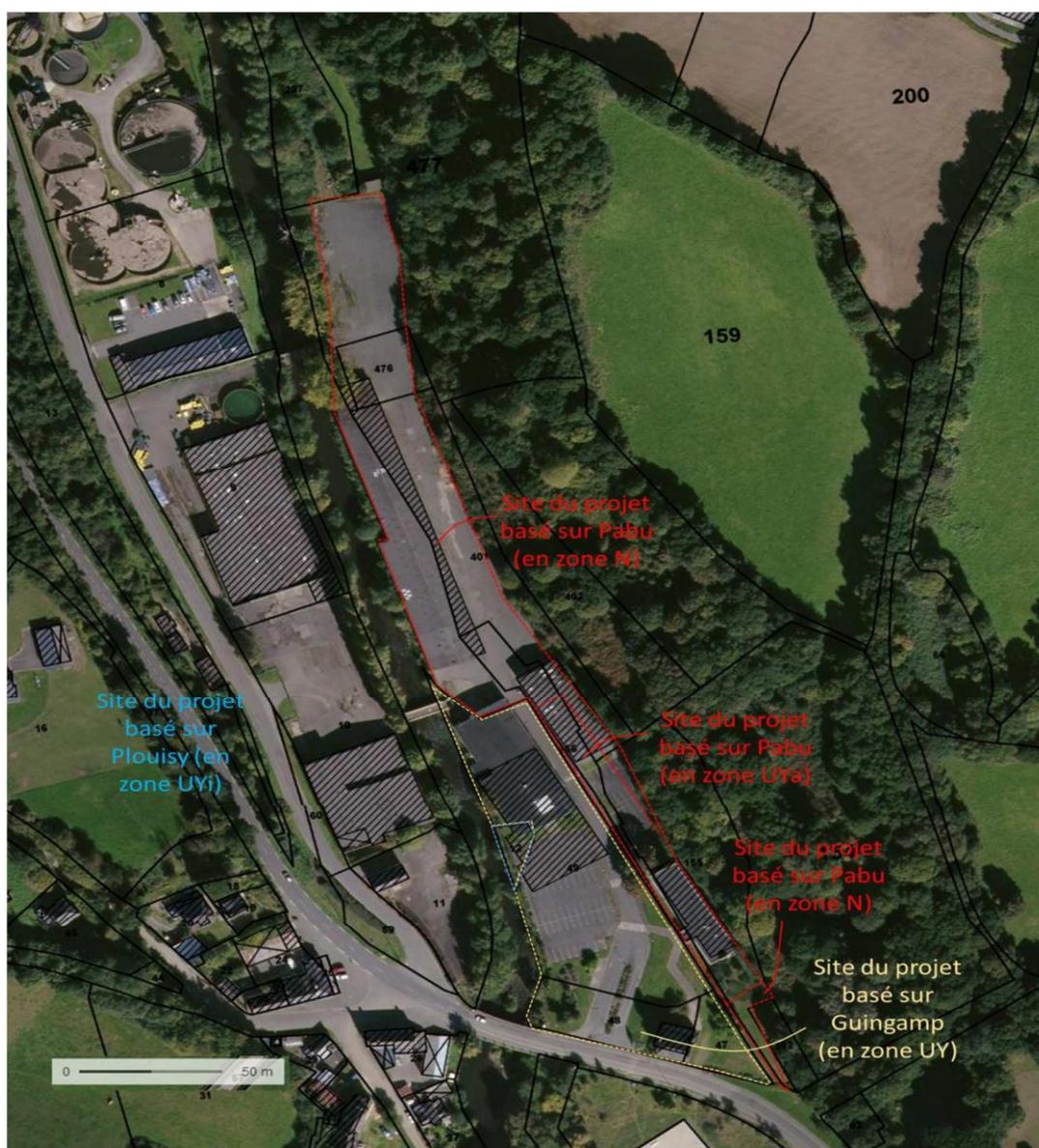
I – Rappel du projet présenté à l’enquête publique	p.3
II – Remarques du commissaire enquêteur sur le projet	p.6
II-1 Sur le déroulement de l’enquête publique Bilan de l’enquête	
II-2 Sur la justification du projet et l’intérêt général de l’opération	p.7
II-3 Sur justification du choix du site et les impacts sur l’environnement	p.7
II-3.1 Le choix du site	
II-3.2 Impact sur l’environnement	p.8
III – Conclusions et avis de la commissaire enquêteur	p.10

