

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

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

DEUXIEME PARTIE

AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

I - RAPPEL DU PROJET 25

- 1.1 – Objectifs du projet
- 1.2 – Bilan de l'enquête publique

II - APPRECIATION THEMATIQUE DE LA COMMISSION D'ENQUETE 26

III - AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET 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 :

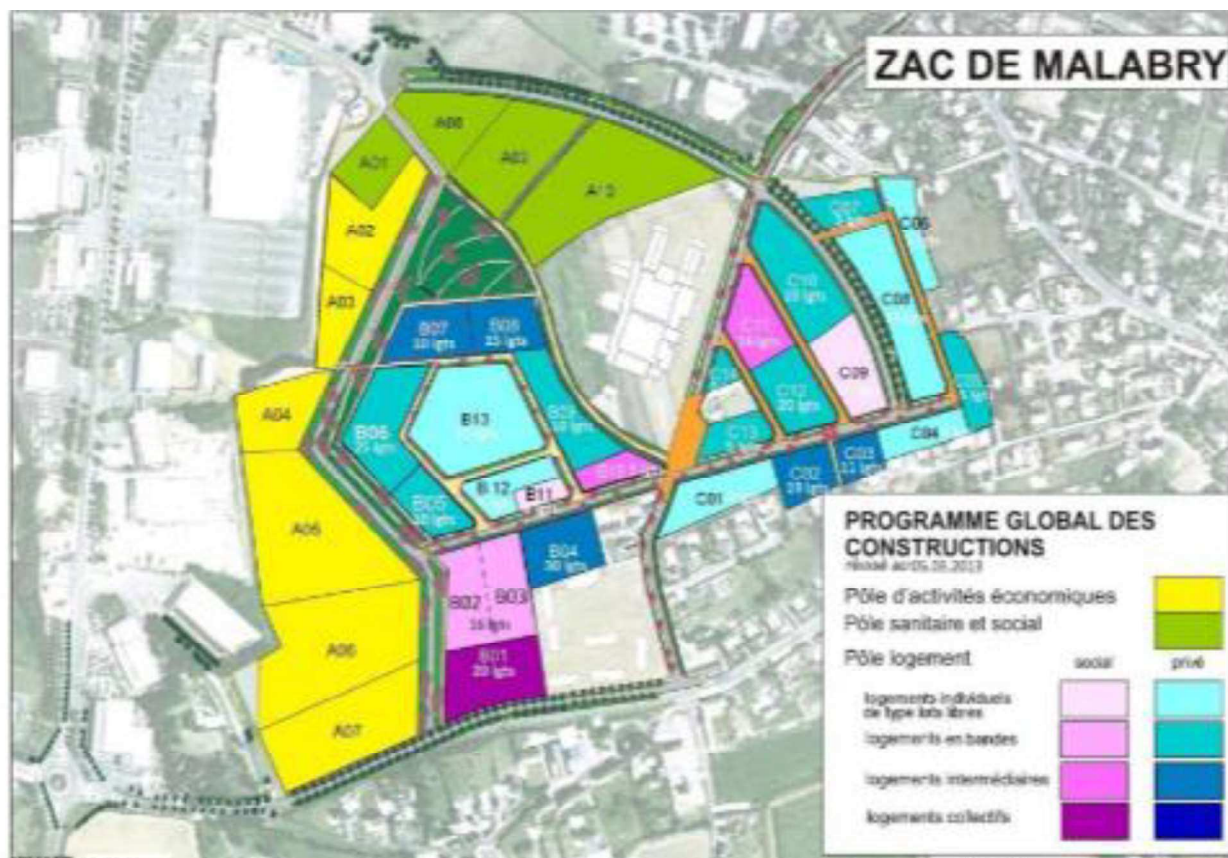
- par les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement,
- par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (L110-1 et suivants, R112-1 et suivants, R 112-4 et suivants et R 131-3).

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 m²),
 - pour de l'accession privée, avec des parcelles moyennes autour de 400-450 m² et de petits lots de 250 à 350 m².
- 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 :

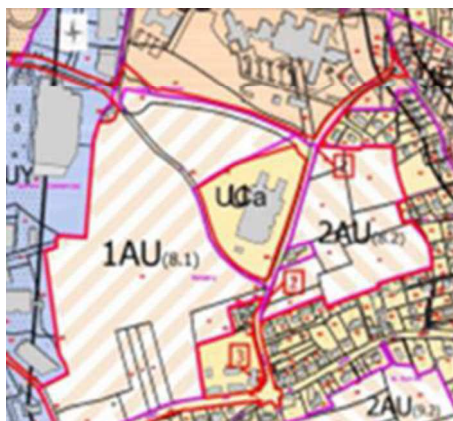
- les terrains situés dans le périmètre d'aménagement de la ZAC de Malabry, qui peuvent faire l'objet d'une procédure d'expropriation,
- les propriétaires de ces parcelles, les titulaires de droits réels et les autres intéressés. Deux parcelles sont concernées :
 - ZL29 qui appartient à deux propriétaires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

1.3.4 - Mise en compatibilité du PLU

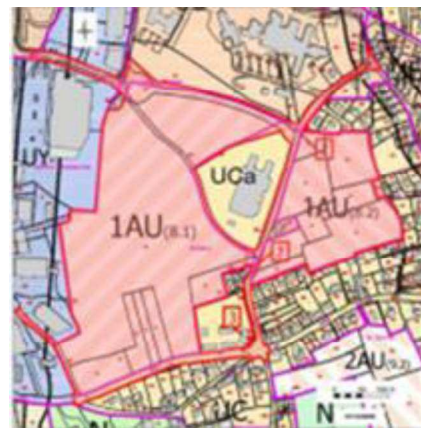
La présente mise en compatibilité du PLU a comme objectif :

-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.

- 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.

- *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 (64m² 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 (Kernoa, 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^{re} 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^{re} 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 :

- 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 m² 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 m³/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^{er} 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 m³/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€/m² ; il est passé à 25€/m² en septembre 2016.

Le prix initial pour l'habitat est passé de 85€/m² à 70€ pour la phase 1. La phase 2 (vue sur mer) sera proposé à 140€/m².

