Martine VIART
Commissaire enquêteur
13b rue de la Ville Offier
22190 PLERIN
Tel. : 06 87 08 49 43

Plérin le jeudi 30 mars 2017

Guingamp-Paimpol
30 MARS 2017
Agglomération

Monsieur le Président
Guingamp-Paimpol Armor-Argoat agglomération
11 rue de la Trinité
22200 GUINGAMP

Objet de l'enquête : Projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Paimpol
Dossier : n° E16000383 / 35

Monsieur le Président,

Suite à ma désignation, en tant que commissaire enquêteur titulaire, par le conseiller délégué du Tribunal Administratif de Rennes en date du 02/12/2016, j'ai assuré l'ensemble des permanences prévues dans l'arrêté d'ouverture d'enquête publique relative à :

- La modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Paimpol

Cette enquête a duré 32 jours, du 24/01/2017 au 24/02/2017 inclus. Le procès-verbal de fin d'enquête a été remis au siège de la Communauté de communes de Paimpol Goëlo à Plourivo le 3 mars 2017. Le mémoire en réponse m'est parvenu par courrier le 22 mars 2017.

En date du jeudi 30 mars 2017, je vous remets le rapport ainsi que les conclusions et l'avis concernant la dite enquête.

Je vous prie de bien vouloir agréer, **Monsieur le Président**, l'assurance de mes salutations respectueuses.

Martine VIART
Commissaire enquêteur

Pièces jointes : - Le dossier d'enquête et le registre
- Le rapport, les conclusions et avis de cette enquête publique

Département des Côtes d'Armor

COMMUNE DE PAIMPOL

Guingamp-Paimpol Armor-Argoat agglomération

PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Création d'une OAP secteur Quai Armand Dayot

- Modification de l'article 2 de la zone naturelle

- Ajout d'un chapitre au rapport de présentation

ENQUÊTE PUBLIQUE

du mardi 24 janvier 2017 au 24 février 2017

RAPPORT D'ENQUÊTE

PARTIE I

Commissaire enquêteur

Martine VIART

SOMMAIRE

Partie 1 : Rapport d'enquête

1 – **Préambule** p.3

2 - **Objet d'enquête**
2.1 Le projet de la modification n°5 p.3
2.1.1 Création d'une OAP p.4
2.1.2 Modification de l'article 2 de la zone naturelle p.5
2.1.3 Ajout d'un chapitre au rapport de présentation p.7

3 - **Composition du dossier d'enquête** p.9

4 - **Bilan de la concertation** p.9
4.1 Avis des personnes publiques consultées

5 - **Déroulement de l'enquête**
5.1 Phase préalable à l'enquête publique p.9
5.1.1 Désignation des commissaires enquêteurs (titulaire et suppléant)
5.1.2 Réunions avec le maître d'ouvrage
5.1.3 Visites terrain
5.1.4 Publicité de l'enquête

5.2 Phase d'enquête publique p.11
5.2.1 Déroulement de l'enquête
5.2.2 Climat général durant l'enquête
5.2.3 Clôture de l'enquête

6 - **Les observations du public** p.12
6.1 Synthèse des observations p.14

7 - **Phase postérieure à la période de l'enquête publique** p.14
7.1 Communication du procès-verbal de l'enquête au maître d'ouvrage
7.2 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Conclusions de la première partie du rapport d'enquête p.15

Annexes :
- Arrêté du Président
- Publicité d'enquête
- Procès-verbal de l'enquête
- Mémoire en réponse
- Lettre du commissaire enquêteur au Président

1- Préambule

La commune de Paimpol est située au nord de l'axe Rennes Brest, à 30kms de Guingamp et de Morlaix. Son territoire s'étend sur une superficie de 2 400ha, avec une densité de 336hts/km² et possède deux façades maritimes distinctes : à l'ouest sur l'estuaire du Trieux et à l'est sur l'anse de Paimpol.

L'attractivité touristique de Paimpol tient largement à la polyvalence des activités sur le port et au patrimoine maritime et urbain. La ville de Paimpol est donc tournée vers la mer, située au 1er rang en tant que bassin ostréicole des Côtes d'Armor.

Le Conseil Municipal de la commune de Paimpol a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération le 21 janvier 2008 qui a depuis fait l'objet de différentes procédures de modifications.

Depuis le 21 janvier 2016, la Communauté de Communes de Paimpol-Goëlo est compétente en matière de « *plan local d'urbanisme* ». Le Maire a donc sollicité le Président de la CCPG afin d'établir le projet de modification n°5.

Le 27 octobre 2016, l'arrêté de prescription de la procédure de modification n°5 a été pris par le Président de la Communauté de communes Paimpol Goëlo.

Le 20 décembre 2016, arrêté du Président de la Communauté de communes Paimpol-Goëlo portant ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n° 5 de la commune de Paimpol.

Au 1er janvier 2017, la communauté de communes Paimpol-Goëlo a fusionné avec six autres EPCI pour former la Communauté d'Agglomération « *Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération* ».

Coordonnées du maître d'ouvrage :
Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération
11 rue de la Trinité
22200 Guingamp

2 - Objet d'enquête

2.1 Le projet de la modification n°5

Les objectifs de cette modification sont :

► De créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur Quai Armand Dayot,
► De modifier l'article 2 du règlement de la zone naturelle (N) pour permettre le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques du PLU,
► D'ajouter un chapitre 8 au rapport de présentation, consacré aux procédures d'évolution du PLU.

La présente modification ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, ni d'un examen au cas par cas.

Les différents points de cette modification ne font pas l'objet d'une étude d'impact.

2.1.1 Création d'une OAP sur le secteur du Quai Armand Dayot

Cette OAP impacte une enveloppe foncière de 7 700m² qui se situe dans un tissu urbain pavillonnaire à proximité de la zone portuaire.
Sur cet espace, la Société MARITIMA III avait des entrepôts mais elle a cessé son activité.

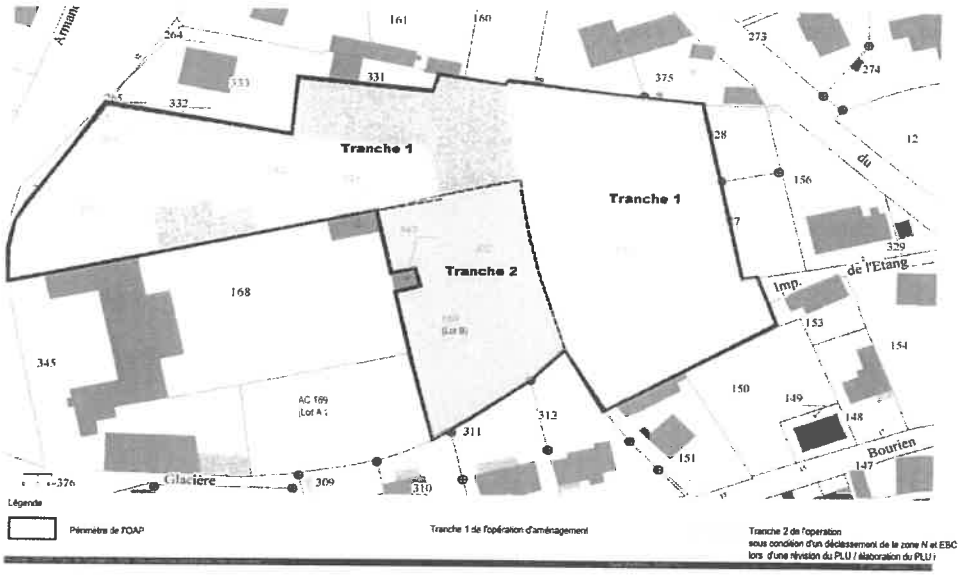
→ Les parcelles constituant cette OAP sont :

* Essentiellement classées en zone UB (zone UB : extensions semi-denses correspondant au faubourg de Paimpol) sauf la parcelle cadastrée AC 169 classée en zone N et impactée par un EBC ;

* Impactées par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), il faudra donc prendre en compte les dispositions réglementaires de l'AVAP ;

* Impactées par le Plan de prévention des risques d'inondation (en cours de révision) et de submersion marine. (aléas faibles et moyens – PAC préfectoral du 9/07/2013)

L'aménagement de ce site et le programme de constructions prendront en compte l'ensemble des contraintes réglementaires dont les normes de constructibilité en zone inondable (sur la frange ouest du site).

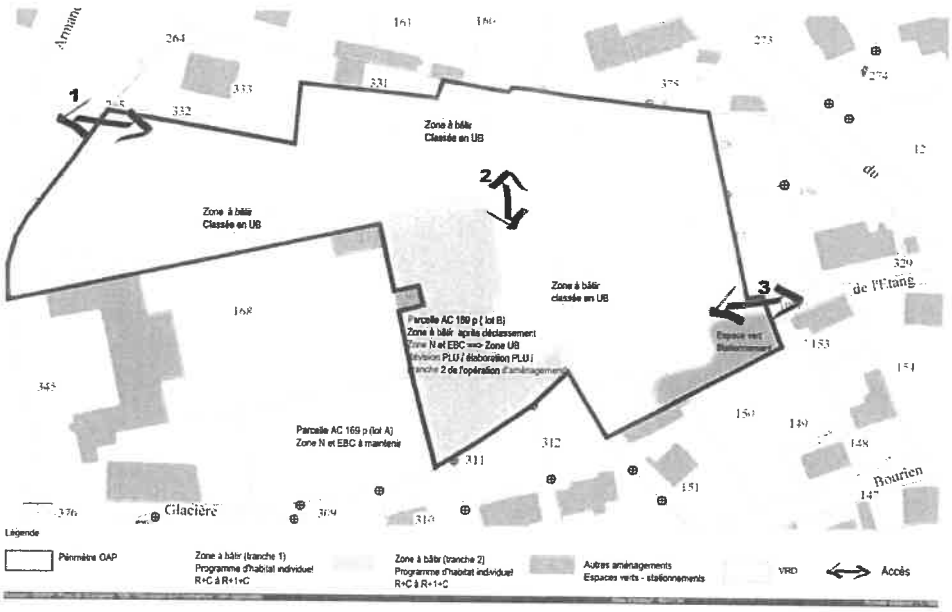


Cette OAP pourrait se faire en deux tanches opérationnelles.
<u>Compte tenu du contexte urbain environnant, ce site est destiné à accueillir un programme d'habitat individuel</u>.

Les constructions seront constituées au choix :
- d'un rez de chaussée
- R + combles
- R + 1
- R + 1 + combles

La tranche 2 concerne une partie de la parcelle cadastrée AC 169, actuellement classée en zone N et EBC et dont le classement pourrait être revu lors de l'élaboration du PLUi par Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération

Conditions d'aménagement du site de l'OAP :



Le programme d'aménagement et de constructions devra être compatible avec les principes figurant sur ce schéma dont les trois points d'accès représentés par des flèches :

▶ Accès n°1 : entrée et sortie principale du site donnant sur le Quai Armand Dayot,

▶ Accès n°2 : liaison permettant de circuler entre les tranches d'opération 1 et 2 et désenclavant la parcelle AC169 (lot B),

▶ Accès n°3 : liaison piétonne permettant de joindre le Quai Armand Dayot à l'Impasse de l'Etang. (Passage à l'endroit le plus étroit : 2mètres).

2.1.2 Modification de l'article 2 de la zone naturelle

La présente procédure de modification impacte le règlement du PLU dans son article 2, zone naturelle (N).

▶ Article N2 : occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone N, <u>sous réserve d'une bonne insertion dans le site</u> :
Pas de modification

Dans les secteurs N, Nm, Nc, sous réserve de leur intégration au site, de leur compatibilité avec l'environnement et le développement des activités agricoles existantes dans la zone ou à proximité ainsi que des conditions particulières précisées ci-dessous :

<u>Règlement actuel</u> :

1. Les constructions et installations liées à la gestion des sites, à la sécurité et à l'accueil du public dans les zones naturelles (aires de stationnement, aménagement de chemins pédestres,...).
2. La restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes sans changement de destination.
3. La restauration, l'aménagement et l'extension avec changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle dont reste l'essentiel des murs porteurs et dont la qualité architecturale, patrimoniale ou historique justifie la préservation.

4. Les extensions des constructions existantes autorisées au titre des alinéas 5 et 6 précédents seront acceptées dans les conditions suivantes : jusqu'à 200m² de SURFACE DE PLANCHER totale après extension pour les constructions existantes dont la SURFACE DE PLANCHER est comprise entre 2 et 180m² et jusqu'à 20m² supplémentaires par rapport à la SURFACE DE PLANCHER existante pour les constructions supérieures à 180m².

Modification proposée :

1. Les constructions et installations liées à la gestion des sites, à la sécurité et à l'accueil du public dans les zones naturelles (aires de stationnement, aménagement de chemins pédestres,...).
2. ~~la restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes sans changement de destination.~~
3. ~~la restauration, l'aménagement et l'extension avec changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.~~

~~Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle dont reste l'essentiel des murs porteurs et dont la qualité architecturale, patrimoniale ou historique justifie la préservation.~~

2. Le changement de destination des bâtiments non liés à l'activité agricole, désignés sur les documents graphiques du règlement, sous réserve :

- de préserver le caractère architectural originel,
- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
- que l'essentiel des murs porteurs existe,
- que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière,
- le tout en respectant les dispositions de l'article L111-3 du code rural (distances légales et réglementaires).

Le changement de destination des bâtiments non liés à l'activité agricole est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle.

3. La restauration, l'aménagement et les extensions des constructions existantes sont acceptées dans les conditions suivantes : jusqu'à 200m² de SURFACE DE PLANCHER totale après extension pour les constructions existantes dont la SURFACE DE PLANCHER est comprise entre 2 et 180m² et jusqu'à 20m² supplémentaires par rapport à la SURFACE DE PLANCHER existante pour les constructions supérieures à 180m².

Dans les secteurs Na : règlement actuel

1. La restauration et l'éventuel changement de destination des bâtiments non en ruine sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur ou à son amélioration ;

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle dont reste l'essentiel des murs porteurs et dont la qualité architecturale, patrimoniale ou historique justifie la préservation.

2. Exceptionnellement, pourront être admises des modifications des volumes du bâti existant dans la mesure où celles-ci ont pour objectif l'amélioration de l'aspect extérieur de celui-ci.

Dans le projet de <u>modification de cette partie du règlement</u> :

► Dans les secteurs Na :

1. La restauration et l'éventuel changement de destination des bâtiments non en ruine, désignés sur les documents graphiques du règlement, sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur ou à son amélioration ;
   Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle dont reste l'essentiel des murs porteurs et dont la qualité architecturale, patrimoniale ou historique justifie la préservation. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle.
2. Exceptionnellement, pourront être admises des modifications des volumes du bâti existant dans la mesure où celles-ci ont pour objectif l'amélioration de l'aspect extérieur de celui-ci.