I – Rappel du projet présenté à l'enquête publique

Le projet présenté dans le dossier d'enquête concerne la création d'une plateforme pédagogique de formation pour le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Côtes d'Armor (SDIS) sur une friche industrielle située dans le quartier de Pont Ezer qui appartenait à la coopérative Triskalia qui a utilisé le site jusqu'en 2012 pour différents usages : bureaux, stockage d'engrais chimiques, réparation de matériel, etc.

Le site d'une surface totale de 8 577 m² se trouve sur trois communes, Pabu, Guingamp et Plouisy. Les parcelles sur Guingamp et Plouisy, sont en zone constructible au PLU, respectivement en zone UY et UYi, et ne nécessitent donc pas d'adaptation du document d'urbanisme.

Par contre, sur Pabu les parcelles sont classées en zone UYa (310m²), essentiellement en zone naturelle et espaces boisés classés et sont donc directement concernées par la présente déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.



► Dans le procès-verbal, la commissaire enquêteur a fait observer qu'il est difficile, sur les cartes jointes au dossier, de distinguer précisément la limite des trois communes.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage :

« Aussi je vous transmets des extraits cadastraux des trois communes (Pabu, Plouisy et Guingamp) transmis par le Centre des impôts Fonciers de Guingamp en novembre 2017. Les parcelles en section AC sont sur Guingamp, celles en section C sur Pabu et celle en AI sur Plouisy. Vous trouverez également, en pièces jointes, les règlements des zones UY de Guingamp (PLU approuvé le 24 février 2014) et de Plouisy (PLU approuvé le 13 novembre 2006 et 18 avril 2007). »

Les plans cadastraux ainsi que le règlement sont en annexes dans le mémoire en réponse.

→ Dans le règlement du PLU de Guingamp, la zone UY prend bien en compte la particularité des zones inondables avec le paragraphe suivant : « **Rappel** : tous travaux ou aménagements projetés dans une zone inondable délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la rivière le Trieux (PPRi), doivent respecter les dispositions de celui-ci qui s'imposent aux règles du présent chapitre. Pour plus de détails, se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique en annexe du PLU ».

→ Dans le règlement du PLU de Plouisy, « la zone Uy correspond aux zones d'accueil des activités économiques et comprend les secteurs d'activités suivants :

- Kerropatz,
- Kernilien (entité Ouest) et Kernilien (entité Est) – Quatre-Vents,
- **Pont-Ezer**,

ainsi qu'un îlot d'activités localisé sur Parc an Trébé.

Il est à préciser que le secteur de Pont-Ezer, concerné par l'aléa fort du risque d'inondation, fait l'objet d'un classement spécifique en secteur Uyi pour lequel toute implantation et extension de construction doit prendre en compte le risque d'inondation selon les dispositions spécifiques au secteur Uyi. »

Appréciation de la commissaire enquêteur :

↳ Les dispositions spécifiques aux zones inondables sont donc inscrites dans le règlement du PLU de Guingamp et celui de Plouisy.

→ Dans le règlement actuel du PLU de Pabu les zones concernées sur le site sont classées en zone N, en espaces boisés classés et en Uya.

En regardant la photo aérienne ci-dessus, on observe que toute la partie nord du site, classée en N est entièrement artificialisée. Il est donc demandé dans le projet de modifier le zonage et de l'inclure dans la zone Uyi.

L'autre zonage en Uya nécessite également une mise en compatibilité avec la déclaration de projet.