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 1500m² à 500m². 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 bache, 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



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

II – APPRECIATIONS ET AVIS 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

I - PRESENTATION DU PROJET	4
1.1 - Objet de l'enquête	
1.2 - Contexte juridique	
1.3 - Concertation préalable	
1.4 - Présentation du projet	
II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	8
2.1 - Contenu du dossier	
2.2 - Publicité de l'enquête	
2.3 - Déroulement de l'enquête	
III - EXAMEN CONJOINT DE L'ETAT, DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPERATION INTERCOMMUNALE COMPETENT OU DE LA COMMUNE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	
IV - REPONSE AUX AVIS EMIS PAR LES PUBLIQUES ASSOCIEES	14
V - PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	17
VI - MEMOIRE EN REPONSE DU RESPONSABLE DU PROJET	21

DEUXIEME PARTIE

AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

I - RAPPEL DU PROJET 25

- 1.1 – Objectifs du projet
- 1.2 – Bilan de l'enquête publique

II - APPRECIATION THEMATIQUE DE LA COMMISSION D'ENQUETE 26

III - AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET 36

ANNEXES

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

PREMIERE PARTIE : RAPPEL

Ce chapitre est un rappel synthétique du rapport.

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 SEMBREIZ 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 - BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Dans le rapport, la commission d'enquête a présenté d'abord le projet, puis l'organisation et le déroulement de l'enquête, ainsi que les avis des personnes publiques associées, puis le mémoire en réponse de la SEMBREIZH à ces derniers avis.

Les avis d'enquête publiés dans les journaux et présents dans la commune ont permis une bonne information du public.

Les documents constituant le dossier sont anciens et ont été rédigés à plusieurs reprises (différentes années). Une note de synthèse actualisée aurait été nécessaire pour faciliter la compréhension.

Par ailleurs, pendant le déroulement de l'enquête, la commission d'enquête a constaté le 1 avril que l'étude d'impact n'était pas sur le site internet de la commune. Celle-ci a été ajoutée le lendemain de l'information à la commune. Aucune observation du public n'a été faite en raison de ce manque. La commission d'enquête estime que cela n'a pas gêné le bon déroulement de l'enquête, le dossier complet étant disponible à la mairie et aux services techniques de Paimpol.

Cette enquête a compté 3 permanences pendant lesquelles une seule personne est venue lors de deux permanences examiner le dossier et rencontrer les commissaires enquêteurs. Ainsi, cette enquête a donné lieu à une seule lettre.

Ensuite, la commission d'enquête a synthétisé la lettre (7 pages), poser des questions au responsable du projet, qui a rédigé un mémoire en réponse.

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

DEUXIEME PARTIE : APPRECIATIONS THEMATIQUES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

La commission d'enquête va rédiger cette partie selon les 3 objets de l'enquête à partir de l'observation du public, des questions de la commission d'enquête et d'autres thèmes.

2.1 - DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

2.1.1 – Périmètre de la ZAC et compétence d'acquisition, d'aménager

Question de la commission d'enquête

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 ?

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

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).

Point de vue du responsable du projet

Le périmètre de la DUP est celui du périmètre de la ZAC de Malabry tel qu'il figure en annexe du dossier de création. Ce document est fourni en annexe au présent dossier.

Les compétences obligatoires attribuées en 2009 à la communauté de communes de Paimpol Goëlo portaient sur l'aménagement de l'espace et le développement économique.

La compétence citée correspond à la compétence optionnelle relative à "la création, l'aménagement et l'entretien des voies de distribution et leurs parkings, des zones d'activités communautaires et des équipements communautaires".

Cette compétence ne porte que sur les zones d'activités reconnues communautaires ce qui n'est pas le cas de la ZAC de Malabry qui est une zone communale et à dominante logement et non activités économiques. Cette opération ne relève donc pas des compétences de la communauté de communes Paimpol Goëlo. Il en est de même pour la communauté de communes actuelle (GP3A) qui dispose des mêmes compétences que l'ancienne structure intercommunale.

Appréciation de la commission d'enquête

Le dossier comporte plusieurs plans du périmètre de la ZAC avec de légères différences. Ainsi à la suite du mémoire en réponse, la commission d'enquête **retient** que le périmètre de la ZAC est celui défini dans le dossier de la DUP n°3 en dernière page ; il est indiqué « périmètre de la ZAC de Malabry/plan périmétral ». La parcelle AM 185 au carrefour du chemin de Malabry et rue du commandant Charcot en fait bien partie (cf. plan mémoire en réponse).

Le mémoire en réponse indique que le projet d'aménagement de la ZAC de Malabry a été initié par la commune de Paimpol qui en avait la compétence, s'agissant d'une opération d'urbanisme à vocation dominante habitat.

2.1.2 - Risque financier de la commune

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

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 consenti à la SEMAEB et garanti par la commune.

Point de vue du responsable du projet

Evolution des données financières

Le budget prévisionnel de l'opération évolue constamment car il prend en compte l'avancement des études, des travaux, de la commercialisation et de la maîtrise foncière au regard des prévisionnels établis en amont avec des planifications à longs termes sur 5 voir 10 ans. L'avantage de la procédure de ZAC étant de pouvoir s'adapter aux évolutions du contexte (résultats des appels d'offres travaux, évolution du marché immobilier...), il est normal que les chiffrages estimatifs du dossier de réalisation évoluent. Le compte-rendu annuel au concédant permet d'assurer la traçabilité de ces évolutions et de fournir à la collectivité toutes les données technico-financières sur lesquelles elle s'engage en parallèle de l'aménageur.

Le concédant participe au financement de l'opération à travers 2 participations :

- *Une participation aux équipements :*

La ZAC est un outil opérationnel permettant de mettre à la charge de l'aménageur le financement des équipements publics nécessaires aux futurs habitants ou usagers du quartier ou la réalisation des dits équipements publics. La participation pour le financement de ses équipements doit respecter un principe général : la participation de l'aménageur doit être proportionnelle et nécessaire aux besoins de l'opération. L'article L311-4 du Code de l'Urbanisme précise que lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur.

La participation de la commune concédante a été négociée lors de la mise en place du contrat de concession pour les infrastructures ayant une dimension inter-quartier : voies structurante

de la rue de Bréhat, la rue Maudez, le prolongement de l'Allée Branou, la requalification du chemin de Malabry et l'aménagement de carrefours sécurisés pour ces voies. Cette participation n'a pas été augmentée depuis la contractualisation.

