

**Département des Côtes d'Armor**

**Commune de Plouër-sur-Rance**

**PROJET DIT D'ECOQUARTIER SUR LA COMMUNE DE PLOUËR-SUR-RANCE PAR  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE.  
ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
PORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE**

**ENQUETE PUBLIQUE DU 5 FEVRIER AU 5 MARS 2020**

**Arrêté préfectoral en date du 15 janvier 2020**

**RAPPORT ET CONCLUSIONS DE MICHEL FROMONT COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**PREMIERE PARTIE - RAPPORT**

**DEUXIEME PARTIE - CONCLUSIONS ET AVIS**

## SOMMAIRE

<b>1ère PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE</b> .....	3
<b>I- OBJET DE L'ENQUÊTE ET PROCEDURE</b> .....	3
1- Projet soumis à enquête .....	3
1- Situation, caractéristiques et organisation territoriale de la commune .....	3
2- Maître d'ouvrage.....	3
3- Autorité organisatrice .....	3
4- Procédure .....	3
5- Cadre réglementaire.....	3
<b>II – PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE</b> .....	4
Chapitre 1- Composition du dossier. ....	4
Chapitre 2- Dossier de demande d'utilité publique portant mise en compatibilité du PLU.....	4
Chapitre 3 – Dossier d'enquête parcellaire .....	9
<b>III – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b> .....	9
<b>IV-AVIS DES PERSONNES CONSULTEES</b> .....	11
<b>V- OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LEUR ANALYSE PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.</b> .....	12
<b>2ème PARTIE – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	17
<b>I- Conclusions du commissaire enquêteur</b> .....	17
Chapitre 1- Conclusions sur le dossier d'utilité publique.....	17
Chapitre 2- Conclusions sur la mise en compatibilité du PLU de la commune .....	20
Chapitre 3- Conclusions sur l'enquête parcellaire.....	21
<b>II- Avis du commissaire enquêteur</b> .....	21
<b>ANNEXES</b> .....	22

## **I- OBJET DE L'ENQUÊTE ET PROCEDURE**

---

### 1- Projet soumis à enquête

Il s'agit du projet de création d'un « écoquartier » sur le territoire de la commune de Plouër-sur-Rance qui nécessite sa déclaration d'utilité publique, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune et la déclaration de cessibilité des parcelles concernées.

#### 1- Situation, caractéristiques et organisation territoriale de la commune

La commune de Plouër-sur-Rance se situe à environ 10 km au nord-est de Dinan. Elle a une superficie de 1989 hectares. Elle compte 16 km de rivages le long de l'estuaire de la Rance. Elle est à ce titre concernée par la loi littoral.

Sa population municipale était de 3531 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (INSEE 2020).

La commune est située dans le périmètre du SCOT du Pays de Dinan, approuvé le 12 juillet 2013.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, elle fait partie de Dinan Agglomération qui regroupe 65 communes. Cet établissement est compétent en matière de plan local d'urbanisme et de programme local de l'habitat depuis le 16 juillet 2018. A noter que le Plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat (PLUiH) de Dinan agglomération a été approuvé en conseil communautaire le 27 janvier 2020.

#### 2- Maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage du projet d'écoquartier est assurée par l'établissement public foncier de Bretagne (EPFB).

#### 3- Autorité organisatrice

Il s'agit du préfet des Côtes d'Armor.

#### 4- Procédure

Le plan local d'urbanisme de la commune de Plouër-sur Rance a été approuvé le 20 octobre 2003.

En vertu d'une convention opérationnelle d'action foncière passée avec la commune de Plouër-sur- Rance le 21 novembre 2016, modifiée par avenant en date du 10 avril 2019, la maîtrise d'ouvrage des actions foncières nécessaires à la réalisation de l'écoquartier est confiée à l'établissement public foncier de Bretagne.

Par délibération du 11 juillet 2018, le conseil municipal de Plouër-sur-Rance autorise l'établissement public foncier de Bretagne à solliciter du Préfet une procédure de déclaration d'utilité publique du projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune sur le site de l'écoquartier et de cessibilité des terrains concernés.

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Bretagne, le 12 juin 2018, l'avait autorisé à solliciter du Préfet des Côtes d'Armor l'ouverture d'une enquête publique et d'une enquête parcellaire conjointe.

Par lettre en date du 6 décembre 2019, l'établissement public foncier de Bretagne sollicite du Préfet des Côtes d'Armor l'ouverture d'une l'ouverture d'une enquête publique et d'une enquête parcellaire conjointe et lui transmet le dossier correspondant.

Par arrêté en date du 15 janvier 2020, le Préfet des Côtes d'Armor, a prescrit la présente enquête publique unique, se déroulant du 5 février au 5 mars 2020.

#### 5- Cadre réglementaire.

La présente enquête est régie notamment par les articles L123-1 et suivants et R 123-21 et suivants du code de l'environnement, par les articles L153-54 et R 153-14 du code de l'urbanisme.

## II – PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

---

### Chapitre 1- Composition du dossier.

Le dossier soumis à enquête est constitué de 2 parties :

- 1- Dossier de demande d'utilité publique portant mise en compatibilité du PLU
  - Notice explicative avec deux annexes.
  - Plan de situation.
  - Plan périmétral.
  - Plan général des travaux (caractéristiques des ouvrages les plus importants ; typologie des logements ; réseaux).
  - Estimation sommaire des dépenses.
  - Délibérations du conseil d'administration de l'établissement public foncier de Bretagne du 12 juin 2018 et du conseil municipal de Plouër-sur-Rance du 11 juillet 2018.
  - Mise en compatibilité du PLU.
  - Arrêté de la MRAe et avis institutionnels.
  
- 2- Dossier d'enquête parcellaire
  - Plan de situation.
  - Plan périmétral.
  - Etat parcellaire.
  - Délibérations du conseil d'administration de l'établissement public foncier de Bretagne du 12 juin 2018 et du conseil municipal de Plouër-sur-Rance du 11 juillet 2018.

### Chapitre 2- Dossier de demande d'utilité publique portant mise en compatibilité du PLU

#### 20- Objectifs du projet

La création d'un écoquartier répond aux objectifs suivants :

- proposer une nouvelle offre de logements répondant aux besoins de tous (programme mixte de lots libres, de logements en accession à la propriété, de logements locatifs sociaux...), particulièrement aux jeunes ménages mais aussi aux personnes plus âgées dans des logements situées en centre bourg.
- aménager divers équipements publics (liaisons douces, jardins partagés, aires de jeux pour enfants, bâtiment à vocation publique).
- réaliser un nouveau quartier respectueux des principes du développement durable.

#### 21- Contexte de l'opération

##### 1- Population

Entre 2012 et 2017, la population de Plouër-sur-Rance a connu une augmentation moyenne de population 0,7% par an, celle-ci passant de 3408 à 3531 habitants.

La population est vieillissante. Sur la période 2009-2014, la population âgée de 0 à 14 ans a baissé d'environ 8%, alors que celle de 60 à 74 ans a augmenté d'environ 19%

Le SCOT du Pays de Dinan préconise pour la commune une progression moyenne annuelle de la population de 1,2%, qui correspond au taux de progression observé entre les années 2006 et 2015.

##### 2- Logement

La commune de Plouër-sur-Rance n'était pas jusqu'ici couverte par un Programme Local de l'Habitat.

Le taux de vacance des logements était de 6% en 2014. Sur les logements sociaux, il est faible (1,2%).

Il existe une forte demande de logements sur la commune en raison de sa localisation près de voies rapides (15minutes de Dinan, 30 minutes de St Malo), de la présence d'un collège, d'une zone artisanale et commerciale

dynamique et du cadre privilégié de l'estuaire de la Rance. Les jeunes ménages peinent à s'y installer par manque de logements adaptés à leurs besoins et en raison du prix du foncier. L'école voit ainsi ses effectifs diminuer. Le projet peut permettre l'installation de plus de 200 personnes dans le centre bourg.

### 3- Localisation du projet

Afin de limiter l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles, la commune privilégie les opérations en renouvellement urbain : dents creuses, divisions de parcelles, ...

L'emplacement retenu pour l'opération constitue ainsi une dent creuse, enclavée, à proximité immédiate du centre bourg, sur les parcelles cadastrées section AD n°97, d'une contenance de 24 063 m<sup>2</sup> et ZK n° 203p pour 8 700 m<sup>2</sup>. Cet emplacement permet de privilégier des liaisons douces au sein du tissu urbain de la commune. L'écoquartier se développera sur la parcelle n° 97 et la parcelle n° 203 accueillera un bassin de rétention des eaux pluviales.

Aucune autre parcelle sur la commune ne permet de répondre à ces exigences.

### 4- Intervention de l'établissement public foncier de Bretagne (EPFB)

L'action de l'EPFB est coordonnée par la signature d'une convention cadre avec les établissements publics de coopération intercommunale. Pour Dinan Agglomération, celle-ci date du 29 janvier 2018. La convention opérationnelle a été signée avec la commune de Plouër-sur-Rance le 21 novembre 2016. Cette convention confie à l'EPFB la mission d'acquérir par tous moyens (amiable ou expropriation) les terrains nécessaires à la réalisation de l'écoquartier et en précise les modalités d'acquisition, de portage et de rétrocession.

## 22- Description et coût du projet

### 221- Description du projet

Le projet comprend la réalisation de logements et de divers équipements publics sur la parcelle AD n° 70 (24 063 m<sup>2</sup>) et d'un bassin de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ZK n° 203p.

#### 1- Logements

Le programme prévoit la réalisation de 72 logements, qui sont répartis en 34 lots libres (de type maisons mitoyennes, pour économiser le foncier), 18 lots intermédiaires (maison à un étage disposant d'entrées indépendantes) et 20 logements collectifs.

Ces 72 logements se décomposent ainsi : 52 logements sont dévolus au parc privé et 20 au parc social.

#### 2- Equipements publics

Un cheminement doux, interdit à la circulation automobile, est prévu au centre (axe nord-nord-est/sud-sud-ouest). Il reliera les différentes parties du quartier au centre bourg et constituera aussi un espace de rencontre et d'échanges, animés par des jardins potagers et des serres partagés, par des carrés fleuris, par des aires de jeux pour enfants et par un bâtiment à vocation publique (salle communale, vente de produits locaux, gîte partagé, laverie commune, ...).

Des voies de circulation et des espaces de stationnement pour les voitures sont aussi prévus (2 par logement).

#### 3- Réseaux et bassin de rétention des eaux pluviales

Des réseaux intérieurs au quartiers sont programmés pour les eaux usées, les eaux pluviales, l'eau potable, l'alimentation électrique, le gaz et les télécommunications.

Afin des respecter le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAP 2006) ainsi que l'arrêté préfectoral du 7 novembre 2007 portant autorisation de rejet en milieu naturel, les eaux pluviales issues du futur programme de logements seront dirigées vers un bassin de rétention situé au sud-est du projet, sur la parcelle cadastrées section ZK n°203p.

## 222- Estimation sommaire des dépenses

Elles s'élèvent au total à 2 144 533 €.

Elles se répartissent en trois postes :

1- Acquisitions foncières : 301 933 €

Elles concernent les parcelles cadastrées section AD n°97 (24 063 m<sup>2</sup>) et ZK n° 203p (8 700 m<sup>2</sup>).

L'estimation est celle qu'en a fait le service des Domaines le 1<sup>er</sup> juin 2018. Elle se décompose ainsi :

- prix principal : 263 500 €, soit : AD n°97 : 220 000 € (9,14 €/m<sup>2</sup>). ZK n° 203 : 43 500 € (soit 5€ le m<sup>2</sup>).
- indemnité de remploi : 27 350 €.
- indemnité d'éviction : 11 083 €.

2- Etudes : 53 300 €

3- Travaux : 1 789 300 €

Ils comprennent les travaux d'aménagement de l'écoquartier pour 1 601 900 € et le bassin de gestion des eaux pluviales pour 187 400 €.

## 23-Mise en compatibilité du PLU

Suivant l'article R. 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le projet ne pourra être déclaré d'utilité publique par le Préfet qu'après une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

Les terrains concernés par le projet sont actuellement classés, au PLU de la commune, :

- en zone AUer (zone réservée à la création ou à l'extension d'équipements publics) pour la parcelle cadastrée section AD n° 97 ;
- et 4Aues (zone réservée à l'urbanisation future à long terme parcelle) pour la parcelle cadastrée section ZK n°203p.

Ce classement n'autorise donc pas la réalisation du projet qui comporte de l'habitat sur la parcelle AD97 et un bassin de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ZK 203p.

