

Yveline MALPOT
Commissaire-enquêtrice

Département des Côtes d'Armor

COMMUNE DE BEAUSSAIS-SUR-MER

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan
Local d'Urbanisme de PLOUBALAY**
(Projet d'aménagement d'un village de vacances au sud-ouest du bourg)

ENQUETE PUBLIQUE
du 17 septembre au 18 octobre 2018

RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Ce dossier contient 2 documents :

- rapport de la commissaire-enquêtrice sur le déroulement de l'enquête
- conclusions et avis de la commissaire-enquêtrice

SOMMAIRE

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRIX SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1 – PRESENTATION DE L'ENQUETE – GENERALITES

- 1.1 Objet de l'enquête
- 1.2 Cadre juridique et réglementaire
- 1.3 Composition du dossier d'enquête
- 1.4 Présentation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ploubalay

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 2.1 Désignation de la commissaire-enquêtrice
- 2.2 Informations du public
- 2.3 Permanences et entretiens

3 – EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

- 3.1 Analyse des observations du public,
- 3.2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

4 – CLOTURE DE L'ENQUETE

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR
LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLOUBALAY**

Rappel de l'objet de l'enquête publique

Avis de la commissaire-enquêtrice

- sur le dossier et le déroulement de l'enquête
- sur les observations du public et réponses de M. le Maire
- sur les observations des Personnes Publiques Associées (PPA)
- sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ploubalay

Conclusions et avis motivé de la commissaire-enquêtrice

ANNEXES

- Arrêté municipal du 27 août 2018 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique relative à la déclaration de projet présentée par la commune de Beaussais-sur-Mer emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Ploubalay, dans le cadre du projet d'aménagement d'un village de vacances au sud-ouest du bourg
- insertion dans la presse de l'avis d'enquête Ouest France et Le Télégramme
- compte rendu du 3 juillet 2018 de l'examen conjoint des PPA
- certificat d'affichage et de publication en date du 25 octobre 2018
- Procès-verbal de synthèse des observations formulées au cours de l'enquête et demande de mémoire en réponse
- mémoire en réponse de M.le Maire en date du 8 novembre 2018

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

PREAMBULE

La commune de **Beaussais-sur-Mer** a souhaité permettre la création d'un village de vacances au Sud-Ouest du bourg de Ploubalay. Le maire a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de **Ploubalay**.

La commune de **Beaussais-sur-Mer** est issue de la fusion au 1er janvier 2017 des communes de **Ploubalay**, **Trégon** et **Plessix-Balisson**. En 2016, la commune comptait 3893 habitants.

La commune nouvelle appartient à la communauté de communes de la Côte d'Emeraude qui exerce, depuis le 1er janvier 2018, 20 compétences.

Au 1er juillet 2015, la compétence instruction du droit des sols a été transférée à la communauté de communes mais la compétence PLU n'a pas été transférée.

Implantée au sein du triangle économique formé par les communes de Dinard, Dinan et Plancoët, la commune jouit d'une desserte routière importante.

Le territoire communal est irrigué par la RD n°2 qui traverse la commune selon un axe Nord-Sud et permet de relier Beaussais-sur-Mer à la commune de Dinan. La RD 786 permet, du centre bourg de la commune, de rejoindre la commune de Lancieux selon un axe Sud-Nord. La RD n°768 permet de rejoindre Dinard, d'un côté et Plancoët de l'autre, soit vers le Mont Saint Michel ou la Côte de Granit Rose.

La commune dispose d'une desserte aérienne avec l'aéroport situé sur la commune limitrophe de Pleurtuit, à environ 9 minutes en voiture du centre-bourg. La situation de la commune au sein de la Côte d'Emeraude, la place dans une situation touristique stratégique.

La commune de **Beaussais-sur-Mer** dispose d'équipements adaptés aux déplacements doux et a pour ambition de relier les trois bourgs de la commune avec la création de voies cyclables et piétonnes.

La commune de Beaussais-sur-Mer est une commune littorale qui inclut le site Natura 2000 « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard » sur son territoire.

Elle est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint Malo, approuvé le 8 décembre 2017 et exécutoire depuis le 28 mars 2018. Le SCOT identifie le secteur du bourg de Ploubalay comme une centralité dynamique qui doit être pérennisée en s'appuyant sur les services de proximité.

1 – PRESENTATION DE L'ENQUETE – GENERALITES

1.1 Objet de l'enquête

La commune de **Beaussais-sur-Mer** souhaite faire évoluer son document d'urbanisme afin de permettre l'accueil d'un village de vacances au Sud-Ouest de l'agglomération de Ploubalay.

En vue de la réalisation de ce projet, la commune de Beaussais-sur-Mer souhaite engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ploubalay, approuvé en 2006, afin de permettre la création de ce village de vacances sur un terrain actuellement classé en zone A au PLU en vigueur.

Hormis le village de yourtes et l'aire de camping-car, la commune ne propose pas d'hébergement de plein air.

Le projet envisagé sur la commune n'est pas compatible actuellement avec les dispositions réglementaires du PLU en vigueur aussi, afin de réaliser ce projet, la procédure de déclaration de projet s'est avérée nécessaire permettant ainsi d'apporter les modifications suivantes aux documents d'urbanisme :

- création d'une zone 1AUC spécifique à l'hébergement de plein air avec son règlement spécifique,
- création d'une Orientation d'Aménagement pour encadrer l'urbanisation de la parcelle qui accueillera le village de vacances.

L'enquête publique porte sur :

- **l'intérêt général du projet,**

Plusieurs faits exprimés, ci-après, ont conduit la commune de Beaussais-sur-Mer à engager une procédure de mise en compatibilité du PLU de Ploubalay par déclaration de projet pour créer un village de vacances :

- offre inexistante sur la commune et aux alentours,
- participer et entretenir le dynamisme économique de la côte d'Emeraude

- dimension plus touristique pour la commune,
- conforter le dynamisme commercial sur la commune,
- création d'emplois,
- mise à disposition d'une piscine hors saison pour la commune de Beaussais-sur-Mer
- aménagement respectueux de l'environnement.

➤ **la mise en compatibilité du PLU de Ploubalay**

L'ensemble du périmètre du projet est en zone agricole A et le site est concerné par des haies à préserver ou à créer au titre de la loi Paysage.

➤ **modification des documents graphiques**

création d'une nouvelle zone AUrbaniser (1AU). La zone 1AU disposera de l'indice C (1AUC). Certaines haies à préserver ou à créer sont supprimées au nord du site, d'autres sont à créer à l'est . L'emplacement réservé n°21 est supprimé afin de laisser plus de souplesse quant à l'implantation du bassin de régulation des eaux pluviales.

➤ **Ecriture d'un nouveau règlement**

Ce nouveau règlement s'appuie sur les règlements 1AU, UB et UE existant afin de s'adapter à cette nouvelle occupation des sols.

➤ **Création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement**

celle-ci donne essentiellement les principes d'aménagement afin :

- de poursuivre l'agglomération en continuité de quartier d'habitat,
- d'intégrer cet hébergement dans le grand paysage (traitement paysager et bâti)
- de protection et de valorisation de la zone humide
- d'avoir une gestion alternative des eaux usées.

1.2 Cadre juridique et réglementaire

Cette enquête publique prescrite par arrêté municipal n°2018-90 en date du 27 août 2018 est régie par les textes suivants :

- les articles L 300-6, R 153-15 à R 153-17 du Code de l'Urbanisme,
- les articles L 123-1 à L 123-19, R 123-1 à R 123-46 et L 122-4 du Code de l'Environnement.

