

GRANVILLE Marie-France
Commissaire Enquêteur
10, résidence La Conninais
22100 DINAN

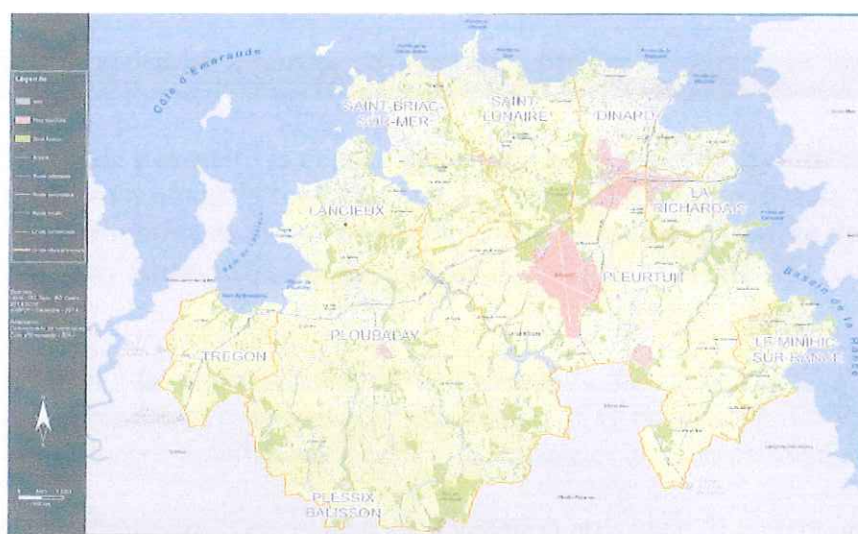


E 18000138

Département des COTES d'ARMOR

Communauté de communes de la Côte d'Emeraude

Commune de BEAUSSAIS-SUR-MER



Localisation des parcs d'activités sur le territoire de la communauté de communes Côte d'Emeraude

Déclaration de Projet présentée par la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude portant sur la modification de l'extension du parc d'activités communautaire de Coutelouche et valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Ploubalay (commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER).

ENQUETE PUBLIQUE du lundi 20 août 2018 au mercredi 19 septembre 2018

PRESCRITE par ARRETE de M. le Préfet des Côtes d'Armor du 13 juillet 2018

- RAPPORT

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Références : a) Décision du Tribunal Administratif de RENNES du 19 juin 2018.
b) Arrêté d'organisation de l'enquête du 13 juillet 2018 de M. le Préfet des Côtes d'Armor.

CHAPITRE 1 – Généralités

1.1 – **Objet de l'enquête et exposé des motifs de la procédure de déclaration de projet portant sur la modification de l'extension du parc d'activités communautaire de Coutelouche, valant mise en compatibilité du PLU de Ploubalay (commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER) :**

Depuis 1996, la Communauté de communes Côte d'Emeraude a créé 6 zones d'activités économiques dont 4 parcs d'activités artisanaux (Coutelouche, La Ville-au-Coq, les Reverdiers et l'Orme) et 2 zones commerciales (la Jannaie et la Ville-es-Menier).

Le parc d'activités de Coutelouche est à vocation artisanale. Il couvre une superficie de 4 ha et est divisé en 12 lots représentant une surface de 33 370 m². Une parcelle accueille l'habitation de l'artisan. Son taux de remplissage est, à ce jour, de 100 %. Seul, le parc d'activités de l'Orme à PLEURTUIT (Ille-et-Vilaine) dispose de 4 terrains disponibles à destination des entreprises. Aussi, afin d'anticiper ce manque de foncier, la commune de PLOUBALAY a modifié son Plan Local d'Urbanisme le 27 octobre 2015 afin de permettre l'extension du parc d'activités de Coutelouche. La zone 2 AU, comprenant les parcelles G 303 (22 090 m²) et G 304 (14 715 m²) ont été ouvertes à l'urbanisation et classées en zone 1 AUY1.