La mise en compatibilité consistera à classer les parcelles AD n° 97 et ZK n°203p en zone AUeq (zone destinée à la création d'opérations d'écoquartiers).

## 24-Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU

### 1- Etat initial de l'environnement

#### 11- Zones naturelles et agricoles

Les parcelles concernées par le projet sont à usage agricole. Une zone humide de 328 m<sup>2</sup> existe en limite Sud-Est de la parcelle ZK 203. Le projet n'empiète pas sur elle.

Le projet ne se situe pas au sein d'un espace identifié trame verte et bleue du SCOT du Pays de Dinan ni du PLUi de Dinan Agglomération.

#### 12- Paysages, patrimoine bâti et culturel

Les parcelles du projet ne comportent que peu d'éléments paysagers. On n'y retrouve aucun arbre ou haies. Le site ne comporte aucune trame végétale structurante. La topographie du site n'est pas marquée.

Pour le site concerné par le bassin de gestion des eaux pluviales, il se trouve en contrebas, entouré de haies bocagères.

Le site du projet n'est concerné que par le site inscrit « Estuaire de la Rance »

### 13- Ressources en eau

Dinan Agglomération est à même d'assurer l'alimentation en eau potable.

Pour les eaux usées, le site du projet sera raccordé à la station d'épuration principale de la commune de « La Minotais ».

### 14- Risques et nuisances

Aucuns risques ni nuisances, particuliers, ne sont relevés. La commune n'est pas non plus concernée par un classement sonore.

A noter qu'un arrêté préfectoral du 7 novembre 2007 autorise la commune de Plouër sur Rance à réaliser des travaux en rivière et de rejet d'eaux pluviales en milieu naturel.

## 2- Incidences du projet sur l'environnement

Elles résultent de la modification du zonage des parcelles classées 2Auer et 1AUeq.

### 11- Espaces agricoles et naturels

Le projet n'aura pas d'incidence sur ces espaces et la mise en compatibilité du PLU n'induit pas de consommation supplémentaire d'espaces agricoles.

### 12- Biodiversité/Trame verte et bleue

Les parcelles concernées n'ont aucun lien direct avec des sites d'importance écologique (Natura 2000, ZNIEF, ...). Au sujet de la zone humide, une mesure d'évitement a été prise consistant à décaler vers l'ouest le projet de bassin de gestion des eaux pluviales et à modifier le point bas du bassin et de son exutoire.

### 13- Paysage-Patrimoine

Des mesures compensatoires seront prises concernant le paysage en fixant dans le règlement du PLU des hauteurs de constructions autorisées ne dépassant pas celles des constructions existantes.

### 14- Risques et nuisances

Le projet n'est pas concerné par des risques majeurs. Pour les déchets, le projet pourrait préconiser l'utilisation de matériaux biosourcés, en mesure compensatoire.

### 15- Ressources en eau

Pour mieux gérer les ruissellements d'eaux pluviales, une gestion à la parcelle peut être envisagée.

## 3- Critères, indicateurs et modalités de suivi

Ils sont prévus pour l'occupation du sol (perméabilité du sol), la gestion de l'eau (m<sup>3</sup> d'eau consommés, conformité de la station d'épuration), le paysage (nombre d'arbres plantés), les pollutions (nombre de véhicules/jour).

## **25- Compatibilité avec les documents supra communaux**

### 251- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Dinan

Le SCoT, approuvé le 20 février 2014, fixe notamment les objectifs suivants :

- le maintien d'une progression démographique de +1,2% en moyenne par an, la population passant de 3484 habitants à 4200 en 2032.

- la densification du tissu urbain via le comblement de dents creuses et une densité de 20 logements à l'hectare. Le projet se situe bien dans une dent creuse et il prévoit une densité de 30 logements à l'hectare.
- l'augmentation du volume de logements aidés et une proportion de 15% de logements sociaux. Le projet compte 30% de logements sociaux.
- la limitation de l'imperméabilisation des sols. Le projet est compatible avec cette exigence.

#### 252- Le programme local de l'habitat (PLH)

La commune n'est pas couverte par un tel document. Dinan agglomération est en cours d'élaboration d'un PLH.

#### 253- La loi littoral

Le projet n'est pas situé dans un espace proche ou dans la bande des 100 mètres La seule obligation applicable, en vertu de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, est que les constructions doivent s'implanter au sein ou en continuité des zones urbanisées. Cette obligation est respectée dans le projet dans la mesure où il s'inscrit dans une dent creuse, en continuité du tissu urbain existant, limitant ainsi d'autant l'extension de la zone urbanisée vers les extérieurs du bourg.

#### 254- La zone Natura 2000

Le projet ne se situe pas dans le périmètre du site Natura 2000 « Estuaire de la Rance ».

## 26- Justification de l'utilité publique du projet

Le projet répond à différents enjeux.

L'offre de logements est insuffisante pour répondre à la demande. L'école a perdu deux classes.

Le projet, en comblant une dent creuse située en centre bourg, permet de respecter les objectifs de renouvellement urbain, de redynamiser le bourg et d'éviter l'étalement urbain.

### A / Avantages du projet

- En l'absence d'acquisition amiable à ce jour, la déclaration d'utilité publique permettra la maîtrise du foncier nécessaire à la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat.
- Le projet s'inscrit dans le cadre d'un renouvellement urbain.
- Il est en adéquation avec les objectifs du développement durable et le bassin de rétention permet une bonne gestion des eaux pluviales.
- Il assure une mixité sociale.
- Enfin, le projet comporte des aménagements de qualité et favorise les déplacements doux.
- La parcelle concernée est enclavée entre des parcelles déjà urbanisées.

### B/ Inconvénients du projet

- Il y a atteinte à la propriété privée. La surface concernée par le projet est de 32 367 m<sup>2</sup>. Elle est exploitée par l'EARL JAMBON qui dispose au total d'une superficie de 164 ha 79 de surface agricole utile. Il n'y aura donc pas de déséquilibre de l'exploitation. A noter que les propriétaires ne sont pas opposés à ce que le projet se réalise sur leurs parcelles.
- Le coût financier, dont le montant est estimé à 2 144 533 euros.
- Les inconvénients des travaux pour les riverains du projet.

Les compensations envisagées à l'expropriation : en l'absence de compensation foncière possible, il est prévu d'allouer au propriétaire une indemnité de emploi dont le montant a été fixé par les Domaines à 27 350 €.



### Chapitre 3 – Dossier d'enquête parcellaire

L'état parcellaire donne les renseignements suivants :

Commune	Adresse de la Parcelle	Section	Numéro	Nature	Surface	Emprise à acquérir	Surface restante	Propriétaire
Plouër sur Rance	Le champ de Neuville	ZK	203p	Culture	23673 m <sup>2</sup>	8700 m <sup>2</sup>	14973m <sup>2</sup>	Jambon Jean-Yves Les Rocherets Miniac Morvan 3554
Plouër sur Rance	Le bourg	AD	97	Culture	24063 m <sup>2</sup>	24063m <sup>2</sup>	0	Jambon Jean-Yves Les Rocherets Miniac Morvan 3554

### III – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

---

1- Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision en date du 18 décembre 2019, Monsieur le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes a désigné M. Michel Fromont en qualité de Commissaire enquêteur pour cette enquête publique, référencée N° E190000242 / 35.

2- Arrêté prescrivant l'enquête.

Par arrêté en date du 15 janvier 2020, le Préfet des Côtes d'Armor a prescrit la présente enquête publique, préalable à la déclaration d'utilité publique, parcellaire et portant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Plouër sur Rance (voir annexe n°1)

3- Rencontres avec le maître d'ouvrage et la commune, visite sur place

Le 20 Janvier 2020, le commissaire enquêteur, a visité les lieux du projet en compagnie de deux représentants de l'établissement foncier public de Bretagne, maître d'ouvrage, et de M le Maire de la commune qui était assisté de son adjoint à l'urbanisme.

Le commissaire enquêteur s'est ensuite fait présenter le projet lors d'une réunion qui s'est tenue à la mairie, avec les mêmes personnes et la directrice générale des services de la mairie.

4- Modalités de déroulement de l'enquête.

41- Dates et lieux de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée à la mairie de Plouër sur Rance, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2019, sur une durée de 30 jours, consécutifs, soit du mercredi 5 février, 9 heures, au jeudi 5 mars 2020, 16 heures 30.

42- Dossier d'enquête.

Un dossier d'enquête papier et deux registres (un pour la déclaration d'utilité publique et la mise en compatibilité du PLU et un pour la déclaration de cessibilité), ont été mis à la disposition du public à la Mairie de Plouër sur Rance, pendant toute la durée de l'enquête et aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie, soit les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h30, ainsi que le mercredi et le samedi de 9h à 12h.

Le dossier a également été mis en ligne, avant l'ouverture de l'enquête, sur le site internet de la commune de Plouër sur Rance (<http://www.plouer-sur-rance.fr>). Il y est resté jusqu'à la fin de l'enquête.

Un poste informatique, garantissant un accès gratuit au dossier, a été mis à la disposition du public, à la mairie de Plouër sur Rance, aux heures d'ouverture de celle-ci et pendant toute la durée de l'enquête.

#### 43 – Modalités de consignation des observations du public.

L'arrêté de mise à enquête a prévu trois possibilités pour le public de formuler ses observations durant le déroulement de l'enquête :

- soit en les consignants sur un registre d'enquête déposé à la Mairie de Plouër sur Rance ;
- soit en les adressant par courrier à la Mairie de Plouër sur Rance, à l'attention du commissaire enquêteur ;
- soit par voie électronique, à l'adresse suivante : [pref-enquetes-publiques@cotes-darmor.gouv.fr](mailto:pref-enquetes-publiques@cotes-darmor.gouv.fr), à l'attention du commissaire enquêteur.

#### 44- Permanence du commissaire enquêteur.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été tenues par lui à la mairie de Plouër sur Rance, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2020, le mercredi 5 février 2020, de 9h00 à 12h00 ; le samedi 22 février 2020, de 9h00 à 12h00 ; et le vendredi 5 mars 2020, de 14h00 à 16h30.

#### 45 – Publicité et affichage.

Les formalités suivantes en matière de publicité ont été effectuées :

- avis inséré 15 jours avant le début de l'enquête, soit le 18 janvier 2020, dans le journal *Ouest-France* et le *Télégramme*, et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, soit le 6 février 2020 pour ces deux journaux.
  - affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête publique, aux caractéristiques et dimensions réglementaires (format A2 et en lettres noires sur fond jaune), 15 jours avant le début de l'enquête, sur la porte d'entrée la mairie, à l'entrée des deux parcelles concernées par le projet.
  - affichage de l'arrêté préfectoral de mise à enquête du 15 janvier 2020 sur la porte d'entrée de la mairie.
- Ces mesures sont restées en place durant toute la durée de l'enquête.

#### 46 – Réception et observations du public.

Le commissaire enquêteur a reçu 3 personnes lors de ses permanences, soit :

- le mercredi 5 février : aucune personne.
- le samedi 22 février : 1 personne.
- le jeudi 5 mars : 2 personnes.

Le nombre d'observations présentées par le public s'est élevé au total à 5 soit :

- 4 observations portées sur le registre d'enquête.
- 1 courrier électronique.

#### 47- Clôture de l'enquête.

L'enquête publique s'est terminée le jeudi 5 mars 2020 à 16 heures 30. Le commissaire enquêteur a clos immédiatement le registre d'enquête d'utilité publique et le Maire le registre d'enquête parcellaire.

Dans le délai de 8 jours suivant la fermeture de l'enquête, soit le 12 mars, à 10 heures, à la mairie de Plouër sur Rance, le procès-verbal de synthèse des observations du public, complété par des questions complémentaires du commissaire enquêteur, en date du 11 mars 2020 (voir annexe n° 3), a été remis et commenté par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage.

Il a invité celui-ci à lui remettre son mémoire en réponse dans le délai de 15 jours.

Par courrier électronique en date du 17 mars 2020, l'EPFB a demandé au commissaire enquêteur de prolonger de 15 jours le délai de remise de sa réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public, à cause des difficultés matérielles qu'il rencontre du fait de la crise sanitaire et des élections municipales. Le 18 mars 2020 le commissaire enquêteur adresse, par courrier électronique, au Préfet des Côtes d'Armor, une demande de prolongation du délai de remise du rapport et des conclusions au plus tard jusqu'au 17 avril 2020, le délai initial étant le 5 avril. Par courrier en date du 23 mars 2020, celui-ci accorde ce report compte tenu des circonstances actuelles. (voir annexe n°2)

Le maître d'ouvrage, par courrier électronique en date du 11 avril 2020 a transmis ce mémoire au commissaire enquêteur (voir annexe n°3).