- *Une participation d'équilibre*

Dans le cadre de la mise en place du contrat de concession, la commune a demandé que les terrains commercialisés pour le logement proposent des prix attractifs pour favoriser l'implantation de jeunes ménages (ils sont aujourd'hui inférieurs de 30 % par rapport au marché local). La contrepartie de cette demande est une participation d'équilibre car il ne s'agit pas d'une décision de l'aménageur. Il est précisé que cette participation n'a pas été augmentée depuis la contractualisation.

SEMBREIZH en tant qu'aménageur concessionnaire de la ZAC assume le risque économique de l'opération depuis la mise en place du contrat de concession ce qui explique notre rigueur dans la gestion économique du projet. Ainsi, la baisse du prix de vente des terrains d'activités n'a pas été compensée par une participation d'équilibre supplémentaire demandée à la collectivité concédante mais s'appuie sur les économies recherchées dans le cadre opérationnel (optimisation des surfaces cessibles, rationalisation des aménagements à réaliser). De même, nous ne souhaitons pas acquérir des terrains à des valeurs surévaluées au regard du marché local car le déficit financier engendré est directement porté par l'aménageur.

Par ailleurs, nous précisons que la rémunération de l'aménageur est basée pour partie sur le montant des charges de l'opération et pour partie sur la valeur des biens commercialisés. Celle-ci a constamment évolué à la baisse en lien avec la réduction financière des charges et produits de l'opération. Aucune compensation n'a été demandée au concédant car nous assumons le risque économique de l'opération.

Appréciation de la commission d'enquête

Le mémoire en réponse de la SEMBREIZH précise la part financière prise en charge par la SEMBREIZH et celle de la commune dans le cadre de la ZAC qui permet de s'adapter aux évolutions du contexte et de la conjoncture.

2.1.3 - Problématique de la commercialisation

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

Les prix de cession des surfaces de la zone d'activités étaient fixés initialement à 80€/m² ; ils sont passés à 25€/m² en septembre 2016.

Le prix initial pour l'habitat est passé de 85€/m² à 70€ pour la phase 1. La phase 2 (vue sur mer) sera proposé à 140€/m².

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).

Point de vue du responsable du projet

Commercialisation des terrains : évolution des prix de vente

Comme indiqué précédemment, les prix de commercialisation évoluent pour tenir compte du contexte. Le prix du foncier du pôle habitat était évalué à 85 €/m² en moyenne au contrat de concession (2011). Les études opérationnelles menées ensuite et le résultat des appels d'offres travaux plus favorables que les estimations ont permis de réduire le coût de sortie des terrains pour

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

répondre aux attentes du concédant. Cette marge opérationnelle a permis d'impacter favorablement les prix des terrains du parc d'activités. Il en va de même pour les terrains de la phase 2. Nous sommes actuellement à un estimatif sommaire qui devra être révisé avec les études opérationnelles et les résultats des appels d'offres travaux. De même, si un propriétaire foncier souhaite réaliser son propre programme, cela peut impacter les infrastructures à réaliser et donc impacter le bilan.

Appréciation de la commission d'enquête

La SEMBREIZH n'indique pas de difficultés particulières dans la commercialisation des logements et précise que les prix de vente varient en fonction de la conjoncture économique et du contexte local. Dans le mémoire en réponse, la SEMBREIZH ne répond pas à la question concernant la commercialisation de la zone d'activités. Toutefois, un état de la commercialisation a été fourni en cours d'enquête.

2.1.5 - Logements et phasage

Question de la commission d'enquête

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 ?

Point de vue du responsable du projet

Le programme des constructions de la ZAC de Malabry prévoyait 145 logements au stade du dossier de création. Les études du dossier de réalisation ont permis de densifier les terrains et d'envisager 310 logements. Aujourd'hui, compte-tenu du contexte immobilier qui n'a pas permis de réaliser des programmes en immobilier de type intermédiaire (pas de demandes sur le marché paimpolais et donc pas d'offres), le programme des constructions est révisé à environ 200 logements dont 137 pour la phase 1.

En terme de répartition, la part de logements affectés au secteur social est estimée à 54 % dont 42 % réalisé sur la phase 1 et 12 % estimé pour la phase 2.

Le parc privé représente environ 46 % des logements produits ou restant à commercialiser.

A ce stade de la commercialisation, la typologie des logements comprend 17 % de logements collectifs, 41 % de maisons en bande (ou maison de ville) et 42 % de logements individuels. Cette répartition pourra évoluer selon le contexte de la commercialisation de la phase 2 pour laquelle il est envisagé une mixité des logements en terme de typologie (maisons en bande et lots libres) et de mixité sociale (1/3 de logements sociaux en accession ou location).

A ce stade du dossier, nous ne pouvons fournir d'éléments précis sur le programme des constructions pour la phase 2 car celui-ci n'est pas finalisé : les études pré opérationnelles donnent les grandes orientations mais les études opérationnelles de cette tranche n'étant pas réalisées, le programme des constructions reste hypothétique. Toutefois, un phasage de cette tranche est envisageable mais dépendra de l'organisation des réseaux de viabilisation des terrains.

Appréciation de la commission d'enquête

La commission d'enquête observe que le nombre de logements a varié selon l'avancement des travaux et selon la conjoncture. Actuellement, le programme des constructions est révisé à environ 200 logements pour l'ensemble de la ZAC, dont 137 pour la phase 1, et 63 pour la phase 2 qui correspond à la zone 2AU. Globalement la densité des logements est relativement faible compte-tenu de la diminution de logements prévus.

La commune perdant actuellement de la population, la commission d'enquête **demande** que la ZAC prévoit un phasage de la zone 2 AU pour répartir les risques liés à d'éventuelles difficultés de commercialisation.

2.1.6 – Trame verte et bleue

Question de la commission d'enquête

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) ?

Point de vue du responsable du projet

L'élaboration du PLUi a été prescrite récemment au niveau de GP3A. Les bureaux d'études en charge de l'élaboration du diagnostic viennent seulement d'être désignés. Donc, le seul inventaire disponible est celui de janvier 2014 élaboré par le SMEGA, opérateur pour le SAGE Argoat-Trégor-Goëlo dans lequel s'inscrit la commune de Paimpol.

Vous trouverez ci-contre un extrait de ce document dont l'intégralité est fournie en annexes. Cet extrait confirme l'absence de zones humides repérées sur le site de la ZAC de Malabry.