Cependant, la difficulté d'acquisition de la parcelle G 304 bloque l'aménagement de la zone 1 AUY1. Dans ces conditions, la collectivité a décidé de retirer la parcelle G 304 de la zone 1 AUY1 et d'y intégrer la parcelle G 300 d'une superficie de 7 122 m² qui appartient au Bureau d'aide sociale de la commune tout comme la parcelle G 303. La zone 1 AUY1, disposant d'une superficie de 36 805 m², passerait ainsi à 29 212 m².

1.2 - Situation géographique et institutionnelle :

a) Situation géographique

La commune de BEAUSSAIS-SUR-MER est issue de la fusion, au 1er janvier 2017, des communes de PLOUBALAY, TREGON et PLESSIX-BALISSON.

Implantée au sein du triangle économique formé par les communes de DINARD, DINAN et PLANCOET, la commune jouit d'une desserte routière importante. En effet, le territoire communal est desservi par la route départementale RD N° 2 qui traverse la commune selon un axe Nord-Sud et qui permet de relier la commune nouvelle à la commune de DINAN. La RD N° 786, quant à elle, traverse la commune selon un axe Est-Ouest en direction de LANCIEUX et la RD N° 768 permet de rejoindre DINARD et PLANCOET.

La commune bénéficie d'une position géographique de qualité assurant une ouverture sur la baie de Beussais. Le territoire possède un patrimoine naturel très riche, compte-tenu de sa position en bordure de la Baie de Beussais. Ainsi, la commune est concernée par le site Natura 2000 « baie de Lancieux, baie de l'Arguenon, archipel de Saint-Malo et Dinard ».

b) l'intercommunalité

La commune nouvelle appartient à la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude. Elle est également comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de SAINT-MALO approuvé le 8 décembre 2017.

1.3 – Cadre réglementaire

- code de l'urbanisme
- code de l'environnement
- SDAGE Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2015
- SAGE Rance, Frémur, baie de Beussais, approuvé le 9 décembre 2013
- le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de SAINT-MALO, approuvé le 8 décembre 2017,
- le Plan Local d'Urbanisme de PLOUBALAY approuvé le 10 novembre 2006 et modifié le 27 octobre 2015.

1.4 – L'intérêt général du projet :

La Communauté de communes de la Côte d'Emeraude a été amenée à engager une procédure de mise en compatibilité du PLU de Ploubalay par déclaration de projet qui concerne à la fois :

- l'extension du parc d'activités de Coutelouche sur la parcelle G 300, propriété de la commune,
- le retrait de la parcelle G 304 du périmètre du parc d'activités,

En raison des éléments cités ci-après :

▶ Saturation du Parc d'activités intercommunal de Coutelouche :

Le parc d'activités intercommunal de Coutelouche est aujourd'hui saturé. Face aux demandes d'artisans et au manque de foncier dans les autres parcs d'activités intercommunaux, la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude ainsi que la commune de BEAUSSAIS-SUR-MER souhaitent offrir de nouveaux terrains destinés aux activités artisanales.

▶ La rétention foncière :

Aujourd'hui, la volonté de développer le parc d'activités de Coutelouche se trouve bloquée par l'indisponibilité foncière de la parcelle G 304. Afin de débloquer la situation, tout en évitant des outils de maîtrise foncière telle que l'expropriation, la Communauté de communes souhaite intégrer la parcelle communale G 300 et retirer la parcelle G 304 du périmètre d'extension du parc d'activités.

▶ Réduction de la consommation de terres agricoles :

Cet échange de terrains dans le futur périmètre d'extension du parc d'activités offre l'avantage de réduire la consommation de terres agricoles. En effet, la parcelle G 300 étant plus petite que la parcelle G 304, ce nouveau périmètre participe au maintien de l'activité agricole autour du site.