#### 5 - Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Le présent rapport et les conclusions, les deux registres d'enquête et le dossier d'enquête ont été transmises par le commissaire enquêteur, par courrier postal à l'autorité organisatrice, le Préfet des Côtes d'Armor, le vendredi 17 avril 2020. Le rapport et les conclusions lui ont aussi été transmises le même jour par courrier électronique.

### **IV-AVIS DES PERSONNES CONSULTÉES**

---

#### 1- La mission régionale d'autorité environnementale

Dans son avis, en date du 7 novembre 2019, elle indique que les principaux enjeux du projet sont la préservation de l'environnement naturel et paysager de la commune, la gestion des eaux usées et pluviales et, dans une moindre mesure, la consommation de terres agricoles et le flux de déplacements.

Elle indique que le dossier démontre que le projet se situe sur des parcelles qui sont sans lien direct avec des sites à enjeux écologiques forts. Mais elle estime que les incidences du projet liées aux eaux usées et eaux pluviales, ainsi qu'à la biodiversité et au paysage, ne sont pas suffisamment analysées.

Elle recommande donc :

- de caractériser l'incidence des rejets urbains sur les milieux récepteurs, pour savoir s'ils sont compatibles avec l'objectif d'atteinte du bon état écologique des masses d'eau, tels qu'il est fixé par le SDAGE Loire-Bretagne.
- de préciser les préconisations paysagères nécessaires pour garantir une bonne insertion du projet dans le paysage.
- de compléter l'évaluation environnementale par une analyse des incidences du projet de bassin de rétention sur la trame verte et bleue.

#### 2- L'agence régionale de santé

Elle a émis un avis favorable au projet le 15 juillet 2019.

#### 3- Le département

Par lettre en date du 19 juillet 2019, il indique que le projet de 72 logements est susceptible de générer une augmentation importante du trafic routier. Même s'il n'impacte pas directement une voie départementale, il conviendra, en fonction du trafic constaté à l'issue des constructions, de réaliser des aménagements de sécurité.

#### 4- La direction régionale des affaires culturelles- Unité de l'architecture et du patrimoine des Côtes d'Armor

Dans son avis en date du 24 juillet 2019, elle indique que, sans être opposée au projet, elle appelle l'attention sur les points suivants :

- si la création d'un écoquartier en continuité du secteur urbain existant est pertinente, le projet semble plus fonctionner avec ses propres orientations. Il conviendrait, en conséquence, de renforcer cette continuité pour assurer une greffe heureuse du nouveau quartier.
- le parti technique retenu est-il compatible avec l'expression « écoquartier », qui intègre des dispositions vertueuses d'économie du foncier, de densité, de continuité urbaine, d'utilisation raisonnée du sol, des matériaux biosourcés, ...

5- La direction départementale des territoires et de la mer.

Elle a émis un avis favorable le 29 juillet 2019, le dossier présentant bien l'opportunité du projet, l'utilité publique des deux opérations et la nécessité d'acquiescer les deux parcelles concernées. Plus précisément, le projet répond aux besoins de la collectivité en termes de logements, y compris sociaux et à des prix abordables, ou de dynamisation et d'agrément du cadre de vie. Il participe aussi à l'amélioration de la sécurité (séparation des flux de circulation, protection hydraulique) et à une meilleure prise en compte de l'environnement par une bonne gestion des eaux pluviales.

Elle recommande toutefois de classer, au règlement du PLU, la zone réservée au bassin de rétention en zone Ue ou 1AUe afin d'être en cohérence avec le futur PLUiH de Dinan Agglomération.

## **V- OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LEUR ANALYSE PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

Les observations formulées durant l'enquête sont les suivantes :

**1) Une personne demande s'il y aura des « jardins partagés » collectifs ou une possibilité de louer des morceaux de parcelles pour potager (R2 n°1).**

NB- Cette observation a été portée par erreur sur le registre de l'enquête parcellaire.

### Point de vue du maître d'ouvrage

*Ce sont près de 700 m<sup>2</sup> de jardins potagers qui sont prévus auquel s'ajoute un verger conservatoire, une serre collective et des carrés fleuris.*

*Chaque jardin, d'une superficie de 100 m<sup>2</sup>, disposera d'un cabanon pour remiser les outils de jardinage ainsi qu'un point de compostage qui sera ouvert à tous les habitants.*

### Appréciation du commissaire enquêteur.

Ces types d'aménagement correspondent bien à des équipements que l'on peut retrouver dans un écoquartier.

**2) Observation de M. de Beaucourday (R1 n°1)**

Il s'interroge sur deux points.

21- Y aura-t-il une liaison directe entre le lotissement et la rue de la Rance ? si oui, pourquoi et comment ?

### Point de vue du maître d'ouvrage

*L'accès Nord, donnant sur la Rue de la Rance, est une option possible (cf. illustration ci-dessous), et un emplacement réservé (N°214) a été confirmé sur la parcelle AD 87 lors de l'élaboration du PLUi de Dinan Agglomération. Un aménagement spécifique de la rue de la Rance serait à prévoir afin d'intégrer la création de nouveaux accès, s'ils étaient confirmés.*

22- Quel sera l'incidence du projet sur la circulation automobile au vu des entrées et sorties prévues et sur le stationnement dans le secteur ?

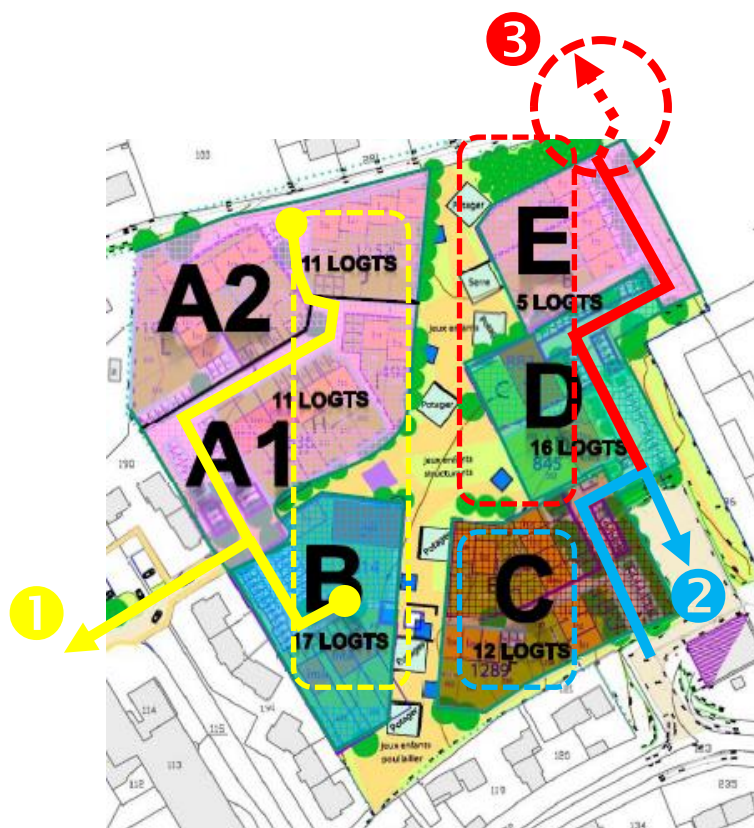
### Point de vue du maître d'ouvrage

*Si l'écoquartier générera nécessairement un flux supplémentaire d'automobiles dans le bourg de Plouër sur Rance, l'objectif du projet, de par sa proximité immédiate avec le centre de ce bourg et de ses commerces, est de favoriser l'utilisation des liaisons douces et donc de limiter les déplacements motorisés.*

Le projet d'aménagement étant organisé autour d'un espace public central sans voiture, l'opération est scindée en deux entités autonomes d'un point de vue de la circulation automobile.

Ainsi celle-ci devrait se ventiler de la manière suivante (cf illustration ci-dessous) : la sortie n°1 représentant un équivalent de 39 logements soit un potentiel de l'ordre de 78 véhicules maximum ; la sortie n°2 pour un équivalent de 12 logements soit 24 véhicules maximum ; la sortie Nord (N°3) concernerait un équivalent de 21 logements, soit potentiellement 42 véhicules.

Les aménagements préconisés, au niveau de la sécurité routière, par la DDTM ou le conseil départemental, concernant la sécurité, ont déjà été mis en œuvre (giratoire de la rue Mathurin Roger, accès indépendant à l'EHPAD) ou sont prévues de l'être (rue de la Rance sur la RD 366).



#### Avis du Conseil départemental

Compte tenu de l'augmentation importante du trafic routier induit par le projet, il préconise de réaliser des aménagements de sécurité.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet de créer 72 logements aura un impact certain en termes de circulation automobile, le nombre estimé de voitures étant de 144.

La ventilation escomptée des flux de circulation en trois sorties devrait limiter les risques d'encombrements. La sortie n°1 à l'ouest représente la part la plus importante avec 78 véhicules potentiels (54% du total). Le giratoire de la rue Mathurin Roger, nouvellement réalisé, devrait fluidifier le trafic. Quant à la sortie, sur la rue de la Rance, elle représente potentiellement environ le tiers, soit 42 véhicules. Un aménagement de sécurité sera certainement à prévoir sur la rue de la Rance.

Par ailleurs, le projet disposera de suffisamment de places de stationnement (2 par logement, auxquels il peut être ajouté 10 places visiteurs en lien avec la sortie Nord, vers la rue de la Rance) pour ne pas encombrer les places du centre bourg.

### 3) Observation de Mme Sonia Ripoché (CE n°1)

Ayant un projet de création d'une micro-crèche sur le territoire de Plouër sur Rance, idéalement elle imagine que cette structure voit le jour au sein même de l'écoquartier. Elle ajoute que, de par sa position centrale en centre bourg, la micro-crèche offrira un nouveau service aux habitants notamment aux familles résidentes de l'écoquartier.

Par ailleurs, elle se déclare fortement intéressée par la dimension affirmée du projet d'écoquartier en matière de développement durable. Elle précise que cette dimension est en cohérence avec le caractère écoresponsable de la structure qu'elle veut créer, et que certains axes du projet de l'écoquartier (jardins partagés, compost collectif...) s'inscrivent également bien avec le projet pédagogique qui pourra être déployé par la future micro-crèche.

Elle conclut en considérant que le projet d'écoquartier est tout à fait pertinent pour le développement d'une commune attractive.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage n'a pas apporté de commentaire sur cette observation. Au dossier, le projet de créer une micro-crèche ne figure pas parmi les différents projets d'équipements partagés ou collectifs. Ceci étant, rien n'empêcherait une telle création qui trouverait tout à fait sa place dans l'écoquartier.

### 4) Une personne présente trois remarques sur le projet (R1 n° 2).

41- Le terme « dent creuse », laissant entendre que l'espace concerné ne demanderait qu'à être comblé, paraît inapproprié, car il présente toujours un intérêt pour la biodiversité.

#### Point de vue du maître d'ouvrage

*Le terrain concerné par l'écoquartier correspond bien au terme de dent creuse qui fait référence à un espace non construit, entouré de parcelles bâties. Suivant la SAFER, il n'a plus vocation à être cultivé, car l'urbanisation l'a enclavé. Ce terrain constitue une opportunité pour densifier le centre-bourg et limiter l'étalement urbain qui sont autant d'objectifs fixés par les politiques publiques.*

*Concernant la biodiversité, l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, confirme le fait que le site n'est pas un secteur à enjeux. Le projet d'éco-quartier favorise au contraire le traitement des questions de paysage, de biodiversité et de cheminements doux.*

42- Le projet contribue à une urbanisation galopante et donc à une fracture à la relation avec la nature.

#### Point de vue du maître d'ouvrage

*Ce projet d'éco-quartier met en place des moyens tendant à l'exemplarité environnementale (cf. Charte éco-quartier) et favorisera un lien avec la nature. Il contribue à la densification du centre-bourg de Plouër-sur-Rance et non à l'extension urbaine qui est aujourd'hui à éviter. La priorité actuelle doit se porter sur la préservation des espaces agricoles et naturels hors centre-bourg, afin de limiter les risques de mitages qui portent préjudice aux activités productives et à la biodiversité.*

*Pour ce qui est de l'urbanisation « galopante », cette notion est à relativiser puisque la commune ne dispose plus de réserve foncière urbanisable en dehors de cet espace. La dernière opération d'aménagement à vocation résidentielle a été commercialisée entre 2014 et 2015. Les constructions de ces dernières années sont issues de divisions parcellaires à l'initiative de particuliers. Depuis 7 ans, le rythme des permis de construire, relatifs aux créations de nouveaux logements, oscille entre 15 et 20 logements par an. Ce rythme apparaît relativement faible*

au regard de la strate démographique de la commune, et compte tenu notamment de la forte demande de logements recensée ces dernières années.