Appréciation de la commission d'enquête

L'inventaire des zones humides et des cours d'eau a été réalisé dans le cadre de l'étude d'impact de 2009. Le SMEGA en janvier 2014 a réalisé un inventaire (cf. plan du mémoire en réponse) qui confirme l'absence de cours d'eau et de zones humides.

Les haies relevées en avril 2009 sont indiquées dans l'étude d'impact p 58/ 129. Leur localisation devra être réactualisée conformément au recensement du bocage de mai 2017 réalisé au niveau de la commune. Si certaines haies ne peuvent être conservées, **il conviendra** d'en créer d'autres en tant que mesures compensatoires en continuité de celles existantes ou créées.

2.2 - PARCELLAIRE

2.2.1 - Aménagement des parcelles par le propriétaire

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

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.

Point de vue du responsable du projet

Commercialisation des terrains par les propriétaires

Comme indiqué précédemment, nous acceptons qu'un propriétaire développe par lui-même un programme sous réserve du respect de la loi (participations financières aux équipements) et du plan d'aménagement de la ZAC.

Mme BOCLE indique avoir sollicitée ARMOR HABITAT qui n'a pas donné suite. Ce bailleur social ne nous ayant jamais contacté pour un projet sur la parcelle ZL 36, nous ne pouvons pas donner de renseignements. Il est précisé qu'ARMOR HABITAT (devenu COOPALIS) a répondu à l'appel d'offres que nous avons lancé en 2014 sur la parcelle mitoyenne sur laquelle il a réalisé un programme de 16 logements (projet Clos des Tamaris).

Appréciation de la commission d'enquête

L'aménageur a examiné la possibilité d'un aménagement de la parcelle par son propriétaire dans le cadre de la ZAC ; il a indiqué la nécessité de participer aux équipements et de respecter le plan d'aménagement de la ZAC.

2.2.2 – Expropriation nécessaire ?

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

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 ».

Point de vue du responsable du projet

ZL36

Le programme des équipements de la ZAC prévoit une connexion entre la rue de Bréhat et le chemin de Malabry par la rue Maudez (dénommé voie H dans le dossier de réalisation). Cette voie doit déboucher sur la rue de Malabry à côté de l'accès au chemin de Kerpunz qui va devenir uniquement une liaison douce.

Les emprises foncières actuellement propriétés de Sembreizh ne permettent pas le prolongement de la rue Maudez avec aménagement d'une voie à double sens et d'un carrefour sécurisé avec le chemin de Malabry (actuellement largeur inférieur à 3 m au niveau du chemin de Malabry). Le redressement du profil de voie pour ne pas impacter le terrain de Mme BOCLE déplacerait la voie l'accès au chemin piéton et sur l'entrée du MAS de l'Archipel ce qui n'est pas envisageable en terme de sécurité routière (particulièrement pour les usagers du MAS) et parce que cet espace également privé est partiellement construit (murs de clôtures du MAS). C'est pourquoi il est nécessaire d'acquérir à minima les emprises pour aménager une voirie et un carrefour sécurisé sur la parcelle ZL 36.

Ce terrain étant en friches depuis plus de 10 ans, cette acquisition n'impacterait ni activité agricole ni les espaces de vie des bâtiments existants.

Par ailleurs, l'accès à la parcelle ZL 36 se fait actuellement par le Chemin de Malabry et par une servitude de passage sur un chemin en impasse et à sens unique (ZL 199) desservant les petites maisons mitoyennes de la parcelle ZL 36. Il n'est pas envisageable en terme de sécurité routière d'avoir une voie de desserte de la parcelle ZL 36 uniquement par la parcelle ZL 199, ni d'avoir une voie en parallèle de la rue Mandez débouchant au même endroit sur le carrefour avec le chemin de Malabry. La desserte viaire de la parcelle doit se faire par un accès prenant sur la voie prolongée de la rue Maudez (cf. plan dans le mémoire en réponse B5).

En terme d'aménagement, la parcelle ZL 36 ne dispose pas de toutes les viabilités nécessaires pour développer un programme immobilier : seul un réseau d'eau potable et une ligne basse tension

passent Chemin de Malabry. L'équipement de ce terrain se fera obligatoirement par les infrastructures mises en place par la ZAC. L'opération présente de ce fait une opportunité de développement du terrain si les propriétaires souhaitent faire leur propre opération immobilière. Toutefois, nous avons souhaité nous porter acquéreur de l'ensemble de la parcelle ZL36 car nous pensons pouvoir commercialiser cette emprise dans le cadre de la ZAC dans le respect des objectifs d'aménagement en terme de programmation.

Lors des négociations foncières amiables, nous avons rencontré Mme BOCLE la propriétaire en présence de M. DE CHAISEMARTIN maire de Paimpol.

Nous avons laissé l'opportunité à la propriétaire de développer par elle-même un projet immobilier sous réserve de respecter le programme des constructions de la ZAC et de conventionner avec nous pour la participation financière obligatoire aux infrastructures mises en œuvre pour viabiliser les terrains. Les propositions d'achat y compris de la seule emprise foncière nécessaire pour la voirie n'ont pas abouti pour raisons financières : les contre-propositions de Mme BOCLE n'étaient pas acceptables car l'évaluation ne correspondait pas à la qualité d'un terrain non viabilisé. D'autre part, ce prix était au-delà de l'évaluation des domaines et il aurait servi de références pour les acquisitions restant à réaliser mettant en déséquilibre grave le bilan de l'opération (coût du foncier multiplié par 3).

De plus, il aurait eu un impact plus large au niveau communal en servant de références pour des terrains classés 1AU ce qui pourrait générer une augmentation du foncier pour de futurs projets publics.

ZL 29

La parcelle ZL 29 est pour partie enclavée car elle ne dispose pas d'accès direct sur la rue Baptiste Jacob (principe de sécurité prévu au dossier de réalisation pour éviter de multiplier les accès sur une voie de transit important). De même, il n'est pas prévu d'accès sur la voie de desserte longeant la parcelle car celle-ci n'est pas calibrée pour un trafic à double sens. De même, l'intersection avec la rue Baptiste Jacob n'est pas sécurisée.

