

ARTICLE 9 : La secrétaire générale de la préfecture des Côtes d'Armor, le maire de PAIMPOL, le président de Guingamp Armor-Argoat Agglomération, le directeur de SEMBREIZH sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à SAINT-BRIEUC, le 29 JAN. 2019

Pour le Préfet,  
La Secrétaire Générale

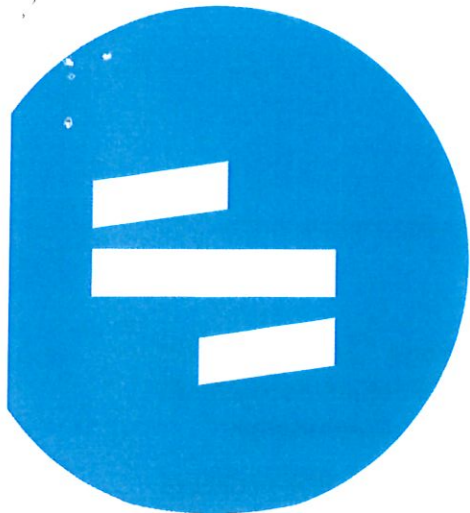


Préatrice OBARA





SIMULATION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC  
DE MALABRY A L'HORIZON 2026



**Sem Breizh**  
ACTIVATEUR DES TERRITOIRES DE BRETAGNE

Vu pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral du :

29 JAN. 2019

Pour le Préfet et par délégation  
L'attaché, chef de bureau

Jérôme LABRO

## ZAC DE MALABRY

Paimpol (22)

**EXPOSE DES MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT  
LE CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE**

## 1 PREAMBULE

---

Le présent document relève des dispositions :

- De l'article L.120.1 § 2 du Code de l'Environnement qui indique que "*La participation confère le droit pour le public d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision d'autorisation ou d'approbation.*"
- De l'article L.122-1 4e alinéa du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui précise que "*l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique.*"
- De l'article L.122.1.1 § 1 du Code de l'Environnement qui indique que "*L'autorité compétente pour autoriser un projet soumis à évaluation environnementale prend en considération l'étude d'impact, l'avis des autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement [autorité environnementale ainsi que les collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet] ainsi que le résultat de la consultation du public et, le cas échéant, des consultations transfrontières. La décision de l'autorité compétente est motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement. Elle précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire et, si possible, compenser les effets négatifs notables. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.*"
- De l'article L.123-1 du Code de l'Environnement qui rappelle que "*L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.*"

L'exposé ci-après reprend les éléments essentiels du dossier soumis à l'enquête publique auquel il ne saurait en aucun cas se substituer, et expose brièvement les modifications retenues afin de donner satisfaction aux demandes exprimées lors de l'enquête publique, émanant du public et du commissaire-enquêteur.

En tant que de besoin, il conviendra de se reporter systématiquement au dossier soumis à enquête publique afin de qualifier plus complètement le caractère d'utilité publique de l'aménagement.

L'ensemble du dossier est mis à disposition du public dans les conditions fixées par la réglementation relative à l'utilité publique et à l'accès aux documents administratifs. Il peut être pris connaissance de ces documents dans les locaux de SEMBREIZH agence des Côtes d'Armor et en mairie de Paimpol (service urbanisme).

## 2 PRÉSENTATION DU PROJET

---

### 2.1 LIEU DU PROJET

La ville de Paimpol est située sur la côte Nord du département des Côtes d'Armor au cœur d'un territoire à dominante agricole, maritime et touristique. Elle est relativement éloignée des grandes agglomérations et des grands axes de circulation qui innervent la Région Bretagne : Saint-Brieuc se trouve à environ 50 km et elle est à un peu moins de 35 km de Guingamp et Lannion.

Avec une population de plus de 7 199 habitants en 2015, Paimpol représente l'un des pôles d'habitat les plus importants au sein de la communauté de communes GUINGAMP-PAIMPOL ARMOR-ARGOAT AGGLOMERATION (derrière Guingamp et ses 7 817 habitants en 2014). Pour maintenir son dynamisme démographique et économique, la ville de Paimpol a besoin d'accueillir de nouvelles populations et de renforcer l'offre d'emploi en développant l'habitat et les activités sur son territoire. C'est pourquoi elle a initié en novembre 2008 le projet de création d'une zone d'aménagement concerté à vocation principale d'habitat avec un pôle d'activités économiques sur le site de Malabry qui présentait une opportunité de densifier sous maîtrise publique des terrains situés dans l'aire urbaine de Paimpol.

En effet, le site de Malabry se trouve proche du centre-ville de Paimpol et représente une enclave non bâtie environnée de secteurs d'habitat individuels et collectifs, d'équipements publics et bordée par une zone commerciale. D'une surface d'environ 19,5 ha, la ZAC de Malabry est délimitée au Nord par le centre hospitalier Max Querrien, à l'Ouest par la zone commerciale de la rue Pellier, au Sud par la rue Baptiste Jacob et à l'Est, le site est bordé par des quartiers résidentiels. Deux voies principales desservent ce quartier : le Chemin de Malabry qui relie la rue Baptiste Jacob à la rue du Commandant Le Conniat et la rue de Bréhat, nouvelle voie qui relie l'Allée Branou à la rue Baptiste Jacob.