L'identification de ces bâtiments a été faite lors du recensement des bâtiments existants non liés à l'activité agricole, en bon état et ceux à réhabiliter, effectué dans le cadre de la création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Cela entraînera une modification du document graphique n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paimpol.
Il ne s'agit pas d'augmenter les possibilités de construction de ces bâtiments

2.1.3 Ajout d'un chapitre au rapport de présentation

Depuis la révision générale du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21 janvier 2008, quatre procédures de modifications, sept de modifications simplifiées et une mise en compatibilité ont été réalisées et devront intégrer le rapport de présentation au chapitre 8, selon le dernier alinéa de l'article R123-2 du Code de l'urbanisme, ce qui permet d'expliquer l'évolution du PLU de Paimpol.

Les modifications :

1 - <u>Modification n°1</u> approuvée en conseil municipal le 12/12/2011
Concerne certains points du règlement littéral :
→ Article 11 portant sur l'aspect extérieur des constructions dans les secteurs UA, UB, UC, UV et N autorisant des éléments d'architecture à la fois traditionnels et modernes,
→ Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives, Article 10 : hauteur des constructions dans les secteurs UA et UB concernant la bande de retrait à compter de l'alignement d'une voie ou d'une place,
→ Article 2 de la zone N portant sur les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières pour rectifier une erreur matérielle et remplacer le SHOB par le SHON.

2 - <u>Modification n°2</u> approuvée le 26/03/2012
Zone 2AU 11.1 située sur le secteur de Boulgueff en créant une zone 1AU 11.1, destinée à recevoir un lotissement ostréicole.
Cette modification prévue dans le cahier des orientations d'aménagement du PLU « exclusivement destinée à accueillir des constructions et aménagements liés à l'activité ostréicole »

3 - <u>Modification n°3</u> approuvée le 26/03/2012
Cette modification était bien prévue dans le cahier des orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme cela concerne l'ouverture à l'urbanisation de le zone du Quinic et de Novice Le Maout, secteurs 1AUq (3.2) et 1AUq (3.3)

Des modifications des orientations d'aménagement prévues initialement ont été voulues afin de supprimer l'emplacement réservé n°31 et la création de l'emplacement réservé n°35 pour la réalisation d'une voie d'accès entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue du 18 juin.

4 – Modification n°4 approuvée le 15/09/2016

Le Président de la Communauté de Communes Paimpol-Goëlo a pris un arrêté prescrivant la modification n°4 ayant pour but la création d'un emplacement réservé n°36 pour la réalisation d'un bassin de rétention sur la parcelle cadastrée section AX n°144

Cette modification n'était pas prévue dans le cahier des orientations d'aménagement du PLU

Les modifications simplifiées :

5- Modification simplifiée n°1 approuvée le 12/12/2011

Emplacement réservé n°5 repositionné en limite de propriété pour permettre la création d'un cheminement piéton allant de la rue du Commandant Le Deut à la rue des Huit Patriotes et à la rue de Courcy.

6 – Modification simplifiée n°2 approuvée le 8/04/2013

Dans le secteur du port, un sous-secteur UAp a été créé afin de distinguer les règles applicables au port de celles du centre bourg. Par conséquent les articles 7 et 10 portant respectivement sur l'implantation par rapport aux limites séparatives et à la hauteur des constructions ont été modifiés.

7 – Modification simplifiée n°3 approuvée le 30/06/2014

* Corrections des articles 6, 10 et 11 des secteurs du Quinic et Novice Le Maout,
* Modification du tracé et de l'objectif de l'emplacement réservé n°35

8 – Modification simplifiée n°4 approuvée le 18/12/2014

* Suppression de l'emplacement réservé n°23 créé au bénéfice de la commune pour un bassin de rétention, et suppression de l'emplacement réservé n°23bis prévu au profit de la CCPG pour une éventuelle extension de la gendarmerie.

9 – Modification simplifiée n°5 approuvée le 7 mai 2015

Cette modification avait pour but trois objectifs :

* Définir une OAP sur le secteur de « Novice Le Maout »
* Modifier le règlement de la zone 1AUq (3.3) correspondant au secteur « Novice Le Maout »,
* Modifier le règlement de la zone UA – secteur UAq du PLU

10 – Modification simplifiée n°6 approuvée le 24/09/2015

Correspond à trois modifications du PLU :

* Les dispositions de l'article 4 alinéa 3 portant sur les eaux pluviales,
* Détacher la partie « document complémentaire » du règlement du PLU,
* Créer un cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CRAUPE)

11 – Modification simplifiée n°7 approuvée le 20 octobre 2016

Prescrite par le Président de Communauté de Communes Paimpol-Goëlo a pour but de modifier la rédaction de l'article 12 (stationnement de véhicules) des zones urbaines ainsi que l'article 2 (occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières) de la zone naturelle pouvant permettre des constructions saisonnières comme complément à une activité d'hébergement de types gites ou chambres d'hôtes.

Compatibilité :

12 – Mise en compatibilité n°1 approuvée le 3/02/2014
Conformément à l'article L 153-49 du Code de l'urbanisme, le PLU devait être mis en conformité avec la Création de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Paimpol (AVAP).

3 - Composition du dossier d'enquête

Projet de modification n°5 du PLU de la commune de Paimpol
I/Notice explicative du projet de modification n°5
II/ Rapport de présentation
III/ Orientation d'Aménagement et de Programmation
IV/ Règlement littéral
V/ Règlement graphique

Pièces annexes :

- Arrêté préfectoral du 17 novembre 2016 portant création de la Communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol Armor Argoat Agglomération,
- Arrêté préfectoral du 21 janvier 2016, modifiant les statuts de la CCPG et intégrant la compétence « *Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* »,
- Arrêté du Président de la Communauté de Communes Paimpol-Goëlo du 27 octobre 2016 prescrivant une procédure de modification du PLU de Paimpol,
- Document graphique (pièce 4 du PLU).

4 - Bilan de la concertation

Le dossier de modification n°5 du PLU n'a pas fait l'objet de concertation en application de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, mais les personnes publiques associées ont été consultées dans le cadre de cette modification.

Avis des personnes publiques associées :

→ Avis de la Région (12/12/2016) courrier type circulaire, sans avis particulier ;
→ Avis du Conseil départemental des Côtes d'Armor : « *ce projet va générer une augmentation du trafic routier susceptible d'entraîner une gêne pour la zone portuaire. Il sera opportun d'envisager la création d'un accès à l'est du secteur.* »

5 - Déroulement de l'enquête

5.1 Phase préalable à l'enquête publique

5.1.1 Désignation des commissaires enquêteurs (titulaire et suppléant)

Par notification en date du 02 décembre 2016 le conseiller délégué du Tribunal Administratif de Rennes a désigné :
Martine VIART : commissaire enquêteur titulaire
Raymond LE GOFF : commissaire enquêteur suppléant
pour assurer l'enquête publique « modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Paimpol »

5.1.2 Réunions avec le maître d'ouvrage

Après avoir contacté la Communauté de communes de Paimpol-Goëlo, une première rencontre a été fixée le 16 décembre 2016. Je me suis d'abord rendue au siège de la Communauté de Communes de Paimpol-Goëlo à Plourivo afin de rencontrer la chargée de mission Madame Jennifer ROUXEL, puis nous nous sommes rendues au siège de l'enquête publique, dans les bâtiments des services techniques 12 rue Pierre Mendès France à Paimpol pour y rencontrer Madame Laurence LE FRANC. Nous avons échangé sur le contenu du dossier et les objets de cette modification n°5.

Le vendredi 3 mars 2017, je me suis rendue à Plourivo afin de rencontrer la chargée de mission Madame Jennifer ROUXEL et lui remettre le procès-verbal de synthèse des observations du public ainsi que celles du commissaire enquêteur. Je lui ai donc exprimé, de vive voix, mon désaveu quant à la façon dont le projet d'aménagement de l'OAP a été modifié et présenté 2 jours avant la fin de l'enquête par la Ville de Paimpol et le dernier jour par l'architecte et le promoteur.

5.1.3 Visites terrain

Le 16/12/2016, à l'issue de la présentation du dossier nous sommes parties sur le site de l'OAP, Quai Armand Dayot. Nous avons contourné le terrain sur lequel est prévue l'OAP. Situé à proximité du port il est intégré dans une zone pavillonnaire.

J'ai également demandé une autre visite de terrain concernant la modification de l'article 2 de la zone naturelle qui permet le changement de destination des bâtiments recensés comme étant d'intérêt patrimonial.
Le 24/01/2017, Jennifer ROUXEL m'a montré quelques-uns de ces bâtiments référencés sur le PLU (dans le cadre de l'AVAP) et concernés par la modification de l'article 2 du règlement.

5.1.4 Publicité de l'enquête

L'information du public concernant la tenue de l'enquête a été réalisée conformément à l'article 9 de l'arrêté du Président de la Communauté de communes de Paimpol-Goëlo pris le 20 décembre 2016.

L'avis au public faisant connaitre l'ouverture de l'enquête a été publié dans deux journaux locaux, rubrique « *annonces légales* », dans les délais réglementaires :

→ 1er avis éditions Ouest-France et Télégramme paru quinze jours au moins avant le début de l'enquête (22/11/2016),
et
→ le 2ème avis, éditions Ouest-France et Télégramme, dans les 8 premiers jours de l'enquête (14/12/2016). (annexés)

Les six affiches « Avis d'enquête » conformes à l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques de cet affichage ont été apposées sur le site de l'OAP Quai Armand Dayot, chemin de la Glacière, Impasse de l'Etang, au siège de la Communauté de communes à Plourivo, à la mairie de Paimpol et au pôle aménagement (locaux services techniques) quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

En outre, l'avis a également été publié sur le site internet de la Ville de Paimpol et de l'EPCI.

5.2 Phase d'enquête publique

5.2.1 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 24 janvier 2017 au 24 février 2017 inclus.

Une salle de réunion a été mise à disposition du commissaire enquêteur et du public au rez de chaussée des bâtiments des services techniques de la Ville de Paimpol.

Il y a eu quatre permanences durant la période d'enquête qui ont été assurées par le commissaire enquêteur titulaire :

- mardi 24 janvier 2017 de 14h00 à 17h00
- vendredi 3 février 2017 de 9h00 à 12h00
- mardi 14 février 2017 de 9h00 à 12h00
- vendredi 24 février 2017 de 14h00 à 18h00

Vingt personnes se sont déplacées durant l'enquête ; les observations sont au nombre de sept (7) déposées par le public, la Mairie de Paimpol. Dans les observations du public un architecte et un promoteur immobilier sont venus déposer un nouveau projet de l'OAP.

Durant la 1ère permanence, Monsieur et Madame LE BESCOND, propriétaires du secteur de l'OAP, accompagnés de leur notaire, Maître BAYARD, sont passés. Ils me disent qu'ils n'ont pas été contactés par la mairie et ont eu connaissance de l'enquête publique en voyant l'Avis d'enquête (panneau jaune) sur le devant de leur propriété. Nous avons pu échanger sur les objectifs de cette OAP. Ils repasseront pour déposer un courrier.

Monsieur DAUPHIN Pierre Yves, (DAUPHIN NAUTISME) est également passé pour se renseigner sur le devenir de cette zone sur laquelle il avait un projet de développement de son activité de stockage de bateaux l'hiver et voitures l'été.

Monsieur TREUPEL Jean François, travaillant actuellement dans les bâtiments de stockage pour l'entreprise GIFI, est passé et s'inquiète du devenir de son travail.

Durant la 2ème permanence : passage de Messieurs HERVE Paul (28 quai Armand Dayot) et LIDOU Yves (6 rue du Four à Chaux) qui sont venus chercher des informations sur l'OAP. Monsieur HERVE Paul, propriétaire de la maison d'armateur m'informe qu'il n'a pas été consulté sur ce projet mais il le trouve très intéressant.

Madame Marie-Claude BEREZAI (32 quai Armand Dayot) et Mr et Mme MEVEL Robert et Marie se sont intéressés au projet de l'OAP pour lequel ils ont un avis tout à fait favorable.

Durant la 3ème permanence, j'ai rencontré Monsieur HARDY Romain, Directeur Général des Services et de Madame LE FRANC Laurence, Directrice adjointe service urbanisme m'indiquant que des observations seront apportées par la Ville de Paimpol au sujet de l'OAP et que je recevrai ces éléments complémentaires avant la fin de l'enquête.

Durant la 4ème permanence, passage de cinq personnes : les propriétaires du secteur de l'OAP, cinq riverains, 1 architecte et 1 représentant de Promo Ouest Immobilier me présentant leur projet d'aménagement touristique sur le secteur de l'OAP.

A l'issue de l'enquête et répondant à l'invitation de M. BROUTE, je me suis rendue à son domicile afin de vérifier sur place les problèmes que lui poseront les aménagements futurs de l'OAP.

5.2.2 Climat général durant l'enquête

Les personnes qui se sont déplacées étaient surtout intéressées par l'OAP. L'avis d'enquête, sur fond jaune, positionné Quai Armand Dayot a attiré leur attention. Aucun riverain n'avait été contacté par la mairie.

A NOTER :
Le mardi 14 février 2017 Monsieur HARDY Romain, Directeur Général des Services et Madame LE FRANC Laurence, Directrice adjointe service urbanisme m'ont informé que des « *observations* » seraient apportées au projet de l'OAP et que j'en serais informée par courriel. Le vendredi 17 février 2017, n'ayant toujours pas eu connaissance de ces « *observations* » qui proposaient des modifications de l'OAP, j'ai pris contact avec le Tribunal Administratif de Rennes pour évoquer cette absence d'information. Le Tribunal m'a alors conseillé de demander une prolongation d'enquête, ce que j'ai fait auprès de la chargée de mission de la Communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol, Armor-Argoat. Dans l'après-midi elle m'a appelé pour me dire que « *le service urbanisme de Paimpol considérait que ce n'était pas une modification substantielle qui nécessitait une prolongation d'enquête* ». Je lui ai donc signalé que le public qui s'était déplacé durant les trois premières permanences, avec lequel j'ai échangé sur l'OAP à partir du document mis à la disposition du public jusqu'à la date du 24/02/2017, était erroné.

Ce courrier « *d'observations* » proposant de modifier l'OAP m'a été transmis par e-mail et le courrier joint au registre le 22 février 2017, deux jours avant la fin de l'enquête. Il n'a donc pas été porté à la connaissance du public dès le début de l'enquête.

Durant les trois permanences, des renseignements ont été apportés au public concernant l'OAP. Le projet d'aménagement évoquait alors le fait que : « *compte tenu du contexte urbain environnant, ce site est destiné à accueillir un programme d'habitat individuel, avec des constructions constituées au choix* d'un rez de chaussée, R + combles, R + 1, R + 1 + combles ». Ce sont les informations qui figuraient dans le dossier d'enquête et que j'ai transmises au public. Or, durant la dernière permanence, j'ai reçu un architecte et un représentant de Promo ouest immobilier, qui m'ont présenté un projet de *« résidence de tourisme 3 étoiles»* sur lequel ils travaillent depuis six mois avec un compromis de vente pour les propriétaires. Ce projet ne correspond plus du tout à celui figurant dans le dossier d'enquête publique.