1.3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- **Notice de présentation**
 - préambule – cadre réglementaire
 - objet de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet
 - évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU
 - le contexte communal, la situation géographique, le projet et ses objectifs, l'intérêt général du projet
 - présentation du projet
- **- articulation avec les autres documents**
 - le PLU de Ploubalay, le SCOT du Pays de Saint-Malo, le S.D.A.G.E. Loire-Bretagne le S.A.G.E. Rance Frémur Baie de Beussais, le Schéma Régional de Cohérence écologique Bretagne, le Plan Climat Air Energie Territorial de la CCC(Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude)
- **- état actuel de l'environnement**
 - environnement physique, analyse paysagère, environnement biologique, environnement humain, climat air énergie, nuisances, risques naturels et technologique
- **- mise en compatibilité du PLU**
 - situation actuelle, évolutions apportées au PLU, impacts potentiels sur l'environnement physique, le paysage, environnement biologique, humain, sur l'air et le climat, sur les nuisances et les risques et mesures.
- **- notice d'incidence Natura 2000**
- **- le résumé non technique**
- **- orientation d'Aménagement du camping**
- **- documents graphiques**
- **- nouveau règlement 1AUc**
- **Compte rendu de la réunion du 3 juillet 2018 avec les Personnes Publiques Associées (examen conjoint)**
- **- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale** en date du 7 août 2018 n'a aucune observation à formuler.
- **- Documents graphiques**
 - extrait du règlement graphique en vigueur
 - extrait du règlement graphique modifié
- **Nouveau règlement 1AUc**
- **2 registres d'enquête**

1.4 Présentation du projet (sont repris ci-après quelques extraits de la notice de présentation) :

➤ **contexte communal**

Le projet de village de vacances est envisagé au Sud-Ouest du bourg de Ploubalay au lieu-dit « La Patenais », en continuité des nouveaux quartiers d'habitat : les Jardins de Beaussais, La Patenais, le Domaine de la Côte d'Emeraude et les Fossés. Ces lotissements sont viabilisés et les premières constructions sont sorties de terre.

Le projet soumis à l'enquête publique est l'aménagement d'un village de vacances de 420 emplacements s'étendant sur une surface de 9,7ha. On accède au site par la RD 768 en direction du bourg de Trégon, au niveau du rond point du lieu-dit « Brenan ».

La desserte en transport en commun est permise par deux lignes Tibus (12 et 14) En matière de liaison douce, un chemin piéton et des voies cyclables existent.

Ce village de vacances a pour but d'être un produit de destination dans la gamme des campings Club, gamme dans laquelle aucun autre hébergement de plein air n'est positionné à ce jour au sein de la Côte d'Emeraude, et qui place la commune de Beaussais-sur-Mer dans une situation touristique stratégique.

Ce village de vacances, ouvert de mars à octobre, proposera des emplacements pour tentes et caravanes et des emplacements locatifs pour des mobil-home. Il offrira une capacité d'accueil maximale de 1680 personnes.

Différentes activités et services structurants sont proposés : parc aquatique couvert et ouvert, des zones de jeux pour enfants, un bar-restaurant et une salle d'animation de 300m².

L'aménagement du site dans un cadre très végétalisé sera réalisé en 3 ans. La première année d'exploitation est prévue en 2020.

Il sera conçu dans le respect de l'environnement et du paysage afin de limiter ses impacts. Il préserve et valorise la zone humide existante à proximité. Plus de 1100ml de talus borderont le périmètre du projet, chaque emplacement sera végétalisé et des espaces verts ponctueront le village de vacances.

Environnement biologique

La commune de Beaussais-sur-Mer est concernée par un site naturel protégé à l'échelle européenne : le site Natura 2000. D'une superficie totale d'environ 5149ha, le site concerne la Frange littorale rocheuse comportant des nombreuses îles et îlots, coupés par

deux baies sablo-vaseuses : la baie de l'Arguenon, prolongé par son estuaire et la baie de Lancieux bordée de marais maritimes, de polders et de prairies humides alcalines.

Le site d'étude se situe à environ 600mètres à vol d'oiseau du site Natura 2000.

La commune est également concernée par des espaces naturels inventoriés à l'échelle nationale. L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) Il y a 4 Z.N.I.E.F.F. inventoriés : 3 de type I et 1 de type II. **Le site du projet se situe à environ 410m à vol d'oiseau de la Z.N.I.E.F.F de type II, sur le même bassin versant.** Les 3 autres Z.N.I.E.F.F. se situant à 2km à vol d'oiseau, non localisées sur le même bassin versant.

Une zone humide a été délimitée sur le site d'étude. La superficie totale de la zone est de l'ordre de 8321m². *(non concernée par le site d'étude).*

Environnement humain

Le site d'étude est constitué de parcellaire agricole. Il y a deux exploitants agricoles sur le site du projet. Il n'existe aucun siège d'exploitation au sein du périmètre du projet et à moins de 100m de celui-ci.

Alimentation en eau potable

La commune adhère au Syndicat Mixte Arguenon Penthièvre (S.M.A.P.) qui produit de l'eau potable pour 112 communes.

Le projet sera raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

Epuración des eaux usées

L'assainissement collectif est géré par un service de délégation qui est la société SAUR France. Un prolongement du réseau de canalisations du centre bourg de Ploubalay est prévu afin d'y raccorder le village de vacances ainsi que le hameau de la Mortillais.

La station d'épuration à laquelle est collectée ce réseau est la station « Les Saudrais » présentant une capacité nominale de 12500 Equivalents Habitants (E.H.) *(des précisions sont apportées sur cette capacité).*

Gestion des eaux pluviales

La commune de Ploubalay est dotée d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Il ne prend pas en compte l'aménagement du futur village de vacances. Dans le cadre du projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales sera repensée au moment de la réalisation du permis d'aménager (dossier loi sur l'eau).

Gestion des déchets

La communauté de communes de la Côte d'Emeraude organise la collecte et la valorisation des déchets pour l'ensemble du territoire communautaire.

Nuisances

La commune nouvelle de Beaussais-sur-Mer a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 16 juin 2017.

Le site du projet, qui fait l'objet de la mise en compatibilité du PLU, n'est pas concerné par les nuisances sonores.

Concernant la base de données BASOL, sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués), il n'y a aucun site sur la commune.

Risques Naturels et Technologiques

Le risque de retrait-gonflement des argiles : de manière générale, le département des Côtes d'Armor est faiblement affecté par ce phénomène. Sur la commune de Beaussais-sur-Mer, le risque est de nul à moyen. Le site d'étude est en majorité concerné par un risque nul à faible.

Le risque inondation : la commune de Beaussais-sur-Mer est localisée dans l'Atlas des Zones inondables (AZI) des Côtes d'Armor, dans l'atlas 2 « de l'Arguenon au Trieux ». Elle n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Le site du projet n'est pas concerné par le risque de submersion marine.

Le site s'étend sur une surface d'environ 9,7ha et comprend 8 parcelles. On accède au site par la RD 768 en direction du bourg de Trégon, au niveau du rond point du lieu-dit « Brenan ».

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 – Désignation du commissaire-enquêteur

Monsieur le Conseiller Délégué du Tribunal Administratif, par décision n°E 18000178/35 du 19 juillet 2018 m'a désignée pour conduire l'enquête publique relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Ploubalay dans le cadre du projet d'aménagement d'un village de vacances au Sud-Ouest du bourg.

2.2 – Information du public

Les mesures de publicité prescrivant l'enquête publique ont été effectuées par :

- un avis d'enquête affiché sur les panneaux d'affichage de la mairie de Beaussais-sur-Mer,
- des insertions dans la rubrique « annonces légales »
 - 1ère insertion Ouest France et Le Télégramme le 30 août 2018
 - 2ème insertion Ouest France et Le Télégramme le 20 septembre 2018
- 1 panneau de l'avis d'enquête a été mis en place sur le terrain concerné par le projet du village de vacances
- sur le site internet de la commune de Beaussais-sur-Mer (www.beaussais-sur-mer.bzh) il était possible de consulter le dossier d'enquête
- sur le site enquete-publique@beaussais.bzh le public a pu adresser ses observations et propositions

J'ai constaté que ces mesures de publicité ont bien été effectuées.

A l'issue de l'enquête publique un certificat d'affichage daté du 25 octobre 2018 m'a été transmis.

3 – EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

3.1 – Observations du public

Au cours de mes trois permanences, les échanges avec le public ont été le plus souvent corrects, parfois tendus. Il m'a fallu souvent expliquer ma fonction de commissaire enquêteur et la neutralité qui incombe à cette tâche. L'enquête publique s'est terminée le 18 octobre 2018 avec une forte participation du public tout au long de l'enquête. J'ai reçu au total 52 personnes. En dehors de mes permanences le public a bien été reçu en mairie.