Cette parcelle ne dispose pas des viabilités nécessaires à son aménagement et elle est classée 1AU au PLU de Paimpol ce qui implique qu'elle ne peut être construite que dans le cadre d'une opération d'ensemble. C'est pourquoi elle fait partie des emprises de la ZAC de Malabry.

Nous avons souhaité que la parcelle ZL 29 soit dans l'enquête parcellaire car les négociations amiables n'ont pas abouti. Il est important de maîtriser cette parcelle car son enclavement impacte l'aménagement de la parcelle mitoyenne nous appartenant et située en front de rue. Il faut une réflexion d'ensemble pour ces deux terrains qui formeront demain une façade sur une rue importante de la ville.

La parcelle ZL29 est cultivée depuis une décennie par un exploitant agricole (M Jacq de Pléhédel) que nous avons rencontré dès 2013 pour évaluer la situation en vue des négociations foncières amiables. A l'époque, celui-ci exploitait les terrains sans titre ce qui nous a été confirmé par le notaire des propriétaires.

Appréciation de la commission d'enquête

L'objet de l'enquête, le parcellaire concerne 2 parcelles :

- Parcelle ZL 36 : Mme LE HEGARAT épouse BOCLE propriétaire de la parcelle ZL 36, a retourné le 15-3-2018, son questionnaire de la notification, la SEMBREIZH l'a reçu le 16-3-2018.

Cette parcelle fait partie de la ZAC. L'acquisition de celle-ci permet d'établir l'axe Est-Ouest appelé rue Maudez selon le schéma d'orientations d'aménagement de la ZAC et de construire de part et d'autre. La SEMBREIZH dans son mémoire en réponse explique les différentes raisons d'intégration de cette parcelle dans la ZAC : carrefour sécurisé, accès actuel à cette parcelle uniquement par une

servitude et un sens unique (plan dans mémoire en réponse), viabilité du terrain, prix. La SEMBREIZH souligne que le prix demandé par Mme Boclé pour son terrain était de nature à compromettre le bilan de l'opération (coût du foncier multiplié par 3).

- Parcelle ZL 29 : les propriétaires, M. et Mme RAOUL ont renvoyé le 9-3-2018, leur accusé de réception de la notification que la SEMBREIZH a reçu le 10-3-2018. Ils n'ont pas écrit d'observation. Cette parcelle est située au sud de la zone d'activités de la ZAC, le long de la rue Baptiste Jacob qui est une voie de transit et d'une ruelle non calibrée pour la desserte. Le seul accès sécurisé pour aménager la parcelle passe par la parcelle ZL 502 et la rue de Bréhat.

La commission d'enquête **considère** que le responsable du projet répond de façon précise aux questions posées par la propriétaire de la parcelle ZL 36. Par ailleurs, l'emprise des deux parcelles concernées **est conforme** à l'objet de la DUP.

2.3 - MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2.3.1 - Règlement du PLU et orientations d'aménagement

Question de la commission d'enquête

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 ?

Point de vue du responsable du projet

Le règlement de la zone UD est un règlement de référence auquel le règlement de la zone 1AU (1AU 8.1 et 1AU 8.2) renvoie. Ce renvoi vers le règlement UD a pour effet d'instruire les autorisations d'urbanisme déposées sur les zones 1AU 8.1 et 1AU 8.2 suivant les règles écrites pour la zone UD. Le règlement du PLU de Paimpol étant ainsi structuré depuis sa genèse, nous avons maintenu cette présentation.

Le règlement de la zone UD fait les renvois nécessaires. L'AVAP s'applique sur la zone 1AU 8.2 (et non en zone 1AU8.1), il s'agit d'une servitude d'utilité publique. En cas de conflit de règles, la norme supérieure applicable est la règle de l'AVAP.

Appréciation de la commission d'enquête

Le projet de *règlement* de mise en compatibilité du PLU pour la zone 2AU de Malabry converti en 1AU (8.2), a pris en compte le règlement de l'AVAP concernant notamment la hauteur et l'aspect extérieur des constructions. En effet, en cas de conflit de règles, la norme supérieure applicable est la règle de l'AVAP.

Orientation d'aménagement et de programmation : 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.

La partie 2AU (8.2) au PLU est aussi située en site inscrit et dans les espaces proches du rivage ; les extensions d'urbanisation doivent conserver un caractère limité. La ZAC de Malabry distante du rivage de 450 m au point le plus près, est séparée de la côte par une frange déjà urbanisée.

Certains lieux accessibles et non recouverts de friches actuellement, offrent des points de vue sur la côte et la mer. L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit comme indiqué ci-dessus, des hauteurs de constructions différentes selon leur localisation sur la pente. La commission d'enquête **demande** de localiser les points de vue à conserver dans le PLU.

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

2.3.2 - Emplacements réservés

Question de la commission d'enquête

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.

Point de vue du responsable du projet

Cet outil de l'emplacement réservé peut être activé. Il conviendra d'en définir les caractéristiques dans les pièces graphiques et au règlement écrit (tableau des ER) si le rapport du CE en fait part.

Le périmètre de la DUP est celui du périmètre de la ZAC de Malabry tel qu'il figure en annexe du dossier de création. Ce document est fourni en annexe au présent dossier. La parcelle AM 185 fait partie des emprises de la ZAC de Malabry : cf. extrait ci-contre.

Appréciation de la commission d'enquête

La parcelle AM 185 fait partie de la ZAC. Elle comporte une maison et est localisée à l'écart, mais est reliée à la ZAC par le chemin de Malabry. Le carrefour à partir de ce chemin avec la rue du commandant Charcot n'offre pas de visibilité pour les véhicules.

Par ailleurs, cette parcelle ne fait pas partie de l'enquête parcellaire, ainsi la commission d'enquête **trouve nécessaire** que dans le PLU :

- cette parcelle (AM 185) soit mise en emplacement réservé pour une meilleure visibilité ;
- l'emplacement réservé n°3 (ZL 378 de 509 m²) soit supprimé, étant propriété de la commune.

2.3.3 - Rejets des eaux pluviales et des eaux usées

Question de la commission d'enquête

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 Kerno 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) ?