5.2.3 Clôture de l'enquête

Le vendredi 24 février 2017, l'enquête publique s'est terminée à 18h00. Le registre a été clos par le commissaire enquêteur.

6 - Les observations du public

Durant l'enquête il y eu 4 observations sur registre (R1, R2, R3, R4) et 3 courriers (Co1, Co2, Co3) (les CO1 et CO2 ont également été reçus sur ma boite mail)

Vendredi 3 février 2017 : 2ème permanence
Observation orale : Monsieur Hervé PAUL, propriétaire de la maison d'armateur, est satisfait du projet de l'OAP qui propose de l'habitat individuel pavillonnaire. Il est d'ailleurs prêt à céder la partie correspondant à la 2ème tranche, classée en EBC et zone N.

R-1 : Mme BEREZAI Marie Claude, Mr et Mme MEVEL Robert, souhaitent garder le style de l'habitat existant, sur le plan architectural et les hauteurs. Préserver l'aspect paysager. Ce quartier est calme et tranquille et doit le rester.
Proposition : un projet de résidence pour séniors pourrait convenir car proche du centre-ville.

Jeudi 16 février 2017 : dépôt d'un courrier de la mairie de Paimpol (CO-1) pour la prise en compte de l'arrêté municipal n°2014-02 et son annexe portant mise à jour du PLU de Paimpol suite à l'annexion de l'AVAP et de la modification des périmètres de protection (PPM) qui constituent des servitudes d'utilité publique. Un courrier me stipule que ces documents devront être joints au registre et font partie du 3ème objet de la modification n°5, chapitre 8 du Rapport de Présentation. Le l'ai reçu par e-mail le 17 février 2017.

Mercredi 22 février 2017 : dépôt d'un courrier de la mairie de Paimpol (CO-2) « *Observations à verser au registre d'enquête* ».
« *Cette observation concerne l'OAP décrite au dossier d'enquête publique en page 32 et suivantes. Suite à la sollicitation des propriétaires du foncier impacté par l'OAP (cf courrier en date du 13/02/2017, reçu en mairie le 15/02/2017) et des échanges avec des architectes et des promoteurs la commune souhaiterait faire évoluer les principes et les orientations d'aménagement présentés au dossier d'enquête publique :*
Ces évolutions souhaitées et souhaitables sont d'ouvrir la possibilité de :
** Réaliser en front de rue (Quai de Kernoa / Quai Armand Dayot) un immeuble comprenant au maximum trois niveaux et un comble (R+2+c) et ce dans le respect du règlement de l'AVAP. Toutefois en cœur d'îlot la typologie maximum autorisée est celle initialement fixée dans le projet d'OAP à savoir R+1+c.*
** Accueillir sur le périmètre de l'OAP, des programmes immobiliers dont la destination principale serait l'habitat, l'hébergement ou des activités de commerces et de services parfaitement compatibles avec la destination résidentielle de l'îlot et de son environnement proche. (ex : hébergement hôtelier et touristique)* »

Vendredi 24 février 2017 : 4ème et dernière permanence
M. et Mme LE BESCOND propriétaires du secteur de l'OAP, observations sur le registre (R-2)
« *Nous notons qu'à la page 4 du projet de modification n°5 du PLU, il est noté une cessation d'activité sur le site des entrepôts de la SCi Maritima. Or ces bâtiments sont toujours en location avec du personnel. Le projet du Maire de Paimpol évoqué dans son courrier du 22/02/2017, nous convient.* »

M. et Mme BROUTE : (R-3)
Concerne la parcelle n°207 mitoyenne avec la parcelle 152 objet de la modification du PLU.
« *1/ La parcelle 152 se trouve à environ 120cm au-dessus de la parcelle 207 (sans doute suite à un comblement ancien de la 152),*
2/ Le cadastre laisse supposer que la délimitation par talus entre la 152 et la 207 est la propriété de la 152,
3/ Les bâtiments existants sur la 207 sont soumis à l'AVAP car la façade sud est en pierre d'origine,
4/ Cette façade sud fait face à la parcelle 152 → les risques sont doubles :
- Une construction moderne ferait face à une façade protégée par l'AVAP,
- Une construction sur la parcelle 152 et en mitoyenneté avec la 207 selon le PLU risque de se retrouver en hauteur remarquable avec une vue directe sur l'intimité de la 207,
- Toute construction proche de la limite 152/207 risque d'entrainer un affaissement du muret de mitoyenneté, théoriquement propriété de la 152,
5/ Concernant la demande de modification du PLU demandée par le Maire de Paimpol en date du 22/02/2017 :

- Le temps de réflexion sur cette demande est trop court, notamment pour le voisinage qui risque de découvrir cette demande après la clôture de l'enquête, ainsi le courrier est du 22/02/2017 et la clôture de l'enquête le 24/02/2017, toutes les personnes qui sont intervenues avant ignorent cette modification,

- De plus l'âme paimpolaise devrait être maintenue surtout face au repaire de Keroch. »

M. Georges LE GARZIC et Pascal TROVALET (Promo Ouest immobilier) CO-3 :
« Nous nous permettons d'apporter les informations et observations suivantes sur le registre d'enquête relative à la modification n°5 du PLU de la commune de Paimpol.
Depuis avril 2016, nous travaillons en collaboration avec le futur gestionnaire, la société ODALYS, sur un projet de résidence de tourisme 3 étoiles, comprenant 80 logements de 19m² à 40m² avec des parties communes, notamment un accueil, un logement de gardien, une salle petit déjeuner/salle polyvalente, une piscine couverte de 110m² une salle fitness.
Ce projet se développe sur l'ensemble du terrain disponible laissé par le départ de la société Maritima III sur les parcelles AC 268, 270, 184, 331 et 152 en respectant les règles de l'AVAP, le PLU en vigueur et le PPRI horizon 2100. Le bâtiment aspecté Quai Armand Dayot est en R + 2 + c, conformément au règlement d'AVAP.
L'accès se fera depuis le Quai Armand Dayot, permettant le désenclavement de la parcelle AC 169, et maintenant l'accès piétons par l'impasse de l'Etang. »

Mmes MEVEL, LIDOU, et BEREZAI :
« Nous sommes passées au début de l'enquête publique (3/02/2017) pour découvrir le projet de l'OAP qui nous donnait satisfaction.
Le dernier jour de l'enquête nous apprenons un changement important au projet, 1 immeuble (R+2+c) et une zone hôtelière touristique.
Nous sommes très étonnées car nous avions eu connaissance de ce projet touristique or il nous a été présenté un projet tout à fait différent durant l'enquête pour retrouver, en fin d'enquête, ce même projet touristique.
A quoi sert l'enquête ? Qui décide ce changement ? Il aurait été plus honnête de nous présenter ce projet qui semble bien avancé plutôt que de nous montrer un projet erroné.
Est-ce que le Quai Armand Dayot peut supporter une telle augmentation de la circulation qui viendrait en plus de l'activité portuaire ? »

6.1 Synthèse des observations :

Le public s'est essentiellement déplacé pour s'informer et s'exprimer sur le projet de l'OAP. Il rappelle que ce projet doit s'intégrer dans l'environnement et accueillir un projet de renouvellement urbain.

7 - Phase postérieure à la période de l'enquête publique

7.1 Communication du procès-verbal de l'enquête au maître d'ouvrage

Le procès-verbal a été remis et présenté à Madame Jennifer ROUXEL à Plourivo le vendredi 3 mars 2017.

7.2 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

En application de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, le Président de Guingamp-Paimpol Armor Argoat Agglomération a disposé de quinze (15) jours pour produire le mémoire en réponse à la lecture du procès-verbal ci-dessus évoqué.

Le mémoire en réponse a été reçu par le commissaire enquêteur (courrier simple) le 22 mars 2017, c'est-à-dire 4 jours après la date prévue. Un courrier lui a donc été envoyé par le commissaire enquêteur lui indiquant que le rapport et les conclusions et avis ne pourraient pas lui être remis le 24 mars 2017.

Conclusion de la « Partie I » du rapport d'enquête

Cette 1ère partie du rapport du commissaire enquêteur présente l'objet de l'enquête publique ainsi que les événements qui en ont ponctué la période prévue dans l'arrêté pris par le Président de la CCPG le 20 décembre 2016.

L'ensemble des observations a été repris dans le 6ème paragraphe du rapport et dans le procès-verbal joint en annexe.

Dans la « partie II » le commissaire enquêteur apportera ses « conclusions et avis ».

Plérin le 28 mars 2017

Martine VIART
Commissaire enquêteur

ANNEXES :

1 - Arrêté du Président de la Communauté de Communes de Paimpol Goëlo en date du 20 décembre 2016

2 - Publicité de l'enquête (annonces légales, certificats d'affichage du Maire de Paimpol et du Président de Guingamp- Paimpol, Armor-Agoat Agglomération)

3 - Procès-verbal de synthèse des observations

4 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

5 - Lettre du commissaire enquêteur au Président

27/10/2016

Envoyé en préfecture le 27/10/2016
Reçu en préfecture le 27/10/2016
Affiché le
ID : 022-242214294-20161027-AR_2016_020R-DE

Département des Côtes d'Armor
Communauté de communes Paimpol-Goëlo

ARRÊTE DU PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAIMPOL-GOELO

Arrêté du Président portant prescription d'une procédure de modification du PLU de la commune de Paimpol

Le Président,

Vu l'ordonnance N°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36, L153-37, L153-41 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PAIMPOL approuvé le 21 janvier 2008,
Vu les délibérations n°2011/110, n°2012/022, n°2013/111, n°2016/136 portant modification du PLU respectivement en date du 12 décembre 2011, du 26 mars 2012, du 1er juillet 2013, du 15 septembre 2016.
Vu les délibérations n°2011/111, n°2013/056, n°2014/121, n°2014/176, n°2015/63, n°2015/89, n°2016/163 portant modification simplifiée du PLU respectivement en date du 12 décembre 2011, du 08 avril 2013, du 30 juin 2014, du 18 décembre 2014, du 07 mai 2015, du 24 septembre 2015 et du 20 octobre 2016.
Vu la délibération n°2014/25 portant mise en compatibilité du PLU en date du 03 février 2014.
Vu l'arrêté préfectoral en date du 21 janvier 2016 portant modification des statuts de la Communauté de Communes Paimpol-Goëlo,

Considérant le projet de modification envisagé portant sur la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur Quai Armand Dayot, afin de mener une opération d'aménagement d'ensemble sur un site stratégique à proximité immédiate du port.

Considérant la volonté de faire évoluer l'article 2 du règlement de la zone naturelle (N) pour permettre le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques du PLU, conformément aux dispositions de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme.

Considérant le projet d'ajout dans le rapport de présentation d'un chapitre 8 consacré aux précédentes procédures d'évolution du PLU, afin d'y exposer les changements apportés conformément à l'ancien article R123-2 du Code de l'Urbanisme.

Considérant que cette évolution du règlement relève du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elle n'a pas pour conséquence :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Considérant que le projet de modification est susceptible en l'espèce de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, il est donc retenu la procédure de modification de droit commun, conformément aux dispositions de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 27/10/2016
Reçu en préfecture le 27/10/2016
Affiché le
ID : 022-242214294-20161027-AR_2016_020R-DE

ARRÊTE

ARTICLE 1 – PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DU PLU

Conformément à l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme, il est prescrit une procédure de modification du PLU en vue de :

- **Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur Quai Armand Dayot.**
- **Modification de l'article 2 (Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières) du règlement de la zone N. Cette évolution entraîne l'identification des bâtiments concernés dans le règlement graphique du PLU.**
- **Modification du rapport de présentation en y ajoutant un chapitre 8 consacré aux procédures d'évolution du PLU.**

ARTICLE 2 – NOTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION AUX PPA

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, (comprenant une notice explicative, un extrait du rapport de présentation, un extrait des orientations d'aménagement, un extrait du règlement littéral et des documents graphiques) sera notifié au Préfet, aux personnes publiques associées, à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et à la commune concernée par la modification afin de recueillir leur avis et les joindre dès réception au dossier de projet de modification du PLU.

ARTICLE 3 - MODALITES DE CONCERTATION

Le présent projet de modification du PLU fera l'objet d'une enquête publique, conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, par le président de l'EPCI.
L'ouverture et l'organisation de l'enquête publique seront précisées par l'autorité compétente.

ARTICLE 4 – APPROBATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Conformément aux dispositions de l'article L153-43 du Code de l'Urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

ARTICLE 5 - IDENTIFICATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU PROJET

Le projet de modification du PLU de Paimpol, soumis à la procédure de modification de droit commun, a été élaboré par la Communauté de Communes Paimpol-Goëlo, dont le siège se situe au 2 Rue Yves Marie Lagadec, 22860 PLOURIVO. (Tél. 02.96.55.97.71)

ARTICLE 6 - MESURES DE PUBLICITE

Conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté prescrivant la procédure de modification du PLU fera l'objet :

- d'un affichage au siège de l'EPCI et en Mairie pendant un mois,
- d'une mention dans un journal diffusé dans le département,
- d'une publication pour information au recueil des actes administratifs de l'EPCI mentionné aux articles L5211-47 et R5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Envoyé en préfecture le 27/10/2016
Reçu en préfecture le 27/10/2016
Affiché le
ID : 022-242214294-20161027-AR_2016_020R-DE

En outre :

- le présent arrêté prescrivant la procédure de modification du PLU sera également publié sur le site internet de la Communauté de Communes Paimpol- Goëlo (http://www.cc-paimpol-goelo.com)

ARTICLE 7 - Le Président de la Communauté de Communes Paimpol-Goëlo, le Directeur Général des Services de la Communauté de Communes Paimpol-Goëlo, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inscrit au recueil des actes administratifs.

ARTICLE 8 - Ampliation du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Préfet. L'arrêté sera exécutoire dès sa transmission aux services de la préfecture et dès que les mesures de publicité auront été réalisées.

Fait à Plourivo,
Le 27 octobre 2016
Le Président,
Jean-Yves de CHAISEMARTIN

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois suivant sa publication et sa transmission au représentant de l'Etat.