▶ Compatibilité avec le SCOT du Pays de SAINT-MALO :

Le SCOT du Pays de SAINT-MALO, approuvé le 8 décembre 2017, a identifié BEAUSSAIS-SUR-MER en pôle Relais. Le parc d'activités de Coutelouche a été défini en site à vocation mixte. Il a un potentiel en développement à court terme de 4 ha.

▶ Maintien du dynamisme communal :

BEAUSSAIS-SUR-MER est une commune dynamique en terme d'accueil de population et de création d'emplois. L'extension du parc d'activités de Coutelouche permettra de maintenir cette attractivité en permettant à une entreprise en création ou à une société extérieure de s'ancrer sur un territoire et en permettant également aux entreprises locales d'asseoir leur activité et de se développer.

Tous les éléments évoqués ci-dessus permettent de justifier l'intérêt général de l'extension du parc d'activités intercommunal de Coutelouche.

1.5 – Documents du dossier :

Le dossier est composé des documents suivants :

A – Documents administratifs :

- Avis d'enquête publique,
- arrêté préfectoral du 13 juillet 2018 ordonnant l'enquête publique,
- Avis de la MRAe en date du 20 avril 2018,
- Avis du conseil départemental des Côtes d'Armor du 29 janvier 2018,
- Avis SCOT du Pays de SAINT-MALO du 9 février 2018,
- Avis de la CCI des Côtes d'Armor du 14 mars 2018,
- Compte-rendu de réunion de l'examen conjoint des PPA du 13 février 2018,
- délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude du 29 mars 2018.

B – Dossier du projet :

Le dossier du projet a été constitué par le Bureau d'Etudes en Aménagement et en Urbanisme PRIGENT et Associés, 106 A, rue Eugène Pottier à RENNES. Il comprend les documents suivants :

- une notice de présentation comprenant 10 chapîtres :
 - préambule
 - Evaluation environnementale
 - Résumé non technique
 - Présentation du projet
 - Présentation du contexte communal
 - Présentation du site d'étude
 - Intérêt général du projet
 - Mise en compatibilité du PLU
 - Impacts du projet sur l'environnement
 - Notice d'incidence NATURA 2000.
- Orientations d'aménagement (Avant et Après la modification du périmètre),
- Etude de délimitation des zones humides,
- Extrait du règlement du PLU :
 - ▶ zones UY et 1 AU en vigueur,
 - ▶ règlement UY modifié.

- Extrait du règlement graphique :
 - ▶ plan en vigueur,
 - ▶ plan modifié.

A ce dossier, sont annexés les documents suivants :

- le registre d'enquête
- le certificat de publication et d'affichage signé par M. le Maire de BEAUSSAIS-SUR-MER le 19 septembre 2018
- la publicité.

1.6 – Analyse du dossier de déclaration de projet

Le rapport de présentation présente le contexte de ce projet et la justification de l'intérêt général de cette opération d'aménagement.

Il établit un diagnostic du contexte démographique communal. La commune de BEAUSSAIS-SUR-MER comptait 3893 habitants en 2016. La population est en constante augmentation d'environ 2 % de croissance par an depuis 2009. En ce qui concerne le parc de logements, le diagnostic fait apparaître une évolution dynamique de ce dernier, qui a doublé depuis 1975. La commune enregistre une production d'une soixantaine de logements par an. La commune dispose des bassins d'emplois dynamiques de SAINT-MALO – DINARD et DINAN et elle voit son offre en emplois augmentée depuis 2009.