A noter que les projets d'urbanisation de la commune, repris au sein du nouveau PLUi de Dinan Agglomération, reposent sur un objectif de progression démographique de 0,7 à 0,9% par an sur la période 2020-2032, tenant compte par ailleurs de la baisse du nombre de personnes par ménage. Cette réalité a nécessairement une incidence majeure sur les besoins en logement d'une commune comme Plouër-sur-Rance.

43- Le projet ne contient pas d'éléments relatifs à ses conséquences sur la circulation automobile, avec la création de goulets d'étranglement prévisibles.

#### Point de vue du maître d'ouvrage

La circulation automobile sera plus importante du fait de l'apport de population. Toutefois, par les principes mêmes de l'éco-quartier, les liaisons douces créées chercheront à valoriser les déplacements dans le bourg de Plouër-sur-Rance à pied ou à vélo.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

La situation enclavée du terrain prévu pour l'écoquartier entre des secteur déjà urbanisés constitue une opportunité du fait de sa proximité avec le centre bourg, favorisant ainsi les déplacements doux et évitant l'étalement urbain. Ce terrain ne représente pas d'enjeux majeurs en termes de biodiversité. Sur les incidences de la circulation automobile, voir mon appréciation ci-dessus concernant l'observation n°2.

#### 5) **Observations de M. Bernard Guichard, représentant l'association « Plouër Initiatives »** (R n°3)

51-Il s'étonne que le dossier d'enquête papier soit moins important que celui qui figure sur le site internet.

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Le dossier papier était en tout point similaire au dossier dématérialisé.

52- Les accès à l'écoquartier sur la rue de la Rance, sur l'EHPAD, la rue des Riboules, l'église, auraient dû être matérialisés dans le dossier.

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Ils sont mentionnés, notamment au sein de l'OAP du PLU qui est présente au dossier.

53- Une étude d'ensemble aurait dû être réalisée intégrant le lotissement de la Rouxelais en cours de réalisation (70 logements avec des extensions possibles de 70 + 20 logements). La sortie de ce lotissement sur la rue de la Rance s'effectuera en face de la sortie de l'écoquartier. Le lotissement de la Croix Morel, situé au-dessus de l'écoquartier, a aussi une sortie sur la rue de la Rance, située à 50 m de celle de l'écoquartier.

Cette rue de la Rance, déjà très fréquentée à certaines heures, appelle déjà actuellement beaucoup de vigilance pour les riverains qui veulent sortir leur voiture. Il faut imaginer le nombre de véhicules induits par ces nouveaux lotissements, dont les entrées et sorties sont concentrées sur une longueur de 100 mètres.

#### Point de vue du maître d'ouvrage

⇒ Concernant les accès : cf. observation n°2

⇒ Le caractère d'utilité publique n'était pas requis pour le lotissement préexistant de la Rouxelais et ce dernier n'a donc pas été intégré à l'étude sur l'éco-quartier.

*Par ailleurs, une vue d'ensemble et globale a été nécessaire dans le cadre de l'élaboration de PLUi de Dinan Agglomération. Comme il est précisé dans la réponse à l'observation n°2, des aménagements routiers seront à prévoir, aux différents points de connexions de ces projets d'aménagement. Certains de ces aménagements ont été engagés par anticipation (Rue Mathurin Roger, Carrefour des Landes), et devront être poursuivis.*

⇒ *L'objet de la présente DUP n'étant pas « multi-site », il n'apparaissait pas nécessaire de constituer une étude intégrant l'ensemble des problématiques routières de la commune.*

#### Avis du Conseil départemental

Compte tenu de l'augmentation importante du trafic routier induit par le projet, il préconise de réaliser des aménagements de sécurité.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Voir ma précédente appréciation sous l'observation n°2.

L'incidence en termes de circulation automobile ne se limite au périmètre du projet. Il faut donc bien en analyser les conséquences aux endroits impactés que sont surtout la rue Mathurin Roger et la rue de la Rance.

Il convient d'avoir une vue d'ensemble sur le fonctionnement de ces quartiers riverains du centre bourg, et en conséquence de bien mesurer et anticiper les aménagements qui seront à réaliser en temps voulu, ceci afin de ne pas subir les événements. D'un strict point de vue financier, cela aurait aussi le mérite de présenter un coût global de l'opération.



Je rappelle que la présente enquête publique concerne le projet de création d'un « écoquartier » sur le territoire de la commune de Plouër-sur-Rance qui nécessite sa déclaration d'utilité publique, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune et la déclaration de cessibilité des parcelles concernées.

Le maître d'ouvrage est l'établissement public foncier de Bretagne et l'autorité organisatrice de l'enquête publique le Préfet des Côtes d'Armor.

L'enquête s'est déroulée, dans des conditions normales, du 5 février au 5 mars 2020.

J'ai tenu trois permanences en Mairie de Plouër sur Rance et ai reçu 5 observations écrites du public.

Je dois faire observer qu'une concertation importante a été menée par la commune de Plouër sur Rance en amont de cette enquête.

Au vu de mon analyse du projet et de mes appréciations formulées dans la partie rapport, je suis en mesure d'apporter les conclusions qui suivent.

## **I- Conclusions du commissaire enquêteur**

---

### **Chapitre 1- Conclusions sur le dossier d'utilité publique**

#### **1- Intérêt public de l'opération**

Le projet consiste à créer 71 logements, dont 21 logements sociaux. La volonté de la commune est de limiter le prix de vente des terrains viabilisés (80€ au lieu de 40€ en secteur libre) afin de permettre au plus grand nombre de se loger ou d'accéder à la propriété, notamment les jeunes couples à faibles revenus et les personnes âgées. Le projet permet ainsi une mixité sociale et générationnelle.

La notion d'écoquartier retenue pour le projet répond, par ailleurs, à un souci de favoriser l'écoconstruction, les mobilités douces et l'installation d'équipements partagés (jardins partagés ; bâtiment public susceptible d'accueillir une salle communale, lieu de vente de produits locaux, gîte partagé, laverie commune...).

Enfin, au niveau environnemental, l'opération comporte la création d'un bassin de gestion des eaux pluviales destiné à recevoir les eaux de l'écoquartier mais aussi d'autres quartiers du bourg. Cet aménagement permettra à la fois de réguler le débit de ces eaux mais aussi d'assurer leur décantation avant leur rejet dans le milieu naturel.

Je considère ainsi que l'opération présente bien un intérêt public.

#### **2- Sur la nécessité d'exproprier**

Suivant le maître d'ouvrage dans sa réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public du 11 avril 2020, il y a eu des échanges de nombreux courriers avec le propriétaire des parcelles devant accueillir l'écoquartier, ainsi que 19 échanges téléphoniques, à des dates notées.

Il ajoute que quatre réunions se sont tenues en mairie ou chez le propriétaire les 12 octobre et 16 novembre 2016, les 31 juillet et 24 novembre 2017.

L'établissement public foncier de Bretagne a présenté une offre d'acquisition écrite à l'amiable, en date du 27 juillet 2018, des parcelles cadastrées section AD n° 97 et ZK n° 203p, à M. Jean-Yves Jambon, propriétaire, domicilié les Rocherets 35540 Miniac-Morvan. Le montant de cette offre correspondait à l'estimation qu'en avait fait le service des Domaines le 1<sup>er</sup> juin 2018, à savoir 9,14 € pour la parcelle AD n° 97 et 5,00 € pour la parcelle n° ZK n° 203p, soit une proposition de prix globale de 263 500 €.

Le propriétaire n'a pas répondu à cette offre.

Enfin une dernière réunion a eu lieu le 12 juin 2019 chez le propriétaire, en présence de l'EPFB et du Maire de la commune de Plouër sur Rance.

Je considère donc que l'Etablissement Public de Bretagne a conduit la phase de négociation amiable d'une manière satisfaisante et que le prix qu'il a proposé était correct, compte tenu du prix du marché pour ce type de bien. Il y a donc incontestablement absence d'accord amiable entre les parties, malgré les nombreuses tentatives menées pour y parvenir.

Par ailleurs, l'emplacement du projet correspond à la volonté de la commune d'éviter l'étalement urbain et de réaliser un quartier en continuité du secteur urbain existant. Les terrains concernés, qui sont aussi enclavés entre des secteurs d'habitation et d'équipements publics, répondent bien à cette exigence. Il n'y a pas d'autres terrains dans le centre bourg qui soient aussi bien adaptés.

Enfin la surface de l'emprise envisagée, 3,27 ha, reste raisonnable.

J'estime donc que la nécessité d'exproprier ces parcelles est établie.

### **3- Avantages et inconvénients de l'opération**

#### **A) Au niveau de l'atteinte à la propriété privée et à une exploitation agricole**

La surface des terrains concernée par le projet est de 32 367 m<sup>2</sup>. Ceux-ci sont exploités par l'EARL JAMBON, qui dispose au total d'une superficie de 164 ha 79 de surface agricole utile.

Je pense ainsi que, s'il y a atteinte à la propriété privée (acquisition de 3,2 ha), celle-ci n'est pas excessive au regard de la surface agricole utile totale de l'exploitation de 164,79 ha.

Le projet n'entraînera donc pas de déséquilibre de l'exploitation. J'ai pu par ailleurs constater, lors de ma visite des lieux, que la parcelle n° AD n° 97 n'était plus exploitée depuis des mois. Je note enfin que le propriétaire ne s'est pas manifesté durant l'enquête publique.

#### **B) Au niveau social et de la création de logements**

Le projet comporte 21 logements sociaux, soit environ le tiers du programme. Il se situe bien au-delà des préconisations du SCOT (15%).

La création de 72 logements est aussi en cohérence avec les hypothèses de croissance de la population retenues au SCOT (1,2%) et de la forte demande de logements sur la commune, notamment des jeunes ménages qui peinent à s'y installer par manque de logements adaptés à leurs besoins et en raison du prix du foncier.

Par ailleurs, la participation financière de la collectivité dans la réalisation de l'opération doit permettre de livrer un prix au mètre carré de terrain viabilisé bien inférieur à celui du marché (80 €, au lieu d'environ 140 €), ce qui devrait autoriser l'accession à la propriété plus diversifiée, notamment de jeunes ménages à revenus limités.

Je considère en conséquence que l'opération présente indéniablement un intérêt social de par l'importance de la part réservée au logement social dans l'opération (21 logements sur un total de 72, soit près de 30%), de la mixité sociale assurée et du prix de vente envisagé du terrain viabilisé.

#### **C) Au niveau environnemental**

J'estime que le projet ne comporte pas d'inconvénients excessifs pour l'environnement, pour les raisons suivantes :

- au niveau de la biodiversité, le projet situé par ailleurs sur des parcelles qui ne comportent que peu d'éléments paysagers, ne porte pas atteinte à une trame verte ou bleue ;
- une zone humide a été évitée, par le déplacement à l'ouest du bassin de gestion des eaux pluviales ;
- le souci de maintenir une qualité du paysage a été pris en compte : préconisations paysagères pour une bonne insertion du projet, perspective maintenue sur le clocher de l'église, hauteur des constructions dans le projet de règlement du PLU ne dépassant pas celles des constructions existantes, projet ramené de 100 à 72 logements avec une densité passant de 41 à 30 logements à l'hectare, ceci pour respecter une échelle urbaine plus en rapport avec le tissu urbain existant ;
- étalement urbain limité, s'agissant de terrains enclavés en centre bourg entre des parcelles déjà urbanisées.

L'inconvénient majeur pour l'environnement me paraît être celui des conséquences que la circulation automobile entraînera sur la qualité de l'air et le niveau sonore (concentration de 72 logements qui va induire la circulation

théorique d'environ 144 voitures). Cependant la localisation du projet en centre bourg est de nature à éviter certains déplacements courts en voiture et à favoriser les déplacements doux.

Le projet comporte par contre des mesures favorables au changement climatique, particulièrement celles relatives aux logements (logements économes en consommation d'énergie, répondant pour une part au label E+C ; principes de l'écoconstruction ; matériaux biosourcés) et aux déplacements doux, qui sont favorisés. Il assure aussi une gestion correcte des eaux pluviales par la création d'un bassin de rétention, s'ajoutant à une gestion envisagée à la parcelle.