### 2.2 CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

#### ■ La gouvernance

A l'issue des études préalables de faisabilité menées en 2008-2009 incluant une démarche de concertation publique, la commune a tiré le bilan de cette concertation et décidé de s'engager l'opération sous la forme d'une ZAC.

Le dossier de création de la ZAC de Malabry précisant les objectifs attendus en terme d'aménagement urbain et les limites opérationnelles a été approuvé par délibération du conseil municipal de Paimpol en date du 10 janvier 2010. Le programme des équipements publics ainsi que le dossier de réalisation qui précisait le parti d'aménagement, son coût et ses modalités de financement ont été approuvés par délibérations du conseil municipal de Paimpol en avril 2012. Pour mener la maîtrise foncière, l'équipement des terrains et la commercialisation de l'opération, la commune a décidé de concéder l'opération car elle ne disposait pas des moyens techniques et financiers pour gérer le projet en régie. Après mise en concurrence, la ZAC de Malabry a été concédée en octobre 2011 à la SEMAEB (devenue SEMBREIZH) pour une durée de 15 ans.

## ■ Les objectifs du programme d'aménagement

L'opération de ZAC de Malabry a pour objectifs de :

- ▷ **développer l'offre de logements** tout en permettant à la future population de profiter de la proximité des services et des commerces de la ville: Le programme des constructions vise à développer une offre résidentielle pour environ 300 logements (sur 6,8 ha) mixant les typologies de bâti, l'affectation des logements entre parcs privé et social comme entre logements locatif et accession. Les formes d'habitat diversifiées doivent permettre de créer une mixité sociale et générationnelle et de développer la possibilité de réaliser un parcours résidentiel au sein du quartier au fil du temps. Pour proposer un cadre de vie qualitatif, les constructions sont accompagnées d'aménagements paysagers, de liaisons douces innervant le nouveau quartier et le reliant aux chemins mitoyens pour faciliter les modes de déplacement doux, et par l'aménagement d'espaces de détente et de rencontres, notamment avec la mise en œuvre d'un parc paysager.
- ▷ **d'attirer de nouvelles entreprises** du secteur économique pour créer de l'emploi et de la richesse sur le territoire. Développé sur 3,4 ha le long de l'artère principale (rue de Bréhat), il assure la transition avec la zone commerciale de la rue Raymond Pellier et permet de créer un espace tampon avec la zone d'habitat. Ce nouveau parc d'activités développé sur environ 6 ha a vocation à accueillir des activités de type artisanal, tertiaire (bureaux), de loisirs ou de petites activités commerciales complémentaires à l'offre existante en centre-ville et périphérie.
- ▷ **de renforcer le secteur sanitaire social** en lien avec le centre hospitalier situé à proximité immédiate du site. Ce pôle de 2,1 ha pourra accueillir des entreprises et des organismes de services aux personnes en lien avec le domaine médico-social (instituts de soins spécialisés, magasins de matériels médical, cabinets médicaux privés, hébergements). L'objectif avec ce regroupement d'organismes et de fonctions autour de l'hôpital étant de favoriser les synergies et faciliter les démarches des patients et usagers.

L'aménagement de la ZAC de Malabry s'inscrit dans une démarche de développement durable avec la mise en œuvre d'un programme de construction dense, l'aménagement d'équipements publics raisonnés avec la réutilisation des voiries et réseaux existants complété par un programme d'équipements publics structurants et inter quartiers, la recherche d'économie de foncier sur les espaces publics mais aussi par la production de terrains à bâtir de faibles dimensions (moyenne de 350 à 450 m<sup>2</sup> avec des petits lots de 250 m<sup>2</sup>), la création d'un cadre de vie favorisant les échanges entre habitants (liaisons douces, parc végétal et aires de jeux pour enfants, proximité des services, commerces et de l'emploi) et la prise en compte de l'environnement avec des aménagements paysagers composés d'essences locales favorisant la biodiversité et ne nécessitant pas d'entretien important mais aussi par la réalisation de noues et fossés pour collecter les eaux pluviales afin de favoriser leur infiltration et l'évapotranspiration. De plus, des ouvrages sont prévus pour stocker les eaux lors de précipitations importantes afin de temporiser le rejet au réseau local pour ne pas impacter les secteurs aval de la ville soumis à risque d'inondation.

### ■ **Maîtrise foncière**

Le périmètre de la ZAC couvre environ 19,5 ha répartis aujourd'hui entre 12 propriétés privées, 2 propriétés publiques (dont SEMBREIZH) et des voiries publiques à requalifier. Les emprises aménageables couvrent 17,6 ha. A ce jour, la commune et SEMBREIZH ont acquis 121 777m<sup>2</sup> sur les 176 008 m<sup>2</sup> de la ZAC de Malabry ce qui représente 69% du périmètre total.

Pour poursuivre la mise en œuvre complète de la première tranche d'aménagement, il est nécessaire d'acquérir les terrains restés sous maîtrise foncière privée et particulièrement 2 parcelles cadastrées ZL 29 et ZL 36 pour lesquelles la négociation amiable n'a pu aboutir.

La démarche de reconnaissance de l'utilité publique de la ZAC de Malabry (procédures de DUP et enquête parcellaire) a été engagée afin de mener ensuite une procédure d'expropriation judiciaire pour ces deux parcelles, la négociation amiable étant privilégiée pour les terrains de la 3<sup>e</sup> tranche.