Point de vue du responsable du projet

La gestion des eaux usées relève de la compétence de la communauté de communes GP3A. Par délibération du 3 avril 2018 (cf. Pièce jointe en annexe), celle-ci vient d'approuver le programme d'investissement pour 2018. Cette délibération permet d'engager les crédits pour mettre en œuvre les études opérationnelles qui fixeront les conditions techniques de réalisation des travaux sur les ouvrages de gestion. Les pièces indiquent par grands postes le programme proposé sur la base d'un estimatif des travaux par grandes masses. Nous ne pouvons vous fournir d'éléments plus précis en attente de la réalisation des études opérationnelles.

Extrait délibération du 3 avril 2018

MODIFICATION DES POSTES			
SECTEUR PAIMPOL			
Etude globale PR Paimpol/Ploubaz/Plourivo	Baie de Paimpol	étude à lancer	30 000 €HT
PR Boulgueff Plouézec (renforcement + bache tampon)	Baie de Paimpol	DCE prêt	200 000 €HT
PR Cote du Diable Plourivo (Bache tampon)	Baie de Paimpol		20 000 €HT
Renouvellement canalisation refoulement PR Poulafré (Paimpol)	Baie de Paimpol	230m	35 000 €HT
Renouvellement canalisation refoulement PR ST RIOM (Plouézec)	Baie de Paimpol	1350m	150 000 €HT
Création de bache tampon PR Poulafré (Paimpol)	Baie de Paimpol	étude à lancer	25 000 €HT
Création de bache tampon PR Beauport (Paimpol)	Baie de Paimpol	étude à lancer	20 000 €HT
Création de bache tampon PR St Riom (Plouézec)	Baie de Paimpol	étude à lancer	25 000 €HT
STEP			
SECTEUR PAIMPOL			
Traitement UV Step de Paimpol	Réglementaire	Demande DDTM	200 000 €HT
STEP Piéhédel	Réglementaire	Demande DDTM - remplacement de la STEP actuelle par une nouvelle STEP de 800 EH	800 000 €HT

Appréciation de la commission d'enquête

Sur le secteur de Paimpol, de nombreux cours d'eau présentent un état écologique dégradé. 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. La baie de Paimpol avec ses activités (conchyliculture, pêche à pied, baignade), est un site sensible et à proximité du site Natura 2000 (zone de protection spéciale et zone spéciale de conservation) ; un arrêté avait été pris par le préfet le 2 février 2018 en raison de contamination qui a interdit la pêche pendant plusieurs jours. Les eaux pluviales se rejettent dans la baie.

Concernant les 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.

Dans le PLU, la gestion des eaux pluviales est définie par un dispositif d'infiltration (noue, puisard... et le cas échéant par un dispositif de rétention (UD 4)); le débit de fuite du raccordement est limité à 3l/s/ha d'unité foncière. Les surfaces imperméabilisées sont limitées concernant le stationnement des véhicules ainsi qu'à la parcelle (UD 12 et 13).

Concernant les eaux usées

Lors de la réunion organisée par la Préfecture sous la Présidence de M Lavigne le 31 janvier 2018, M Le Sous-Préfet a interpellé les participants sur les conséquences du développement de l'urbanisation au regard des effluents « eaux usées ».

Dans son mémoire en réponse, la SEMBREIZH indique que la gestion des eaux usées est réalisée par la CC GP3A et invite à prendre connaissance de la délibération du 3 avril 2018.

Après lecture de celle-ci (qui définit les axes de financement 2018), la commission d'enquête constate qu'aucune ligne de crédit n'est prévue concernant les postes de refoulement de Kernoa et du Champ de foire. Ces postes éléments importants dans la chaîne de transit des effluents vers la station d'épuration font actuellement l'objet de dysfonctionnement, deux débordements ont eu lieu pendant l'hiver 2017/2018. Une augmentation des flux avec l'ouverture de la zone 2AU ne peut que les fragiliser davantage, en augmentant le risque de débordement vers le milieu naturel.

Les orientations budgétaires 2018 étant fixées, des solutions opérationnelles ne semblent pas pouvoir être mises en place avant 2020/2021. De ce fait, la commission d'enquête **demande que** la zone 2 AU ne soit pas ouverte à l'urbanisation dans le cadre de cette révision. Celle-ci ne pourra être envisagée qu'après les travaux nécessaires sur les postes de refoulement de Kernoa et du Champ de Foire.

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

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21 mars 2018 au 23 avril 2018, la commission d'enquête estime :

- que le public a été correctement informé par les avis, le site internet de la commune et l'affichage en mairie, au service technique et sur le terrain,
- qu'il a pu recevoir les explications nécessaires lors des 3 permanences.

De son côté, la commission d'enquête :

- a examiné le dossier d'enquête établi en plusieurs périodes ainsi que les avis des personnes publiques associées,
- a visité les lieux concernés,
- a rencontré Mme LEFRANC, responsable du service urbanisme de la ville de Paimpol et Mme BARBIER, responsable d'opérations à SEMBREIZH,

L'enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC de Malabry porte sur un terrain d'environ 19,5 ha qui 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 actuellement 200 logements et non environ 310 comme indiqué dans le dossier. Sur l'ensemble de ce parc immobilier, 54% des logements prévus sont dédiés à du logement social (locatif et accession) et non 23% (dans le dossier). La phase 1 concerne 137 logements et la phase ultérieure 63.

L'enquête publique comprend 3 objets :

1 - LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

Le périmètre de la DUP correspond à celui de la ZAC de Malabry défini dans le document n°3.

Le projet de la ZAC a des conséquences négatives qui portent essentiellement sur la qualité et la gestion de l'eau :

La **baie de Paimpol** avec ses activités (conchyliculture, pêche à pied, baignade), est un site sensible et à proximité du site Natura 2000 (zone de protection spéciale et zone spéciale de conservation). Un arrêté a été pris par le préfet le 2 février 2018 en raison de contamination qui a interdit la pêche pendant plusieurs jours. La ZAC est à plus 450 m à l'Ouest de la baie. Le site de Malabry ne comprend aucun cours d'eau permanent ou intermittent. Par ailleurs, les eaux pluviales se rejettent dans la baie de Paimpol.

Sur le secteur de Paimpol, de nombreux cours d'eau présentent un état écologique dégradé. 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.

L'imperméabilisation des sols va augmenter du fait de l'urbanisation.

Le dimensionnement actuel des **ouvrages** (postes de refoulement de Kerno et du Champ de foire) ne permet pas d'envisager des raccordements supplémentaires **d'eaux usées** et n'apporte aucune garantie de déversements accidentels dans le milieu naturel.