Les courriers qui m'ont été adressés, tant par voie postale que par courrier électronique ont été mis à la disposition du public.

Au cours de cette enquête 34 observations ont été inscrites sur les 2 registres d'enquête, 81 courriers ou courriels, ont été reçus et mis à la disposition du public

avec les registres d'enquête. Par ailleurs une pétition mise en ligne sur le site « change.org » intitulée « Stoppez tout projet de village vacances au lieu dit « La Patenais » Ploubalay » a recueilli environ 907 signatures électroniques, venant du monde entier, 87 personnes ont également signées cette pétition, Sur les 994 signatures, 109 émanent d'habitants de Beaussais-sur-Mer. Un tract intitulé « ALERTE » a été largement distribué et de nombreux courriels ont été enregistrés à la suite.

J'ai bien pris connaissance de toutes les observations ou propositions, inscrites sur les 2 registres d'enquête, les courriers, courriels et échanges verbaux. Compte tenu du nombre important d'observations et propositions recueillies, je les ai regroupées par thèmes afin de résumer le plus fidèlement possible, les principales problématiques apparues au cours de cette enquête. En annexe figure la liste des personnes qui se se sont manifestées lors de cette enquête publique.

Quelques personnes ont émis un avis favorable ou réservé. La grande majorité du public est opposée au projet du village de vacances pour les raisons suivantes :

- **Inquiétude sur les nuisances sonores** ,
- **Station d'épuration**
- **Impact sur l'environnement**
- **Propositions d'autres sites**
- **Activités économiques**
- **Urbanisme**
- **Agriculture**
- **Procédure administrative**
- **Règlement de la future zone 1AUc**

3.2 – Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et organismes consultés

Conformément à l'article L 153-54 du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées ci-après ont été invitées à se réunir pour examiner le projet soumis à l'enquête:

- Mme la Sous-Préfète de Dinan
- M. le Président du Conseil Régional
- M. le Président du Conseil Départemental
- M. le Président de l'Association COEUR Emeraude
- M. le Président du PETR du Pays de Saint-Malo (ScoT du Pays de St-Malo)
- Mme la Présidente de la Chambre des Métiers
- M. le Président de la CCI des Côtes d'Armor
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor
- M. le Président de la Section Régionale de conchyliculture (commune littorale)
- M. le Directeur Départementale des Territoires et de la Mer
- M. le Chef du Service Départemental de l'Architecture
- Mme la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- M. le Président de la communauté de communes Côte d'Emeraude

Les maires des communes limitrophes n'ont pas été consultés (pas d'obligation)

L' examen conjoint des dispositions de la présente enquête publique s'est tenu le 3 juillet 2018 entre la commune, les services de l'Etat et les PPA . Le compte rendu et joint au dossier d'enquête, des modifications seront apportées à l'issue de l'enquête publique aux documents du PLU.

Des observations ont été formulées au cours de cet examen conjoint par :

➤ **la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) 22 :**

Précise que le projet d'aménagement devra faire l'objet de l'étude préalable de compensation agricole prévue à l'article D 112-1-18 du code rural et de la pêche ainsi que d'une déclaration au titre de la Loi sur l'eau, prévu par le Code de l'Environnement.

Remarque de la police de l'eau quant à la protection de la zone humide.

Réponse de la mairie : La zone humide est protégée par son classement en zone Agricole, la mise en place d'une protection au titre de la loi Paysage (trame quadrillée bleue). La protection des zones humides est rappelée dans les conditions générales du PLU à l'article 8 : « toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone concernée, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages,...)

Une zone tampon de 5 mètres a été appliquée autour de la zone humide afin de dessiner la zone 1AUc.

Modification dans le dossier de DP

- préciser l'ouverture « visuelle » sur la zone humide, dans l'OAP nouvellement créée.
- Repréciser ces éléments dans la notice de présentation à la page 51.

Epuration des eaux usées

La police de l'eau a relevé une incohérence au sujet de la capacité de la station d'épuration.

Réponse de la mairie : La station d'épuration Les Saudrais a été réhabilitée et remise en service en juillet 2018. Elle gère les eaux usées de Ploubalay et Lancieux. Elle dispose d'une capacité de 9700 Equivalents-Habitants soit 580 kg/j de DBO5. Le système de la station est de type « boues activées en aération prolongée » avec un système de désinfection. Un bassin de stockage situé en amont permet d'étaler dans le temps le traitement des eaux usées en période estivale. Les bourgs de Trégon et Plessix-Balisson disposent de leur propre station. En 2016, la charge entrante est de 5670 EH (bilan du service de l'assainissement 2017). Avec le projet de camping, la station serait amenée à gérer les flux de 1260 EH supplémentaires.

Modification dans le dossier de DP

- repréciser ces éléments dans la notice de présentation aux page 38 et 60.

Nuisances

La DDTM s'interroge sur le fait de l'aéroport de Pleurtuit et des servitudes qu'il peut engendrer. La servitude T5 : servitude aéronautique de dégagement s'applique à l'extrémité Est du territoire, au-dessus de l'étang du Bois Joly.

Modification dans le dossier de DP

- Repréciser ces éléments dans la notice de présentation à la page 50

- **La Chambre de Commerce et d'Industrie**

est favorable au projet mais s'interroge sur le nouveau flux de véhicules que va engendrer le camping sur la RD 768 et sur le stationnement de ces véhicules au sein du camping.

Réponse de la commune : concernant les déplacements, on accède au site par la route départementale 768 au niveau du rond-point de la Patenais. En début d'année 2019, il sera créé un nouveau rond-point au niveau de la Giclais.

La voie communale n°11, qui relie le centre bourg au site, est en cours d'aménagement.

Des tests sont actuellement réalisés sur cette voie (sens unique/double sens) ce qui permettra d'améliorer la circulation future.

En plus des arrêts de bus « La Giclais » et « Gare », un nouvel arrêt de bus vient d'être installé à proximité du site d'étude. Il s'agit de l'arrêt de bus proche du centre commercial Carrefour. Ceci permettra de favoriser le déplacement en transport en commun. Il est également important de rappeler que la commune est desservie en termes de liaisons douces avec des voies cyclables et des sentiers piétons permettant de rejoindre les plages de Lancieux et le centre bourg de Ploubalay.

Le projet prévoit la mise en place d'un parking à l'entrée du camping pour accueillir les visiteurs. Chaque emplacement disposera d'une place de stationnement.

Modification dans le dossier de DP

- imposer une place de stationnement par emplacement dans le règlement de la zone nouvellement créée 1AUC,
- préciser sur l'OAP nouvellement créée, la réalisation du parking à l'entrée Nord du camping,
- repréciser ces éléments dans la notice de présentation à la page 14.

Par courrier en date du 9 août 2018, la CCI fait connaître que la réponse de la commune répond à ses attentes.

4 – CLOTURE DE L'ENQUETE

Lors de ma dernière permanence du 18 octobre 2018, j'ai clos et signé les registres d'enquête et j'ai rencontré M.BOURGET, Maire délégué et M.POUJOL de la mairie.

Le 25 octobre 2018, je me suis rendue à la mairie de Beaussais-sur-Mer où j'ai rencontré M.BOURGET, maire délégué et M.POUJOL afin de leur remettre le procès-verbal de synthèse des observations et propositions recueillies au cours de l'enquête. J'ai reçu un mémoire en réponse le 8 novembre 2018.

Mon rapport, conclusions et avis seront transmis à M. le Maire de Beaussais-sur-Mer.

Pordic, le 16 novembre 2018

Yveline Malpot
Commissaire-enquêtrice

Yveline MALPOT
Commissaire-enquêtrice

Département des Côtes d'Armor

COMMUNE DE BEAUSSAIS-SUR-MER

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan
Local d'Urbanisme de PLOUBALAY**

ENQUETE PUBLIQUE

du 17 septembre au 18 octobre 2018

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR LA
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU
PLU DE PLOUBALAY**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR
LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLOUBALAY**

Rappel de l'objet de l'enquête publique

Avis de la commissaire-enquêtrice

- **sur le dossier et le déroulement de l'enquête**
- **sur les observations du public et réponses de M. le Maire**
- **sur les observations des Personnes Publiques Associées (PPA)**
- **sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ploubalay**

Conclusions et avis motivé de la commissaire-enquêtrice

Rappel de l'objet de l'enquête publique

Un projet de village de vacances est envisagé au Sud-Ouest du bourg de Ploubalay au lieu-dit « La Patenais », afin d'offrir une nouvelle offre d'hébergement touristique sur la commune, en continuité des nouveaux quartiers d'habitat : les Jardins de Beaussais, La Patenais, le Domaine de la Côte d'Emeraude et les Fossés. Ces lotissements sont viabilisés et les premières constructions sont sorties de terre.