Je pense que le choix de réaliser un écoquartier, comportant une charte d'engagements au niveau du développement durable, et non un simple lotissement, est de nature à compenser au moins partiellement les inconvénients cités plus haut.

#### D) Au niveau de la sécurité

Les entrées et les sorties des voitures se situent au sud-ouest du projet, au niveau de l'EHPAD, et au sud-est par le lotissement des Courtils. Un emplacement réservé au PLUi figure au Nord, sur un terrain en longueur qui relie la parcelle AD n°97 à la rue de la Rance, afin de pouvoir au besoin relier l'écoquartier à cette rue.

Le Département, dans son avis en date du 19 juillet 2019, préconise la réalisation d'aménagements de sécurité en fonction du trafic constaté à l'issue des constructions.

Le maître d'ouvrage, dans sa réponse du 11 avril 2020 au procès-verbal des observations du public, indique que le nombre de véhicules des habitants de l'écoquartier sera d'environ 144 véhicules et qu'un emplacement réservé (n° 214), pour réaliser une liaison routière, figure au PLUiH de Dinan agglomération sur un terrain en longueur qui relie la parcelle AD 97 à la rue de la Rance. Le maître d'ouvrage a indiqué que cette option de sortie Nord était possible, qu'il s'agissait d'une faculté que la commune souhaitait privilégier à terme.

La création de 72 logements générera automatiquement une augmentation importante du trafic routier dans le secteur. Le maître d'ouvrage précise que le projet a pris en compte ce potentiel de 144 voitures et qu'il y aurait une séparation des flux de circulation qui s'écoulerait en trois points : la sortie ouest (78 véhicules soit 54% du total), la sortie Nord (42 véhicules soit 29%) et la sortie sud (24 véhicules soit 17%).

Si la sortie ouest a bénéficié déjà d'aménagements pour la sécurité et pour fluidifier la circulation (giratoire de la rue Mathurin Roger), la sortie sur la rue de la Rance d'un potentiel de 42 véhicules, ne sera pas sans générer des perturbations.

Je recommande donc que la question de l'augmentation importante de la circulation automobile, engendrée par le projet dans ce secteur, soit prise en compte le moment venu et que des propositions d'aménagement puissent être faites.

#### E) Au niveau financier

Le coût financier de l'opération s'élève au total à la somme de 2 144 533 €. Pour une superficie totale du projet de 32 763 m<sup>2</sup>, cela représente un coût de 65,45 € au mètre carré. J'estime qu'il s'agit là d'un prix raisonnable.

Le plan prévisionnel de financement, demandé par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage, fait apparaître un déficit prévisionnel de l'opération variant de 328 370 € à 448 685 €, suivant le coût effectif d'acquisition du foncier. Ce bilan n'intègre pas les dépenses inhérentes à la création du local d'utilité collective prévu au sein du projet. J'ajoute qu'il ne prend pas en compte, non plus, les éventuels travaux d'aménagements de sécurité routière.

La question pourrait être de savoir si les avantages attendus du projet d'écoquartier justifient cet effort financier demandé aux contribuables de la commune. Cela représente une somme d'environ 100 € par habitant, non compris les travaux d'aménagement du local d'utilité collective ni des travaux de sécurité routière.

Je considère qu'il s'agit là d'un choix stratégique effectué par une commune qui souhaite, par cet effort financier, assurer une mixité sociale et générationnelle et réaliser un quartier qui réponde aux exigences du développement durable.

\* \*  
\*

Au vu des éléments développés ci-dessus, je considère que le caractère d'utilité publique du projet est donc bien établi, et en justifie la déclaration d'utilité publique par le Préfet.

Je recommande toutefois que la question des incidences du projet sur la circulation automobile dans le secteur soit traitée avec la plus grande attention le moment venu.

## **Chapitre 2- Conclusions sur la mise en compatibilité du PLU de la commune**

### **1- Incidences sur l'environnement**

Je considère que l'incidence du projet sur l'environnement reste limitée, compte tenu que celui-ci se situe sur des parcelles qui sont sans lien direct avec des sites à enjeux écologiques forts.

Les éléments positifs du dossier concernent :

- le bassin de gestion des eaux pluviales qui a été déplacé vers l'ouest pour éviter une zone humide ; cet ouvrage, destiné à recevoir les eaux pluviales qui ne se seront pas infiltrées dans le sol, permettra d'en réguler le débit et de les traiter par décantation avant leur rejet dans le milieu naturel ; les eaux pluviales reçues proviendront de l'écoquartier mais aussi d'une partie du bourg ; ce bassin sera aussi de nature à constituer un nouveau réservoir de biodiversité.
- les capacités d'assainissement des eaux usées (raccordement du projet à la principale station de la commune à la Minotais ) et de production d'eau potable qui sont suffisantes pour absorber les besoins nouveaux créés par le projet.

Les points de vigilance sont liés à :

- une augmentation du trafic automobile et donc de la pollution atmosphérique et du bruit.
- une imperméabilisation des sols et à ses conséquences sur les écoulements des eaux pluviales.

Je recommande, sur ce dernier point, comme mesure de réduction, qu'une gestion des eaux pluviales à la parcelle, c'est-à-dire par infiltration dans le sol, soit mis en œuvre, en plus du bassin de rétention, en retenant un coefficient de ruissellement adapté.

### **2- Consommation d'espaces naturels ou agricoles**

Si le projet retire 3,27 ha de terrains à usage agricole, leur situation géographique d'enclavement entre des zones d'habitation et d'équipements publics et leur classement actuel comme zone à urbaniser au PLU (2AU) font qu'ils n'ont plus de réelle vocation agricole. Ils ne sont pas non plus sujets à des enjeux majeurs pour l'environnement. J'estime par ailleurs que la densité retenue assez élevée d'environ 30 logements à l'hectare, bien supérieure à celle préconisée par le SCOT (20 logements à l'hectare), permet de limiter la consommation d'espaces.

### **3- Règlement du PLU**

Le classement envisagé des parcelles, concernées par le projet, en zone à urbaniser AUeq au PLU de la commune de Plouër sur Rance, permet la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble de constructions à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Ces dispositions autorisent donc la création d'un écoquartier et d'un bassin de gestion des eaux pluviales.

Je note que le PLUiH de Dinan agglomération, dont fait partie la commune de Plouër sur Rance, est désormais le document d'urbanisme qui lui est applicable depuis le mois de janvier 2020, cet établissement public détenant la compétence obligatoire en matière d'aménagement de l'espace communautaire (Plan local d'urbanisme).

Le classement des parcelles du projet d'écoquartier au règlement du PLUiH est le suivant :

- parcelle AD n°97 : zone à urbaniser à vocation d'habitat (1 AUh1).
- parcelle ZK n°203 : zone à urbaniser à vocation d'équipement (1AUe).

Ce classement autorise la réalisation du projet d'écoquartier.

### **Chapitre 3- Conclusions sur l'enquête parcellaire**

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne a transmis le 29 janvier 2020, par courrier recommandé avec accusé de réception, à M Jean-Yves JAMBON, demeurant les Rocherets à Miniac-Morvan (35540), propriétaire présumé des parcelles cadastrées sections AD n° 97 et ZK n°203, une notification individuelle de l'arrêté d'ouverture de la présente enquête. L'accusé de réception date du 30 janvier 2020.

M. JAMBON n'a formulé aucune observation sur les registres d'enquête durant l'enquête publique.

Il n'a pas remis en cause sa qualité de propriétaire des parcelles concernées ni leur identification, leur surface ou leurs limites. Les états hypothécaires visés dans l'état parcellaire, joint au dossier, attestent de cette propriété.

Je constate par ailleurs que l'emprise indiquée dans le dossier d'enquête parcellaire est bien identique à celle qui est indiquée dans le dossier de demande d'utilité publique et que l'affectation des parcelles qui y est indiquée est aussi bien conforme à l'objet des travaux. Le périmètre d'acquisition correspond bien aussi au strict besoin nécessaire au projet.

Enfin, aucune remarque d'un tiers n'a été portée au registre sur ces points.

Je considère donc que l'emprise des terrains envisagée pour le projet est recevable et qu'aucun élément ne fait obstacle à la prise d'un arrêté de cessibilité concernant les parcelles cadastrées sections AD n° 97 et ZK n°203, appartenant à M Jean-Yves JAMBON

### **II- Avis du commissaire enquêteur**

---

Au vu de mes conclusions développées ci-dessus, j'émet, en ce qui concerne le projet d'écoquartier :

- 1- un **avis favorable** sur le dossier d'utilité publique portant mise en comptabilité du PLU.
- 2- un **avis favorable** sur l'enquête parcellaire.

Fait, en deux exemplaires, à Saint-Samson-sur- Rance le 16 avril 2020

Le commissaire enquêteur.

Michel Fromont

## ANNEXES

1. Arrêté du 15 janvier 2020 du Préfet des Côtes d'Armor, prescrivant l'enquête publique
2. Prolongation du délai de remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur
3. Procès-verbal de synthèse et questions du commissaire enquêteur du 11 mars 2020 et mémoire en réponse du maître d'ouvrage en date du 11 avril 2020

Préfecture  
Direction des relations  
avec les collectivités territoriales  
Bureau du développement durable

## ARRETE

Prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique,  
- préalable à une déclaration d'utilité publique (DUP),  
- parcellaire  
- portant sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de PLOUER SUR RANCE,  
relative à un programme d'aménagement d'une dent-creuse urbaine sur la commune  
de PLOUER SUR RANCE (projet d'écoquartier - création de logement dont logements locatifs sociaux, et d'un  
bassin de rétention),  
par l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB)

*Le Préfet des Côtes d'Armor*  
*Chevalier de l'Ordre National du Mérite*

VU le code de l'environnement notamment les articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants,  
VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L153-54, et R153-14,  
VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,  
VU le code rural et de la pêche maritime,  
VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié en 2010 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'action des  
services de l'Etat dans les régions et départements ;  
VU la convention opérationnelle d'action foncière signée le 21 novembre 2016 entre l'Établissement Public  
Foncier de Bretagne (EPFB) et la commune de Plouër-sur-Rance,  
VU les réunions publiques qui se sont déroulées en mairie de Plouër sur Rance le 28 septembre 2017 et le 22  
septembre 2018,  
VU la délibération du conseil d'administration de l'EPFB du 12 juin 2018 sollicitant la tenue d'une enquête publique  
conjointe préalable à une déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire,  
VU le procès-verbal de l'examen conjoint organisé à l'initiative du préfet le 2 août 2019, à la sous-préfecture de  
Dinan,  
VU l'avis rendu par la présidente de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne en date  
du 7 novembre 2019,  
VU la demande de la directrice générale de l'EPFB, en date du 6 décembre 2019,  
VU la décision de la commission arrêtant la liste départementale des commissaires enquêteurs pour l'année 2019,  
dans le département des Côtes d'Armor,  
VU la décision du président du tribunal administratif de Rennes du 18 décembre 2019, désignant M. Michel  
FROMONT, directeur général des services en retraite, en tant que commissaire enquêteur,  
VU le projet d'écoquartier sur la commune de Plouër sur Rance, les pièces des dossiers utilité publique et  
parcellaire, mise en compatibilité du PLU de Plouër-sur-Rance,  
VU la réponse du maître d'ouvrage à la suite de l'avis rendu par la MRAe le 7 novembre 2019,  
CONSIDERANT la déclaration d'intention affichée et publiée, et qui n'a pas été suivie de la sollicitation du droit  
d'initiative,  
CONSIDERANT qu'il y a lieu de soumettre la demande de la directrice générale de l'Établissement Public Foncier  
de Bretagne aux formalités d'enquête publique prescrites par les textes susvisés,  
CONSIDERANT qu'une déclaration d'utilité publique est nécessaire dans la mesure où le projet requière une mise  
en compatibilité du document d'urbanisme avec le projet, des acquisitions et des expropriations.  
CONSIDERANT que ces enquêtes peuvent être regroupées au sein d'une enquête publique unique,  
SUR proposition de la secrétaire générale de la préfecture des Côtes d'Armor,

## ARRETE

**ARTICLE 1er** : À la demande de la directrice générale de l'Établissement Public Foncier de Bretagne il sera procédé, dans les formes prescrites par le code de l'environnement, à une enquête publique unique relative à un programme d'aménagement d'une dent-creuse urbaine sur la commune de PLOUER SUR RANCE (projet d'écoquartier : création de logement dont logements locatifs sociaux, et d'un bassin de rétention), par l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB).