20/12/2016

Envoyé en préfecture le 20/12/2016
Reçu en préfecture le 20/12/2016
Affiché le
ID : 022-242214294-20161220-AR_2016_029-AR

Département des Côtes d'Armor
Communauté de communes Paimpol-Goëlo

ARRÊTE DU PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAIMPOL-GOELO

Arrêté du Président portant ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°5 du PLU de la commune de Paimpol

Le Président,

Vu l'ordonnance N°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36, L153-37, L153-40 et L153-41 et suivants,
Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-19 et R143-1 à R123-46,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PAIMPOL approuvé le 21 janvier 2008,
Vu les délibérations n°2011/110, n°2012/022, n°2013/111, n°2016/136 portant modification du PLU respectivement en date du 12 décembre 2011, du 26 mars 2012, du 1er juillet 2013, du 15 septembre 2016.
Vu les délibérations n°2011/111, n°2013/056, n°2014/121, n°2014/176, n°2015/63, n°2015/89, n°2016/163 portant modification simplifiée du PLU respectivement en date du 12 décembre 2011, du 08 avril 2013, du 30 juin 2014, du 18 décembre 2014, du 07 mai 2015, du 24 septembre 2015 et du 20 octobre 2016.
Vu la délibération n°2014/25 portant mise en compatibilité du PLU en date du 03 février 2014.
Vu l'arrêté préfectoral en date du 21 janvier 2016 portant modification des statuts de la Communauté de Communes Paimpol-Goëlo,
Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes Paimpol-Goëlo du 27 octobre 2016 portant prescription d'une procédure de modification du PLU de la commune de Paimpol,
Vu la décision n°E16000383/35 du 02 décembre 2016 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant Mme Martine VIART comme Commissaire Enquêteur titulaire, M. Raymond LE GOFF en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant,
Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique, notifiées aux personnes publiques associées dans les conditions définies à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme,

ARRÊTE

ARTICLE 1 – OBJET, DATE ET DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°5 du PLU de la Ville de Paimpol pour une durée de 32 jours consécutifs à partir du 24 janvier 2017 jusqu'au 24 février 2017 inclus.

Envoyé en préfecture le 20/12/2016
Reçu en préfecture le 20/12/2016
Affiché le
ID : 022-242214294-20161220-AR_2016_029-AR

Le présent projet de modification porte notamment sur les points suivants :

- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur Quai Armand Dayot.
- Modification de l'article 2 (Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières) du règlement de la zone N. Cette évolution entraîne l'identification des bâtiments concernés dans le règlement graphique du PLU.
- Modification du rapport de présentation en y ajoutant un chapitre 8 consacré aux procédures d'évolution du PLU.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Madame Martine VIART, rédacteur territorial en retraite, a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par le Président du Tribunal Administratif de Rennes par décision du 02 décembre 2016.

Monsieur Raymond LE GOFF, Directeur général de la Communauté de Communes de Guingamp en retraite, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

ARTICLE 3 - MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC

Les pièces du dossier de projet de modification du PLU ainsi que le registre d'enquête associé seront déposés :

- Au pôle aménagement situé dans les locaux des services techniques de la commune de Paimpol, 12 rue Pierre Mendès France, du lundi au vendredi de 08H00 à 12H00 et de 13H30 à 17H00, sauf le jeudi après-midi.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, ou les adresser, par écrit, au Commissaire-Enquêteur, au pôle aménagement, 12 rue Pierre Mendès France, 22500 PAIMPOL.

Toute personne pourra à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de l'EPCI et du pôle aménagement de la Ville de Paimpol dès publication du présent arrêté.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Ce même dossier de projet de modification sera également consultable sur le site internet de la Ville de Paimpol et de l'EPCI :

- www.ville-paimpol.fr
- www.cc-paimpol-goelo.com

Toutes les pièces du dossier, notamment le registre d'enquête à feuillets non mobiles, seront cotées et paraphées par le Commissaire-Enquêteur.

ARTICLE 4 – IDENTIFICATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU PROJET

Le projet de modification du PLU, soumis à la procédure de modification de droit commun du PLU, a été élaboré par la Communauté de Communes Paimpol-Goëlo, dont le siège se situe au 2 rue Yves Marie Lagadec, 22860 PLOURIVO.

Pour tout renseignement :
Tél : 02.96.55.97.71
Mail : urbanisme@paimpol-goelo.com

Envoyé en préfecture le 20/12/2016
Reçu en préfecture le 20/12/2016
Affiché le
ID : 022-242214294-20161220-AR_2016_029-AR

ARTICLE 5 – INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

La modification envisagée n'est pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000. Par conséquent, ce projet de modification du PLU ne sera pas soumis à évaluation environnementale, ni à une étude d'impact et ni au dossier comprenant les informations environnementales.

ARTICLE 6 – PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le Commissaire-Enquêteur recevra le public au pôle aménagement de la Ville de Paimpol selon le calendrier ci-dessous.

24 janvier 2017	14H00-17H00	Pôle aménagement (locaux services techniques) – rue Pierre Mendès France
03 février 2017	9H00-12H00	Pôle aménagement (locaux services techniques) – rue Pierre Mendès France
14 février 2017	9H00-12H00	Pôle aménagement (locaux services techniques) – rue Pierre Mendès France
24 février 2017	14H00-18H00	Pôle aménagement (locaux services techniques) – rue Pierre Mendès France

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS A PRENDRE A LA CLOTURE DE L'ENQUETE

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête, et les documents annexés le cas-échéant seront transmis sans délai au commissaire-enquêteur et clos par lui.

Dans un délai de huit jours à réception du registre et des documents annexés, le commissaire-enquêteur communiquera au responsable du projet les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire un mémoire en réponse.

Le Commissaire-Enquêteur transmettra à Monsieur le Président de l'EPCI son rapport et ses conclusions motivées dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête.

ARTICLE 8 – DIFFUSION DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Une copie du rapport et des conclusions sera tenue à la disposition du public au pôle aménagement de la Ville de Paimpol, à la Préfecture et sur le site internet de l'EPCI, pendant un an à compter de la date à laquelle ils seront transmis, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre premier de la Loi du 17 juillet 1978 relatif à « la liberté d'accès aux documents administratifs et à la réutilisation des informations publiques ».

Les copies du rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur seront adressées au Préfet du Département des Côtes d'Armor, ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif de Rennes.

ARTICLE 9 – MESURES DE PUBLICITE

Un avis d'enquête publique faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, quinze jours au moins avant le début de celle-ci et dans les huit premiers jours de l'enquête, en caractères apparents, dans deux journaux, diffusés dans le Département des Côtes-d'Armor, désignés ci-après :

- Ouest France
- Le Télégramme

Envoyé en préfecture le 20/12/2016
Reçu en préfecture le 20/12/2016
Affiché le
ID : 022-242214294-20161220-AR_2016_029-AR

Cet avis d'enquête publique sera affiché au pôle aménagement (locaux services techniques) et au siège de l'EPCI, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête publique :

- Avant ouverture de l'enquête, en ce qui concerne la première insertion
- et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion

En outre, l'avis sera également publié :

- sur les sites internet de la Ville de Paimpol et de l'EPCI
- sur les différents lieux publics du territoire (mairie, services techniques et sur le site du Quai Armand Dayot – quai Armand Dayot, chemin de la Glacière et impasse d'Etang).

Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du Président de l'EPCI et du Maire de la commune de Paimpol attestant l'accomplissement des mesures d'affichage.

ARTICLE 10 – DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE PAR LES AUTORITES COMPETENTES

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par le conseil communautaire de l'EPCI.

ARTICLE 11 – NOTIFICATION ET CARACTERE EXECUTOIRE

Le Président de l'EPCI et le Directeur Général des Services, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inscrit au recueil des actes administratifs.

ARTICLE 12

Le présent arrêté sera transmis à :
- M. le Préfet
- Mme le Commissaire-enquêteur qui sera chargée d'en assurer l'exécution
- M. le Commissaire-enquêteur suppléant

Fait à Plourivo,
Le 20 décembre 2016
Le Président,
Jean-Yves de CHAISEMARTIN

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois suivant sa publication et sa transmission au représentant de l'Etat.

Avis d'enquête

GUINGAMP PAIMPOL ARMOR ARGOAT AGGLOMÉRATION

1er AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n° 5 du PLU de la ville de Paimpol

Par arrêté n° 2016/029 du 20 décembre 2016, M. le Président de la Communauté de communes Paimpol-Goëlo (CCPG) a ordonné l'ouverture d'une enquête publique concernant le projet de modification n° 5 du plan local d'urbanisme de la ville de Paimpol.
M. le Président du tribunal administratif de Rennes a désigné Mme Martine Viart, rédacteur territorial à la retraite, comme commissaire enquêteur titulaire, et M. Raymond Le Goff, directeur général de la Communauté de communes de Guingamp à la retraite, comme commissaire enquêteur suppléant. Le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Paimpol est soumis à enquête publique pour une durée de 32 jours consécutifs à partir du 24 janvier 2017 jusqu'au 24 février 2017 inclus.
L'objet de cette modification porte sur la création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur quai Armand-Dayot, sur la modification de l'article 2 du règlement de la zone naturelle et l'identification des bâtiments concernés dans le règlement graphique du PLU, sur l'ajout d'un chapitre consacré aux procédures d'évolution du PLU dans le rapport de présentation.
Le public pourra prendre connaissance du dossier au pôle aménagement (locaux des services techniques), 12, rue Pierre-Mendès-France, et formuler ses observations sur le registre d'enquête réservé à cet usage, du lundi au vendredi, de 8 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h, sauf le jeudi après-midi. Le public pourra également adresser ses observations par correspondance au commissaire enquêteur au pôle aménagement de la ville de Paimpol.
Toute personne pourra à sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de l'EPCI et du pôle aménagement de la ville de Paimpol dès publication du présent arrêté.
Mme Viart, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, tiendra 4 permanences au pôle aménagement (locaux des services techniques) de la Commune de Paimpol, au 12, rue Pierre-Mendès-France à Paimpol, aux dates suivantes : le mardi 24 janvier, de 14 h à 17 h ; le vendredi 3 février, de 9 h à 12 h ; le mardi 14 février, de 9 h à 12 h ; le vendredi 24 février, de 14 h à 18 h.
À l'issue de l'enquête, une copie du rapport des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera tenue à disposition du public pendant un an au pôle aménagement de la ville de Paimpol, à la préfecture ainsi que sur le site Internet de l'EPCI (www.cc-paimpol-goelo.com)
Au terme de la procédure, le projet de modification du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par le conseil communautaire de l'EPCI.
Pour tout renseignement : Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération, service urbanisme, tél. 02.96.55.97.71, ou mail : urbanisme@paimpol-goelo.com

9/01/2017

GUINGAMP PAIMPOL ARMOR ARGOAT AGGLOMÉRATION

Modification n° 5 du PLU de la ville de Paimpol

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2016/029 du 20 décembre 2016, M. le Président de la Communauté de communes Paimpol-Goëlo (CCPG) a ordonné l'ouverture d'une enquête publique concernant le projet de modification n° 5 du Plan local d'urbanisme de la ville de Paimpol.
M. le Président du tribunal administratif de Rennes a désigné Mme Martine Viart, rédacteur territorial en retraite comme commissaire enquêteur titulaire, et M. Raymond Le Goff, directeur général de la communauté de communes de Guingamp en retraite, comme commissaire enquêteur suppléant. Le projet de modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Paimpol est soumis à enquête publique pour une durée de 32 jours consécutifs à partir du 24 janvier 2017 jusqu'au 24 février 2017 inclus.
L'objet de cette modification porte sur la création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur quai Armand-Dayot, sur la modification de l'article 2 du règlement de la zone naturelle et l'identification des bâtiments concernés dans le règlement graphique du PLU, sur l'ajout d'un chapitre consacré aux procédures d'évolution du PLU dans le rapport de présentation.
Le public pourra prendre connaissance du dossier au pôle aménagement (locaux des services techniques), 12, rue Pierre-Mendès-France, et formuler ses observations sur le registre d'enquête réservé à cet usage, du lundi au vendredi, de 8 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h, sauf le jeudi après-midi. Le public pourra également adresser ses observations par correspondance au commissaire enquêteur au pôle aménagement de la ville de Paimpol.
Toute personne pourra à sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de l'EPCI et du pôle aménagement de la ville de Paimpol dès publication du présent arrêté.
Mme Viart en qualité de commissaire enquêteur titulaire tiendra 4 permanences au pôle aménagement (locaux des services techniques) de la commune de Paimpol au 12, rue Pierre-Mendès-France à Paimpol aux dates suivantes :
- le mardi 24 janvier 2017 de 14 h 00 à 17 h 00,
- le vendredi 3 février 2017 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le mardi 14 février 2017 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le vendredi 24 février de 14 h 00 à 18 h 00.
A l'issue de l'enquête, une copie du rapport des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera tenue à disposition du public pendant un an au pôle aménagement de la ville de Paimpol, à la préfecture ainsi que sur le site Internet de l'EPCI
(www.cc-paimpol-goelo.com)
Au terme de la procédure, le projet de modification du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par le conseil communautaire de l'EPCI.
Pour tout renseignement : Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération, service urbanisme. Tél. 02 96 55 97 71 ou mail : urbanisme@paimpol-goelo.com

O.F

30/01/2017

2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il est rappelé que par arrêté n° 2016/029 du 20 décembre 2016, M. le Président de la communauté de communes Paimpol-Goëlo (CCPG) a ordonné l'ouverture d'une enquête publique concernant le projet de modification n° 5 du Plan local d'urbanisme de la ville de Paimpol.
M. le Président du tribunal administratif de Rennes a désigné Mme Martine Viart, rédacteur territorial en retraite comme commissaire enquêteur titulaire, et M. Raymond Le Goff, directeur général de la communauté de communes de Guingamp en retraite, comme commissaire enquêteur suppléant. Le projet de modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Paimpol est soumis à enquête publique pour une durée de 32 jours consécutifs à partir du 24 janvier 2017 jusqu'au 24 février 2017 inclus.
L'objet de cette modification porte sur la création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur quai Armand-Dayot, sur la modification de l'article 2 du règlement de la zone naturelle et l'identification des bâtiments concernés dans le règlement graphique du PLU, sur l'ajout d'un chapitre consacré aux procédures d'évolution du PLU dans le rapport de présentation.
Le public pourra prendre connaissance du dossier au pôle aménagement (locaux des services techniques), 12, rue Pierre-Mendès-France, et formuler ses observations sur le registre d'enquête réservé à cet usage, du lundi au vendredi, de 8 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h, sauf le jeudi après-midi. Le public pourra également adresser ses observations par correspondance au commissaire enquêteur au pôle aménagement de la ville de Paimpol.
Toute personne pourra à sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de l'EPCI et du pôle aménagement de la ville de Paimpol dès publication du présent arrêté.
Mme Viart en qualité de commissaire enquêteur titulaire tiendra trois permanences au pôle aménagement (locaux des services techniques) de la commune de Paimpol au 12, rue Pierre-Mendès-France à Paimpol aux dates suivantes :
- le vendredi 3 février 2017, de 9 h 00 à 12 h 00,
- le mardi 14 février 2017, de 9 h 00 à 12 h 00,
- le vendredi 24 février 2017, de 14 h 00 à 18 h 00.
A l'issue de l'enquête, une copie du rapport des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera tenue à disposition du public pendant un an au pôle aménagement de la ville de Paimpol, à la préfecture ainsi que sur le site internet de l'EPCI
(www.cc-paimpol-goelo.com).
Au terme de la procédure, le projet de modification du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par le conseil communautaire de l'EPCI.
Pour tout renseignement : Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération, service urbanisme. Tél. 02 96 55 97 71 ou mail : urbanisme@paimpol-goelo.com