En vue de la réalisation de ce projet, la commune de Beaussais-sur-Mer a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ploubalay, approuvé en 2006.

Le projet mis à l'enquête publique concerne l'aménagement, sur une emprise de 9,7ha, actuellement classée en zone A (agricole), d'un village de vacances de 420 emplacements, ouvert de mars à octobre.

Il a pour but d'être un produit de destination dans la gamme des campings Club, gamme dans laquelle aucun autre hébergement de plein air n'est positionné à ce jour au sein de la Côte d'Emeraude. Hormis le village de yourtes et l'aire de camping-car, la commune ne propose pas d'hébergement de plein air.

Ce village de vacances proposera des emplacements pour tentes et caravanes et des emplacements locatifs pour des mobil-home. Il offrira une capacité d'accueil maximale de 1680 personnes.

L'aménagement du site dans un cadre très végétalisé sera réalisé sur 3 ans. La première année d'exploitation est prévue en 2020.

Il sera conçu dans le respect de l'environnement et du paysage afin de limiter ses impacts.

Avis de la commissaire-enquêtrice

➤ sur le dossier et le déroulement de l'enquête publique

J'ai été désignée par décision n° E18000178/35 de M. le Conseiller Délégué du Tribunal Administratif de Rennes en date du 19 juillet 2018 en qualité de commissaire-enquêtrice. Le dossier d'enquête mis à la disposition du public comprenait toutes les pièces réglementaires telles qu'énumérées dans mon rapport. Le dossier d'enquête permettait au public d'avoir une bonne connaissance du projet de village de vacances.

Une réunion a eu lieu en mairie le 20 août 2018 en présence de M.POUJOL, responsable du service urbanisme de la commune afin de fixer les modalités de l'enquête. Je me suis rendue sur le lieu du futur projet d'implantation du village de vacances. J'ai également rencontré le 10 septembre, M.BLANCHARD, porteur du projet, au camping « Les Alizés » situé sur le territoire de la commune de Lannion.

La publicité relative à cette enquête a été conforme à la réglementation, avec toutes les parutions légales de l'avis et rappel d'ouverture de l'enquête dans les journaux Ouest-France et Le Télégramme.

L'avis d'enquête a été affiché à la porte de la mairie et sur le site. Le dossier était également consultable sur le site internet de la commune de Beaussais-sur-Mer (www.beaussais-sur-mer.bzh). Une information de l'enquête a par ailleurs été faite dans le bulletin Beaussais-sur-Mer Infos 2018 n°4.

Sur le site enquete-publique@beaussais.bzh le public a pu adresser ses observations et propositions

Le public a pu me rencontrer au cours de mes 3 permanences que j'ai tenues en mairie. Le dossier ainsi que les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant les jours et heures d'ouverture de la mairie pendant la durée de l'enquête.

Je considère que toutes les procédures réglementaires ont été respectées sur le déroulement de l'enquête et les conditions d'information auprès du public.

J'ai transmis, en mairie, le procès-verbal de synthèse des différentes observations et propositions formulées par le public au cours de l'enquête. J'ai reçu le 8 novembre un mémoire en réponse.

➤ **Analyse des observations du public et réponses de la Mairie**

Au cours de mes trois permanences, les échanges avec le public ont été le plus souvent corrects, parfois tendus. Il m'a fallu souvent expliquer ma fonction de commissaire enquêteur et la neutralité qui incombe à cette tâche. L'enquête publique s'est terminée le 18 octobre 2018 avec une forte participation du public tout au long de l'enquête. J'ai reçu au total 52 personnes. En dehors de mes permanences le public a bien été reçu en mairie.

Les courriers qui m'ont été adressés, tant par voie postale que par courrier électronique ont été mis à la disposition du public.

Trente quatre observations et propositions ont été enregistrées sur les 2 registres d'enquête.

Une pétition mise en ligne a recueillie 907 signatures électroniques, venant du monde entier, 87 personnes ont également signées cette pétition. Sur les 994 signatures, 109 émanent d'habitants de Beaussais-sur-Mer. Un tract intitulé « ALERTE » a été largement diffusé et de nombreux courriels ont été enregistrés à la suite. En annexe, dans mon procès-verbal de synthèse des différentes observations, je fais figurer la liste des personnes qui se sont manifestées au cours de cette enquête.

Les thèmes ci-après reprennent, en partie, l'ensemble les observations et propositions du public qui s'est montré, dans la grande majorité, défavorable au projet présenté pour les principales raisons ci-après :

Les réponses que j'ai obtenues auprès de la mairie de Beaussais-sur-Mer figurent en italique.

➤ **Inquiétude sur les nuisances sonores**,

- opposition du passage en double sens de la voie communale n°11

réponse :

Seule une partie de la voie communale n°11 sera mise en double sens (du rond-point Carrefour à l'entrée du parking) afin de faciliter l'accès au camping. En direction de la ville au Breton, elle sera en sens unique afin de limiter le passage des voitures pour ne pas gêner les riverains. De plus la partie en double sens de la voie communale n°11 est rendue nécessaire pour faciliter l'accès des pompiers, la future caserne étant implantée à côté. La partie en double sens de la voie n°11 sera élargie afin de permettre une circulation fluide. Une réserve foncière a par ailleurs été prévue près du lotissement La Patenais afin de permettre cet élargissement.

- Impact sur la circulation routière, notamment au retour des plages.

réponse :

Le flux quotidien de voitures supplémentaires avec le projet de camping est estimé entre 150 et 200 véhicules (et non pas 400 véhicules). Cela est à comparer avec les 2000 à 2500 voitures allant au carrefour market l'été et avec les 15000 véhicules par jour qui circulent sur la départementale.

- nuisances engendrées par le village de vacances (bruit, musique...)

réponse :

Nous distinguerons les nuisances sonores de l'espace aqualudique et des animations prévues. Le projet d'aménagement du camping conduira à proposer des animations en saison en journée comme en soirée. Les animations se termineront à 22h et le personnel du camping veillera à faire respecter cette limite horaire, laquelle sera retranscrite dans le règlement du camping.

La localisation de l'espace aqualudique dans le camping sera pensée afin de réduire les nuisances pour les riverains tout en respectant le cadre réglementaire. Les premières esquisses de l'implantation positionne l'espace aqualudique entre 150 et 200m des riverains les plus proches.

L'organisation physique des bâtiments ainsi que des lieux de vie sera conçue afin de limiter la propagation du son vers les habitations situées au Nord et à l'Est.

Dans le cadre de l'autorisation d'aménager qui sera déposée, une étude acoustique sera fournie et permettra de valider la localisation et la conception des équipements qui seront réalisés.

- comment sera gérée la piscine hors saison ?

réponse :

Le porteur de projet souhaite donc permettre à la commune d'utiliser la piscine couverte pour les écoles.

➤ **Station d'épuration**

- le public émet des doutes sur la capacité de la station d'épuration à recevoir un flux supplémentaire pendant la saison estivale.
- différence entre la capacité évoquée 12500 EH dans le dossier d'enquête et les valeurs annoncées lors de sa construction 9700 EH
- avis défavorable de la commune de Lancieux dont elle finance 50% de la station d'épuration et sur la capacité de celle-ci à gérer le flux estival de 1260 EH
- Interrogation de la commune de St-Jacut de la Mer sur la capacité de la station d'épuration, le trafic routier et l'alimentation en eau potable
- remise en service de l'ancienne station d'épuration : solution irréaliste

réponse :

Il est vrai qu'au vu du dynamisme démographique et du projet de camping, il est probable qu'en haute saison, la capacité maximale de la STEP puisse être atteinte en

2030. Or, il n'est pas question pour la municipalité de s'exposer à des risques de pollutions qui seraient dramatiques pour la baie de Beaussais.