Les modifications apportées concernent les articles suivants : (les ajouts sont en gras)

* Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol : la zone Uy est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend un secteur UYa réservé exclusivement aux établissements à caractère artisanal, commercial ou de bureaux.

Elle comprend également un secteur UYi concerné par un risque d'inondation.

* Article Uy1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En zone Uyi **les constructions à usage d'habitation, y compris les logements de fonction, ainsi que constructions comprenant de l'hébergement sont interdits.**

* Article Uy2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

En zone Uyi, les constructions et installations autorisées devront comporter des dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes et réduire la vulnérabilité des biens

exposés au risque d'inondation. Si nécessaire, l'autorisation d'urbanisme pourra être assortie de prescriptions, telles que :

- Le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides-sanitaires)
- La création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas d'inondation;
- L'absence de volets électriques sur les ouvrants prévue pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée);
- La surélévation des équipements tels que compteur électrique, réseaux électriques, chaudière, cuve à fioul;
- L'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs ;
- L'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées.

* Les articles qui ne sont pas réglementés pour le secteur Uyi sont :

- L'article Uy7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- L'article Uy 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

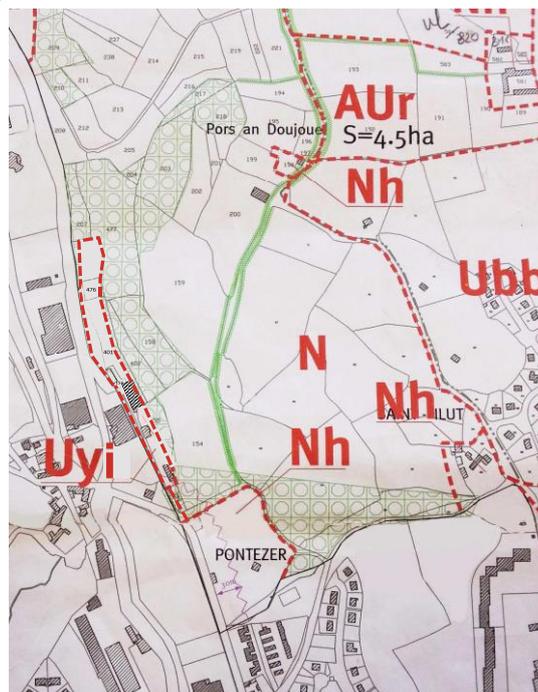
* Article 10 : Hauteur maximale des constructions : La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 15.00 m au faîtage ou à l'acrotère. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que toiture pédagogique amovible, structures métalliques démontables à usage de formation, poteaux, pylônes, antennes, etc

* Article Uy11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments du paysage : Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite, **en bardage métallique** ou en moellons.

* Article Uy13 – Réalisation d'espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les marges **de recul** par rapport aux voies doivent être paysagées et entretenues.

Règlement graphique futur :



La zone UYi gagne donc 0,86 ha, au détriment de la zone N (-0.86 ha) et de la zone UYa (-310m²). Par ailleurs, la trame espaces boisés classés est supprimée. La surface des espaces boisés classés est donc réduite de 0,86 ha.

Appréciations de la commissaire enquêteur :

↳ La zone N dans le règlement du PLU de Pabu semble être une « erreur matérielle » car ce secteur est artificialisé depuis les années 1960.

↳ Le site, qui correspond au lit majeur du Trieux, est concerné par un risque d'inondation. Il est répertorié dans l'atlas des zones inondables des Côtes d'Armor, sur la carte de l'inventaire des zones inondables connus et en zone d'aléa fort, sauf pour la pointe sud du site classée en aléa faible. Il était donc nécessaire de préciser dans le règlement écrit du PLU, les dispositions applicables pour ce type de risques.