O.F

GUINGAMP PAIMPOL ARMOR ARGOAT AGGLOMÉRATION

30.01.2017

2e AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n° 5 du PLU de la ville de Paimpol

Il est rappelé que, par arrêté n° 2016/029 du 20 décembre 2016, M. le Président de la Communauté de communes Paimpol-Goëlo (CCPG) a ordonné l'ouverture d'une enquête publique concernant le projet de modification n° 5 du plan local d'urbanisme de la ville de Paimpol.
M. le Président du tribunal administratif de Rennes a désigné Mme Martine Viart, rédacteur territorial à la retraite, comme commissaire enquêteur titulaire, et M. Raymond Le Goff, directeur général de la Communauté de communes de Guingamp à la retraite, comme commissaire enquêteur suppléant. Le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Paimpol est soumis à enquête publique pour une durée de 32 jours consécutifs à partir du 24 janvier 2017 jusqu'au 24 février 2017 inclus.
L'objet de cette modification porte sur la création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur quai Armand-Dayot, sur la modification de l'article 2 du règlement de la zone naturelle et l'identification des bâtiments concernés dans le règlement graphique du PLU, sur l'ajout d'un chapitre consacré aux procédures d'évolution du PLU dans le rapport de présentation.
Le public pourra prendre connaissance du dossier au pôle aménagement (locaux des services techniques), 12, rue Pierre-Mendès-France, et formuler ses observations sur le registre d'enquête réservé à cet usage, du lundi au vendredi, de 8 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h, sauf le jeudi après-midi. Le public pourra également adresser ses observations par correspondance au commissaire enquêteur au pôle aménagement de la ville de Paimpol.
Toute personne pourra à sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de l'EPCI et du pôle aménagement de la ville de Paimpol dès publication du présent arrêté.
Mme Viart, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, tiendra 3 permanences au pôle aménagement (locaux des services techniques) de la Commune de Paimpol, au 12, rue Pierre-Mendès-France à Paimpol, aux dates suivantes : le vendredi 3 février, de 9 h à 12 h ; le mardi 14 février, de 9 h à 12 h ; le vendredi 24 février, de 14 h à 18 h.
À l'issue de l'enquête, une copie du rapport des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera tenue à disposition du public pendant un an au pôle aménagement de la ville de Paimpol, à la préfecture ainsi que sur le site Internet de l'EPCI (www.cc-paimpol-goelo.com).
Au terme de la procédure, le projet de modification du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par le conseil communautaire de l'EPCI.
Pour tout renseignement : Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération, service urbanisme, tél. 02.96.55.97.71, ou mail : urbanisme@paimpol-goelo.com

Telegramme

Ville de
Paimpol

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Le Maire de PAIMPOL atteste,

- Que l'arrêté n°2016/020 du Président de la CCPG portant prescription d'une procédure de modification du PLU de Paimpol, en date du 27 octobre 2016, a été affiché dans les formes réglementaires, à la vue du public, pendant une durée d'un mois à compter du 28 octobre 2016 à la Mairie de PAIMPOL ainsi qu'aux services techniques (rue Pierre Mendès France).

- Que l'arrêté n°2016/029 du Président de la CCPG portant ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°5 du PLU de PAIMPOL, en date du 20 décembre 2016 a été affiché dans les formes réglementaires, à la vue du public, pendant une durée d'un mois à compter du 3 janvier 2017 à la Mairie de PAIMPOL ainsi qu'aux services techniques. Que cet arrêté a également été publié sur le site internet de la commune à compter du 9 janvier 2017.

- Que l'avis d'enquête publique a également été affiché dans les formes réglementaires en Mairie de PAIMPOL, aux services techniques ainsi que sur les différents publics du territoire (quai Armand Dayot, chemin de la Glacière et impasse de l'Etang) à compter du 9 janvier 2017. Cet avis d'enquête publique a également été publié sur le site internet de la commune à compter du 9 janvier 2017.

A PAIMPOL, le 06 FEV. 2017

Le Maire,
Pour le Maire,
L'Adjoint délégué,

Dominique ERAUSO

Toute correspondance est à adresser à Monsieur le Maire
Hôtel de Ville - Rue Pierre Feutren - B.P. 92 - 22502 PAIMPOL CEDEX
☎ 02.96.55.31.70 - 🗐 02.96.55.31.89
Site internet : www.ville-paimpol.fr

Guingamp Paimpol
Armor-Argoat AGGLOMÉRATION

Certificat d'affichage

Le Président de Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération atteste,

- Que l'arrêté n°2016/020 du Président de la CCPG portant prescription d'une procédure de modification du PLU de Paimpol, en date du 27 octobre 2016, a été affiché dans les formes réglementaires, à la vue du public, pendant une durée d'un mois à compter du 28 octobre 2016 au siège de la CCPG, devenu pôle de proximité de la Communauté d'agglomération.

- Que l'arrêté n°2016/029 du Président de la Communauté de Communes Paimpol-Goëlo portant ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°5 du PLU de Paimpol en date du 20 décembre 2016 a été affiché dans les formes réglementaires, à la vue du public, pendant une durée d'un mois à compter du 21 décembre 2016, au siège de la CCPG, devenu pôle de proximité de la Communauté d'agglomération, et sur son site internet (www.cc-paimpol-goelo.com)

- Que l'avis d'enquête publique à insérer dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département est paru :
  * dans les journaux Le Télégramme et le Ouest-France du 9 janvier 2017 pour le premier avis d'enquête publique
  * dans les journaux Le Télégramme et le Ouest-France du 30 janvier 2017 pour le second avis d'enquête publique

- Que l'avis d'enquête publique a également été affiché dans les formes réglementaires au siège de la CCPG, devenu pôle de proximité de Plourivo et a été publié sur son site internet (www.cc-paimpol-goelo.com) le 9 janvier 2017.

A Plourivo, le – 1 MARS 2017

Le Vice-Président

Philippe COULAU

Martine VIART
Commissaire enquêteur
13b rue de la Ville Offier
22190 Plérin
Tel : 06 87 08 49 43

Plérin le 3 mars 2017

Monsieur le Président
de la Communauté d'Agglomération
Guingamp-Paimpol, Armor-Argoat Agglomération
2, rue Yves Marie Lagadec
22860 PLOURIVO

Objet : Notification, à Monsieur le Président de l'EPCI, des observations recueillies lors de l'enquête publique portant sur la modification n°5 du PLU de Paimpol.

Dossier n° : E 16000383 / 35

Réf : arrêté du Président de l'EPCI portant ouverture de l'enquête publique en date du 20 décembre 2016

Monsieur le Président,

En application de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vous trouverez en pièce jointe le procès-verbal des observations consignées lors de l'enquête publique visée en objet. **Vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos observations éventuelles en réponse à la lecture de ce procès-verbal et des questions jointes.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Martine VIART
Commissaire enquêteur

Pièces jointes : - Le procès-verbal (Observations du public, questions du commissaire enquêteur induites par l'analyse du dossier et des observations)
- Les copies des observations, courriers et plans

Commune de Paimpol – Modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

A la demande de Monsieur le Président de Guingamp-Paimpol, Armor-Argoat Agglomération il a été procédé à une enquête publique portant sur la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme, comportant trois volets :

► Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur Quai Armand Dayot,
► Modification de l'article 2 (Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières) du règlement de la zone N. Cette évolution entraînant l'identification des bâtiments concernés dans le règlement graphique du PLU,
► Modification du rapport de présentation en y ajoutant un chapitre 8 consacré aux procédures d'évolution du PLU.

Cette enquête s'est déroulée du mardi 24 janvier 2017 au vendredi 24 février 2017 inclus, dans les conditions définies par l'arrêté du Président de l'EPCI en date du 20 décembre 2016.

Les pièces du dossier de projet de modification étaient consultables au pôle aménagement situé dans les locaux des services techniques de la commune de Paimpol, aux heures d'ouverture des bureaux et sur les sites internet de la Ville de Paimpol (www.ville-paimpol.fr) et de l'EPCI (www.cc-paimpol-goelo.com) selon l'article 3 dudit arrêté.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public durant 4 demi-journées de 9h à 12h et/ou de 14h à 17h (dernière permanence de 14h à 18h).

Pôle aménagement Locaux service techniques	24 janvier 2017	14h à 17h
Pôle aménagement Locaux service techniques	03 février 2017	9h à 12h
Pôle aménagement Locaux service techniques	14 février 2017	9h à 12h
Pôle aménagement Locaux service techniques	24 février 2017	14h à 18h

Vingt personnes se sont déplacées pour consulter le dossier et rencontrer le commissaire enquêteur.
Les observations au nombre de sept (7) du public, de la mairie de Paimpol ont été soit directement inscrites sur le registre d'enquête mis à la disposition du public, soit annexées (courriers et e-mail).

Les observations portent toutes sur l'OAP : interrogations sur le projet par les riverains et propositions de modifications substantielles de l'OAP par la commune de Paimpol et Promo ouest Immobilier.
Peu de questions posées, mais des remarques formulées.

VILLE DE PAIMPOL

Enquête publique relative à la modification n°5 du PLU

OBSERVATIONS, REMARQUES ET QUESTIONS DU PUBLIC

Concernant l'OAP :

M. et Mme BROUTE : (R-3)
Concerne la parcelle n°207 mitoyenne avec la parcelle 152 objet de la modification du PLU.
1/ La parcelle 152 se trouve à environ 120cm au-dessus de la parcelle 207 (sans doute suite à un comblement ancien de la 152),
2/ Le cadastre laisse supposer que la délimitation par talus entre la 152 et la 207 est la propriété de la 152,
3/ Les bâtiments existants sur la 207 sont soumis à l'AVAP car la façade sud est en pierre d'origine,
4/ Cette façade sud fait face à la parcelle 152 → les risques sont doubles :
- Une construction moderne ferait face à une façade protégée par l'AVAP,
- Une construction sur la parcelle 152 et en mitoyenneté avec la 207 selon le PLU risque de se retrouver en hauteur remarquable avec une vue directe sur l'intimité de la 207,
- Toute construction proche de la limite 152/207 risque d'entrainer un affaissement du muret de mitoyenneté, théoriquement propriété de la 152,

5/ Concernant la demande de modification du PLU demandée par le Maire de Paimpol en date du 22/02/2017 :
- Le temps de réflexion sur cette demande est trop court, notamment pour le voisinage qui risque de découvrir cette demande après la clôture de l'enquête, ainsi le courrier est du 22/02/2017 et la clôture de l'enquête le 24/02/2017, toutes les personnes qui sont intervenues avant ignorent cette modification,
- De plus l'âme paimpolaise devrait être maintenue surtout face au repaire de Keroch.

Questions :
► a/ A qui appartient le muret séparant la parcelle 152 et 207?
► b/ Comment imposer les mêmes contraintes de l'AVAP au futur projet telles qu'elles ont été imposées lors de la rénovation de la maison située sur la parcelle 207?
► c/ Le niveau de la parcelle 152 surplombe la propriété de Mr et Mme BROUTE et toute construction aura une vue directe sur leur lieu de vie. Qu'est-il prévu pour l'éviter ?
► d/ Les travaux ne vont-ils pas engendrer l'affaissement du muret et la terre qu'il retient ?

Concernant la modification de l'article 2 (Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières) du règlement de la zone N : aucune observation du public.

Concernant la modification du rapport de présentation en y ajoutant un chapitre 8 consacré aux procédures d'évolution du PLU : aucune observation du public mais un courrier (et courriel au commissaire enquêteur) de la Mairie de Paimpol demandant à ce que soit pris en compte, dans le rapport de présentation, l'arrêté municipal n°PA/2014-02 « *portant mise à jour du PLU suite à l'annexion de l'AVAP et des périmètres de protection modifiés qui constituent des servitudes d'utilité publique.* »

Questions du commissaire enquêteur, induites par l'étude du dossier, les observations du public et de la Mairie de Paimpol :

Concernant l'OAP :

1/ Dans la note de présentation, page 4, paragraphe « *Caractéristiques les plus importantes de la modification du PLU* » il est noté que « *cette OAP se justifie en partie par la cessation d'activité, sur le site des entrepôts de la société Maritima III* ».

(R-2) Monsieur et Madame LE BESCON, propriétaires de ces entrepôts, ont démenti cette information étant donné qu'actuellement ces hangars servent de stockage à l'entreprise GIFI.

Question du commissaire enquêteur :

► Qu'elles sont les raisons qui vous ont fait penser qu'il n'y avait plus d'activité ?

2/ Des observations ont été formulées par les personnes suivantes :
(R-1) Messieurs HERVE Paul, LIDOU Yves, MEVEL Robert, Mesdames BEREZAI Marie Claude, LIDOU et MEVEL. Ces observations et remarques concernaient le projet de l'OAP dans lequel Guingamp-Paimpol, Armor-Argoat Agglomération, maître d'ouvrage, proposait l'aménagement d'un programme d'habitat individuel avec des constructions comportant soit un rez de chaussée, soit R+combles, soit R+1, soit R+1+combles. Dans l'ensemble ces personnes étaient satisfaites car ce projet tenait compte du contexte urbain environnant. Une proposition a même été faite pour la réalisation d'une résidence de séniors, évoquant la proximité du centre-ville.

Cependant, des éléments nouveaux, un courrier de la Mairie de Paimpol daté du 22 février 2017 (2 jours avant la fin de l'enquête) ayant pour objet « *observations à verser au registre d'enquête publique*» et « *évolutions souhaitées et souhaitables* » de l'OAP, propose des modifications substantielles à ce projet. (Immeuble en façade du Quai Armand Dayot, piscine, 80 logements)
De plus le courrier d'un architecte et de Promo ouest immobilier renforce cette demande de modification et présente un projet déjà bien engagé depuis 6 mois (Résidence de tourisme 3 étoiles) avec compromis de vente signé avec les propriétaires Monsieur et Madame LE BESCON.

Durant la dernière permanence (R-4) Mesdames BEREZAI et MEVEL, Monsieur et Madame LIDOU ainsi que (R-3) Monsieur et Madame BROUTE ont manifesté leur mécontentement car selon eux, ils ont été dupés par le projet de l'OAP figurant dans le dossier d'enquête publique.

Questions du commissaire enquêteur :
a/ Les riverains de cette OAP n'ont été informés de cette modification n°5 de PLU que par l'affichage conforme aux caractéristiques fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 et situé sur le secteur de l'OAP, Quai Armand Dayot, 15 jours avant le début de l'enquête.