Situation :



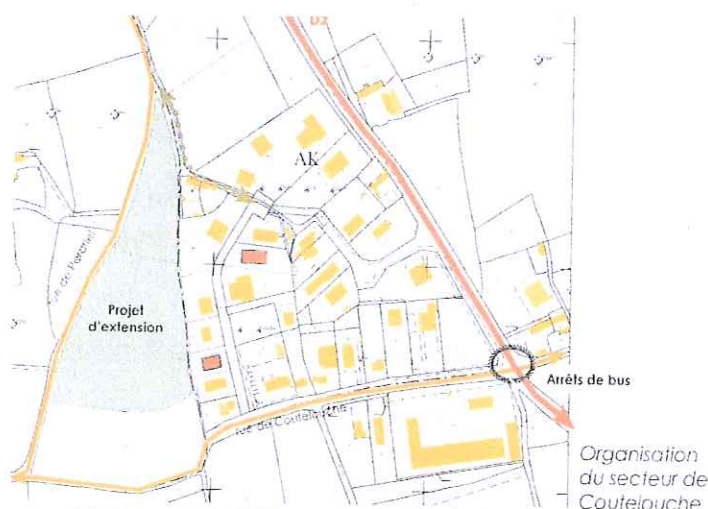
Le site d'étude est localisé au Sud du bourg de Ploubalay. Il est en continuité du parc d'activités de Coutelouche qui accueille des bâtiments d'activités et les habitations de certains artisans. Il est situé à proximité de la RD 2 (rue de Dinan) et est desservi, à l'ouest, par la rue de Perdriel ainsi que par la rue menant au parc d'activités à l'est.

Le site se situe à environ 140 m des premières constructions de l'agglomération et à 70 m des futures constructions du lotissement la Perdrillais. Les principaux réseaux (électricité, téléphone...) permettant l'urbanisation de la zone sont situés à proximité immédiate du site, à partir du parc d'activités de Coutelouche.

Le secteur de Coutelouche regroupe une trentaine de constructions d'activités et d'habitations et leurs annexes. Il n'est pas en continuité directe de l'agglomération mais constitue une agglomération avec une densité significative de constructions qui permet une extension de l'urbanisation.

Le parc d'activités de Coutelouche, géré par la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude, regroupe diverses activités et les besoins recensés ces derniers mois sont de même nature que les activités présentes.

Axes de desserte :



Le secteur de Coutelouche est situé à proximité de la RD 2 (rue de Dinan) et est desservi, à l'ouest, par la rue de Perdriel ainsi que par la rue menant au parc d'activités, à l'est.

Il est desservi par un arrêt de bus « zone artisanale » de la ligne Tibus n° 12 Dinan-Lancieroux- Saint-Jacut. Une liaison piétonne est prévue afin de relier la zone artisanale au bourg.

Diagnostic environnemental :

1 - hydrographie

La commune de Ploubalay présente un réseau hydrographique dense. Il atteint presque 53 km, ancré essentiellement dans des petites vallées boisées :

- le Frémur, situé en limite Est de la commune,
- le Drouet, à l'ouest de la commune,
- le Floubalay (ruisseau),
- le ruisseau de Plessix-Balisson.

Aucun cours d'eau n'est présent sur le site.

2 – Protection et gestion des eaux

- le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, qui fixe comme objectif principal d'atteindre le bon état écologique pour 61 % des masses d'eau en 2021.
- le SAGE Rance-Frémur-Baie de Beausais, approuvé le 9 décembre 2013. Le projet devra prendre en compte toutes les mesures édictées dans le règlement du SAGE.

3 – Sites NATURA 2000

Le site d'étude n'est pas situé à l'intérieur du périmètre du site Natura 2000 FR 5300012 « Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard ». Il est situé à environ 1,6 km de celui-ci.

4 – Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Quatre ZNIEFF sont présentes sur le territoire communal dont 3 ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II.

Le site d'étude n'est concerné par aucune ZNIEFF.

5 – Les Zones humides

Un inventaire des zones humides a été réalisé par l'association COEUR Emeraude en 2005. Conformément au SAGE Rance, Frémur, Baie de Beausais, un inventaire complémentaire a été réalisé par un Bureau spécialisé « DERVENN GENIE ECOLOGIQUE », 9, rue de la Motte d'Ille à BETTON.