### ■ **Mise en compatibilité du PLU**

La demande de reconnaissance du caractère public de l'opération s'accompagne d'une mise en compatibilité du PLU de Malabry afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU (correspondant à la tranche 3 de la ZAC de Malabry) pour réaliser les travaux d'aménagement en vue de son urbanisation de manière progressive dans un délai de 5 à 7 ans.

Il s'agit également de créer un nouveau règlement adapté afin d'intégrer les grandes lignes du parti d'aménagement et la programmation actualisée sur ce secteur de la ZAC.

## **3 RAPPEL DE LA PROCÉDURE PRÉALABLE À DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

---

### ■ **L'enquête publique**

Par arrêté préfectoral du 16 février 2018, Le Préfet des Côtes d'Armor a prescrit la mise à l'enquête publique de la ZAC de Malabry en vue de la reconnaissance de l'utilité publique. Cette enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique portait également sur une enquête parcellaire et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Paimpol pour le secteur 2AU de la ZAC de Malabry.

Cette enquête publique unique a été menée du 21 mars 2018 au 23 avril 2018 avec publicité de l'enquête conformément à la réglementation en vigueur. Le dossier soumis à enquête avait été mis à disposition du public en mairie de Paimpol (en mairie et aux services techniques) et sur le site internet de la commune. La commission d'enquête réunie sous la présidence de Mme Camille Hanrot-Lore a recueillie les observations formulées par le public et les personnes publiques consultées.

### ■ **Les avis émis par les personnes publiques**

Après examen des dossiers soumis à enquête (y compris le volet étude d'impacts), les personnes publiques ont émis leurs avis :



- ▷ Par décision du 19 octobre 2017, la Mission d'Autorité Environnementale de Bretagne a notifié n'avoir pas d'observations à formuler sur le dossier. Cet avis a été joint au dossier soumis à l'enquête publique.
- ▷ La réunion d'examen conjoint entre le représentant de l'Etat, l'EPCI compétent (GP3A) et la mairie de Paimpol s'est tenue le 31 janvier 2018 pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Paimpol avec le projet. Le procès-verbal de cet examen et les réponses apportées ont été joint au dossier soumis à enquête publique.
- ▷ Le Président de Guingamp Paimpol Armor-Argoat Agglomération (GP3A) a été sollicité par courrier du 17 octobre 2018 pour émettre son avis sur les réserves de la commission d'enquête relative au projet de mise en compatibilité du PLU de Paimpol. Par courrier du 29 octobre 2018, GP3A précise qu'elle souhaite la poursuite du projet (ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU de la ZAC de Malabry tel que présenté à l'enquête publique) considérant que la collectivité a mis en œuvre les travaux objets des remarques et qu'elle dispose des outils réglementaires pour l'aménagement du carrefour du chemin de Malabry avec l'avenue Le Conniat.
- ▷ Le Maire de Paimpol a été saisi par courrier du 7 octobre 2018 pour émettre son avis sur les réserves formulées par la commission d'enquête portant sur le dossier de mise en compatibilité. Par délibération du Conseil Municipal de Paimpol en date de 8 novembre 2018, la collectivité a précisé avoir pris les mesures pour lever les réserves émises par la commission d'enquête et confirme sa volonté de poursuivre la mise en compatibilité du PLU telle que proposée dans le dossier soumis à enquête.

### ■ Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête a émis un avis favorable

- Sur la déclaration d'utilité publique de la ZAC de Malabry
- Sur l'enquête parcellaire
- Sur la mise en compatibilité du PLU de Paimpol

Cet avis a été émis sur la base d'un bilan avantages/inconvénients du projet tant du point de vue économique qu'environnemental après avoir considéré que :

- Le projet va augmenter l'imperméabilisation des sols et peut impacter la qualité des eaux de la baie de Paimpol
- Le développement des constructions va impacter les réseaux publics d'assainissement des eaux usées situés en aval dont les ouvrages sont actuellement saturés et nécessitent des travaux;
- Les travaux d'aménagement vont entraîner des nuisances susceptibles de polluer le milieu naturel ou d'impacter les riverains;
- L'aménagement de la ZAC de Malabry permet de développer une offre immobilière variée pour accueillir de nouveaux habitants alors que la commune ne dispose que de peu de terrains constructibles et que le programme d'aménagement permet d'assurer une mixité de l'habitat à coûts maîtrisés;
- L'équipement de terrains à vocation économique permet de maintenir ces activités à proximité de l'habitat et de limiter les déplacements, sans co-visibilité avec la mer;



- La trame verte et bleue de la ZAC de Malabry présente une biodiversité peu importante liée à l'absence de boisement sur le site et la gestion des eaux pluviales se fait par noues de collecte enherbées ce qui permet d'assurer un rôle de filtrage des polluants potentiels et de rétention ponctuelle avant rejet aux réseaux publics
- Les investissements financiers nécessaires sont importants;

La commission d'enquête conclue que les avantages liés au projet d'aménagement apparaissent plus importants que les inconvénients, le projet présente un caractère d'intérêt public et la maîtrise foncière est nécessaire pour réaliser l'opération.

Ainsi, la commission d'enquête se déclare favorable à l'enquête unique du projet d'aménagement de la ZAC de Malabry et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Paimpol.