► Pouvez-vous évoquer les raisons pour lesquelles aucun contact n'a été pris avec les riverains, ni avec les propriétaires ?

b/ Quant au projet de « Résidence touristique 3 étoiles » :

► N'est-il pas de la compétence de Guingamp-Paimpol, Armor-Argoat Agglomération au vu de l'arrêté du Préfet portant création de la Communauté d'Agglomération Guingamp-Paimpol, Armor-Argoat Agglomération en date du 17/11/2016 dans lequel article 5 « *compétences obligatoires, 1°* » il est stipulé qu'en matière de « *développement économique* » le « *tourisme* » y figure en tant que compétence.

c/ Toujours page 4 « *Note de présentation* » il est précisé que ce secteur connait une « *problématique d'accès et d'enclavement* ». De plus, dans l'avis du Conseil Départemental en date du 13/01/2017, la remarque suivante a été faite « *ce projet va générer une augmentation du trafic routier susceptible d'entraîner une gêne pour la zone portuaire. Il sera nécessaire d'envisager la création d'un accès à l'est du secteur.* » La problématique a été également soulevée par la remarque de Mmes MEVEL, LIDOU et BEREZAI (R-4).

▶ Y a-t-il un autre accès possible surtout si 80 logements sont réalisés avec une seule sortie envisagée ?

3/ Courrier de la Mairie de Paimpol daté du 22 février 2017 dont l'objet est « *Observations à verser au registre d'enquête publique* » « *évolutions souhaitées et souhaitables du projet de l'OAP* ». Ces observations semblent être plus des modifications substantielles du projet que de simples observations, de plus arrivées en fin d'enquête publique.

▶ Pouvez-vous vous positionner par rapport à ces « *observations* » et la date tardive (2 jours avant la fin de l'enquête) à laquelle elles ont été annexées au registre ?

4/ Dans le secteur de l'OAP présentée en début d'enquête, se trouve une parcelle cadastrée AC 169 classée en zone N et impactée par un EBC,

▶ Pouvez-vous nous dire son devenir dans le nouveau projet de « Résidence de tourisme 3 étoiles » ?

Concernant la modification de l'article 2 (Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières) du règlement de la zone N : Aucune question particulière.

Concernant la modification du rapport de présentation en y ajoutant un chapitre 8 consacré aux procédures d'évolution du PLU.

1/ Depuis la révision générale du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21 janvier 2008, diverses procédures de modifications, de modifications simplifiées ou de mise en compatibilité ont été menées.

La liste figure page 26 du Rapport de Présentation.

▶ Dans cette liste, la modification n°3, 1er juillet 2013 « *ouverture d'urbanisation des secteurs 2AU 3.2 et 3.3* » n'a pas la même date que celle décrite page 27 « *modification approuvée le 26 mars 2012* ».

Est-ce une erreur de retranscription ?

Plérin le vendredi 3 mars 2017

Martine VIART

Commissaire enquêteur

Monsieur le Président de
Guingamp-Paimpol, Armor-Argoat Agglomération

(Ou son représentant)

Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération

OBJET DE L'ENQUÊTE

Modification n° 5 du PLU de la commune de Paimpol

ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

Arrêté n° 2016 1029 en date du : 20 décembre 2016

de : M. le Président de la Communauté de communes Paimpol-Goëlo ☒ (1)

de : ☐ (1)

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Mme Martine VIART

Président de la commission d'enquête : M ..... qualité .....

Membres titulaires : M ..... qualité .....

M ..... qualité .....

M ..... qualité .....

M ..... qualité .....

Membres suppléants : M ..... qualité .....

M ..... qualité .....

M ..... qualité .....

M ..... qualité .....

Durée de l'enquête : 32 jours

Date d'ouverture : mardi 24 janvier 2017 Date de clôture : vendredi 24 février 2017

Siège de l'enquête : Pôle aménagement - locaux services techniques - 12 rue Pierre Mendès France, PAIMPOL

Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête : Pôle aménagement - services techniques - PAIMPOL du lundi au vendredi de 8H00 à 12H00 et de 13H30 à 17H00 sauf le jeudi après-midi

CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)

comportant : 22 feuillets non mobiles est **coté et paraphé** par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête à Pôle Aménagement - Locaux Service Techniques - 12 rue Pierre Mendès France - Paimpol

RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :

le mardi 24 janvier 2017 de 14 heure 00 à 17 heure 00

le vendredi 3 février 2017 de 9 heure 00 à 12 heure 00

le mardi 14 février 2017 de 9 heure 00 à 12 heure 00

le vendredi 24 février 2017 de 14 heure 00 à 18 heure 00

le ..... de ..... heure ..... à ..... heure .....

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public à (2) .....

le ..... de ..... heure ..... à ..... heure .....

le ..... de ..... heure ..... à ..... heure .....

le ..... de ..... heure ..... à ..... heure .....

le ..... de ..... heure ..... à ..... heure .....

le ..... de ..... heure ..... à ..... heure .....

- Une réunion publique a été, n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

(1) Cocher la case correspondante et indiquer l'autorité qui a pris l'arrêté relatif à l'enquête publique.
(2) Indiquer autre lieu de réception du public (Mairie de ...).

CV

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Registre d'enquête publique ouvert le mardi 24 janvier à 8H00

- Mardi 24 Janvier 2017. 1ère permanence
14h00

Passage de cinq personnes -

17h00 - Fin de la permanence

Martine VIART
Commissaire Enquêteur

Vendredi 3/02/2017
2e permanence
Monsieur HERVÉ Paul - 28 quai Armand Dayot
Monsieur LIDOU Yves - 6 rue du Four à Champ
Consultation et explications sur l'OAP

Mme BEREZAI Marie-Claude 32 quai Armand Dayot
Mr et Mme NEVEL Robert Marie 34 quai Armand Dayot
-1 Après consultation de l'OAP il est souhaitable de garder le style de l'habitat existant, sur le plan architectural et les hauteurs.
Préserver l'aspect paysager.
Vue la proximité du centre ville, 1 projet de résidence pour séniors s'intégrerait bien dans l'ensemble existant.
Ce quartier est calme et tranquille et doit le rester.

Fin de la permanence 12h00

Martine VIART
Commissaire Enquêteur

- Mardi 14 Février 2017 3ème permanence
Pas d'observation
12h00 Fin de la permanence

Martine VIART
Commissaire Enquêteur

1 16/02/2017 - Dépôt Courrier Mairie
2 22/02/2017 - Dépôt Courrier Mairie

- Vendredi 24 Février 2017
- 2 Nous notons qu'à la page 4 du projet de modification N°5 du PLU, il est noté une cessation d'activité sur le site des entrepôts de la SCI Maritima. Or ces bâtiments sont toujours en location et y emploient du personnel.
Le projet du Maire de Rainpol, évoqué dans son courrier du 22 février 2017, nous convient.
M. et Mme Le Bescond

R_3

de Roland et Christine BROUTÉ
propriétaires au 8 rue du Four à Chaux
22500 Paimpol
concerne la parcelle n° 207
mitoyenne avec la parcelle 152
objet de la modification du PLU

1/ la parcelle n° 152 se trouve à environ 120 cm au dessus de la parcelle 207 (sens dont suite à un comblement ancien de la 152)
2/ le cadastre laisse supposer que la délimitation par talus entre la 152 et la 207 est la propriété du 152
3/ les bâtiments existants sur la 207 sont soumis à l'AVAP car la façade sud est en pierres d'origine
4/ cette façade sud fait face à la parcelle 152
⇒ les risques sont doubles
→ une construction moderne ferait face à une façade protégée par l'AVAP
→ une construction ~~sur~~ sur la parcelle 152, et en mitoyenneté avec la 207, selon le PLU risque de se retrouver en hauteur remarquable avec une vue directe sur l'intimité de la 207
→ toute construction proche de la limite 152/207 risque d'entraîner un affaissement du mur de mitoyenneté, théoriquement propriété du 152

Roland & Christine BROUTE - RD

Département :
COTES D ARMOR

Commune :
PAIMPOL

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Saint-Brieuc
4 rue Abbé Garnier BP 2254 22022
22022 St Brieuc Cedex 1
tél. 02.96.01.42.42 -fax
cdif.saint-brieuc@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

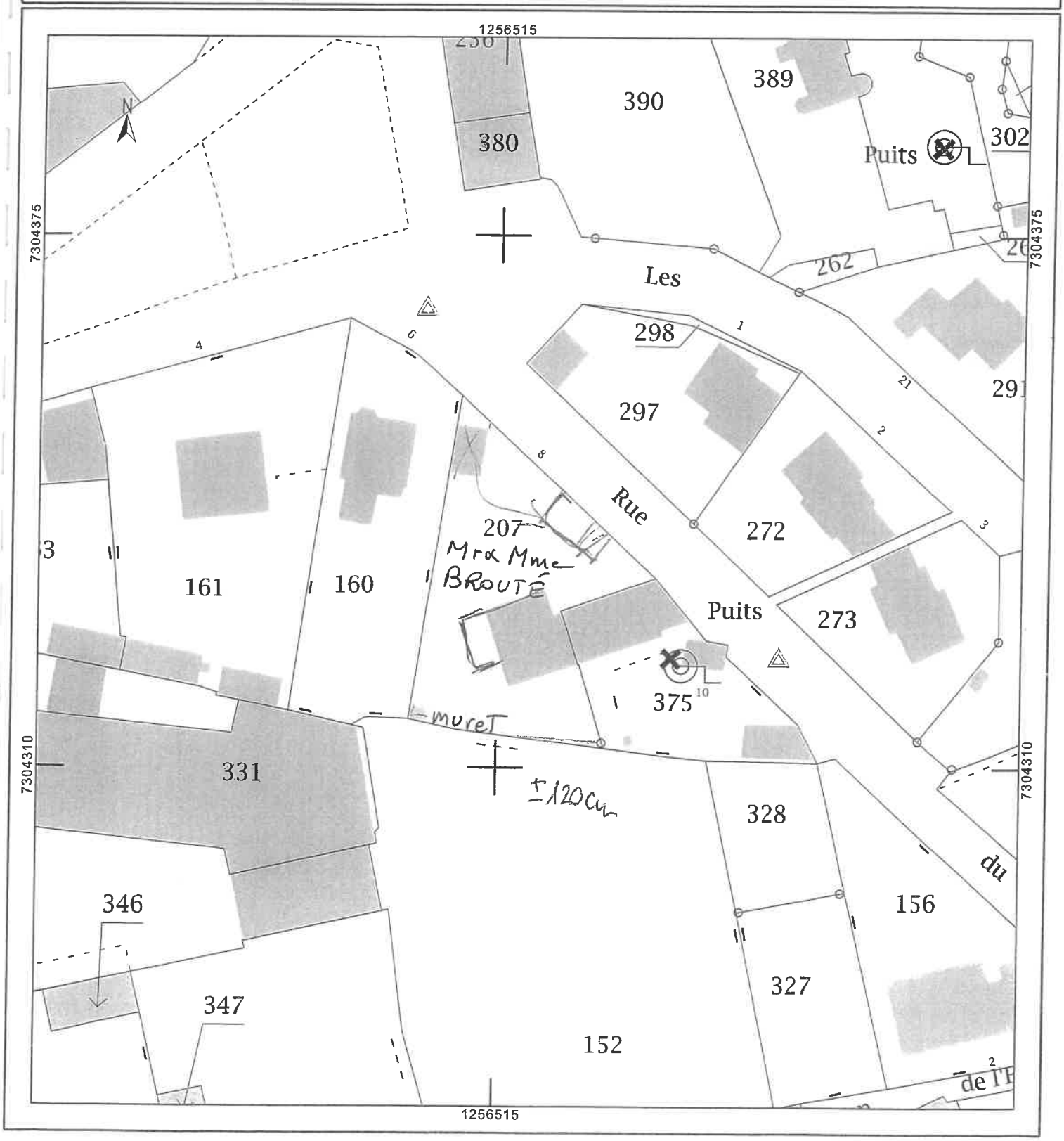
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 24/02/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2016 Ministère de l'Économie et des Finances

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



5/ Concernant la demande de modification du PLU demandée par la Mairie de Paimpol en date du 22/02/2017.

→ le temps de réflexion sur cette demande est trop courte, notamment pour le voisinage qui risque de découvrir cette demande après la clôture de l'enquête : ainsi le courrier est du 22/01 et la clôture de l'~~[illegible]~~ enquête est le 24/01 et toutes les personnes qui sont intervenus avant ignorent cette modification !!!

→ de plus l'âme paimpolaise devrait être maintenue, ~~[illegible]~~ surtout face au Repaire de Keruch.

Moi

actuellement 4 rue Dr Herriault 22500 PP01
06 13 25 83 01
02 96 20 46 02
rolbronte@aol.com

15h45 - Passage M. georges LE GARZIC - Architecte
M. Pascal TROUALEC - Promo Ouest Immobilier

03 dépot courrier

04 17h15 - Passage de Mme NEVEL et Mme LIDOU et Mme BEREZAI

Nous sommes passés au début de l'enquête le 3/02/2017 pour découvrir le projet de l'OAP qui nous donnait satisfaction.

Le dernier jour de l'enquête nous apprenons un changement important de ce projet, 1 immeuble (R+2+C) et une zone hôtelière touristique.

Nous sommes très étonnées car nous avions en connaissance de ce projet touristique or il nous a été présenté un projet tout à fait différent et ceci en fin d'enquête.

A quoi sert l'enquête ? qui décide ce changement ? il aurait été plus honnête de nous présenter ce projet qui semble bien avancé plutôt que de nous montrer un projet erroné.

Est ce que le quai d'Armand Dayot peut supporter une telle augmentation de la circulation qui viendrait en plus de l'activité portuaire ?

Martine VIART
Commissaire Enquêteur

18h15
Fin de l'enquête publique

C 01

Ville de Paimpol

Martine VIART
Commissaire Enquêteur

POLE AMENAGEMENT ET SERVICES TECHNIQUES

Affaire suivie par : Laurence LE FRANC
Tél. : 02.96.55.30.55
Vos réf. :
Nos réf. : 17.02/ 68 – LLF/ML.R
PA/Lettres/Commissaire enquêteur Modif PLUn°5

PAIMPOL, le 16 FEV. 2017

Le Maire de PAIMPOL

à

Madame VIART
Commissaire enquêteur

OBJET : PLU de PAIMPOL – procédure de modification n° 5 – enquête publique - observations

Madame

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'arrêté municipal n° 2014-02 et son annexe portant mise à jour du PLU de PAIMPOL, suite à l'annexion de l'AVAP et de la modification des périmètres de protection (PPM) qui constituent des servitudes d'utilité publique.

Ce document impacte le rapport de présentation du dossier de modification du PLU n°5 (cf. page 26 du rapport « procédures d'évolution du PLU ») .

Je vous prie de bien vouloir porter ces pièces au registre d'enquête publique du dossier de modification n° 5 du PLU actuellement en cours.