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

6 – Desserte par les réseaux

- *assainissement collectif* : La commune de BEAUSSAIS-SUR-MER dispose de 3 stations d'épuration sur son territoire. La station d'épuration qui desservira le projet est la station des Saudrais dont la capacité nominale est de 12500 Equivalents Habitants (EH) et la somme des charges entrantes est de 6776 EH. La station est donc en capacité de recevoir les effluents.
- *Assainissement individuel* : les habitations sur le reste du territoire communal demeurent en assainissement autonome. Le service public de l'assainissement non collectif est assuré par la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude.
- *Gestion des eaux pluviales* : La commune de Ploubalay s'est dotée d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Ce document donne les directives à suivre pour la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales au sein des futures zones d'urbanisation.
- *Captage d'eau potable* : Un périmètre de protection de captage existe sur la commune de Ploubalay, au niveau du Bois Joli, bassin versant du Frémur, pour l'alimentation en eau potable.

Le site d'étude n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage d'alimentation en Eau Potable.

7 – Climat, Air, Energie

Le département des Côtes d'Armor dispose d'un Plan Climat Energie (PCET) adopté en 2013. Le PCET est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire.

La Communauté de communes de la Côte d'Emeraude a engagé l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie (PCAET). De plus, elle propose à ses communes, depuis 2011, de bénéficier des services du conseil en énergie partagé. Il permet d'optimiser la consommation d'énergie et d'eau des bâtiments communaux à partir d'un diagnostic réalisé par le technicien du conseil général d'Ille-et-Vilaine.

La réduction de l'émission des gaz à effet de serre est une des priorités pour faire face au phénomène de changement climatique. Le projet de mise en compatibilité du

PLU de Ploubalay, par déclaration de projet, devra prendre des mesures pour faire face aux changements attendus et limiter les dommages potentiels. Ces mesures pourront se traduire notamment par la mise en place d'une gestion des eaux pluviales, la lutte contre l'étalement urbain qui augmente le recours aux déplacements motorisés individuels, la protection et la sensibilisation des populations confrontées aux évolutions climatiques.

8 – Risques et Nuisances

– *Les risques naturels et industriels :*

- séisme : *la région Bretagne est classée en zone d'aléa faible.*
- retrait-gonflement des argiles : *le site d'étude est en majorité concerné par un risque nul à faible.*
- inondation : *la commune n'est pas concernée par un PPRI. Le site d'étude n'est pas concerné par le risque inondation.*

– *les nuisances :*

- le bruit : *l'ouverture à l'urbanisation du secteur impliquera un trafic nouveau mais celui-ci sera limité. Le site d'étude n'est pas concerné par la loi sur le bruit. Les secteurs soumis aux dispositions de la loi sur le bruit et situés de part et d'autre de la RD 768 sont représentés sur le document graphique du PLU.*

– *la pollution des sols :*

Tout projet devra être respectueux de la réglementation en vigueur en matière de pollution des sols.

– *Les déchets :*

L'impact prévisible du projet sur les déchets est l'augmentation du volume des déchets produits. La Communauté de communes de la Côte d'Emeraude organise la collecte et la valorisation des déchets sur l'ensemble du territoire communautaire.

Mise en compatibilité du PLU :

A – le SCOT du Pays de Saint-Malo

Le projet du nouveau SCOT a été approuvé le 8 décembre 2017. La commune de BEAUSSAIS-SUR-MER est identifiée en pôle relais. Le nouveau SCOT prend en compte le développement du parc d'activités de Coutelouche.

B – Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal du 10 novembre 2006. Le parti d'aménagement repose sur 3 idées fortes qui ont dirigé les études et ont été réaffirmées à chaque étape du processus d'élaboration du PLU :