### ■ Modifications et précisions apportées suite à l'enquête publique

La commission d'enquête dans ses conclusions et avis du 22 mai 2018 a accompagné son avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet de 3 recommandations :

- a) Faire les travaux nécessaires sur les postes de refoulement de Kerno et du Champ de foire avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU

Les observations formulées sur le réseau d'assainissement en eaux usées ne relèvent pas de la compétence de SEMBREIZH en tant qu'aménageur de la ZAC de Malabry car il s'agit d'ouvrages situés hors du périmètre de la ZAC de Malabry, répondant à des besoins à l'échelle communale et relevant de la compétence de la communauté de communes GP3A. Les collectivités ont pris en compte les observations formulées et GP3A a lancé les consultations nécessaires pour faire les études préalables en vue de la réalisation d'un programme de travaux.

- b) Prévoir un phasage de la zone 2AU

L'aménagement de la Zone 2AU sera engagée après commercialisation des secteurs en cours de développement autour de la rue de Bréhat et la rue Béniguet. Il s'inscrit à l'horizon 2020 en terme d'études. Les travaux d'aménagement seront programmés en plusieurs phases afin de mettre à disposition les terrains en plusieurs tranches correspondant aux besoins du marché local.

- c) Insérer au mieux dans le paysage les bâtiments visibles depuis la côte

Le secteur 2AU fera l'objet d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères spécifique pour optimiser l'insertion des constructions dans le grand paysage. Les projets de permis de construire seront soumis au visa de l'architecte conseil de la ville pour garantir leur qualité. Chaque projet devra intégrer les aménagements paysagers qui l'accompagneront.

## 4 CARACTERES D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

Au regard de l'ensemble des éléments du dossier soumis à l'enquête publique, de l'avis des personnes publiques consultées ainsi que des services techniques de l'état et des collectivités



territoriales concernées, de la consultation du public, de l'examen du dossier, l'aménagement de la ZAC de Malabry présente un caractère d'intérêt général.

Cette opération d'urbanisme présente différents enjeux :

- Le confortement démographique et économique du territoire paimpolais
- La densification de terrains en zone urbaine et sans impacter des terres agricoles
- La mixité sociale avec un cadre de vie qualitatif
- L'accès au logement à coûts maîtrisés
- La protection des milieux naturels de la baie de Paimpol

Les bénéfices portés par le projet sont à apprécier à l'échelle communale avec le maintien des services à l'échelle communale grâce à la dynamique démographique et à l'échelle intercommunale à travers le maintien et le renforcement de l'activité socio-économique d'un pôle territorial secondaire du territoire costarmoricain.

Ce caractère d'utilité publique impose que le projet soit mis en œuvre dans le respect des mesures d'évitement, de réduction et de compensation de ses effets sur l'environnement à savoir en particulier :

- Pour les phases de travaux : protection des emprises chantier (par rapport aux usagers et riverains) et mise en place de dispositifs provisoires anti-pollution, planification des travaux pour réduire les gênes aux voisins (sonores, olfactives, poussières). Les travaux sur emprises publiques sont réalisés dans le respect de chartes "chantiers verts" sous le contrôle de la maîtrise d'œuvre et l'accompagnement des services de la commune.
- Dans les aménagements réalisés :  
Pour préserver la qualité des eaux du milieu récepteur et réduire les rejets en baie de Paimpol, les eaux pluviales seront collectées par un ensemble de noues et d'ouvrages de rétention enherbés afin de favoriser l'infiltration et la décantation. Ces ouvrages seront gérés par la commune de Paimpol au titre de ses compétences et ils peuvent être contrôlés par les services de l'Etat quant aux respects des débits de rejets et leur état de bon fonctionnement.

L'organisation du bâti prendra en compte la topographie existante pour optimiser l'intégration paysagère des futures constructions, particulièrement pour la zone d'activités et les zones d'habitat à l'Est du Chemin de Malabry. Le programme des constructions et son organisation spatiale sont élaborés par l'aménageur en étroite collaboration avec la commune de Paimpol qui est le garant qualitatif du cadre de vie du nouveau quartier.

Avant aménagement, le secteur de Malabry présentait une relative pauvreté écologique. Pour compenser l'urbanisation du site, les aménagements paysagers seront conçus avec des végétaux locaux favorisant la biodiversité et nécessitant peu d'entretien pour réduire le volume des déchets produits ainsi que les coûts d'entretien. Les espaces publics seront réalisés par Sembreizh et gérés ensuite par la commune en favorisant la création ou la reconstitution de haies et plantations bocagères pour créer un maillage accompagnant les voies de circulation. En tant qu'aménageur, Sembreizh a établi des cahiers de recommandations architecturales, paysagères et environnementales (CRAUPE) que les acquéreurs et constructeurs de la ZAC s'engagent à respecter pour solliciter les

autorisations de construire. Les dossiers ne peuvent être mis en instruction sans le visa de l'aménageur sur les projets qui doivent comporter un volet paysager.