C'est pourquoi, des solutions opérationnelles sont à l'étude, dont certaines déjà utilisées par de nombreuses communes littorales. Tout d'abord, il serait possible de remettre en service l'ancienne station d'épuration lors du pic de haute saison. La destruction prévue courant octobre de l'ancienne station d'épuration d'une capacité de 12500 EH a été immédiatement stoppée par la municipalité.

Enfin la mairie étudie la possibilité de booster ponctuellement lors de la saison haute, la nouvelle station avec une technique de filtration par membrane.

Concernant les remarques de la commune de Lancieux,, il est important de souligner que l'arrêté préfectoral du 7 octobre 2011 fixe à la commune de Lancieux un objectif de réduction des eaux de nappe à hauteur de 15%. A ce jour, il semblerait que les travaux nécessaires à la réduction de ces eaux parasites n'aient pas été entamés par la commune de Lancieux, ce qui est regrettable tant cela permettrait de réduire pour partie la quantité d'eau en provenance de Lancieux.

Dans l'immédiat, le projet de camping n'est pas incompatible avec la capacité de la station qui n'est utilisée qu'à moitié. Cela laisse le temps de mettre en oeuvre les solutions adaptées.

Le projet a été projeté initialement pour 420 emplacements. Au vu des remarques faites lors de l'enquête publique, le nombre d'emplacements devrait être à 350 – 370, ce qui réduira les effluents.

Il faut préciser que la réalisation du projet de camping est prévue en 2 temps avec seulement environ 200 – 250 hébergements à son ouverture.

➤ **Impact sur l'environnement**

- projet surdimensionné : les campings avoisinants, Lancieux et St-Briac n'ont pas affiché complet au coeur de l'été.

- Impact négatif d'un tourisme de masse.

réponse:

Le projet, objet de la mise en compatibilité, propose une offre en hôtellerie de plein air différente des campings avoisinants. Il se positionne dans la gamme des campings Club, gamme dans laquelle aucun autre hébergement de plein air n'est positionné à ce jour au sein de la Côte d'Emeraude. Ce projet, au regard de ses investissements, se veut également être un produit de destination en capacité à attirer des touristes qui auraient choisi une autre destination.

- résurgence hydrique lors de fortes pluies.

réponse :

D'après les données du BRGM, le site du projet n'est pas identifié dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe mais dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave. Le projet de camping, tel qu'il est présenté, ne prévoit pas la réalisation de sous-sol.

- destruction de haies notamment la haie nord : 110m de chênes centenaires / Le projet de camping est situé aux abords d'une zone de bocage relativement dense identifiée en tant que réservoir de biodiversité complémentaire dans la Trame Verte et Bleue du SCOT, l'anthropisation de ce secteur devrait donc être limitée.

réponse :

Le site du projet n'est pas localisé dans un réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue du SCOT du Pays de Saint-Malo. Un réservoir de biodiversité complémentaire se situe au sud-est du site du projet et correspond à la présence d'un ruisseau accompagné de haies bocagères attenantes. En aucun cas, le projet de mise en compatibilité du PLU ne vient impacter cette zone. Il vient conforter la trame bocagère du secteur en imposant la création de nouvelles haies bocagères au plan de zonage du PLU représentant environ 900 mètres linéaires de haies à créer sur l'ensemble du périmètre du projet. Il vient également apporter une protection à une haie existante qui n'était pas identifiée au PLU au titre de la loi paysage. Il s'agit de la haie au nord du lieu-dit « La Noé » qui représente 100 mètres linéaires.

Au nord du site du projet, aucune haie existante ne sera supprimée dans le cadre du projet de mise en compatibilité. Au centre du projet, le projet de mise en compatibilité décline une partie de la haie existante située au centre du projet correspondant à un résidu de ragosses mais conserve tout de même la majorité de cette haie. (plan mis en annexe).

- qu'en est-il de l'engagement de la commune de Beaussais-sur-Mer à poursuivre son engagement dans le projet de charte du Parc Naturel Régional (PNR) Rance Emeraude en recommandant la préservation des espaces agricoles et naturels?

réponse :

La charte du parc naturel régional a pour 2ème axe « le développement des activités économiques et touristiques ». Le projet de camping répond donc pleinement aux besoins liés au renforcement de l'activité touristique qui sera apportée par le « label Parc ».

- initialement prévu pour recevoir 420 emplacements, il pourrait selon sa classification recevoir jusqu'à 2800 personnes pour 700 emplacements.

réponse :

Le projet de mise en compatibilité concerne un site d'une surface d'environ 9,7 hectares correspondant à un camping de gamme « club » qui doit comporter certains équipements et services ce qui limite le nombre d'emplacements à 420.

Au vu des échanges avec M.Lecoublet si la parcelle 398 reste à vocation agricole, le nombre d'emplacements sera réduit à 350 – 370.

- Partie Sud-Ouest du projet inondée par les eaux de pluies refoulées par la mer

réponse :

La commune de Beausais-sur-Mer n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Elle est cependant localisée dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des Côtes d'Armor qui porte à la connaissance des collectivités locales et du public des éléments d'information sur les risques. Le site du projet n'est pas situé en zone inondable.

➤ **Propositions d'autres sites**

- Pourquoi n'avoir pas étudié la possibilité du projet sur d'autres secteurs : face à la zone de Coutelouche, à proximité du château d'eau ou sur le territoire des communes de Trégon ou Plessix-Balisson

réponse :

Dans le cadre de ce projet, d'autres possibilités d'implantations ont été évalués sans que des solutions n'aient pu être trouvées avec les propriétaires des terrains.

Cette localisation allie plusieurs intérêts : rester en continuité d'urbanisation, se situer à proximité d'un axe important et être en accès simple des commerces du bourg.

➤ **Activités économiques**

- M.et Mme POUCKET, sont à l'origine de la pétition mise en ligne contre le projet et s'interrogent pour leur activité de loueurs de gîtes et chambres d'hôtes.

réponse :

M. et Mme POUCKET, gèrent le gîte Domaine de la Motillais classé Gîtes de France (2 à 7 personnes) et des 3 chambres d'hôtes au lieu-dit La Motillais. Cette offre d'hébergement ne correspond pas aux besoins des futurs touristes du village de

vacances. Ce hameau fonctionne avec un assainissement autonome. Le projet de village de vacances permettra de raccorder ce hameau à l'assainissement collectif comme précisé page 17 de la notice.

- ce projet n'est pas véritablement créateurs d'emplois (saisonniers)

réponse :

Cet établissement en rythme établi fonctionnera avec un minimum de 7 CDI qui se répartiront de la manière suivante : direction du site (1 personne), technique et maintenance (2 personnes), administratif et accueil (2 personnes) et agent d'entretien/ménage (2 personnes).

En complément de cette équipe fixe, des contrats saisonniers viendront en complément, au coeur de l'état, pour représenter : 6 personnes à l'animation, 7 personnes à la restauration, 4 personnes à l'administratif et à l'accueil, 4 personnes à la technique (et à la maintenance) et 8 personnes aux ménages (agents d'entretien).

➤ **Urbanisme**

- le projet impacte près de 10ha sur les 20ha pour les 14 prochaines années. Les capacités de développement à terme, pourraient en être affectées (P.E.T.R. Pays de Saint Malo)

réponse :

Le SCOT du Pays de Saint-Malo approuvé le 8 décembre 2017 a identifié Beaussais-sur-Mer comme pôle relais. 20Ha ont été définis en surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte. Lors de l'élaboration de la déclaration de projet, la commune a échangé avec le PETR sur la définition de « surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte ». Le PETR a confirmé auprès de la collectivité le fait que l'emprise du camping rentrait dans ce potentiel. La commune a donc pris en compte cet élément dans le développement de la commune d'ici 2030.

- 10ha en moins c'est 250 logements environ, pour 500 résidents / il serait souhaitable de privilégier des résidents à l'année

réponse :

C'est un choix de la mairie de diversifier les projets afin notamment de favoriser l'attractivité économique. Il restera néanmoins près de 10ha à urbaniser qui pourront être utilisés pour la construction de logements et l'accueil de nouveaux résidents.