Les **investissements** nécessaires s'élèvent à 9 273 000€ TTC. Le programme de logements a été réduit de 310 à 200 logements.

Les **travaux** pendant la phase de chantier vont entraîner des nuisances : pollutions des engins roulants, nuisances sonores, émissions de particules (arrosage), ruissellements éventuels de fluides susceptibles de s'infiltrer et de polluer le milieu naturel.

Le projet a des conséquences aussi positives :

Au niveau de la **commune de Paimpol**, la ZAC contribuera à inverser la tendance à la baisse de la population et vise l'installation d'environ 400 personnes.

La commune dispose de peu de terrains constructibles dans le cadre du PLU, pouvant permettre le développement urbain. Les autres zones classées 2AU voire 1AU au PLU, sont soit impactées par le risque inondation ou de submersion marine, soit requalifiables en zones humides, soit de petite taille.

La ZAC de Malabry composée de **terrains enclavés** principalement en friches, au sein de secteurs déjà urbanisés, constitue un espace aménageable à proximité d'infrastructures et d'équipements :

- des services, des commerces et l'hôpital à l'Ouest et au Nord;
- de l'habitat à l'Est et au Sud.

Le programme d'**habitat** comporte des terrains à bâtir de dimensions variées, différents types de logements ainsi que des liaisons douces et un parc végétal. Le projet vise une mixité sociale et générationnelle. La procédure de ZAC planifie les programmes de constructions, maîtrise les coûts de production des terrains pour favoriser l'accès aux logements des primo-accédants. Bien que le nombre de logements prévus ait été revu à la baisse et, par conséquent, la densité du programme, il permet de répondre aux besoins en matière de logements en général et aussi des logements sociaux (locatif et accession) estimés à 54% des logements programmés sur la ZAC.

La création de **terrains à vocation économique** dans la ZAC permet de maintenir ces activités à proximité de l'habitat et de limiter les déplacements. Le parc d'activités ne sera pas en co-visibilité avec la mer.

La **trame verte et bleue** de la ZAC de Malabry présente une biodiversité peu importante liée à l'absence de boisement sur le site et ne présente que quelques haies résiduelles et très

ponctuelles. Des aménagements paysagers des espaces publics de la 1^o phase d'aménagement de la ZAC ont mis en place durant l'année 2017. Par ailleurs, il **conviendra** de réactualiser les haies conformément au recensement du bocage de mai 2017 et de compenser si certaines haies ne peuvent être conservées.

L'inventaire réalisé en 2014 sur la commune révèle que la ZAC ne comporte pas de zone humide.

La gestion des **eaux pluviales** se fait par des noues de collecte qui sont enherbées et qui permettent de filtrer les polluants potentiels avant rejet au milieu naturel. En cas de pollution accidentelle, les ouvrages peuvent assurer un rôle de rétention sur site pour éviter la contamination des réseaux publics situés en aval.

En conclusion,

- les avantages liés au projet d'aménagement apparaissant plus importants que les inconvénients,
- le projet présentant un caractère d'intérêt public,
- la maîtrise foncière étant nécessaire pour réaliser le projet,

ainsi, la commission d'enquête est favorable à l'enquête publique unique du projet d'aménagement de la ZAC de Malabry, dont l'objet est la déclaration d'utilité publique.

Elle recommande :

- de faire les travaux nécessaires sur les postes de refoulement de Kernoa et du Champ de foire avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU,
- de prévoir un phasage de cette zone,
- d'insérer au mieux dans le paysage les bâtiments visibles depuis la côte.

2 - LE PARCELLAIRE

La commission d'enquête a émis un avis favorable à l'enquête publique unique du projet d'aménagement de la ZAC de Malabry, dont l'objet est la déclaration d'utilité publique.

La SEMBREIZH a engagé des négociations foncières dès 2012, elle a la maîtrise foncière de la zone 1 AU 8.1. L'enquête parcellaire concerne deux parcelles qui n'ont pas pu être acquises. Elles sont localisées dans le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique défini dans le document n°3 du dossier de la DUP. Leur acquisition permettrait de poursuivre les travaux de la ZAC :

- pour la parcelle ZL 36, la continuité de la rue Maudez vers le Chemin de Malabry ainsi que les constructions de part et d'autre de cette rue ;
- pour la parcelle ZL29, d'obtenir la dernière parcelle la plus au sud de l'ensemble du pôle d'activités économiques de la ZAC.

La cession des deux parcelles est nécessaire à la réalisation de l'objet de la DUP.

Ainsi la commission d'enquête est favorable à l'enquête publique unique du projet d'aménagement de la ZAC de Malabry dont l'objet est le parcellaire.

3 - LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

La commission d'enquête a émis un avis favorable à l'enquête publique unique du projet d'aménagement de la ZAC de Malabry, dont l'objet est la déclaration d'utilité publique.

Le **secteur 2AU de Malabry** avec une surface d'aménagement de 4,4 ha dont une grande partie est en friche, permet un développement urbain maîtrisé. De plus, ce secteur dispose en mitoyenneté des voiries et des infrastructures existantes ce qui permet de rationaliser les investissements et les équipements publics.

Le projet de **règlement** de la mise en compatibilité du PLU pour la zone 2AU de Malabry converti en 1AU (8.2), a pris en compte le règlement de l'AVAP concernant notamment la hauteur et l'aspect extérieur des constructions. La hauteur la plus contraignante entre le PLU et l'AVAP doit être prise en compte. La partie 2AU (8.2) au PLU est aussi située en site inscrit et dans les espaces proches du rivage ; les extensions d'urbanisation doivent conserver un caractère limité. La ZAC de Malabry distante du rivage de 450 m au point le plus près, est séparée de la côte par une frange déjà urbanisée. De certains endroits accessibles et non recouverts de friches, des **points de vue** dominant la côte et la mer, il est important d'aménager cette zone pour mettre en valeur ce site et conserver des points de vue.

La parcelle **AM 185** fait partie de la DUP et comporte une maison, elle est localisée à l'écart de l'ensemble de la ZAC, et est reliée par le chemin de Malabry ; le carrefour à partir de ce chemin avec la rue du commandant Charcot n'offre pas de visibilité pour les véhicules. Par ailleurs, cette parcelle ne fait pas partie de l'enquête parcellaire. Ainsi la commission d'enquête **trouve nécessaire** que cette parcelle soit inscrite dans le PLU pour l'aménagement du carrefour.