L'ouverture à l'urbanisation des terrains situées en zone 2AU du PLU de Paimpol d'avère nécessaire pour permettre de répondre aux enjeux globaux de la ZAC en terme de production et de programmation de logements mais aussi pour rationaliser les investissements réalisés dans le cadre des travaux des phases précédentes: les dimensionnements des ouvrages (particulièrement de gestion des EP) prennent en compte le fonctionnement de l'opération d'ensemble de même que l'organisation viaire a été dimensionner pour gérer les flux de ce nouveau quartier.

La mise en compatibilité du PLU de Paimpol participe à l'opération d'ensemble et revêt donc un caractère d'utilité publique.

## ■ Conclusion

Le présent exposé des motifs et considérations valide :

- l'éligibilité du dossier à la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique,
- le choix du parti d'aménagement retenu par le maître d'ouvrage dont les objectifs annoncés font ressortir un bilan positif, au regard de l'analyse du bilan coûts/avantages.
- La mise en compatibilité du PLU de Paimpol pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU en zone 1AU avec le règlement proposé

et justifie le caractère d'utilité publique du projet et des opérations accessoires qui sont la conséquence directe et nécessaire de l'opération d'aménagement de la ZAC de Malabry portée par Sembreizh agissant comme aménageur de la dite ZAC.



Vu pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral du :

29 JAN. 2019

## ZAC de Malabry

Paimpol (22)

Pour le Préfet et par délégation  
L'attaché, chef de bureau

Jérôme LABRO

## DECLARATION DE PROJET

Sept 2018

# 1. PREAMBULE

## 1.1. MAITRISE D'OUVRAGE

### SEMBREIZH

Société Anonyme au capital de 6 307 919,80 €  
Siège social : 13 rue du Clos Courtel 35510 CESSON SEVIGNE  
SIREN n°599200136  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES.  
☎ 02 99 12 72 00 – ✉ siège@sembreizh.fr

Représentée par son agence des Côtes d'Armor

24 rue Gourien CS 44117 – 22041 ST BRIEUC CEDEX 2  
☎ 02 96 78 39 00 – ✉ saint-brieuc@sembreizh.fr

Il est précisé que SEMBREIZH a changé de dénomination sociale en juin 2017 et s'appelait initialement SEMAEB.

SEMBREIZH intervient comme concessionnaire de la ZAC de Malabry suivant convention de concession conclue en date du 15/09/2011 avec la commune de Paimpol.

## 1.2. CADRE REGLEMENTAIRE

Le présent document relève des dispositions :

- ▷ De l'article L.122-1 2<sup>e</sup> alinéa du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui précise que *"si l'expropriation est poursuivie au profit d'une collectivité territoriale, d'un de ses établissements publics ou de tout autre établissement public, l'autorité compétente de l'Etat demande, au terme de l'enquête publique, à la collectivité ou à l'établissement intéressé de se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'environnement."*
- ▷ De l'article L.126.1 du Code de l'Environnement qui indique dans son alinéa 2 que *"la déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1 et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique."*

L'exposé ci-après reprend les éléments essentiels du dossier ayant motivé et justifié la mise à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet devant emporter également mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paimpol.

Ce document reprend les éléments figurant dans le dossier soumis à enquête publique auquel il ne saurait en aucun cas se substituer et expose les modifications retenues afin de donner satisfaction aux demandes exprimées lors de l'enquête publique.

L'ensemble du dossier est mis à disposition du public dans les conditions fixées par la réglementation relative à l'utilité publique et à l'accès aux documents administratifs. Il peut être pris connaissance de ces documents dans les locaux de SEMBREIZH agence des Côtes d'Armor et en mairie de Paimpol (service urbanisme).

## 2. PRESENTATION DU PROJET

### 2.1. LIEU DU PROJET

La ville de Paimpol est située sur la côte Nord du département des Côtes d'Armor au cœur d'un territoire à dominante agricole, maritime et touristique. Elle est relativement éloignée des grandes agglomérations et des grands axes de circulation qui innervent la Région Bretagne : Saint-Brieuc se trouve à environ 50 km et elle est à un peu moins de 35 km de Guingamp et Lannion.

Avec une population de plus de 7 199 habitants en 2015, Paimpol représente l'un des pôles d'habitat les plus importants au sein de la communauté de communes GUINGAMP-PAIMPOL ARMOR-ARGOAT AGGLOMERATION (derrière Guingamp et ses 7 817 habitants en 2014). Pour maintenir son dynamisme démographique et économique, la ville de Paimpol a besoin d'accueillir de nouvelles populations et de renforcer l'offre d'emploi en développant l'habitat et les activités sur son territoire. C'est pourquoi elle a initié en novembre 2008 le projet de création d'une zone d'aménagement concerté à vocation principale d'habitat avec un pôle d'activités économiques sur le site de Malabry qui présentait une opportunité de densifier sous maîtrise publique des terrains situés dans l'aire urbaine de Paimpol.

En effet, le site de Malabry se trouve proche du centre-ville de Paimpol et représente une enclave non bâtie environnée de secteurs d'habitat individuels et collectifs, d'équipements publics et bordée par une zone commerciale. D'une surface d'environ 19,5 ha, la ZAC de Malabry est délimitée au Nord par le centre hospitalier Max Querrien, à l'Ouest par la zone commerciale de la rue Pellier, au Sud par la rue Baptiste Jacob et à l'Est, le site est bordé par des quartiers résidentiels. Deux voies principales desservent ce quartier : le Chemin de Malabry qui relie la rue Baptiste Jacob à la rue du Commandant Le Conniat et la rue de Bréhat, nouvelle voie qui relie l'Allée Branou à la rue Baptiste Jacob.