- projet d'éco-quartier de 17ha aux abords du bourg de Plessix-Balisson

réponse :

Le projet d'éco-quartier à Plessix-Balisson représente 1,7ha. Il correspond à une zone 1AU du PLU de Ploubalay en vigueur. Ces 1,7ha seront déduits du potentiel des 20ha définis par le SCOT du Pays de Saint-Malo, ainsi que tous les permis de construire accordés depuis le 8 décembre 2017.

➤ **Agriculture**

- devenir des terres agricoles, artificialisation des sols,

- les parcelles concernées par le projet sont cartographiées comme des « terres agricoles à protéger en raison de leur haute qualité des sols (SCOT du Pays St-Malo)

- outil de travail de deux exploitants agricoles (P.E.T.R. Pays Saint-Malo)

- ce projet va à l'encontre de la nécessaire préservation des terres agricoles destinées à produire des biens alimentaires (Confédération Paysanne)

réponse :

Au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT du Pays de Saint-Malo, une carte représente les ensembles potentiels de haute qualité des sols à protéger du Pays. Elle a été établie à l'échelle trop importante par rapport à l'échelle du projet. Elle y intègre plus de 90% du territoire de Beausais-sur-Mer y compris les 2 bourgs de Trégon et Plessix-Balisson.

- M.LECOUBLET, agriculteur est propriétaire de la parcelle 398 , incluse dans le projet de village de vacances. Il ne souhaite pas échanger de parcelle et n'a reçu aucune proposition d'achat. Quelles sont les propositions faites à M.LECOUBLET afin qu'il puisse poursuivre son activité agricole ?

réponse :

Une rencontre a eu lieu entre M.Lecoublet et M.Blanchard, courant juillet 2018. Lors de cette rencontre, M.Lecoublet a évoqué un compromis qui semblait convenir à ce moment là aux 2 parties : M.Blanchard échangeait la parcelle 396 (10 390m²) contre la parcelle 398 (5 840m²). Cet échange permettait à M.Lecoublet de conserver une parcelle d'une superficie plus grande et plus proche des bâtiments de son exploitation. En devenant propriétaire de la parcelle 396, M.Lecoublet avait également la main mise sur des terres proches de son exploitation. Cette parcelle (396) n'aurait donc pas été aménagée dans le cadre du camping.

Par conséquent, M.Blanchard n'a pas fait de proposition d'achat de la parcelle 398 à M.Lecoublet.

La parcelle 398, située au sein de la future zone 1AUc, n'appartenant pas au porteur de projet ne sera pas concernée par l'exploitation du camping et gardera sa vocation agricole et son accès sur la voie communale.

Les parcelles 1155 et 1156 étant toujours en zone agricole et exploitées par M.Lecoublet, elles ne participeront pas à l'aménagement du camping. Aucune valorisation de la zone humide et aucun chemin piéton ne seront réalisés. Ces modifications seront apportées à l'ensemble des pièces du dossier. Elles permettront de réduire l'impact sur l'activité agricole et plus précisément sur l'exploitation agricole de M.Lecoublet.

➤ **Procédure administrative**

- une procédure de révision s'imposait dès lors de la suppression d'une zone agricole de plus une révision permettrait d'avoir une vision globale de la commune et d'éviter des modifications au « coup par coup ».

réponse :

Le PLU de l'ancienne commune de Ploubalay a été approuvé en 2006. Le projet d'aménagement d'un camping au sud-ouest du bourg induit la création d'une zone 1AU sur la zone Agricole.

Une telle évolution de zonage induit une révision générale du PLU dont la réalisation peut durer 3 ans (art L153-34 du code de l'urbanisme). Face à l'intérêt économique et touristique du projet, la procédure de révision générale était trop longue.

La procédure de déclaration de projet créée en 2003 permet de mettre en compatibilité de manière simple et accélérée les documents d'urbanisme avec le projet en l'espace de 9 à 12 mois. Cette procédure s'applique lorsqu'un projet n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme, ne requiert pas une déclaration d'utilité publique mais est tout de même d'intérêt général.

L'objet de la procédure de déclaration de projet se prononce sur:

- l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.*
- la mise en compatibilité du document d'urbanisme applicable (art R153-15 et R153-16 du code de l'urbanisme).*

➤ **Règlement de la future zone 1AUc**

le règlement de la zone indique :

- les parcs aquatiques avec leurs piscines couverte et extérieure ainsi que leurs équipements (structure, toboggans...)
- le dossier mis à l'enquête indique parc aquatique couvert et ouvert

réponse :

Le type de camping projeté nécessite de disposer d'un parc aquatique comprenant une piscine couverte et extérieure. Les piscines extérieures de ce type d'établissement disposent en général de toboggans.

Ces derniers sont susceptibles d'occasionner en journée des nuisances sonores et visuelles. Afin de réduire ces nuisances, l'espace aquatique sera distant de 150 à 200m des riverains les plus proches.

Face aux interrogations sur la hauteur des toboggans aquatiques, il sera inscrit dans le règlement du PLU que la hauteur de la plateforme des toboggans aquatiques extérieurs sera limitée à 6 mètres.

Dans le cadre de l'autorisation d'aménager qui sera déposée, une étude acoustique sera fournie et permettre de valider la localisation et la conception des équipements qui seront réalisés afin de respecter le cadre réglementaire.

➤ **Question supplémentaire de la commissaire-enquêtrice**

- Quelle proposition d'indemnisation pour M.Lecoublet, dont la parcelle se situe au centre du projet.

réponse

La parcelle 398 située au sein de la future zone 1AUc, n'appartenant pas au porteur de projet, ne sera pas concernée par l'exploitation du camping et gardera sa vocation agricole et son accès sur la voie communale. Dès lors, aucune proposition d'indemnisation pour M.Lecoublet n'est nécessaire.

En revanche si l'échange entre les parcelles 396 et 398 se réalise, M.Lecoublet disposera d'une parcelle 2 fois plus grande ce qui représente un avantage non négligeable.

Commentaires de la commissaire-enquêtrice

Sans commenter une par une les réponses apportées par la commune, je considère que celle-ci, dans son mémoire en réponse répond aux différentes observations et propositions faites par le public au cours de l'enquête. Je prends acte de toutes les précisions fournies.

Je note que le nombre d'emplacements sera revu à la baisse 350-370 emplacements au lieu de 420. le périmètre du projet sera modifié afin de tenir compte de la diminution de surface du projet. Cette information me paraît aller dans le bon sens.

Le règlement de la zone 1AUc sera modifié afin de limiter à 6m la hauteur des structures liées au parc aquatique.

Aux inquiétudes des riverains sur le bruit que pourrait occasionner le village de vacances, des dispositions seront prises sur le positionnement des bâtiments selon une étude acoustique qui sera réalisée lors du projet d'aménagement du village.

➤ sur les observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les observations émises par les PPA sont rapportées dans mon rapport. Préalablement consultées elles ont émis un avis favorable avec ou sans observations. Ces observations ne remettent pas en cause la déclaration de projet du village de vacances emportant la mise en compatibilité du PLU de Ploubalay. Je m'étonne cependant que la Chambre d'Agriculture, consultée et convoquée à la réunion de l'examen conjoint des PPA, n'ait pas émis d'avis sur ce projet.

Lors de cet examen conjoint avec les PPA, des réponses ont été apportées par la mairie de Beaussais-sur-Mer. Le compte rendu de cet examen conjoint est joint au dossier d'enquête. Quelques modifications devront être apportées aux documents du PLU.

➤ Avis sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Ploubalay

La commune de Beaussais-sur-Mer est située au sein de la côte d'Emeraude. De nombreux sites et stations balnéaires en font sa renommée. Au vu de l'analyse touristique, il apparaît qu'aucun village de vacances positionné sur la gamme « Club » n'est présent au sein de cette Côte . La commune souhaite se doter d'une image plus touristique, car hormis le village de yourtes et l'aire de camping-car, la commune ne dispose pas d'hébergement de plein air, aussi ce projet de village de vacances sera complémentaire à

l'offre en place sur le territoire de la commune et alentours.
Ce projet est porté par un investisseur privé déjà propriétaire de deux structures similaires.