Aves mes remerciements,

Je vous prie de croire, Madame, à l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
Pour le Maire,
L'Adjoint délégué,

Dominique ERAUSO

P.J. : 2

Toute correspondance est à adresser à Monsieur le Maire
Hôtel de Ville - Rue Pierre Feutren - B.P. 92 - 22502 PAIMPOL CEDEX
☎ 02.96.55.31.70 - 🗐 02.96.55.31.89
Site internet : www.ville-paimpol.fr

1/2

POUR VOTRE INFORMATION : LISTE MISE A JOUR DES SERVITUDES AFFECTANT LE TERRITOIRE – Mars 2014

ANNULE ET REMPLACE LES PAGES 95 à 97 DU PORTER A LA CONNAISSANCE EN DATE DE MAI 2003

AC1 Servitudes de protection des Monuments Historiques :
Elles concernent :

- Ancienne église : tour
  Classement Monuments Historiques du 19 juin 1916

- Manoir de Kerloury : façades et toitures et les cheminées intérieures
  Inventaire Monuments Historiques du 23 septembre 1971

- Croix de la chapelle de Kergrist-en-Plounez
  Inventaire Monuments Historiques du 16 novembre 1964

- Rue de Keralain – Manoir du Grand-Pontébar : façades et toitures et le puits dans la cour
  Inventaire Monuments Historiques du 5 octobre 1970

- Place du Martray à l'angle de rue des huit Patriotes (parcelle n°112 de la section B du cadastre) façades sur la rue et sur la place
  Inventaire Monuments Historiques du 7 août 1964

- *Rue de Ploubazlanec : maison de bois, façade et toiture*
  Inventaire Monuments Historiques du 22 mars 1930

- Croix devant la chapelle de Sainte Barbe
  Inventaire Monuments Historiques du 31 mars 1926

- Chapelle de Lanvignec : son placitre et le mur qui l'entoure
  Inventaire Monuments Historiques du 2 mars 1964

- Place du Martray à l'angle de la rue de l'église : maison
  Inventaire Monuments Historiques du 22 mars 1930

- Place du Martray à l'angle de rue de la vieille poissonnerie (parcelle n°304 de la section B du cadastre) façades et toitures
  Inventaire Monuments Historiques du 7 août 1964

- Place du Martray à l'angle du quai (parcelle n°95 de la section B du cadastre) façades et toitures
  Inventaire Monuments Historiques du 7 aout 1964

- Ruines de l'abbaye de Beauport
  Classement Monuments Historiques sur la liste de 1862

- Chapelle Notre Dame de Kergrist et son placitre
  Inventaire Monuments Historiques du 12 mai 1969

- Quai Morand – deux maisons identiques (parcelles n°54 de la section N et n°55 de la section B du cadastre) façades et toitures
  Inventaire Monuments Historiques du 11 août 1964

Nota Bene : arrêté préfectoral du 13 mars 2014 emportant modification des périmètres de protection des monuments historiques sauf celui relatif aux ruines de l'abbaye Beauport

AC 2 Servitudes de protection des sites et monuments naturels :

Elles concernent :

- La chapelle de Kergrist-en-Plounez, son enclos et le calvaire (parcelles n°1084 et 1088, section C du cadastre de l'ancienne commune de Plounez)
  Site inscrit du 13 avril 1943

- Avenue d'arbres en bordure du CVO n°6 (parcelle n°176, section B du cadastre de l'ancienne commune de Plounez)
  Site classé du 26 décembre 1921

- Littoral entre Penvénan et Plouha
  Cette protection s'étend aux archipels des communes côtières en partant du nord au sud, par une zone délimitée comme suit :

1) Rive droite de l'estuaire du Trieux :
La limite communale de Paimpol et de Ploubazlanec, le chemin rural joignant le Cleuziat en Ploubazlanec au CV n°11, la VC n°11, la VC n°29, la VC n°13, la RN n°786, le chemin rural non numéroté depuis la RN 786 jusqu'à la VC n°28 (longeant la section C, feuille n°2), la VC n°28, la VC n°10, le chemin rural non numéroté depuis la VC N°10 jusqu'à la VC N°19 (passant par la VC N°18), la VC n°19 jusqu'à la limite de Paimpol et de Plourivo.

2) Zone côtière Est :
La limite communale de Paimpol et de Ploubazlanec, la RN 786c (rue Pierre Feutren), la RN 786 (rue de la Marne), la RN 786 (avenue Général de Gaulle), la RN 786 (rue du Général Leclerc), la rue du Professeur Jean Renaud, la rue Anatole le Braz, la rue de Kernoa, la rue de Kerlegean, la rue longeant les sections AL/ARRETE MUNICIPAL depuis la rue de Kerlegean jusqu'à la rue du Commandant Jean-Baptiste Charcot, la rue du Commandant Jean-Baptiste Charcot (RN 786), la VC n°5, le CD n°7, la limite communale de Paimpol et de Kerfot, la limite communale de Paimpol et de Plouézec ;
Site inscrit du 25 février 1974

- Pointe de Guilben (parcelles n°1 à 37 bis, 38 a 49bis, 50 à 83bis, 84 à, 198, section A du cadastre
  Site inscrit du 4 janvier 1964

- Rocher de Crucklin, parcelles n°578, 578bis, 579, 580, 582, 585 à 588, 588bis, 589bis, 590, 591, 593 à 596, section C du cadastre
  Site classé du 27 novembre 1963

AC 4 Servitude de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) :

Délibération d'approbation au Conseil Municipal du 3 février 2014 – opposable le 12 mars 2014
L'AVAP approuvée comporte un rapport de présentation, un règlement, un document graphique et des annexes (diagnostic et recommandations).

EL9 Servitudes de passage des piétons sur le littoral :

Sont approuvées la modification et la suspension du tracé de la servitude de passage des piétons sur le littoral par arrêté préfectoral du 2 novembre 1983, telles qu'elles figurent sur le plan parcellaire annexé à cet arrêté.

I4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :

Elles concernent l'ensemble du réseau HTA (<50KV) ainsi que :
- La ligne HTB 63 KV trégueux – Lannion (par Plourhan – Paimpol – Rospez – Ploubezre)
- La ligne HTB 63 KV Paimpol – ZS Quemper – Guezennec

PT1 Servitudes relatives aux transmissions radio-electriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques :

Il s'agit du centre radioélectrique de Paimpol pour la protection des réceptions radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques créées par le décret du 26 octobre 2001 (géré par la DTM Brest).

PT2 Servitudes relatives aux transmissions radioélecriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'Emission et de réception exploités par l'état :

Il s'agit des servitudes gérées par la DTM Brest :

- Sur le parcours du faisceau hertzien allant de la station de Paimpol « La Lande Blanche » à la station de Trédaniel – Kermoissac (décret du 31 août 2001) ;
- Au voisinage du centre radioélectrique allant de la station de Paimpol à la station de Bréhat (décret du 30 août 2001) ;
- Au voisinage du centre radioélectrique allant de la station de Paimpol à la station de Trédaniel (décret du 30 août 2001) ;
- Au voisinage du centre radioélectrique allant de la station de Paimpol à la station de Lannion (décret du 30 aout 2001) ;
- Sur le parcours du faisceau hertzien allant de la station de Paimpol « la lande blanche » au sémaphore de l'ille de Bréhat, créée par le décret du 24 octobre 2001.

Et de celles gérées par France Télécom

- Saint brieuc – Paimpol (tronçon Trégueux – Paimpol) protégé par le décret du 6 janvier 1982,
- Bréhat – Paimpol (tronçon Bréhat – Paimpol) protégré par le décret du 19 mai 1982,
- Paimpol – Penvénan protégé par le décret du 22 juillet 1987,
- Paimpol – Plouha protégé par le décret du 20 octobre 1987,
- Paimpol – Pleubian protégé par le décret du 5 janvier 1989.

T1 Servitudes relatives aux chemins de fer :

La fiche jointe en annexe explicite la servitude T1 et plus particulièrement ses effets.
Elles s'appliquent aux propriétés riveraines de la voie de chemin de fer : Ligne Guingamp – Paimpol

INT1 Servitudes au voisinage des cimetières :

Ces servitudes concernent les communes ayant une population municipale totale supérieure à 2 000 habitants.
Le dernier recensement (1999) fait apparaître une population totale municipale de 7930 habitants.

SERVITUDES NON FIGUREES AU PLAN

A6 Servitudes d'écoulement des eaux nuisibles :
Elles sont attachées aux travaux d'assainissement des terres par le drainage en application des articles 135 à 138 du Code rural. Elles sont établies au bénéfice des propriétés de l'Etat et des associations syndicales pour l'assainissement des terres.

EL11 Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes « express » et déviations d'agglomérations en application des articles 4&5 de la loi 69-7 du 3 janvier 1969.
Le territoire de la Commune est traversée par l'axe de la Route Départementale 7 qui est classé déviation de grand itinéraire.

PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :
La Commune est traversée par les câbles de télécommunications :
- n°062 et 4305 du réseau national,
- n°040, 174, 198, 271, 200 et 202 du réseau régional.

PT4 Servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public instituées en application de l'article L65-1 du Code des Postes et Télécommunications :
Elles concernent l'ensemble du réseau de télécommunications empruntant le domaine public.

T7 Servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes :
Applicables sur tout le territoire national, elles concernent l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne.

Ville de Paimpol

ARRETE MUNICIPAL N° PA/2014-02
Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme suite à l'annexion de l'AVAP et des périmètres de protection modifiés qui constituent des servitudes d'utilité publique.

Le Maire de la Ville de PAIMPOL,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II », et notamment son article 28,

VU le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011, relatif à l'Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP),

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code du Patrimoine et notamment les articles L642-1 à L642-10, L612-1 et suivants, D642-1 à D642-28, et R642-29

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L126-1, R.126-1, R126-2 et R.123-36

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 janvier 2008 par délibération du Conseil Municipal,

VU les précédentes modifications apportées au PLU suite aux délibérations des Conseils Municipaux du 12 décembre 2011, du 26 mars 2012, du 8 avril 2013 et du 1er juillet 2013

VU la délibération n°2014/24 du Conseil Municipal en date du 3 février 2014 approuvant le projet de modification des Périmètres de Protection Modifiés consécutifs à la création de l'AVAP et émettant un avis favorable sur le tracé définitif des PPM.

VU la délibération n°2014/25 du Conseil Municipal en date du 3 février 2014 décidant de créer l'AVAP et de prononcer la modification du PLU telle qu'elle résulte de la procédure de mise en compatibilité.

VU l'arrêté préfectoral portant modification des périmètres de protection des monuments historiques (PPMH) en date du 13 mars 2014,

CONSIDERANT la nécessité de mettre à jour le Plan Local d'Urbanisme afin d'y annexer l'AVAP et les périmètres de protection modifiés qui constituent des servitudes d'utilité publique.

A R R E T E

ARTICLE 1

Le plan local d'urbanisme de la Ville de PAIMPOL est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, ont été prises en compte, les dispositions suivantes :

4/54

Dans le règlement :

Les articles suivants du PLU ont fait l'objet de modification de façon a rendre compatible les règles du PLU avec les nouvelles règles édictées dans l'AVAP :

- article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- article 10 : Hauteur des constructions

- article 11 : Aspect extérieur des constructions
- article 13 : Espaces libres et plantations

Sur les documents graphiques :

Le tracé des Périmètres de Protection de 13 Monuments Historiques cités ci-après a été modifié, conformément à l'article L.621-30 du Code du Patrimoine, afin d'assurer une cohérence avec le périmètre de l'AVAP :

1. Ancienne église Notre-Dame : tour (MH : décret du 19 juin 1916)
2. Chapelle de Lanvignec, son placître et le mur qui l'entoure (MH 2 mars 1964)
3. Place du Martray, à l'angle du quai : façades et toitures (MH: 7 Août 1964)
4. Place du Martray, à l'angle de la rue de l'église. Maison (MH 22 mars 1930)
5. Place du Martray, à l'angle de la rue des Huit-Patriotes : façades sur la rue et sur la place (MH : 7 Août 1964)
6. Place du Martray : à l'angle de la rue de la Vieille Poissonnerie : façades et toitures (MH 11 Août 1964)
7. Quai Morand : deux maisons identiques. Façades et toitures (MH 11 Août 1964)
8. Rue de Ploubazlanec (rue des 8 Patriotes) : maison de bois. Façade et toiture (MH 22 mars 1930)
9. Rue Keralain. Manoir du Grand-Pontébar : façades, toitures, puits dans la cour (MH : 5 octobre 1970)
10. Chapelle Notre-Dame de Kergrist et son placître (MH : 5 mai 1969)
11. Croix de la chapelle de kergrist en Plounez (MH : 16 novembre 1964)
12. Manoir de Kerloury : façades et toitures ; cheminées intérieures (MH : 28 septembre 1971)
13. Croix devant la chapelle Sainte-Barbe (MH : 31 mars 1926)

Sur la liste des servitudes d'utilité publique mentionnées dans le « porter à connaissance » :

- L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine telle qu'elle a été arrêtée le 8 avril 2013 et approuvée le 3 février 2014.

Elle se compose des documents suivants :

- Le rapport de présentation
- Le règlement de l'AVAP
- Le document graphique
- Les annexes (diagnostic et cahier de recommandations)

- Les Périmètres de Protection Modifiés des Monuments Historiques tels qu'ils ont été arrêtés par M. le Préfet des Côtes d'Armor le 13 mars 2014.

ARTICLE 2

La mise à jour a été effectuée sur les documents tenus à la disposition du public à la Mairie de PAIMPOL, au pôle Aménagement et Services Techniques (12 rue Pierre Mendès France) et **sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : www.ville-paimpol.fr.**

ARTICLE 3

Le présent arrêté sera affiché durant un mois à la Mairie de PAIMPOL.

ARTICLE 4

Monsieur le Directeur Général de la Ville de PAIMPOL est chargé de l'exécution du présent arrêté dont un exemplaire sera transmis à :

- Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
- Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France
- Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles de Bretagne

PAIMPOL, le 19 MAI 2014

Le Maire,

Jean-Yves de CHAISEMARTIN

5/5

Ville de
Paimpol

POLE AMENAGEMENT ET SERVICES TECHNIQUES

Affaire suivie par : Laurence LE FRANC
Tél. : 02.96.55.30.55
Vos réf. :
Nos réf. : 17.02/ 82 – LLF /ML.R
PA/Lettres/VIART

Martine VIART
Commissaire Enquêteur

C 02

PAIMPOL, le 22 FEV. 2017

Le Maire de PAIMPOL

à

Mme VIART
Commissaire Enquêteur

OBJET : Commune de PAIMPOL - Procédure de modification du PLU n° 5 – Observations à verser au registre d'enquête publique.

Madame,

Comme convenu lors de notre rendez-vous de mardi 14 février 2017, je vous prie de trouver, ci-après, une observation de la commune de PAIMPOL sur le dossier soumis à l'enquête publique portant sur le projet de modification n°5 du PLU de la Commune de PAIMPOL.

Cette observation concerne l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) décrite au dossier d'enquête publique en page 32 et suivantes.

Suite à la sollicitation des propriétaires du foncier impacté par l'OAP (cf. courrier en date du 13 février 2017, reçu en mairie le 15 février 2017, et d'échanges avec des architectes et des promoteurs, la commune souhaiterait faire évoluer les principes et les orientations d'aménagement présentés au dossier d'enquête publique.