### 2.2. CARACTERISTIQUES DU PROJET

A l'issue des études préalables de faisabilité menées en 2008-2009 incluant une démarche de concertation publique, la commune a tiré le bilan de cette concertation et décidé de d'engager l'opération sous la forme d'une ZAC.

#### ■ Le contexte réglementaire

La commune de Paimpol a décidé de développer cette opération d'urbanisme sous la forme d'une zone d'aménagement concerté pour permettre l'aménagement du site avec une planification de long terme en cohérence avec la dynamique démographique de Paimpol et d'organiser une gouvernance publique pour encadrer son développement et veiller au respect des enjeux sociaux, économiques et environnementaux prévus.

Le dossier de création de la ZAC de Malabry précisant les objectifs attendus en terme d'aménagement urbain et les limites opérationnelles a été approuvé par délibération du conseil municipal de Paimpol en date du 10 janvier 2010. Le programme des équipements publics ainsi que le dossier de réalisation qui précisait le parti d'aménagement, son coût et ses modalités de financement ont été approuvés par délibérations du conseil municipal de Paimpol en avril 2012. Pour mener la maîtrise foncière, l'équipement des terrains et la commercialisation de l'opération, la commune a décidé de concéder l'opération car elle ne disposait pas des moyens techniques et financiers pour gérer le projet en régie. Après mise en concurrence, la ZAC de Malabry a été concédée en octobre 2011 à la SEMAEB (devenue SEMBREIZH) pour une durée de 15 ans.

#### ■ Les objectifs du programme d'aménagement

L'opération de ZAC de Malabry a pour objectifs de :

- ▷ **développer l'offre de logements** tout en permettant à la future population de profiter de la proximité des services et des commerces de la ville: Le programme des constructions vise à développer une offre résidentielle pour environ 300 logements (sur 6,8 ha) mixant les typologies de bâti, l'affectation des



logements entre parcs privé et social comme entre logements locatif et accession. Les formes d'habitat diversifiées doivent permettre de créer une mixité sociale et générationnelle et de développer la possibilité de réaliser un parcours résidentiel au sein du quartier au fil du temps. Pour proposer un cadre de vie qualitatif, les constructions sont accompagnées d'aménagements paysagers, de liaisons douces innervant le nouveau quartier et le reliant aux chemins mitoyens pour faciliter les modes de déplacement doux, et par l'aménagement d'espaces de détente et de rencontres, notamment avec la mise en œuvre d'un parc paysager.

- ▷ **d'attirer de nouvelles entreprises** du secteur économique pour créer de l'emploi et de la richesse sur le territoire. Développé sur 3,4 ha le long de l'artère principale (rue de Bréhat), il assure la transition avec la zone commerciale de la rue Raymond Pellier et permet de créer un espace tampon avec la zone d'habitat. Ce nouveau parc d'activités développé sur environ 6 ha a vocation à accueillir des activités de type artisanal, tertiaire (bureaux), de loisirs ou de petites activités commerciales complémentaires à l'offre existante en centre-ville et périphérie.
- ▷ **de renforcer le secteur sanitaire social** en lien avec le centre hospitalier situé à proximité immédiate du site. Ce pôle de 2,1 ha pourra accueillir des entreprises et des organismes de services aux personnes en lien avec le domaine médico-social (instituts de soins spécialisés, magasins de matériels médical, cabinets médicaux privés, hébergements). L'objectif avec ce regroupement d'organismes et de fonctions autour de l'hôpital étant de favoriser les synergies et faciliter les démarches des patients et usagers.

L'aménagement de la ZAC de Malabry s'inscrit dans une démarche de développement durable avec la mise en œuvre d'un programme de construction dense, l'aménagement d'équipements publics raisonnés avec la réutilisation des voiries et réseaux existants complété par un programme d'équipements publics structurants et inter quartiers, la recherche d'économie de foncier sur les espaces publics mais aussi par la production de terrains à bâtir de faibles dimensions (moyenne de 350 à 450 m<sup>2</sup> avec des petits lots de 250 m<sup>2</sup>), la création d'un cadre de vie favorisant les échanges entre habitants (liaisons douces, parc végétal et aires de jeux pour enfants, proximité des services, commerces et de l'emploi) et la prise en compte de l'environnement avec des aménagements paysagers composés d'essences locales favorisant la biodiversité et ne nécessitant pas d'entretien important mais aussi par la réalisation de noues et fossés pour collecter les eaux pluviales afin de favoriser leur infiltration et l'évapotranspiration. De plus, des ouvrages sont prévus pour stocker les eaux lors de précipitations importantes afin de temporiser le rejet au réseau local pour ne pas impacter les secteurs aval de la ville soumis à risque d'inondation.

### ■ Impacts de la ZAC de Malabry sur l'environnement

Une étude d'impacts du projet a été réalisée en 2009 au stade du dossier de création de la ZAC, éléments complétés en 2014 pour tenir compte des évolutions réglementaires et des adaptations du programme.