Cette enquête regroupe les objets suivants :

- préalable à une déclaration d'utilité publique (DUP),
- parcellaire,
- portant sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Plouër-sur-Rance,

L'enquête unique se déroulera en mairie de Plouër-sur-Rance, siège de l'enquête, **du mercredi 5 février 2020 à 9h00 au jeudi 5 mars 2020 à 16h30**, soit une durée de 30 jours.

**ARTICLE 2** : M. Michel FROMONT, directeur général des services en retraite, est désigné en tant que commissaire enquêteur.

**ARTICLE 3** : Les pièces des dossiers et les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés en mairie de Plouër-sur-Rance, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux horaires d'ouverture suivants :

Mairie de PLOUER SUR RANCE, 1 rue Mathurin Roger - BP 6 - 22490 Plouër-sur-Rance

Lundi, mardi, jeudi et vendredi : 9h-12h 14h-16h30

Mercredi et samedi : 9h-12h

Pendant la durée de l'enquête, toute personne pourra prendre connaissance sur place du dossier, consigner éventuellement ses observations, et propositions sur les registres aux heures d'ouverture de la mairie.

Les observations pourront également être adressées avant la fermeture de l'enquête (**jeudi 5 mars 2020 à 16h30**), à M. Michel FROMONT, commissaire enquêteur :

- par écrit à son attention et en précisant « enquête publique - projet d'écoquartier » à l'adresse suivante : Mairie de PLOUER SUR RANCE, 1 rue Mathurin Roger - BP 6 - 22490 Plouër-sur-Rance,
- ou par courriel à son attention également et en précisant en objet « enquête publique - projet d'écoquartier », à l'adresse suivante :  
[pref-enquetes-publiques@cotes-darmor.gouv.fr](mailto:pref-enquetes-publiques@cotes-darmor.gouv.fr)

Ces contributions reçues par messagerie électronique **du mercredi 5 février 2020 à 9h00 au jeudi 5 mars 2020 à 16h30**, seront mises en ligne dans les meilleurs délais sur le site internet de la préfecture :  
<http://www.cotes-darmor.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/PLOUER-SUR-RANCE-ECO-QUARTIER-EPF-DUP-Cessibilite-MECPLU>

Le dossier sera également accessible gratuitement en ligne sur le site internet de la ville de Plouër-sur-Rance à l'adresse suivante :

<https://www.plouer-sur-rance.fr/>

Le dossier sera consultable pendant la durée de l'enquête sur un poste informatique situé à l'adresse suivante :  
Mairie de PLOUER SUR RANCE, 1 rue Mathurin Roger - BP 6 - 22490 Plouër-sur-Rance  
Ouverte les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h-12h et de 14h-16h30  
Les mercredi et samedi de 9h-12h.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur recevra, les observations du public au lieu d'enquête suivant :

Mairie de PLOUER SUR RANCE, (siège de l'enquête) :

le mercredi 05 février 2020 de 9h00 à 12h00

le samedi 22 février 2020 de 09h00 à 12h00

le jeudi 5 mars 2020 de 14h00 à 16h30



Les observations écrites recueillies à cette occasion ainsi que les observations et propositions du public transmises par voie postale, ou par courriels seront consultables au siège de l'enquête.

**ARTICLE 4** : Quinze jours au moins avant le début de l'enquête unique et pendant toute la durée de celle-ci, un avis d'ouverture d'enquête sera publié, par voie d'affiches, en mairie de Plouër-sur-Rance, au siège de l'EPF et Dinan Agglomération et éventuellement par tout autre procédé en usage dans ces localités. Ces formalités seront accomplies et certifiées par le maire de Plouër-sur-Rance, la directrice de l'EPF de Bretagne et le président de Dinan Agglomération, qui adresseront un certificat d'affichage au préfet des Côtes d'Armor (DRCT- Bureau du développement durable, Place du Général de Gaulle, BP 2370, 22023 SAINT BRIEUC CEDEX).

Dans les mêmes conditions de délai et de durée, l'EPF procédera à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces affiches devront être visibles et lisibles de la voie publique et être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 24 avril 2012 du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Cet avis sera, en outre, inséré en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête, dans les journaux « Ouest France » (édition des Côtes d'Armor) et « Le Télégramme » et rappelé dans les huit premiers jours de celles-ci dans ces mêmes journaux, par les soins du préfet.

Il sera également publié sur le site internet de la préfecture :

<http://www.cotes-darmor.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/PLOUER-SUR-RANCE-ECO-QUARTIER-EPF-DUP-Cessibilite-MECPLU>

Les frais de publication sont à la charge de l'EPF.

**ARTICLE 5** : Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie sera faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (CECUP), lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

**ARTICLE 6** : Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

**ARTICLE 7** : Au terme de l'enquête, chaque registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Ce dernier rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

**ARTICLE 8** : Le commissaire enquêteur établira un rapport unique relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies. Dans une présentation séparée, il donnera ses conclusions motivées et personnelles au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises dans un délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Il transmettra, dans un délai de 30 jours à compter de la date de la clôture de l'enquête, au préfet (direction des relations avec les collectivités territoriales - bureau du développement durable) l'ensemble des documents : dossiers, registres d'enquêtes, rapport et conclusions motivées. Il adressera simultanément une copie du rapport et des conclusions au président du tribunal administratif de Rennes.

**ARTICLE 9** : Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Plouër-sur-Rance, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, seront soumis pour avis par le préfet au conseil d'agglomération de Dinan Agglomération. Si celui-ci ne s'est pas prononcé dans un délai de deux mois, son avis est réputé favorable.

ARTICLE 10 : Une copie du rapport et des conclusions sera adressée par le préfet au responsable du projet, en mairie de Plouër-sur-Rance, au siège de Dinan Agglomération, pour y être sans délai, tenue à la disposition du public, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Ces documents seront en même temps consultables à la préfecture des Côtes d'Armor, ainsi que sur son site Internet :

<http://www.cotes-darmor.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/PLOUER-SUR-RANCE-ECO-QUARTIER-EPF-DUP-Cessibilite-MECPLU>

ARTICLE 11 : A la fin de l'enquête, l'autorité expropriante adressera une lettre demandant au préfet la prise de la DUP, dans un délai d'un an suivant la clôture de la présente enquête publique.

L'autorité expropriante (l'EPF) y joindra un « exposé des motifs » (qui expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération), la déclaration de projet ainsi qu'une annexe comportant les mesures prévues au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.

ARTICLE 12 : La DUP, ou son refus, sera prononcée par le préfet des Côtes d'Armor. La DUP emportera la mise en compatibilité du PLU de Plouër-sur-Rance. L'arrêté de cessibilité peut être sollicité par l'EPF postérieurement à la DUP, et durant sa validité.

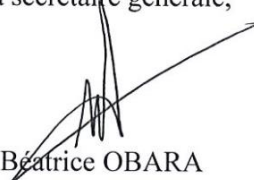
ARTICLE 13 : Des informations concernant l'opération peuvent être demandées à l'EPF auprès de M. Mikaël KTORZA, responsable projet ([mikael.ktorza@epfbretagne.fr](mailto:mikael.ktorza@epfbretagne.fr)).

ARTICLE 14 : La secrétaire générale de la préfecture des Côtes d'Armor,  
Le président de Dinan Agglomération (D.A),  
La directrice de l'Établissement Public Foncier de Bretagne,  
Le maire de Plouër-sur-Rance,  
Le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie leur sera adressée ainsi qu'au tribunal administratif.

Fait à SAINT-BRIEUC, le

**15 JAN. 2020**

Pour le préfet et par délégation,  
La secrétaire générale,

  
Béatrice OBARA

Enquête publique écoquartier Plouër sur Rance - Demande de prolongation de délai

Michel FROMONT <fromont.michel1@gmail.com> 18 mars 2020 15:51 (il y a 6 jours)

Monsieur le Préfet,

Par arrêté en date du 15 janvier 2020, et à la demande de l'EPFB, vous avez prescrit une enquête publique du 5 février au 5 mars 2020, préalable à une déclaration d'utilité publique, parcellaire et de mise en compatibilité du PLU de la commune de Plouër sur Rance, relative à un projet de création d'un écoquartier.

L'enquête s'est déroulée aux dates indiquées. J'ai remis en mains propres à l'EPFB, maître d'ouvrage, le procès-verbal de synthèse des observations du public le 12 mars dernier.

Par courrier électronique en date du 17 mars dernier (voir ci-après), cet établissement souhaite une prolongation de 15 jours du délai de remise de mon rapport et de mes conclusions, pour les raisons figurant dans ce courrier.

La date que j'envisageais au départ pour la remise de mon rapport et de mes conclusions était le vendredi 3 avril.

Les raisons avancées par l'EPFB me semblant tout à fait fondées, et en vertu des dispositions de l'article L123-15 du code de l'environnement, je sollicite donc de votre part le report au 17 avril 2020, au plus tard, de la date de remise de mon rapport, de mes conclusions, du dossier et des registres d'enquête.

Avec mes remerciements, je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'expression de ma considérations distinguée.

Michel Fromont

Commissaire enquêteur

*"Bonjour Monsieur Fromont,*

*Actuellement nous ne disposons pas encore de signature électronique au sein de notre établissement, mais cela devrait être mis en place cette semaine ou début de semaine prochaine. En outre, la conjugaison de la situation sanitaire et politique de l'entre- deux tours rends le partage de documents plus fastidieux entre la commune et nous.*

*"Dans ces circonstances serait-ce possible de nous ménager un délai supérieur à 15 jours afin de rendre notre mémoire en réponse à votre PV de synthèse svp ? Je ne sais pas dans quelle mesure cela vous est possible au regard de la fermeture des tribunaux..."*

*Nous travaillons dans tous les cas à une remise de ce mémoire dans les meilleurs délais.*

*En vous remerciant,*

*Bien cordialement"*

**Maëlla CARIOU**

Juriste opérationnelle à l'EPFB

72 boulevard Albert

CS90721 - 35207 Rennes cedex 2

---

**LABRO Jérôme PREF22** 23 mars 2020 11:18 (il y a 22 heures)

Monsieur Fromont,

J'ai bien reçu votre message par lequel vous demandez un report au plus tard le 17 avril prochain de la remise de votre rapport et de vos conclusions concernant l'enquête publique relative à l'Eco Quartier sur la commune de Plouër sur Rance.

Compte-tenu des circonstances actuelles, je vous confirme que votre demande est justifiée. Ce report peut ainsi vous être accordé.

Bien cordialement

**Département des Côtes d'Armor**

**Commune de Plouër-sur-Rance**

**PROJET DIT D'ECOQUARTIER SUR LA COMMUNE DE PLOUËR-SUR-RANCE PAR  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE.  
ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
PORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE ET  
ENQUÊTE PARCELLAIRE**

**ENQUETE PUBLIQUE DU 5 FEVRIER AU 5 MARS 2020**

**Arrêté préfectoral en date du 15 janvier 2020**

**MEMOIRE EN REPONSE AU**

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ETABLI PAR MICHEL  
FROMONT COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **I- PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.**

### 1- Prescription et durée de l'enquête.

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, parcellaire et portant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Plouër sur Rance a été prescrite par un arrêté du Préfet des Côtes d'Armor en date du 15 janvier 2020.

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 30 jours, consécutifs, du mercredi 5 février 2020 à 9H00 au jeudi 5 mars 2020, 16 heures 30, à la Mairie de Plouër-sur-Rance.

### 2- Dossier d'enquête.

Un dossier d'enquête papier et deux registres (un pour la déclaration d'utilité publique et la mise en compatibilité du PLU et un pour la cessibilité), ont été mis à la disposition du public à la Mairie de Plouër sur Rance, pendant toute la durée de l'enquête et aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie.

Le dossier a également été mis en ligne, avant l'ouverture de l'enquête, sur le site internet de la commune de Plouër sur Rance (<http://www.plouer-sur-rance.fr>). Il y est resté jusqu'à la fin de l'enquête.

Un poste informatique, garantissant un accès gratuit au dossier, a été mis à la disposition du public, à la mairie de Plouër sur Rance, aux heures d'ouverture de celle-ci et pendant toute la durée de l'enquête ;

### 3- Modalités de réception des observations du public.

L'arrêté de mise à enquête a prévu trois possibilités pour le public de formuler ses observations durant le déroulement de l'enquête :

- soit en les consignant sur un registre d'enquête déposé à la Mairie de Plouër sur Rance ;
- soit en les adressant par courrier à la Mairie de Plouër sur Rance, à l'attention du commissaire enquêteur ;
- soit par voie électronique, à l'adresse suivante : [pref-enquetes-publiques@cotes-darmor.gouv.fr](mailto:pref-enquetes-publiques@cotes-darmor.gouv.fr), à l'attention du commissaire enquêteur.