↳ Le projet va permettre de réduire la capacité d'accueil du site et l'exposition de biens au risque d'inondation. En effet, le site actuel a été utilisé jusqu'en 2012 avec une capacité d'accueil journalière de 150 personnes. Le projet prévoit de diviser par 3 cette capacité d'accueil, avec un nombre de personnes accueillies limité à 50 personnes maximum par jour. Il prévoit également de supprimer 2000m² de surface de plancher en procédant à la démolition de deux bâtiments et à leur remplacement par deux bâtiments beaucoup plus réduits et mieux adaptés au risque d'inondation.

II – Remarques de la commissaire enquêteur sur le projet

II-1 Sur le déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée du lundi 27 août au vendredi 28 septembre 2018, sans problème particulier. La commissaire enquêteur a tenu ses permanences au siège de l'enquête publique, en mairie de Pabu, selon les dates définies dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête à l'article 6 :

Dates	Horaire	Lieu
Lundi 27 août 2018	14h00 à 17h00	Mairie de Pabu
Vendredi 14 septembre 2018	14h00 à 17h00	Mairie de Pabu
Mercredi 19 septembre 2018	9h00 à 12h00	Mairie de Pabu
Vendredi 28 septembre 2018	14h00 à 18h00	Mairie de Pabu

La commissaire enquêteur a pu constater :

→ Que les mesures de publicité ont été respectées dans les délais précisés dans l'article 9 de l'arrêté, pour la 1^{ère} insertion et la 2^{ème} insertion dans deux journaux, diffusés dans le département des Côtes d'Armor (copies en annexes)

→ Que le dossier était accessible sur un poste informatique durant toute la période de l'enquête à l'accueil de la mairie de Pabu,

→ Que le dossier était consultable sur les sites internet de la Ville de Pabu et de la communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol Armor-Argoat,

→ Que l'affichage de l'avis sur panneau A2 a été correctement fait sur différents lieux publics du territoire (mairie, sur le site du Pont Ezer)

→ Qu'une publication supplémentaire est parue dans le Ouest-France en page locale, à l'initiation de la commissaire enquêteur,

→ Que le public a pu s'exprimer, soit sur le registre d'enquête mis à sa disposition durant toute la période de l'enquête, soit par courrier à l'adresse du commissaire enquêteur à la mairie de Pabu, soit par courriel sur urbanisme@gp3a.bzh

Bilan de l'enquête

Il n'y a eu aucune observation, remarque ou contre-proposition de la part du public sur ce projet de création d'une plateforme pédagogique de formation pour le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Côtes d'Armor (SDIS).

Procès-verbal à l'issue de l'enquête :

Bien qu'il n'y ait pas eu d'observation du public la commissaire enquêteur a produit un procès-verbal relatant ses propres observations et remarques. Il a été remis le lundi 8 octobre 2018.

Mémoire en réponse :

Le maître d'ouvrage a tout d'abord envoyé son mémoire en réponse par courriel le mardi 16 octobre 2018. La commissaire enquêteur l'a reçu par courrier le 18 octobre 2018.

Appréciations de la commissaire enquêteur :

↳ *La commissaire enquêteur considère que la procédure pour le déroulement de l'enquête publique a été respectée et que tout a été mis en œuvre pour que le public ait la meilleure information.*

↳ *Des articles de presse (copies en pièces jointes) rappellent que le projet avait déjà été présenté à la population.*

II-2 Sur la justification du projet et l'intérêt général de l'opération

Le SDIS 22 compte 280 pompiers professionnels et 2359 pompiers volontaires en 2017.

En 2016, il y a eu 36 870 interventions, dont 75% de secours aux personnes, 8% d'accidents de la circulation, et environ 9% d'opérations diverses (inondations, tempêtes, risque chimique, pollution, protection animale, etc.).

La formation des pompiers joue un rôle essentiel pour garantir leur réactivité, leur efficacité et leur sécurité lors des interventions. **La création d'un site dédié à cette formation apparaît ainsi d'intérêt général.**

Ce plateau technique d'entraînement sera l'outil de formation de l'ensemble des sapeurs-pompiers professionnels et volontaires du département pour :

- Les formations initiales et d'intégration (formations de base),
- Les formations d'adaptation à l'emploi/activité,
- Les formations de maintien et de perfectionnement des acquis pour chaque niveau hiérarchique,
- Les formations de spécialités : risques technologique chimiques et radiologiques, conduite.