Le site ne présente pas d'enjeu écologique : il ne fait pas partie de la trame verte et bleue (aucun ruisseau ne traverse la zone d'étude), le secteur n'appartient pas à une ZNIEFF et n'impacte pas le site Natura 2000 (zone de protection spéciale et zone spéciale de conservation) distant de 300 m et dont il est séparé par des secteurs déjà urbanisés. Les mesures sont prévues pour favoriser le maintien et la restauration d'une certaine biodiversité.

Sur l'enjeu hydraulique, l'augmentation des surfaces imperméabilisées va modifier le régime hydrologique naturel des eaux. Les ouvrages prévus (bassins de rétention, fossés, noues...) doivent assurer une gestion des eaux conforme à la réglementation en vigueur pour assurer une régulation hydraulique de la restitution des débits de ruissellement (3l/s/ha). En outre, les bassins de rétention permettront un abattement de la pollution par décantation des matières en suspension (MES) et les séparateurs d'hydrocarbures mis en place vont permettre de filtrer les polluants et en réduire les rejets au milieu naturel. Ainsi les rejets d'eaux pluviales de la ZAC n'auront pas d'incidences sur la baie par rapport à la situation actuelle.

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

Une étude a été réalisée en janvier 2012 sur le potentiel de développement des énergies renouvelables de la ZAC de Malabry. Laquelle souligne que la ZAC présente une situation géographique favorable aux éoliennes mais pour des raisons règlementaires, seules des éoliennes urbaines sont envisageables. De ce fait, leur utilisation présente des avantages plus écologiques qu'économiques.

### ■ Aménagement et commercialisation de la ZAC de Malabry

Les travaux d'aménagement de la ZAC sont prévus en 3 phases définies par l'avancement de la commercialisation des terrains:

- ▷ La 1<sup>e</sup> tranche de travaux a été engagée en 2013 sur les terrains qui étaient antérieurement maîtrisés par la commune de Paimpol. Ces travaux ont permis de mettre en place les infrastructures principales de la ZAC, d'aménager le parc d'activités le long de la rue de Bréhat et de mettre à disposition du pôle habitat des terrains à bâtir situés autour de la rue Béniguet (pour environ 158 logements).
- ▷ La 2<sup>e</sup> tranche de travaux porte sur la réalisation d'une voie de liaison entre l'allée Branou et le Chemin de Malabry pour desservir le pôle sanitaire et social.
- ▷ La 3<sup>e</sup> tranche concerne les terrains situés à l'Ouest du Chemin de Malabry et affectés pour du logement.

A ce jour, les terrains proposés en secteur habitat de la 1<sup>e</sup> tranche sont commercialisés à hauteur de 79 % (hors emprises non disponibles car sous maîtrise foncière privée partielle). La commercialisation du parc d'activité est de 47 % (hors terrains privés) et 16 % pour le pôle sanitaire et social. Il convient donc d'assurer la maîtrise foncière des emprises privées pour permettre leur aménagement et la mise en commercialisation à court terme mais aussi d'ouvrir à l'urbanisation les terrains de la 3<sup>e</sup> tranche pour engager à moyen terme les études et les travaux d'équipements de cette phase.

### ■ Maîtrise foncière

Le périmètre de la ZAC couvre environ 19,5 ha répartis aujourd'hui entre 12 propriétés privées, 2 propriétés publiques (dont SEMBREIZH) et des voiries publiques à requalifier. Les emprises aménageables couvrent 17,6 ha. A ce jour, la commune et SEMBREIZH ont acquis 121 777m<sup>2</sup> sur les 176 008 m<sup>2</sup> de la ZAC de Malabry ce qui représente 69% du périmètre total.

Pour poursuivre la mise en œuvre complète de la première tranche d'aménagement, il est nécessaire d'acquérir les terrains restés sous maîtrise foncière privée et particulièrement 2 parcelles cadastrées ZL 29 et ZL 36 pour lesquelles la négociation amiable n'a pu aboutir.

La démarche de reconnaissance de l'utilité publique de la ZAC de Malabry (procédures de DUP et enquête parcellaire) a été engagée afin de mener ensuite une procédure d'expropriation judiciaire pour ces deux parcelles, la négociation amiable étant privilégiée pour les terrains de la 3<sup>e</sup> tranche.

### ■ Mise en compatibilité du PLU

La demande de reconnaissance du caractère public de l'opération s'accompagne d'une mise en compatibilité du PLU de Malabry afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU (correspondant à la tranche 3 de la ZAC de Malabry) pour réaliser les travaux d'aménagement en vue de son urbanisation de manière progressive dans un délai de 5 à 7 ans.

Il s'agit également de créer un nouveau règlement adapté afin d'intégrer les grandes lignes du parti d'aménagement et la programmation actualisée sur ce secteur de la ZAC.

### 2.3. MOTIFS ET CONSIDERATIONS QUI JUSTIFIENT DU CARACTERE D'INTERET PUBLIC DE LA ZAC DE MALABRY

La ZAC de Malabry est l'aboutissement d'une réflexion urbaine réfléchie puisque la commune de Paimpol a engagé une politique de réserves foncières des terrains du site de Malabry depuis la fin des années 1980 et affectés de longue dates ces terrains à une urbanisation futures (zonage 1 AU et 2AU du PLU).