Le projet de village de vacances, est situé à proximité immédiate du bourg de Ploubalay et en continuité des nouveaux quartiers d'habitat ; en ce sens son implantation est conforme aux orientations du SCOT du Pays de Saint-Malo qui préconisent que « l'implantation de nouvelles surfaces de camping doit se faire en continuité de l'urbanisation définie par un village ou une agglomération ».

L'aménagement du site du village se fera dans un cadre très végétalisé qui sera réalisé sur 3 ans. Le périmètre du projet sera bordé de talus, 900m linéaires de haies bocagères seront créés. Chaque emplacement sera végétalisé et des espaces verts seront réalisés à l'intérieur du village de vacances.

J'estime que l'imperméabilisation des sols sera limitée, seules seront imperméabilisées les surfaces des routes et des différentes structures au sein du village (bâtiments, piscine, accueil, sanitaires).

Les données environnementales présentées dans le dossier d'enquête permettent de penser que le projet sera respectueux de l'environnement (plantations, haies..) Il est prévu l'utilisation de véhicules électriques pour l'entretien du site. Le projet de futur village de vacances n'est pas localisé dans un périmètre de protection au titre Natura 2000 et Z.N.I.E.F.F., il n'aura donc aucun impact sur ces espaces naturels. Je considère que ce projet, pourra s'insérer dans l'environnement.

Il n'existe aucun siège d'exploitation au sein du périmètre du projet et à moins de 100m de celui-ci.

Aucune zone humide n'a été identifiée sur le site. La zone humide identifiée, lors d'un inventaire complémentaire, a permis d'ajuster le périmètre du projet afin d'éviter tout impact sur cette zone. Cette zone est située en zone A (agricole). Il conviendra cependant de supprimer le sentier piétonnier qui figure sur le plan de l'Orientation d'Aménagement et qui propose de traverser cette zone humide.

Les structures liées au village de vacances pourront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Un prolongement du réseau de canalisations est prévu. La commune confirme que ce raccordement permettra également de raccorder le hameau de La Mortillais.

Dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager, un dossier Loi sur l'Eau viendra préciser les impacts sur l'eau et les milieux aquatiques.

Je considère que les nombreuses inquiétudes liées à la capacité de la station d'épuration de pouvoir contenir un flux supplémentaire en saison estivale sont levées par les réponses apportées par la commune.

Sur les nuisances sonores que pourraient générer le village de vacances la commune apporte des précisions qui vont dans le bon sens, tout d'abord la plate forme des toboggans aquatiques sera limitée à 6m au lieu de 12 mètres prévus initialement. Le règlement de la zone 1AUc sera modifié en conséquence.

Le nombre d'emplacements est revu à la baisse puisqu'il passe de 420 à 350 – 370 emplacements, la surface du projet sera diminuée, et le périmètre sera revu en conséquence.

Afin de limiter les nuisances sonores il est prévu que les ouvertures des salles d'animation et de restauration soient ouvertes vers le sud, ce qui aura un impact moins sonore vis à vis des riverains. La mairie indique dans son mémoire en réponse qu'une étude acoustique permettra de valider au mieux la localisation de ces différents équipements.

Comme dans chaque camping, il existe une réglementation qui protège la tranquillité des résidents du camping ainsi que celle des riverains au-delà d'une certaine heure. Le porteur de projet devra faire respecter la réglementation qu'il mettra en place.

Sur les inquiétudes soulevées par M.et Mme Poucet sur le devenir de leur activité de loueurs de gîtes et chambres d'hôtes, je pense que le projet de village n'est pas à même de nuire à leur activité, dans le sens qu'il ne touche pas la même clientèle. Les touristes adeptes des gîtes et chambres d'hôtes continueront à l'être.

Les propositions faites à M.Lecoublet par M.Blanchard, porteur du projet, me semblent satisfaisantes. En acceptant d'échanger les parcelles 396 et 398, M.Lecoublet disposerait d'une parcelle 2 fois plus grande (10 390m² – parcelle 396) au lieu de (5 840m² – parcelle 398).

Si aucun accord n'est trouvé, la parcelle 398, appartenant à M.Lecoublet, gardera sa vocation agricole.

Quelle que soit la solution retenue, le périmètre du projet ainsi que sa surface et le nombre d'emplacements devront être modifiés afin d'en tenir compte.

Enfin, je considère que ce projet présenté comme d'intérêt général, trouve sa justification dans le développement touristique au sein de la Côte d'Emeraude par l'implantation d'un village de vacances, qui sera unique dans sa gamme.

En outre, ce village de vacances ne disposera pas d'une surface alimentaire, aussi je considère que l'accueil de plus de 1500 touristes permettra d'avoir des retombées économiques, non négligeables, pour les commerces et services existants sur la commune.

De même, en fonction de la saison, le village de vacances favorisera la création de nouveaux emplois nécessaires à la gestion et à l'entretien du site et de ses équipements. (CDI et saisonniers).

La mise à disposition de la piscine couverte, hors saison, aux écoles conforte également l'intérêt général du projet. Je suggère que cette mise à disposition pourrait, éventuellement, être élargie à un plus large public.

➤ **Avis sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme**

Les dispositions de mise en compatibilité du PLU sont clairement exprimées dans le dossier, conformément aux textes.

L'Orientation d'Aménagement du camping devra être modifiée afin de ne pas permettre un chemin piétonnier traversant la zone humide. Cette zone étant exclue du périmètre du site Le plan de l'OAP devra être revu en ce sens.

De même l'article 1AUc 10 : hauteur des constructions devra être modifié concernant la hauteur des équipements structurants liés au parc aquatique. La hauteur est ramenée à **6m** au lieu de 12m.

Je recommanderai également de modifier l'article 1AUc 11 – aspect extérieur – afin de n'autoriser pour les résidences mobiles ainsi que les habitations légères de loisirs que des bardages d'aspect bois naturel ou dans un autre matériau de couleur mate. Les teintes vives, blanc inclus étant à exclure. Ceci permettrait une meilleure intégration dans le site

Les règlements graphique et littéral sont ainsi modifiés :

- création d'une nouvelle zone AUrbaniser (1AU). La zone 1AU disposera de l'indice C (1AUC). Certaines haies à préserver ou à créer sont supprimées au nord du site, d'autres sont à créer à l'est . L'emplacement réservé n°21 est supprimé afin de laisser plus de souplesse quant à l'implantation du bassin de régulation des eaux pluviales.

Modification du règlement écrit

- Ce nouveau règlement s'appuie sur les règlements 1AU, UB et UE existant afin de s'adapter à cette nouvelle occupation des sols.

Création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement

- Celle-ci donne essentiellement les principes d'aménagement afin :
 - de poursuivre l'agglomération en continuité de quartier d'habitat,
 - d'intégrer cet hébergement dans le grand paysage (traitement paysager et bâti)
 - d'avoir une gestion alternative des eaux usées.

En conclusion :

Au vu de mon rapport qui précède, des observations, avis, commentaires que j'ai pu formuler ci-dessus,

Je considère :

- que toutes les procédures réglementaires ont été respectées sur le déroulement de l'enquête et les conditions d'information du public,
- que la commune de Beaussais-sur-Mer s'est engagée à prendre en compte les observations émises par les Personnes Publiques Associées lors de la réunion de l'examen conjoint de la déclaration de projet qui s'est tenue le 3 juillet 2018,
- que le dossier présenté à l'enquête a été mis à la disposition du public pendant 32 jours aux jours et heures d'ouverture de la mairie et permettait au public d'en prendre connaissance et de consigner ses observations ou propositions sur le registre d'enquête,
- qu'un procès-verbal de synthèse des observations et propositions recueillies pendant l'enquête a été établi à l'issue de mes 3 permanences,

- qu'un mémoire en réponse m'a été transmis par la Mairie de Beaussais-sur-Mer le 8 novembre 2018,
- qu'en favorisant le développement des loisirs et du tourisme, le projet présenté entre bien dans le champ d'application de la procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU telle que prévue par l'article L 300-6 du code de l'urbanisme,
- qu'en s'implantant à proximité immédiate du bourg de Ploubalay et en continuité des nouveaux quartiers d'habitat, le projet de village de vacances est conforme aux orientations du SCOT du Pays de Saint-Malo,
- que le projet n'est pas concerné par les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables et les espaces proches du rivage définis au titre de la loi littoral,
- que les mesures annoncées par le porteur du projet (préservation et renforcement du réseau bocager, imperméabilisation limitée des sols, aménagements de nombreux espaces verts, raccordement au réseau d'assainissement etc...) devraient permettre une insertion harmonieuse du village de vacances dans le site.