La réutilisation d'une friche industrielle est également intéressante car elle permet la résorption d'un site en cours de dégradation, future « verrue » urbaine. De plus, cela permet de ne pas consommer d'espaces agricoles en mobilisant un site déjà urbanisé.

Appréciations de la commissaire enquêteur :

↳ *Ce plateau technique d'entraînement permettra au SDIS des Côtes d'Armor de former ses personnels en reproduisant des situations opérationnelles proches de la réalité, afin que les sapeurs-pompiers puissent acquérir, maintenir et développer leurs compétences dans différents domaines d'activité (le secours aux personnes, l'incendie, les opérations diverses, la conduite,...).*

↳ *L'intérêt de ce plateau pédagogique départemental est de disposer d'espaces dédiés à un thème d'exercice, avec des outils de simulation permettant des mises en situation ou des exercices spécifiques.*

II-3 Sur la justification du choix du site et les impacts sur l'environnement

II-3.1 Le choix du site

* Il était nécessaire de trouver un site qui soit facile d'accès et relativement central dans le département.

La commune de Pabu est accessible via la RN 12 reliant Rennes à Brest et par la RD 787 reliant Guingamp à Pontrieux. Elle est géographiquement située à 20 minutes de Saint Brieuc et à 25 minutes de Lannion.

Pabu fait partie de Guingamp-Paimpol-Armor-Argoat Agglomération (GP3A) depuis le 1^{er} janvier 2017, qui rassemble 57 communes et 74 000 habitants.

* Il fallait également que le site permette d'associer à la fois une distance suffisante avec le voisinage afin d'éviter d'éventuelles nuisances liées aux brûlages et aux bruits des véhicules, qu'il y ait des espaces de manœuvres, des hangars avec suffisamment de hauteur pour abriter des véhicules poids lourds et des salles de cours.

* Après deux ans de recherche dans le département, le SDIS a engagé à partir de 2015, des négociations avec Triskalia. Les trois communes concernées par le site (Guingamp, Plouisy et Pabu) ont appuyé cette démarche.

Depuis le 1er décembre 2016, le SDIS des Côtes d'Armor est locataire du lieu, ce qui a permis de valider définitivement la faisabilité du Plateau Pédagogique sur ce site. La plupart des installations existantes sont en effet utilisables en l'état. Le SDIS utilise ainsi actuellement le terrain en surface avec les infrastructures existantes.

Malgré le risque d'inondation qui affecte le site de Pont Ezer à Pabu, ce site est apparu comme le seul adapté aux besoins du SDIS.

* Les investissements prévus par le SDIS sur le site, estimés à 3,6M° d'euros, bénéficieront directement à l'économie et à l'emploi du bassin guingampais.

Le planning prévisionnel du SDIS est le suivant :

- 2018 : acquisition du site
- 2019 : mise en place des caissons, des modules, structures extérieures, ainsi que les travaux de VRD et réaménagement des intérieurs des locaux des bâtiments C et D.
- 2020 : démolition du bâtiment B, construction d'un bâtiment neuf administratif (300m²)
- 2021 - 2022 : démolition du bâtiment E et construction d'un bâtiment neuf à vocation de stockage (200m²) et réaménagement des espaces extérieurs

Appréciations de la commissaire enquêteur :

↳ *La visite sur site m'a permis de constater que le site de Pont Ezer répond aux différents critères énoncés dans le cahier des charges du SDIS : le lieu est assez vaste (8 577m²). Il dispose d'espace pour circuler et de grands hangars permettant le stockage des engins, du matériel et la réalisation de parcours.*

↳ *Le site est sécurisé car limité au nord par des falaises et au sud par la rivière du Trieux, avec un seul accès. La zone d'accès est grillagée.*