### 4- Permanences du commissaire enquêteur.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été tenues par lui, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2020, à la mairie de Plouër sur Rance, le mercredi 5 février 2020, de 9h00 à 12h00 ; le samedi 22 février 2020, de 9h00 à 12h00 ; et le vendredi 5 mars 2020, de 14h00 à 16h30.

### 5- Clôture de l'enquête.

L'enquête publique s'est terminée le jeudi 5 mars 2020 à 16 heures 30. Le commissaire enquêteur a clos immédiatement les registres d'enquête.

### 6- Procès-verbal de synthèse des observations du public.

Le présent procès-verbal, suivant les dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, est présenté par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage dans le délai de 8 jours courant à compter de la réception par le commissaire enquêteur du registre d'enquête.

Le présent procès-verbal est ainsi remis au représentant du maître d'ouvrage le 12 mars 2020 à 10 heures, à la mairie de Plouër sur Rance. Il comporte des questions complémentaires du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage. Celui-ci dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Compte tenu de l'état d'urgence sanitaire, le délai de réponse a été porté au 17 avril.

## II- SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### Nombre d'observations.

Le commissaire enquêteur a reçu 3 personnes lors des quatre permanences qu'il a tenues à la mairie de Plouër sur Rance.

Le nombre total des observations écrites exprimées durant l'enquête publique s'est élevé à 5, soit :

- 4 portées sur les registres d'enquête ;
- et 1 par courrier électronique.

### Contenu des observations

Les observations formulées durant l'enquête sont les suivantes :

1- Observation de M. de Beaucoudray (R1 n°1)

Il s'interroge sur deux points.

- Y aura-t-il une liaison directe entre le lotissement et la rue de la Rance ? Si oui, pourquoi et comment ?

⇒ **Le projet d'aménagement étant organisé autour d'un espace public central sans voiture, l'opération est scindée en deux entités autonomes d'un point de vue de la circulation automobile.**

⇒ **Ces aménagements ne font pas partie du projet de DUP. Ceci étant, l'accès Nord donnant sur la Rue de la Rance est une option possible (cf. illustration ci-dessous), et un emplacement réservé (N° 214) a été confirmé sur la parcelle AD 87 lors de l'élaboration du PLUi de Dinan Agglomération.**

**Il est à noter qu'un aménagement spécifique de la Rue de la Rance serait à prévoir afin d'intégrer la création de nouveaux accès, s'ils étaient confirmés :**

Probable accès pour projet 1AUh1 au Nord

Zone de réaménagement routier à prévoir

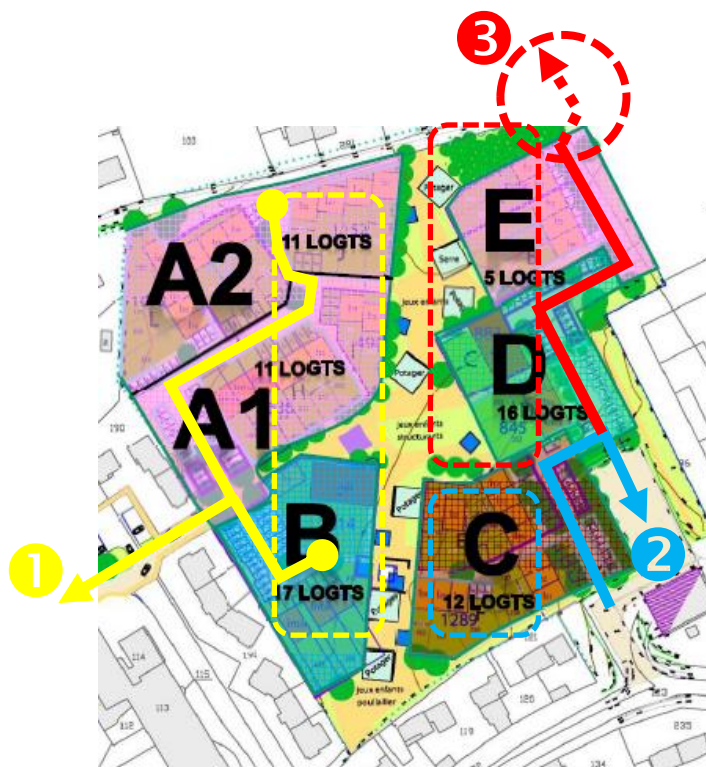
Site du projet (DUP)



- Quel sera l'incidence du projet sur la circulation automobile au vu des entrées et des sorties prévues, et sur le stationnement dans le secteur ?
  - ⇒ *L'apport d'une nouvelle population au sein de l'éco-quartier apportera nécessairement un flux supplémentaire d'automobile dans le bourg de Plouër-sur-Rance. Toutefois, ce nouveau quartier étant en lien direct avec le centre-bourg de Plouër-sur-Rance et ses commerces, l'objectif est de minimiser les besoins de déplacements motorisés. Aussi, les habitants de ce quartier pourront cheminer via les liaisons douces qui relient le quartier au reste du bourg. L'objectif étant ici de favoriser les déplacements doux et donc de réduire l'utilisation de la voiture.*
  - ⇒ *Le projet comporte par ailleurs le nombre de stationnements prévu au document d'urbanisme soit 2 places par logements.*
  - ⇒ *Les avis de la DDTM, de l'UDAP et du conseil départemental, joints au dossier ne relèvent pas de difficultés particulières à ce titre, et les préconisations de sécurisation routière qu'ils comportent ont d'ores et déjà été mises en œuvre par la commune. En effet, la commune a réhabilité la rue Maturin Roger et y a créé un giratoire permettant d'assurer encore la fluidité de la circulation. En outre, l'Ehpad a proximité dispose de son propre accès autonome.*
  - ⇒ *Par ailleurs, des échanges ont déjà eu lieu avec les services du Département, propriétaire de la RD 366, dite Rue de la Rance. Le Département est favorable à l'idée de travailler à l'aménagement de cette voirie pour répondre aux exigences d'urbanisation évoquées.*

**Aussi, nous pouvons donc considérer :**

- *La sortie 1 représentant un équivalent de 39 logements soit un potentiel de l'ordre de 78 véhicules maximum ;*
- *La sortie 2 pour un équivalent de 12 logements soit 24 véhicules maximum ;*
- *Aussi, l'activation de cette sortie Nord (N°3) concernerait un équivalent de 21 logements soit potentiellement 42 véhicules.*





- 2- Une personne présente trois remarques sur le projet (R1 n° 2)
- Le terme « dent creuse », laissant entendre que l'espace concerné ne demanderait qu'à être comblé, paraît inapproprié, car tout espace présente toujours un intérêt pour la biodiversité.
  - ⇒ **Le terme de dent creuse fait référence à un espace non construit, entouré de parcelles bâties. En l'espèce, ce terrain a fait l'objet d'une étude d'impact par la SAFER et il s'avère qu'il ne pouvait plus aujourd'hui être cultivé du fait de l'urbanisation qui a enclavé ce terrain. Les politiques publiques actuelles visent à densifier les centres-bourgs et à ne plus étendre la ville sur des terrains en extension afin de préserver la biodiversité et limiter l'étalement urbain. Ce terrain constitue une opportunité pour la commune de Plouër-sur-Rance, conformément aux politiques publiques défendues actuellement, de densifier son centre-bourg par un projet d'éco-quartier favorisant le traitement des questions de paysage, de biodiversité et cheminements doux. Par ailleurs, l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU confirme le fait que le site n'est pas un secteur à enjeux d'un point de vue de la biodiversité.**
  - Le projet contribue à une urbanisation galopante et donc à une fracture à la relation avec la nature.
  - ⇒ **Ce projet d'éco-quartier met en place des moyens tendant à l'exemplarité environnementale (cf. Charte éco-quartier) et favorisera un lien avec la nature. Par ailleurs, cette urbanisation en centre-bourg répond au besoin en logement identifié sur le territoire communal en participant à la densification du centre-bourg de Plouër-sur-Rance et non à l'extension urbaine qui est aujourd'hui à éviter.**  
**La notion d'urbanisation galopante est à relativiser puisque la commune ne dispose plus de réserve foncière urbanisable en dehors de cet espace. Par ailleurs, la dernière opération d'aménagement à vocation résidentielle a été commercialisée entre 2014 et 2015. Les constructions de ces dernières années sont donc issues de divisions parcellaires à l'initiative de particuliers. Aussi, depuis 7 ans, le rythme des permis de construire, relatifs aux créations de nouveaux logements, oscille entre 15 et 20 logements par an. Ce rythme apparaît relativement faible au regard de la strate démographique de la commune, et compte tenu notamment de la forte demande de logements recensée ces dernières années.**
  - ⇒ **A noter que les projets d'urbanisation de la commune, repris au sein du nouveau PLUi de Dinan Agglomération, reposent sur un objectif de progression démographique de 0,7 à 0,9% par an sur la période 2020-2032, tenant compte par ailleurs de la baisse du nombre de personnes par ménage. Cette réalité a nécessairement une incidence majeure sur les besoins en logement d'une commune comme Plouër-sur-Rance.**
  - ⇒ **Enfin, il nous semble que la priorité actuelle doit se porter sur la préservation des espaces agricoles et naturels hors centre-bourg, afin de limiter les risques de mitages qui portent préjudice aux activités productives et à la biodiversité.**
  - Le projet ne contient pas d'éléments relatifs à ses conséquences sur la circulation automobile, avec la création de goulets d'étranglement prévisibles.
  - ⇒ **La circulation automobile sera plus importante du fait de l'apport de population. Toutefois, par les principes mêmes de l'éco-quartier, les liaisons douces créées chercheront à valoriser les déplacements dans le bourg de Plouër-sur-Rance à pied ou à vélo. (cf. question n°1)**
- 3- Observations de M. Bernard Guichard, représentant l'association « Plouër Initiatives » (R1 n°3)
- Il s'étonne que le dossier d'enquête papier soit moins important que celui qui figure sur le site internet.
  - ⇒ **Le dossier papier était en tout point similaire au dossier dématérialisé.**
  - Les accès à l'écoquartier sur la rue de la Rance, sur l'EHPAD, la rue des Riboules, l'église, auraient dû être matérialisés dans le dossier.
  - ⇒ **Ils sont mentionnés, notamment au sein de l'OAP du PLU qui est présente au dossier.**

- Une étude d'ensemble aurait dû être réalisée intégrant le lotissement de la Rouxelais en cours de réalisation (70 logements avec des extensions possibles de 70 + 20 logements). La sortie de ce lotissement sur la rue de la Rance s'effectuera en face de la sortie de l'écoquartier. Le lotissement de la Croix Morel, situé au-dessus de l'écoquartier, a aussi une sortie sur la rue de la Rance, située à 50 m de celle de l'écoquartier. Cette rue de la Rance, déjà très fréquentée à certaines heures, appelle déjà actuellement beaucoup de vigilance pour les riverains qui veulent sortir leur voiture. Il faut imaginer le nombre de véhicules induits par ces nouveaux lotissements, dont les entrées et sorties sont concentrées sur une longueur de 100 mètres.

- ⇒ **Concernant les accès : cf. question n° 1,**
- ⇒ **Le caractère d'utilité publique n'était pas requis pour le lotissement préexistant de la Rouxelais et ce dernier n'a donc pas été intégré à l'étude sur l'éco-quartier.**

**Par ailleurs, une vue d'ensemble et globale a été nécessaire dans le cadre de l'élaboration de PLUI de Dinan Agglomération. Comme il est précisé dans la question N°1, des aménagements routiers seront à prévoir, aux différents points de connexions de ces projets d'aménagement. Certains de ces aménagements ont été engagés par anticipation (Rue Mathurin Roger, Carrefour des Landes), et devront être poursuivis.**

- ⇒ **L'objet de la présente DUP n'étant pas « multi-site », il n'apparaissait pas nécessaire de constituer une étude intégrant l'ensemble des problématiques routières de la commune.**

- 4- Une personne demande s'il y aura des jardins partagés collectifs ou une possibilité de louer des morceaux de parcelles pour potager (R2 n°1).