La gestion des **eaux pluviales** se fait par des noues qui sont enherbées et qui jouent un rôle de tampon en cas de pollution. Une règle concernant le rejet des eaux pluviales a été ajoutée au PLU.

Le dimensionnement actuel des ouvrages (postes de refoulement de Kernoa et du Champ de foire) n'apporte pas de garantie en cas de déversements accidentels d'eaux usées dans le milieu naturel et ne permet pas d'envisager des raccordements supplémentaires **d'eaux usées notamment** en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone.

Ainsi la commission d'enquête est favorable à l'enquête publique unique du projet d'aménagement de la ZAC de Malabry, dont l'objet est la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

sous réserve :

- de maintenir le classement de la zone en 2AU (8.2) ,
- de mettre un emplacement réservé sur la parcelle AM 185,

et recommande :

- de préserver dans la zone 2AU des cônes de vue vers la côte et la mer.

Camille HANROT-LORE
présidente



Jean-Luc DEMONT
titulaire

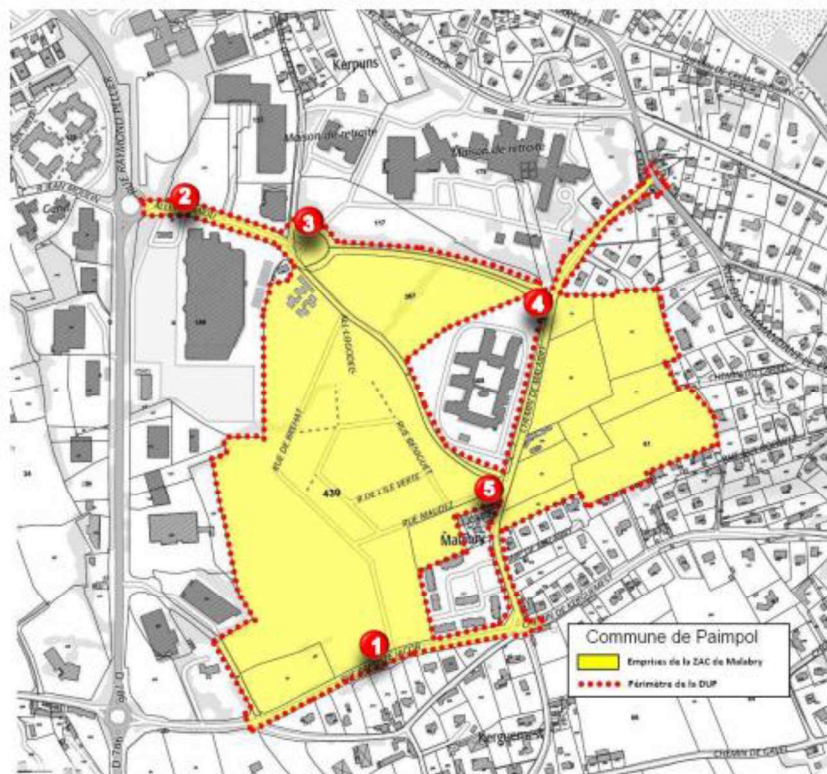


Annick LEDUC
titulaire



ANNEXES

Annexe 1



LOCALISATION DES PANNEAUX D'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

- ❶ Angle rue de Bréhat / rue Baptiste Jacob
- ❷ Allée Branou / parking public
- ❸ Allée Branou / entrée de l'hôpital
- ❹ Allée branou "prolongée" / chemin de Malabry
- ❺ Chemin de Malabry / Chemin de Kerpunz

Annexe 2

Camille HANROT - LORE
Présidente de la commission d'enquête
38 rue Henri Jumelais
56000 - VANNES
02-97-63-70-71
camille.hanrot.lore@free.fr

Madame E. BARBIER
Responsable d'opérations
24 rue de Gourien
CS 44117
22041 SAINT-BRIEUC CEDEX 2

Réf : Préfecture des Côtes d'Armor
Arrêtés du Préfet du 16 février 2018

PJ : 1

Vannes, le 23 avril 2018

Madame,

L'arrêté de référence relatif à la demande de SEMBREIZH portant sur l'enquête publique unique du projet d'aménagement de la ZAC de Malabry, de la commune de Paimpol regroupent les objets suivants :

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

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

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai l'honneur de vous transmettre le procès-verbal de synthèse des observations du public auxquels sont joints des questions complémentaires. Vous disposez d'un délai de quinze jours pour produire vos observations.

Vous en remerciant par avance, je vous prie de bien vouloir recevoir, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

Camille HANROT-LORE

Agence des Côtes d'Armor

24, rue Gourien
CS 44117
22041 SAINT BRIEUC CEDEX 2
02 96 78 39 00
saint-brieuc@sembreizh.fr
www.sembreizh.fr

Madame Camille HANROT-LORE
38 rue H. Jumelais
56000 VANNES

Date : 15 mai 2018

Suivi par : Emmanuelle BARBIER

Objet : ZAC de Malabry PAIMPOL (22)

Enquêtes DUP – parcellaire et mise en compatibilité du PLU

PJ : 1 mémoire en réponse

Courrier recommandé avec AR n° 2C 118 401 7112 6

Madame, Monsieur

Dans le cadre de l'opération en objet, et en complément de notre envoi par courriel du 14 mai 2018, je vous prie de trouver, ci-joint, notre mémoire en réponse à l'issue de l'enquête publique pour la ZAC de Malabry à PAIMPOL.

Nous demeurons à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Emmanuelle Barbier

Responsable d'Opérations

Page 1 sur 1

Siège social :
13, rue du Clos Courtel - 35510 CESSON-SEVIGNÉ
02 99 12 72 00 - siege@sembreizh.fr - www.sembreizh.fr
Agences à RENNES, LORIENT, ST-BRIEUC, BREST

Société Anonyme d'Économie Mixte au capital de 6 307 919 € - SIRET 599 200 136 00241 - RCS 599 200 136 - APE 4110 C - TVA intracommunautaire N° FR 09599200136



Enquête publique unique du projet d'aménagement de la ZAC DE MALABRY

Procès-verbal de synthèses des observations du public **REPONSES AUX QUESTIONS**

9 mai 2018