↳ *Il n'est pas prévu de restauration sur place ce qui engendrera des retombées économiques pour les entreprises de restauration locale.*

II-2.2 Impact sur l'environnement

- Le site du projet a été entièrement artificialisé dans les années 1960. Les sols sont imperméabilisés, à l'exception d'un espace paysagé situé au sud du périmètre et de quelques peupliers plantés le long de la rive du Trieux à l'extrémité nord du site.
- Toutes les modifications du terrain (démolitions de bâtiment, réaménagement de la voirie, ...) entraîneront une étude de l'état de pollution et conduiront à la dépollution des zones concernées par les travaux.

Observations de la commissaire enquêteur dans le procès-verbal :

2/ Problèmes de risques de pollutions avec la proximité du Trieux

Le SAGE a constaté que le Trieux, en bordure duquel se situe le projet, présente un état écologique moyen.

2-a/ Il est évoqué dans le dossier la « dépollution des zones concernées par les travaux sur le site ».

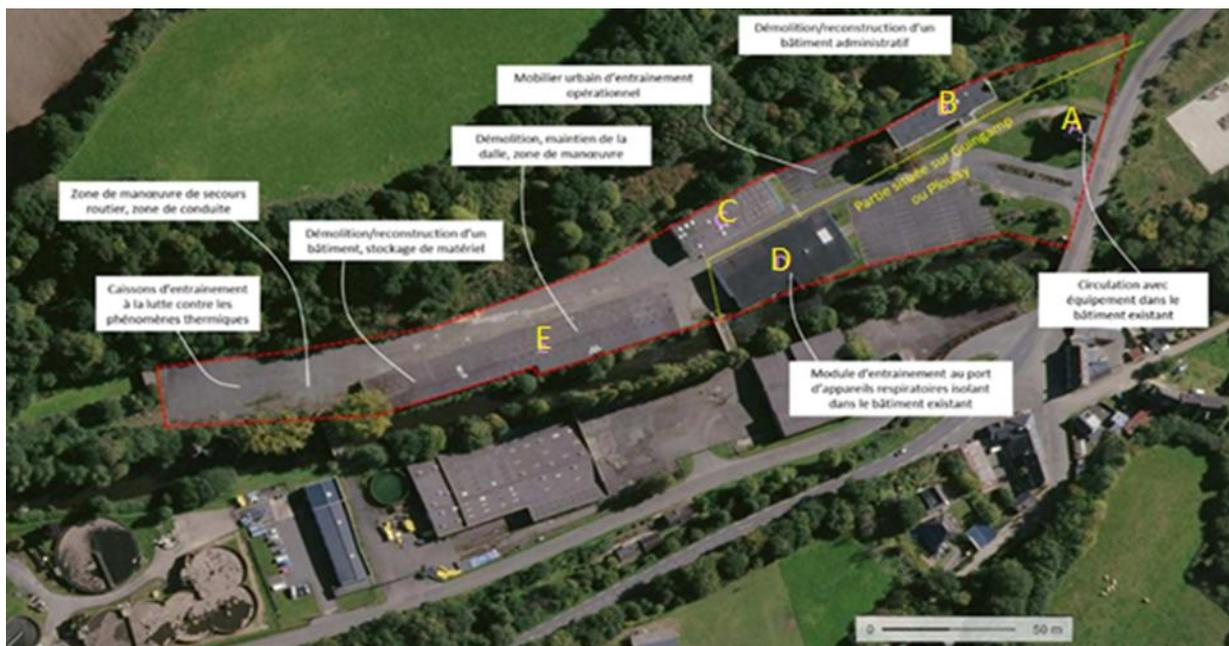
↳ Quelles sont les mesures qui seront prises pour éviter tout risque d'écoulement des pollutions dans le Trieux ?

2-b/ Lors de la visite sur site, j'ai pu constater des traces d'hydrocarbure sur le sol dues aux véhicules accidentés servant de tests de simulation permettant des mises en situation ou des exercices spécifiques.