- ⇒ **Ces derniers sont en effet projetés. Un objectif de près de 700 m<sup>2</sup> de potagers partagés irrigants l'espace public apparait dans le projet, auquel s'ajoute un verger conservatoire. Leurs modalités de gestion sont encore à préciser.**

**Les potagers partagés ont tous une superficie de 100 m<sup>2</sup>. Chacun comporte une clôture rustique en échelas ou ganivelles de châtaignier. Un cabanon en bois de 1,50 x 1,50 m permet de remiser le petit outillage et les ustensiles nécessaires aux jardiniers et chaque carré disposera d'un point de compostage dans lequel les habitants pourront apporter leurs déchets biodégradables.**

**Une serre collective et des carrés fleuris sont également projetés.**

Les différents principes de potagers



Les carrés fleuris



## 5- Observation de Mme Sonia Ripoche (CE N°1)

Ayant un projet de création d'une micro-crèche sur le territoire de Plouër sur Rance, idéalement elle imagine que cette structure voit le jour au sein même de l'écoquartier. Elle ajoute que, de par sa position centrale en centre bourg, la micro-crèche offrira un nouveau service aux habitants notamment aux familles résidentes de l'écoquartier.

Par ailleurs, elle se déclare fortement intéressée par la dimension affirmée du projet d'écoquartier en matière de développement durable. Elle précise que cette dimension est en cohérence avec le caractère écoresponsable de la structure qu'elle veut créer, et que certains axes du projet de l'écoquartier (jardins partagés, compost collectif...) s'inscrivent également bien avec le projet pédagogique qui pourra être déployé par la future micro-crèche.

Elle conclut en considérant que le projet d'écoquartier est tout à fait pertinent pour le développement d'une commune attractive.

### **III- QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

#### **1- Déclaration publique et mise en compatibilité du PLU**

- Négociations amiables

- Y-a-t-il, eu des échanges de courrier, entre la commune de Plouër sur Rance ou l'établissement public foncier de Bretagne, et le propriétaire des parcelles cadastrées section AD n° 97 et ZK n° 203p, valant proposition de prix d'acquisition de ces parcelles ? Si oui, bien vouloir les joindre.

⇒ ***Oui il y a eu des échanges de courriers avec les propriétaires de la parcelle devant accueillir l'éco-quartier et celle devant accueillir le bassin de rétention. Outre ces courriers, de nombreuses réunions ont eu lieu en Mairie ou chez les propriétaires, et de nombreux échanges téléphoniques ont également eu lieu :***

⇒

- ***12/10/2016 : Réunion en Mairie avec les propriétaires en présence de Monsieur Le Maire,***
- ***16/11/2016 : Réunion en Mairie avec les propriétaires en présence de Monsieur Le Maire,***
- ***31/07/2017 : Réunion en Mairie avec les propriétaires en présence de Monsieur Le Maire,***
- ***24/11/2017 : Réunion en Mairie avec les propriétaires en présence de Monsieur Le Maire,***
- ***Offre par courrier du 27 juillet 2018 resté sans réponse (copie jointe) ;***
- ***12/06/2019 : Réunion chez les propriétaires en présence de Monsieur Le Maire,***
- ***Contacts téléphoniques avec les propriétaires : 22/09/2016, 27/10/2016, 03/03/2017, 23/03/2017, 31/05/2017, 06/12/2017, 12/12/2017, 20/12/2017, 27/12/2017, 02/01/2018, 10/01/2018, 16/01/2018, 30/01/2018, 27/03/2018, 10/04/2018, 21/01/2019, 14/02/2019, 04/07/2019, 30/03/2020.***

- Sites, paysages et patrimoine bâti

- Dans sa réponse à la MRAe (pièce n°7), au paragraphe concernant les sites, paysages et patrimoine bâti, il est indiqué que « la commune a souhaité questionner le niveau de densité pour favoriser son insertion dans l'environnement proche ». Qu'est-ce que çela signifie ?

⇒ ***Lors d'une réunion du comité de pilotage du projet, en date du 24 mai 2016, un scénario de synthèse avait été arrêté. Il comportait 100 logements avec une densité de près de 41 logements par hectare. Le nombre de logements collectifs s'établissait à 54 logements, et la proportion de chaque typologie reposait sur la ventilation suivante : 54% de collectifs, 24% d'intermédiaires et 22% d'individuels.***

***La commune a souhaité solliciter un avis de principe de l'Architecte des Bâtiments de France, sur le scénario de synthèse retenu en comité de pilotage. En date du 17 juin 2016, l'ABF, Mme Nathalie DANGLES, a fait part de ses observations (cf pièce versée au dossier de DUP). Un point de vigilance a été relevé par l'ABF sur l'échelle urbaine du projet et le niveau de densité pour la commune. De***

**même la part de logements collectifs est apparue un peu trop conséquente, et de nature à induire des effets importants notamment sur la hauteur des bâtiments projetés.**

⇒ **Aussi, un nouveau scénario de synthèse a été travaillé et arrêté en juin 2017. Il repose désormais sur 72 logements soit une densité de 30 logements/ha dont 47% de logements individuels, 25% de logements intermédiaires et 28% de logements collectifs.**

- **Caractéristiques des ouvrages**

- Un bâtiment public est prévu au centre de l'écoquartier pour une salle communale, la vente de produits locaux, un gîte partagé, une laverie commune, ...

Cette liste de services, qui semble non exhaustive, est-elle donnée à titre d'exemple ou correspond-t-elle à ce qui sera réellement prévu ?

⇒ **La destination de ce local sera d'utilité collective mais son usage n'est pas encore arrêté à ce jour, son utilisation sera fixée en concertation avec les habitants. Ce bâtiment public doit en effet accueillir une salle permettant des rassemblements ou expositions par exemple. Un gîte communal en direction des populations locales, notamment pour l'accueil de membres des familles par exemple est également projeté. La surface utile définitive reste à définir précisément en fonction des besoins réels.**

⇒ **En outre, un local offrant des équipements partagés (type laverie ou blanchisserie par exemple) pourrait être proposé. Cette offre sera à construire en concertation avec les futurs habitants afin de s'assurer de sa pertinence. Le local commercial pourrait intégrer le projet dans la mesure où cette offre ne trouverait pas d'opportunité d'installation en centre bourg.**

- **Déplacements voitures**

- Quel est l'estimation du nombre de voitures générées par l'écoquartier ?

⇒ **Le projet prévoit la construction de 72 logements. Les logements seront des logements de typologies variées. Cet éco-quartier de par sa situation à proximité du centre-bourg et des liaisons douces proposées cherchera à limiter au maximum les déplacements en voiture. Les déplacements à pied ou à vélo sont privilégiés. Pour autant, le projet a pris en compte un potentiel de 144 voitures. Cependant, certains logements de par leur taille et leur destination sont susceptibles d'accueillir des ménages non véhiculés de manière motorisée (cf. réponses précédentes aux riverains)**

- Quel est le nombre de places de stationnement pour les voitures prévues à l'intérieur de l'écoquartier ?

⇒ **Le nombre de stationnement par logement sera de 2 places soit 144 places. Il est également prévu 1 place visiteur pour 4 logements, soit 18 places supplémentaires. Soit au total 162 places.**

⇒ **A cela peut être ajouté les 10 places visiteurs possibles, le cas échéant, en lien avec la sortie Nord vers la Rue de La Rance.**

- Les orientations d'aménagement et de programmation du secteur fixent les accès à l'ouest au niveau de l'EHPAD et au sud par le lotissement des Courtils, la sortie s'effectuant au nord. Il est indiqué qu'une connexion « pourra » être réalisée avec la rue de la Rance, avec une circulation à sens unique.

Cette connexion est-elle une simple éventualité ou fera-t-elle réellement partie du programme d'aménagement, étant considéré l'emplacement réservé figurant au PLUiH de Dinan agglomération sur un terrain en longueur qui relie la parcelle AD 97 à la rue de la Rance ?

⇒ **Cf Question N°1 – Il s'agit d'une faculté que la commune souhaite privilégier à terme.**

- Est-il envisagé de réaliser des aménagements de sécurité routière, comme le suggère le département dans son avis du 19 juillet 2019, compte tenu d'augmentation importante du trafic routier que le projet est susceptible de générer ?

- ⇒ Réponse déjà apportée (cf ci-dessus et question 1)
- ⇒ Force est de constater que les avis de la DDTM, de l'UDAP et du conseil départemental joints au dossier ne relèvent pas de difficultés particulières à ce titre et les préconisations de sécurisation routière qu'ils comportent ont d'ores et déjà été mises en œuvre par la commune.
- ⇒ En effet la commune a réhabilité la rue Maturin Roger et y a créé un giratoire permettant d'assurer encore la fluidité de la circulation.
- ⇒ Enfin l'OAP du PLUI permet la ventilation des accès.
- ⇒ L'ensemble de ces mesures permet de s'assurer une gestion de l'incidence du projet sur la circulation automobile.

- Eaux pluviales

- Quel système de dépollution des eaux pluviales est-il prévu avant leur rejet dans le milieu naturel ?

⇒ **Décantation des EP dans le bassin prévu à cet effet pour une partie du projet et une partie du bourg**

⇒ **+ Un système à la parcelle dans le reste du projet.**

- Dans la partie mise en compatibilité du PLU (pièce n° 7), à la page 3 du mémoire en réponse à la MRAe, il est indiqué que « le projet d'aménagement visera à permettre une gestion partielle des eaux pluviales à la parcelle ».

Qu'est-ce que cela signifie ?

⇒ **Il sera recherché une infiltration des eaux à la parcelle sur le site de l'éco-quartier afin de rejeter le moins d'eau pluviale possible dans les réseaux collectifs mais la création d'un bassin de rétention est obligatoire, notamment eu égard aux dispositions de l'arrêté préfectoral de 2007 présent au dossier.**

⇒ **La commune réaffirme que le projet d'aménagement visera à permettre une gestion partielle des EP à la parcelle. Une étude spécifique devra être engagée pour s'assurer des capacités du site à absorber les eaux des surfaces imperméabilisées, et de nouvelles modalités d'utilisation des eaux de pluie pourront également être intégrées.**

⇒ **Cependant, considérant les dispositions retenues au sein du SDAEP communal, identifiant la nécessité d'un bassin de rétention pour l'ensemble des espaces urbanisés et à urbaniser à proximité, dont le site de l'éco-quartier, il apparaît indispensable, pour le projet communal, de déclencher la réalisation de cet équipement. L'hypothèse retenue quant à l'imperméabilisation de la zone de projet d'éco-quartier est la suivante :**

	Coefficient de ruissellement	Superficie (ha)
2AUer	0.40	2,5

**L'intérêt majeur de cette mesure collective réside dans la régulation et la dépollution des eaux pluviales des futures zones urbanisées et d'une partie importante des eaux du bourg**

- Estimation sommaire des dépenses

- L'avis des Domaines, en date du 1<sup>er</sup> juin 2018, prévoit une indemnité de remploi au taux de 10% d'une l'indemnité principale supérieure à 15 000 €. L'estimation sommaire des dépenses (pièce n°5 du dossier) prévoit une indemnité de remploi de 27 350 €, le montant de l'indemnité principale étant de 263 500 €, alors qu'elle devrait être de 26 350 €.

Qu'est-ce qui justifie ce dépassement de l'indemnité de remploi par rapport à l'avis des Domaines ?

⇒ **La formule de calcul des indemnités de emploi est la suivante : pour la part de l'indemnité inférieure à 5 000 € : 20 %, pour la part de l'indemnité comprise entre 5 000 € et 15 000 € : 15 %, pour la part de l'indemnité supérieure à 15 000 € : 10 %. Cette formule conduit à une indemnité de emploi à hauteur de 27 350 €, car les 10 % ne s'appliquent qu'à la partie supérieure à 15 000 €. Le calcul de l'indemnité de emploi est donc juste.**

- Coût financier : quel est le plan de financement prévisionnel de l'opération ?

⇒ **Le bilan prévisionnel de l'opération établi par le bureau d'étude SETUR et la SEM Breizh indique qu'un déficit de 328 370 € à 448 685 €, dépendant du coût effectif d'acquisition du foncier, a été identifié. Ce bilan n'intègre pas les dépenses inhérentes à la création du local d'utilité collective prévu au sein du projet.**

## **2- Enquête parcellaire**

• Quelle est la date de la notification, par l'établissement public foncier de Bretagne au propriétaire, de l'avis d'enquête parcellaire ?

⇒ **Le courrier a été notifié par l'EPF Bretagne au propriétaire le 29 janvier par lettre recommandée avec demande d'acté de réception. L'acté de réception date du lendemain (voir pièce jointe).**

**Fait à Rennes,**

**Pour Madame Carole CONTAMINE  
Directrice Générale de l'EPF Bretagne,  
La directrice des Opérations,  
Mme Sandrine PATEROUR**

**PJ : Copie courrier offre**