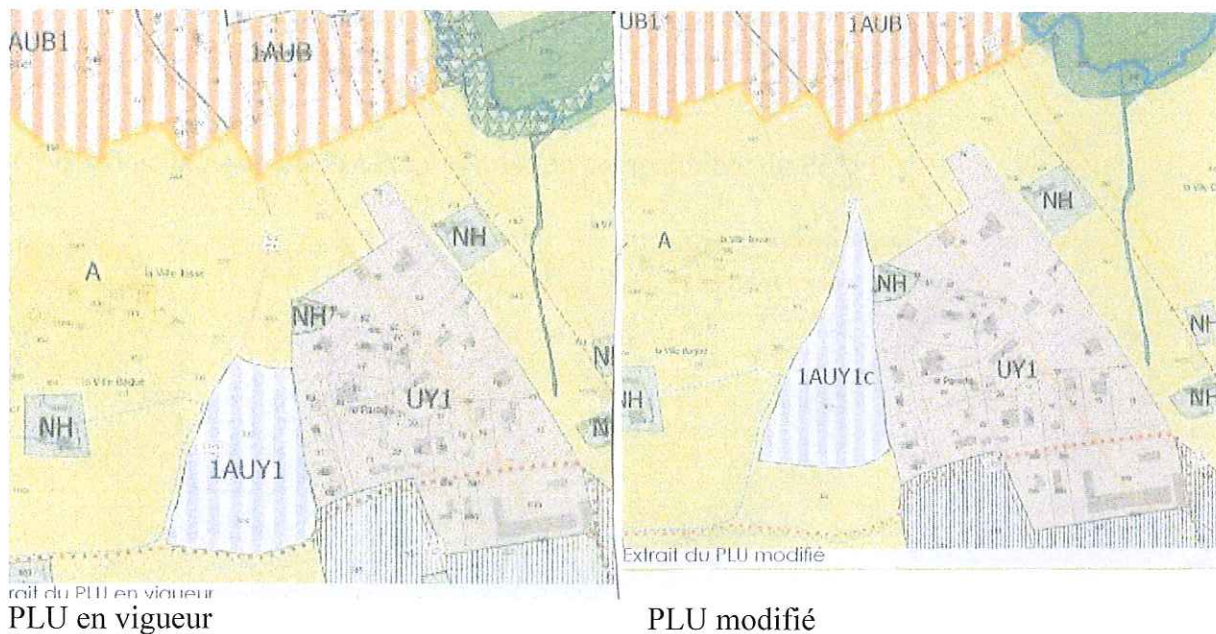
- Attractivité résidentielle de la commune,
- Protection du milieu naturel,
- Développement économique dans le cadre d'une dynamique intercommunale et préservation de l'activité agricole.

C – Réglementation du site

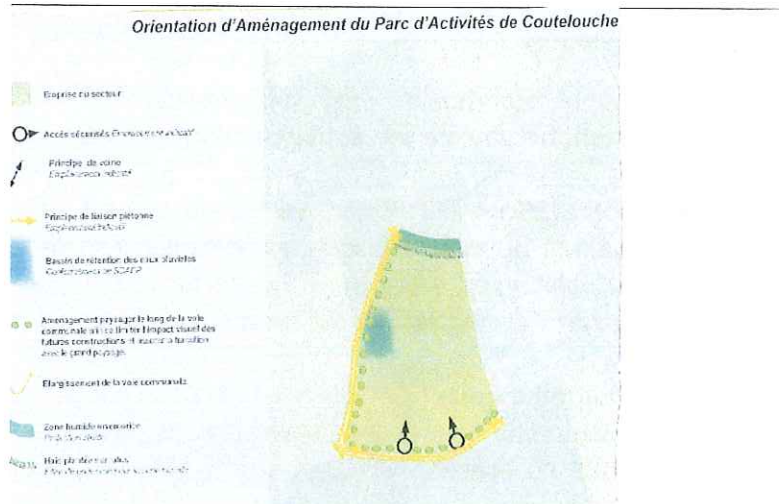
La parcelle G 300 est en zone A. Elle est concernée par l'emplacement réservé n° 10 destiné à l'aménagement d'un cheminement piéton. Une orientation d'aménagement et de programmation concerne l'aménagement de la zone 1 AUY1.