L'aménagement du site de Malabry répond à une réflexion urbaine visant à densifier les terrains non bâtis disponibles au sein de la ville pour éviter une expansion urbaine trop importante. S'appuyant sur les voiries existantes pour désenclaver le site tout en optimisant les réseaux existants, le programme d'aménagement permet de créer une couture urbaine avec les zones d'habitat et d'activités mitoyennes et il répond à la demande des populations de réinvestir la ville pour bénéficier de la proximité des services et des commerces. La programmation en matière de logements s'inscrit dans les orientations du SCOT et du PLH.

Le choix du site a également été évalué au regard de l'enjeu socio-économique : le projet génère peu d'impacts sur les bâtiments existants, il permet de renforcer le pôle économique déjà implanté autour de l'hôpital et de la rue Pellier, et même s'il induit la disparition de quelques terres à usage agricole, il ne génère pas de déséquilibre pour les exploitations agricoles concernées. En outre, le site de Malabry avant aménagement ne présentait pas un enjeu environnemental fort au titre de la faune et de la flore. Les aménagements proposés en terme de paysagement et de gestion du pluvial permettent d'enrichir et de diversifier les milieux naturels tout en proposant un cadre de vie qualitatif pour les habitants.

L'emprise de la ZAC de Malabry (19,5 ha compris les voiries existantes) permet de composer un nouveau quartier de la ville de Paimpol avec une action publique majeure pour maîtriser la forme urbaine et optimiser les équipements induits/générés par les futurs habitants.

L'enjeu financier est également un élément fort et constitutif du projet urbain : il s'agit de produire et mettre à disposition des familles et des jeunes ménages des terrains à bâtir (ou des logements clés en mains) à prix maîtrisés pour accueillir ou maintenir ces populations sur le territoire communal et à proximité des services publics.

### 3. PRISE EN COMPTE DES AVIS EMIS SUR LE PROJET

La ZAC de Malabry fait l'objet depuis sa conception d'une démarche de concertation auprès du public comme des organismes et collectivités territoriales concernés au titre des diverses réglementations en vigueur et procédures menées pour sa mise en œuvre. Les avis formulés ont été pris en compte ce qui explique les évolutions du projet depuis 2009.

La procédure engagée pour la reconnaissance de l'utilité publique de la ZAC de Malabry s'inscrit également dans cette démarche.

#### ■ L'enquête publique

Une enquête publique unique portant sur la reconnaissance de l'utilité publique de l'opération, une enquête parcellaire et la mise en compatibilité du PLU pour le secteur 2AU de la ZAC de Malabry a été menée du 21 mars 2018 au 23 avril 2018 avec publicité de l'enquête conformément à la réglementation en vigueur.

Le dossier soumis à enquête avait été mis à disposition du public en mairie de Paimpol (en mairie et aux services techniques) et sur le site internet de la commune. La commission d'enquête réunie sous la présidence de Mme Camille Hanrot-Lore a recueillie les observations formulées par le public et les personnes publiques consultées.

#### ■ Les avis émis

**Les observations formulées par le public** ont principalement porté sur le cadre juridique de l'opération et sur les enjeux financiers. Les éléments de réponses ont été fournis en mémoire à la commission d'enquête. Sur la question de la modification du plan d'aménagement, il ne sera pas donné suite à la demande de décaler l'emprise de la rue Maudez pour éviter la propriété privée référencée ZL 36. Nous confirmons par la présente notre volonté d'acquiescer cette parcelle pour finaliser l'aménagement de la rue Maudez conformément au projet initial.

**Les avis émis par les personnes publiques** portent d'une part sur le dossier étude d'impacts et d'autre part sur la demande de mise en compatibilité du PLU.

- ▷ La Mission d'Autorité Environnementale de Bretagne a notifié n'avoir pas d'observations à formuler sur le dossier étude d'impacts à défaut d'avoir examiné le dossier dans les délais impartis.
- ▷ Dans le cadre de l'examen conjoint de mise en compatibilité du PLU, la DDTM a questionné le projet sur diverses problématiques :
  1. Les motifs d'ouvrir à l'urbanisation à court terme la zone 2AU.
  2. La co-visibilité potentielle avec la mer du pôle d'activités économiques
  3. L'avancement de la maîtrise foncière .
  4. L'état de la saturation des réseaux d'assainissement (station d'épuration et postes de refoulement de Kernoa et du Champ de Foire).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU a été justifiée par les besoins en développement de logements sur le territoire de Paimpol et de la raréfaction des secteurs constructibles sur la commune (en lien avec l'identification de nombreuses zones humides sur les secteurs pressentis à l'urbanisation).

Bien que situé réglementairement dans le périmètre des espaces proches du rivage, il a été précisé que le parc d'activités développé au sein de la ZAC de Malabry ne présente aucune co-visibilité avec le rivage car le site est vallonné et le pôle économique est situé en pied de coteau côté terres.

L'état d'avancement de la maîtrise foncière a été présenté ainsi que les motifs ayant engendrés l'engagement de la procédure d'expropriation.

Concernant la problématique des réseaux d'assainissement, la gestion des eaux pluviales a été expliquée et ne pose pas de problématique particulière. Les observations formulées sur le réseau d'assainissement en eaux usées ne relèvent pas de la compétence de SEMBREIZH en tant qu'aménageur de la ZAC de Malabry car il s'agit d'ouvrages situés hors du périmètre de la ZAC de Malabry, répondant à des besoins à l'échelle communale et