↳ Les sols étant entièrement artificialisés, imperméabilisés, quelles sont les mesures envisagées pour éviter tout écoulement dans le Trieux ?

Réponse du maître d'ouvrage dans son courrier daté du 16 octobre 2018 :

« Je vous précise que le SDIS s'engage à mener la dépollution des zones concernées lors des opérations de déconstructions/reconstructions. De plus, suite à notre visite sur site le 3 juillet dernier, le SDIS a choisi de déplacer la zone de « simulation à la désincarcération » et de la positionner à l'intérieur du hangar repéré D sur le plan (page 23 du dossier d'enquête). Cette zone d'exercice sera aménagée de manière à récolter les eaux de nettoyage, qui seront stockées dans une réserve vidangée régulièrement. »



Appréciations de la commissaire enquêteur :

↳ La proximité très rapprochée du Trieux exige de la part du SDIS une attention particulière afin de ne pas créer de pollutions supplémentaires sur cette rivière dont l'état écologique est très moyen.

↳ La commissaire enquêteur prend note de la réponse du maître d'ouvrage qui déplace la zone de simulation de désincarcération pour la placer dans le hangar D (voir le plan). En effet, la présence de véhicules accidentés peut générer, lors de manœuvre d'entraînement, des écoulements d'huile ou de batteries vers le Trieux. Il est donc très important de prévoir un système de récupération et de traitement des eaux de ruissellement.

↳ Il est également nécessaire de maintenir les zones arborées pour une meilleure intégration dans l'environnement immédiat. (Voir photos ci-dessous)



III – Conclusions et avis de la commissaire enquêteur

L'enquête publique porte sur une déclaration de projet qui a pour but de permettre la reconversion d'une friche industrielle (site de Triskalia) à Pont Ezer en rendant compatible le PLU de la commune de Pabu.

Après l'étude des différentes pièces constitutives du dossier (l'examen conjoint du projet avec l'Etat et les personnes publiques associées qui s'est révélé favorable, la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne qui a dispensé la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Pabu d'évaluation environnementale), le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, la visite sur site :

La commissaire enquêteur considère que :

→ La procédure pour le déroulement de l'enquête publique a été respectée et que tout a été mis en œuvre pour que le public ait la meilleure information,

→ Des articles de presse (copies en pièces jointes) rappellent que le projet avait déjà été présenté à la population,

→ Les orientations du projet de mise en compatibilité du PLU de Pabu ne sont pas de nature à compromettre les objectifs du SCoT du Pays de Guingamp,

→ Le projet de création d'une plateforme pédagogique pour le SDIS ne présente pas d'incompatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Pabu,

→ Le projet est localisé sur des parcelles appartenant à plusieurs communes, Guingamp, Plouisy et Pabu et que, seule, la commune de Pabu nécessite une mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme (PLU), compte tenu du classement actuel des parcelles en zone naturelle et espaces boisés classés N alors qu'une grande partie du site est artificialisée depuis les années 1960,

→ Le projet va réhabiliter une friche industrielle d'une surface de 8 577m² inexploitée depuis 2012, dont l'accès est déjà aménagé et adapté aux véhicules lourds en raison de son usage passé, de plus il présente de bonnes conditions de sécurité,

→ Les aménagements respecteront les mesures nécessaires pour diminuer les enjeux soumis à l'aléa inondation,

→ Les modifications apportées au règlement littéral et graphique du PLU de Pabu vont permettre la réalisation du projet de plateforme pédagogique du SDIS 22 afin d'apporter une formation théorique mais aussi de mise en situation de son personnel, d'où l'intérêt général de ce projet,

En conséquence de ce qui précède :

La commissaire enquêteur émet un **avis favorable** à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Pabu assorti d'une recommandation :

* Que soit mis en place un système de collecte et de traitement des eaux pluviales sur le site afin de prendre en compte la proximité du Trieux.

Plérin le 18 octobre 2018

Martine VIART
Commissaire enquêteur