D – Evolutions du PLU

1 – Modification des documents graphiques :



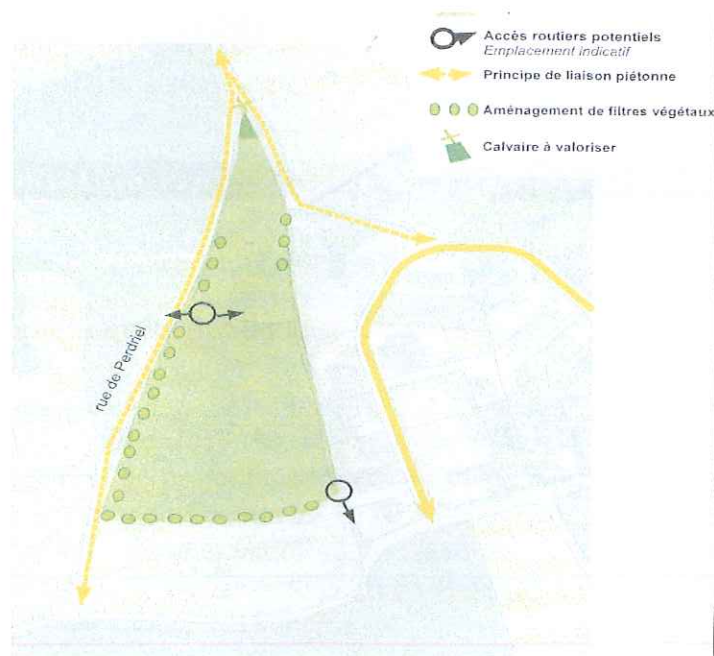
Afin de permettre le développement du parc d'activités, la parcelle G 300, d'une superficie de 7 122 m² est intégrée dans la zone 1 AUY1. La parcelle G 304, d'une superficie de 14 715 m² en est exclue. La zone 1 AUY1 passe de 36 805 m² à 29 212 m².

2 – Modification de l'OAP :

Sur le document graphique ci-dessus, apparaît l'OAP en vigueur au PLU actuel.

Au vu de la topographie du nouveau périmètre, l'emplacement réservé n° 23 est supprimé afin de laisser plus de souplesse quant à l'implantation du bassin de régulation des eaux pluviales.

Ci-dessous, **la nouvelle OAP** après mise en compatibilité du PLU :



La nouvelle OAP s'adapte au nouveau périmètre du site. Elle vient cadrer l'aménagement du site.

3 – Modification du règlement littéral de la zone UY :

L'extension du parc d'activités de Coutelouche engendre des dispositions règlementaires supplémentaires qui seront traduites dans le sous-secteur UY1c.

En conformité avec le SCOT du Pays de Saint-Malo, les logements de gardiennage ne sont pas autorisés au sein des sites structurants identifiés au SCOT. Pour répondre à une logique d'optimisation foncière demandée par le SCOT, aucune limite d'emprise au sol n'est réglementée pour le sous-secteur UY1c.

L'article 10 sur les hauteurs est retravaillé afin de limiter le dépassement des 12 mètres autorisés aux seuls ouvrages techniques mineurs : cheminée, antenne, mât, pylône... Les ouvrages techniques plus importants tels que citernes ou silos ne peuvent dépasser les 12 mètres.

Afin de poursuivre la démarche communale sur l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments communaux, le règlement de la zone UY est complété par l'article 15 sur les performances énergétiques et environnementales.

Intérêt général du projet :

Les éléments justifiant l'intérêt général de cette déclaration de projet sont cités à la page 4 du présent rapport.

CHAPITRE 2 - ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUETE

1 – Prescription d'une enquête publique

Par arrêté du 13 juillet 2018, M. le Préfet des Côtes d'Armor a prescrit une enquête publique sur la déclaration de projet présentée par la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude, portant sur la modification de l'extension du parc d'activités communautaire de Coutelouche et valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER. Cette enquête est fixée du lundi 20 août au mercredi 19 septembre 2018 inclus.