En conséquence, j'émet un avis FAVORABLE sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ploubalay (commune déléguée) en vue d'aménager un village de vacances sur le territoire de la commune de Beaussais-sur-Mer en ce sens qu'il présente bien un caractère d'intérêt général,

Sous réserve :

- de réduire le périmètre et la surface du projet de village de vacances en fonction de l'échange ou non des parcelles 396 et 398 entre M.Lecoublet, agriculteur, et le porteur de projet,
- de modifier le règlement de la zone 1AUc – hauteur des constructions -
« la hauteur des équipements structurants liés au parc aquatique ne devra pas dépasser 6m » au lieu de 12m initialement indiqué,
- de supprimer le sentier piéton tel qu'il figure sur le plan d'Orientation d'Aménagement du camping.

Je recommande :

- d'envisager une réunion publique afin de présenter le projet d'aménagement,
- de modifier l'article 1AUc 11 – aspect extérieur – afin de n'autoriser pour les résidences mobiles ainsi que les HLL que des bardages d'aspect bois naturel ou dans un autre matériau de couleur mate permettant une meilleure intégration dans le site.

Pordic, le 16 novembre 2018

Yveline Malpot
Commissaire-enquêtrice

ANNEXES

- **Arrêté municipal du 27 août 2018 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique relative à la déclaration de projet présentée par la commune de Beaussais-sur-Mer emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Ploubalay, dans le cadre du projet d'aménagement d'un village de vacances au sud-ouest du bourg**
- **insertion dans la presse de l'avis d'enquête Ouest France et Le Télégramme**
- **compte rendu du 3 juillet 2018 de l'examen conjoint des PPA**
- **certificat d'affichage et de publication en date du 25 octobre 2018**
- **Procès-verbal de synthèse des observations formulées au cours de l'enquête et demande de mémoire en réponse**
- **mémoire en réponse de M.le Maire en date du 8 novembre 2018**

**Liste des personnes qui se sont manifestées au cours de l'enquête
publique**

Observations inscrites sur les registre d'enquête

1er registre d'enquête

M. le Maire de Lancieux (déposera un courrier au cours de l'enquête)

Mme Brigitte BOURE, 15, rue de Fonteny – Ploubalay, M.et Mme DE COUNE, rue de la Ville Martin, M.et Mme POU CET La Mortillais – Ploubalay , M.MENAY Gilbert 10, rue Pierre Jaquez Hélias – Ploubalay, M.DAUTEUIL Rémi – La Noé – Ploubalay M.et Mme MORICE Trégon, M.Christian ROMONT – Lancieux, M.et Mme LEFEUVRE – Village de la Patenais, M.DELON, Mme OLLIVON – les Basses Saudrais – Ploubalay, Mme HERVELIN 27 rue des Ebihens – Ploubalay, M.et Mme BENADRETTI et Christine LARROQUE – Saint- Briac, M.Nicolas POU CET et Mme Marie-Laure MEHEUST 4, rue des Basses Saudrais, Mme PIERRE Anne , M.Mme PENDEL, Véronique COUSIN, CHALLOPEAU, Caroline RAULT, La Noé, M.GIBOIRE (avis favorable au projet), M.FONTAINE, M.Mme STEVENS, M.CHAUVEL et Cécile, Mme VENGEANT Priscilla, M, JACQUEMAIRE, M.Mme FLAMAND, Marie MENAGER, M.A GUEGEN

Je n'ai pas cité deux autres personnes pour lesquelles je n'ai pas pu lire les noms.

2ème registre d'enquête

Régine PREVERT- Saint-Jacut de la mer M.Mme MICHEL, M.Mme PONCIN St-Jacut de la mer, M.MERDRIGNAC, Maire délégué de Trégon (avis favorable au projet), Claudine LESAINOUX La Giclais – Ploubalay, M.Mme CHAPELAIN la Motillais – Ploubalay (avis favorable au projet), M.CHENEL la Ville Asselin – Ploubalay, M.DELON, la Massonais – Ploubalay, Mme Nicole MARTIN,

Courriers reçus en mairie (par ordre de dates d'envoi)

1- Mairie de Lancieux : délibération du conseil municipal de Lancieux, 2- François GRANIER, 3- Marie Annick GUGUEN, 4- M.CHAUVEL et Cécile THOMAS
5- Anonyme, 6- M.LECOEUR,Président de l'Association de Défense du Site de Lancieux et de la Baie de Beaussais, 7- Marlène CORRE 8- RICHARD Yves, 9- Alain

CAPITAINE, secrétaire de l'Association Nature et Patrimoine de Ploubalay, 10- Manon POUCKET, 11- Nicole BOUVIER, 12- Collectif PREZAGE, 13- Yann LESAINOUX, 14- Jean René PRUAL, 15 - M.Mme POUCKET, 16- M.Mme RAULT, 17- Rémi DAUTEUIL, 18- M.Mme BERNATA, 19- LECOUBLET Jean-Luc,

Courriels reçus en mairie (ordre de réception)

1- Josépha ROUGER, chargée de mission aménagement, pour M.MAHIEU, Vice président pays délégué à l'environnement P.E.T.R. du Pays de St-Malo, 2 -Xavier GOUELLO, 3- M.Mme JANVIER, 4- André CLAMAGIRAND, 5-M.Mme LE DALL, 6-M.Mme SERRE (avis favorable au projet), 7-M.Mme THOMAS-LELEU, 8- jy ROBERT, 9-M.Mme SUPERBIE, 10-Virginie BALTAS, 11-Sophie MORIN, 12- Emilie BLONDEAU 13-Jacques PENTEL, 14-Jean-Marie GUILLERMOU, 15-Annette MENAGER, 16- M.LECOEUR Président de l'Association de Défense du Site de Lancieux et de la Baie de Beaussais, 17-Florence SELVE, 18- Aurélie TREGUIER, 19- M.Mme Gérard FASSEL, 20- Marianne SILORET, 21-Perrine HELIAS, 22- famille CHAVAROT-HELIAS, 23- Emmanuelle HARDY, 24-Thierry CHAUVEAU, 25-Franck VANDENBERGHE, 26- Olivier DUMONT, 27- Martin SILORET, 28- Lisianne RAULT, 29- Pierre-Yves VILLETTE, 30- BAILLY, 31- Pierre RENE, 32- Fabienne ROCABOY, 33- Sylvie RAMARD, 34- Florence BAUTISTA, 35- Yves DAUTEUILLE, 36- JX JOHANET, 37- Mairie de SAINT-JACUT-de-la-MER : délibération du conseil municipal (avis réservé), 38- M.Mme PROFIL, 39- Philippe CHARPENTIER, 40- SOJPLS, 41- M.Mme HURTADO-LEBRON, 42- Isabelle BURLLEN, 43- Brigitte GERSANT, 44- Jeanne BOELLE, 45- Philippe CHARPENTIER (la ferme du Courtil Ollivier) 46- Théo HALLAIS, 47- M.Mme CANTAIS, 48- Norbert HOLL, 49- Nelly CANTAIS, 50-Thierry BEDIN, 51- Steven et Estelle McDONOUGH, 52- Michel AUSSANT, 53- Pat GOUARDO, 54- Bertrand JACQUEMAIRE, 55- Alexandre CREPIN, 56- Mme HO-LAIGRET, 57- HO Mailys, 58- Confédération Paysanne des Côtes d'Armor, 59- JOSSELIN Ludovic, 60- Aicha DELESCLUSE, 61- Juliet CRAWFORD (avis favorable au projet)

Pétition sur le site [Change.org](https://www.change.org) « Stoppez tout projet de village vacances au lieu dit « La Patenais » (Ploubalay) »

- 907 signatures électroniques dont 90 émanent d'habitants de Beaussais-sur-Mer
- 87 signatures « papier » dont 19 émanent d'habitants de Beaussais-sur-Mer