2 – Désignation du Commissaire-enquêteur

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

3 – Affichage et publication dans les journaux

J'ai constaté que l'arrêté de M. le Préfet des Côtes d'Armor en date du 13 juillet 2018 a été appliqué dans son intégralité.

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

⇒ « Ouest-France », édition des Côtes d'Armor, des 1er août et 21 août 2018,

⇒ « Le Télégramme 22 » des 1er août et 21 août 2018.

- Information numérique

Un avis et les pièces du dossier étaient consultables sur un poste informatique situé à la mairie de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER, ainsi que sur le site internet de la commune et celui de la Préfecture des Côtes d'Armor.

4 – Rencontre avec le pétitionnaire

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

5 – Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 20 août au mercredi 19 septembre 2018 inclus dans la mairie de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER.

Les pièces du dossier et le registre d'enquête étaient disponibles pendant la toute la durée de l'enquête à la mairie de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER,

aux heures d'ouverture au public. Les observations du public pouvaient également être adressées par courrier électronique à la mairie de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER. J'ai clos le registre à l'issue de l'enquête.

Je me suis tenue à la disposition du public, à la mairie de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER, aux dates et heures fixées par l'arrêté de mise à l'enquête de la manière suivante :

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

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions. Aucun incident particulier n'est survenu pendant le déroulement de celle-ci. Le dossier du projet et le registre d'enquête étaient mis à la disposition du public afin que toute personne intéressée puisse en prendre connaissance et consigner leurs observations sur ce projet pendant toute la durée de l'enquête publique. Le dossier du projet était également consultable sur un poste informatique situé à la mairie de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER et le public pouvait adresser ses observations par courrier électronique à la mairie de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER pendant toute la durée de l'enquête publique. L'enquête publique s'est achevée le 19 septembre 2018. Le registre d'enquête a été clos à cette date par moi-même à la mairie de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER.

CHAPITRE 3 - OBSERVATIONS sur le REGISTRE d'ENQUETE PUBLIQUE

Malgré l'ouverture d'une adresse électronique à la mairie de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER pour recueillir les observations du public sur le projet soumis à l'enquête publique, cette enquête n'a pas mobilisé le public.

Seule, une famille, propriétaire de la longère située à proximité du futur projet, s'est manifestée au cours de cette enquête en venant consulter le dossier au cours d'une visite à la mairie le 21 août 2018, en adressant un courrier électronique le 28 août 2018 et en déposant un complément d'observations sur le registre d'enquête le 8 septembre 2018.

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

Les Consorts POUPAUD / JOURDEN sont propriétaires d'une longère, partie Est, à la Ville Josse, située sur le chemin à gauche du calvaire de la rue de Perdriel (parcelle AK 29).

Au sujet du projet d'extension de la zone d'activités de Coutelouche, ils souhaitent faire part de leurs inquiétudes :

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

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

2 ° - requête du 8 septembre 2018 de Mme POUPAUD au nom des Consorts POUPAUD / JOURDEN :

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

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

QUESTION du Commissaire-enquêteur :

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

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

COMMUNICATION des OBSERVATIONS au PETITIONNAIRE

Le mercredi 26 septembre 2018, j'ai remis au Maître d'Ouvrage, au siège de la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude, à PLEURTUIT, un document en 3 pages, établi le 26 septembre 2018, faisant la synthèse des observations reçues ou consignées sur le registre d'enquête pendant la durée de l'enquête publique relative à la déclaration de projet pour la modification de l'extension de la zone d'activités de Coutelouche sur la commune de Ploubalay, commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploubalay.

Par courrier en date du 15 octobre 2018, M. le Président de la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude m'a adressé son mémoire en réponse.

La synthèse des observations établie le 26 septembre 2018 et le mémoire en réponse de M. le Président de la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude, en date du 15 octobre 2018, sont annexés au présent rapport.

A DINAN, le 18 octobre 2018

Le Commissaire-enquêteur,

Marie-France GRANVILLE