Les évolutions souhaitées et souhaitables sont d'ouvrir la possibilité de :

- réaliser en front de rue (quai de Kernoa/quai Armand Dayot) un immeuble comprenant au maximum trois niveau et un comble (R+2+c) et ce dans le respect du règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Toutefois, en cœur d'ilot, la typologie maximum autorisée est celle initialement fixée dans le projet d'OAP à savoir R+1+c.

  L'objectif est ici de créer en front de rue un font bâti cohérent (volumétries et hauteurs) avec la maison de l'armateur situé aux abords immédiats de l'unité foncière objet de l'OAP. L'immeuble à édifier en front de rue aura une hauteur similaire à la hauteur de la maison de l'armateur, immeuble inventorié à l'AVAP comme immeuble remarquable. Le projet de construction devra composer avec son environnement et la présence des éléments patrimoniaux. A noter, les projets susceptibles d'être déposés sur ce foncier feront l'objet de demande de permis de construire, qui seront dans ce périmètre couvert par l'AVAP, soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, garant du respect du règlement de l'AVAP et de l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement urbain (architecture et composition urbaine).

- accueillir sur le périmètre de l'OAP, des programmes immobiliers dont la destination principale serait l'habitat, l'hébergement ou des activités de commerces et de services parfaitement compatibles avec la destination résidentielle de l'ilot et de son environnement proche (ex : hébergement hôtelier et touristique).

.../...

1/2

En espérant que ces observations seront retenues et pourront permettre à la collectivité, maître d'ouvrage de la procédure de modification du PLU (GP3A), de procéder, avant approbation du projet de modification n° 5 du PLU de la commune de PAIMPOL, aux modifications nécessaires du projet d'OAP et ce sur la base de vos recommandations.

Je vous prie de croire, Madame, à l'expression de mes salutations distinguées.

MAIRIE de PAIMPOL (Côtes d'Armor)

Le Maire,

Jean Yves de CHAISEMARTIN

C03

Martine VIART
Commissaire Enquêteur

Rennes le 24 février 2014

Madame Le Commissaire enquêteur,

Nous soussignés, Mr ROBLOT Richard, Directeur de la société PROMO-OUEST Immobilier, 20 quai Chateaubriand à Rennes,

Et

Georges LE GARZIC, Architecte, Conseil en Architecture et Urbanisme, 4 rue Parmentier, 35700 Rennes,

Nous permettons d'apporter les informations et observations suivantes sur le registre d'enquête publique relative à la modification n°5 du PLU de la Commune de Paimpol :

Depuis avril 2016, nous travaillons en collaboration avec le futur gestionnaire, la société ODALYS, sur un projet de Résidence de Tourisme 3 étoiles, comprenant environ 80 logements de 19 m² à 40 m² avec des parties communes, notamment un Accueil, un logement de gardien, une salle petit déjeuner/salle polyvalente, une piscine couverte de 110 m², une salle de fitness.

Nous développons le projet sur tout le terrain disponible laissé par le départ de la société Maritima III composé des parcelles AC 268,270,184,331 et 152, en respectant les règles de l'AVAP, le PLU en vigueur et le PPRI horizon 2100. Le bâtiment aspecté quai Armand DAYOT est en R+2+C , conformément au règlement de l'AVAP.

L'aménagement de cet ensemble foncier a son accès carrossable depuis le quai Armand Dayot et permet d'une part le désenclavement de la parcelle AC 169, d'autre part l'accès piéton à l'impasse de l'Etang.

Ce projet va dans le sens d'un renforcement du dynamisme de la ville de Paimpol.

Comptant sur votre compréhension pour prendre en compte notre projet dans votre rapport d'enquête, nous vous prions de croire, Madame le commissaire enquêteur, l'expression de nos sentiments les plus respectueux.

Richard ROBLOT

Promo Ouest Immobilier
29 quai Chateaubriand
CS 22234
35012 RENNES CEDEX
Tél. 02 99 85 80 80

Georges LE GARZIC

MEMOIRE EN REPONSE

Guingamp Paimpol
Armor-Argoat AGGLOMÉRATION

Guingamp, le 20 MARS 2017

Mme VIART Martine
Commissaire-enquêteur
13B RUE DE LA VILLE OFFIER
22190 PLERIN

REÇU le 22 MARS 2017
Martine VIART
Commissaire Enquêteur

Affaire suivie par :
Service Urbanisme
Jennifer ROUXEL
Tel : 02.96.55.37.27
urbanisme@gp3a.bzh

Réf. : 2017/PC/JR/n° 488
Objet : Modification n°5 du PLU de PAIMPOL – suite au procès-verbal remis le 3 mars 2017

Madame le Commissaire-enquêteur,

Dans le cadre de la modification n°5 du PLU de PAIMPOL, vous nous avez remis en main propre, le 3 mars 2017, le procès-verbal de synthèse afin de clôturer l'enquête-publique menée du 24 janvier au 24 février 2017. Aussi, je vous propose les éléments de réponse suivants :

1. En ce qui concerne la note de présentation de l'OAP, la situation des entrepôts de la société Maritima III justifiait la nécessité d'encadrer par une OAP le devenir du site. La commune de Paimpol a caractérisé ce site comme site en renouvellement urbain, et nous a sollicité pour lancer une procédure de modification du PLU pour plusieurs raisons : une rencontre en 2014 avec le notaire chargé de vendre le foncier, une diminution de l'activité sur le site et une « vétusté » des hangars.

2. Concernant l'information qui a été donnée aux riverains quant à la modification n°5 du PLU, au stade de la planification et en procédure de modification, une concertation avec les riverains n'est pas rendue obligatoire par le code de l'urbanisme. Par ailleurs, l'enquête publique, qui vise à rendre public le projet de modification, a fait l'objet des mesures règlementaires de publicité (publications dans la presse et affichage sur site).

3. En outre, vous soulignez que Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération est compétente, depuis le 1er janvier 2017, dans le domaine du développement économique et notamment en matière de tourisme. Nos statuts se limitent à la promotion du tourisme, en permettant l'organisation de ce service public par le déploiement d'offices du tourisme. Or, en l'espèce, il s'agit bien d'un projet privé développé par un promoteur.

4. En ce qui concerne la problématique des déplacements, une observation et l'avis du Conseil Départemental font remarquer qu'une sortie sur le quai Armand Dayot provoquerait une augmentation du trafic sur la zone portuaire. Une légère augmentation des flux de déplacement, par un projet de construction, sur un secteur déjà touristique est à prévoir. A ce titre, des aménagements sont prévus par la Ville et le Département pour assurer une cohabitation entre l'activité portuaire et l'activité touristique.

5. Concernant la parcelle AC 169 actuellement zonée en N et protégée par un EBC, il est rappelé dans le dossier de modification que la réalisation d'un projet sur cette parcelle nécessiterait obligatoirement un déclassement de l'EBC et une modification du zonage. Actuellement, selon la commune de Paimpol, le projet de résidence touristique, toujours en phase avant-projet, n'impacterait pas cette parcelle et cet EBC et répondrait aux objectifs de l'OAP pour garantir sa desserte future.

Guingamp Paimpol
Armor-Argoat AGGLOMÉRATION

6. Enfin, en ce qui concerne votre remarque sur la divergence de dates entre les pages 26 et 27 du dossier d'enquête publique, je vous confirme qu'il s'agit bien d'une erreur matérielle. La procédure de modification n°3 a été approuvée le 1er juillet 2013.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Madame le Commissaire-enquêteur , l'expression de mes sentiments distingués.

Le Vice-Président
Philippe Coulau

Copie à :
- Mairie de PAIMPOL

Toute correspondance est à adresser à M. le Président.
Guingamp-Paimpol Armor-Argoat **Agglomération**
11, rue de la Trinité 22200 **Guingamp** **02 96 13 59 59** contact@gp3a.bzh
Siret 200 087 091 00015 APE 8411Z Catégorie juridique 7349

Martine VIART
Commissaire enquêteur
13b rue de la Ville Offier
22190 Plérin
Tel : 06 87 08 49 43

Plérin le 22 mars 2017

Monsieur le Président
Guingamp-Paimpol Armor-Argoat
11 rue de la Trinité
22200 GUINGAMP

Objet : Modification n°5 du PLU de Paimpol – Mémoire en réponse
Vs réf : 2017/PC/JR/n°488

Monsieur le Président,

J'accuse réception de votre mémoire en réponse, par courrier simple, le mercredi 22 mars 2017.

L'enquête publique ci-dessus désignée a été close le vendredi 24 février 2017 à 18h, dans les locaux des services techniques, 12 rue Pierre Mendès France, commune de Paimpol.

Selon l'article R.123-18 du Code de l'environnement, « *dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.* »
Le procès-verbal de synthèse des observations vous a été remis par le commissaire enquêteur le vendredi 3 mars 2017 à Plourivo, siège de la Communauté de communes Paimpol-Goëlo.

Toujours selon l'article R.123-18 du Code de l'environnement, « *le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.* »
Ce délai de quinze jours n'a pas été respecté puisqu'il eut fallu recevoir le mémoire en réponse le vendredi 17 mars 2017. Il y a donc un décalage de quatre jours qui ne respecte pas l'article 7 de l'arrêté du Président portant ouverture de l'enquête publique en date du 20 décembre 2016.

Cet article 7 précise également que : « *Le Commissaire-Enquêteur transmettra à Monsieur le Président de l'EPCI son rapport et ses conclusions motivées dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête* » c'est-à-dire le 24 mars 2017.

Au vu du retard pris dans la remise du mémoire en réponse, je ne pourrai donc pas vous remettre le « Rapport, les Conclusions et Avis » à la date prévue dans l'arrêté et tenais à vous en informer.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Martine VIART
Commissaire enquêteur

PS : - courrier expédié par la poste le 22/03/2017
- copie du courrier transmise au Tribunal administratif de Rennes

Département des Côtes d'Armor

COMMUNE DE PAIMPOL

Guingamp-Paimpol Armor-Argoat agglomération

PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Création d'une OAP secteur Quai Armand Dayot

- Modification de l'article 2 de la zone naturelle

- Ajout d'un chapitre au rapport de présentation

ENQUÊTE PUBLIQUE

du mardi 24 janvier 2017 au 24 février 2017

CONCLUSIONS ET AVIS

PARTIE II

Commissaire enquêteur

Martine VIART

Partie 2 : Conclusions et avis

SOMMAIRE

I/ Rappel du projet soumis à enquête publique p.3

II/ Appréciation du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête p.4

III/ Appréciation du commissaire enquêteur sur le contenu du dossier p4

IV/ Bilan de l'enquête p5

V/ Appréciation du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°5 du PLU de Paimpol tenant compte de son analyse, des observations du public et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage p5

VI/ Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet de modification N°5 du PLU p15

PARTIE II : CONCLUSIONS ET AVIS

Dans la partie I du rapport, les trois objets de l'enquête publique *« projet de modification n°5 du PLU de Paimpol »* ont été développés (de la page 3 à la page 9). Cette enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de la Communauté de communes de Paimpol-Goëlo en date du 27 octobre 2016.

Cette modification relève de la procédure définie à l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme compte tenu de la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation et de la modification du règlement littéral et des documents graphiques.

Les observations recueillies durant la période de l'enquête ont été analysées par le commissaire enquêteur en tenant compte du contexte local et de la procédure liée à l'information du public dans le cadre des enquêtes publiques.

I/ Rappel du projet soumis à enquête publique

Historique :

- Le 21 janvier 2008, la commune de Paimpol a approuvé son Plan Local d'urbanisme ;
- Le 21 janvier 2016, la Communauté de Communes de Paimpol-Goëlo est compétente en matière de « *plan local d'urbanisme* », le Maire de Paimpol sollicite le Président de la CCPG afin d'établir le projet de modification n°5 ;
- Le 27 octobre 2016, le Président de la Communauté de communes a prescrit la modification n°5 du PLU ;
- Le 02 décembre 2016, désignation du commissaire enquêteur, Martine VIART, par le conseiller délégué du Tribunal administratif de Rennes ;
- Le 20 décembre 2016, arrêté du Président de la Communauté de communes portant ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°5 du PLU de la commune de Paimpol ;
- Au 1er janvier 2017, la communauté de communes Paimpol-Goëlo a fusionné avec six EPCI et se nomme à présent : « Guingamp-Paimpol Armor-Argoat agglomération »

Le maitre d'ouvrage de cette enquête publique est donc :
Guingamp-Paimpol Armor-Argoat agglomération
11, rue de la Trinité - 22200 - Guingamp

Cette modification n°5 comprend trois volets :

Volet n°1 : Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur Quai Armand Dayot ;

Volet n°2 : Modifier l'article 2 du règlement de la zone naturelle pour permettre le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques du PLU ;

Volet n°3 : Ajouter un chapitre 8 au rapport de présentation, consacré aux procédures d'évolution du PLU.

II/ Appréciation du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 24 janvier 2017 au 24 février 2017 inclus.
Une salle de réunion a été mise à la disposition du commissaire enquêteur et du public au pôle aménagement situé dans les locaux des services techniques de la commune de Paimpol, 12 Pierre Mendès France.
Les quatre permanences prévues durant la période d'enquête ont été assurées par le commissaire enquêteur titulaire.

La publicité légale a été correctement effectuée (2 parutions dans deux journaux diffusés dans le département des Côtes d'Armor, les affichages ont été positionnés 15 jours avant l'ouverture d'enquête sur différents lieux publics du territoire, entre autre le lieu de l'OAP, et certifiés par le Maire de Paimpol et le Président de Guingamp-Paimpol, Amor-Argoat agglomération).

L'avis d'enquête et le dossier de modification n°5 du PLU de Paimpol ont par ailleurs été consultables durant toute la période de l'enquête publique sur le site internet de la Ville de Paimpol (www.ville-paimpol.fr) et celui de l'EPCI (www.cc-paimpol-goelo.com)

A NOTER :
→ Le nouveau projet de l'OAP, déposé à la fin de la période d'enquête publique, n'a pas été consultable sur les deux sites ;
→ J'aurais souhaité que des permanences puissent se faire en mairie de Paimpol, en centre-ville, comme pour l'ensemble des enquêtes publiques, mais les services m'ont expliqué que toutes les enquêtes publiques se déroulaient au pôle aménagement des services techniques, 12 rue Mendès France. (ZI de Goasmeur)

III/ Appréciation du commissaire enquêteur sur le contenu du dossier

Le dossier et ses annexes comportaient une soixantaine de pages. L'ensemble des pièces exigées par l'article R123-8 du Code de l'environnement figurait dans le dossier, le descriptif des trois volets de la modification n°5 était précis.

A NOTER :
→ A ma demande, trois extraits supplémentaires du règlement graphique modifié (ajout des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du CU) ont été ajoutés au dossier, correspondant au volet n°2 de la modification n°5 du PLU.

→ Le **jeudi 16 février 2017**, un courrier de la mairie de Paimpol (CO-1) a été déposé dans le registre demandant la prise en compte de l'arrêté municipal n°2014-02 et son annexe portant mise à jour du PLU de Paimpol suite à l'annexion de l'AVAP et de la modification des périmètres de protection (PPM) qui constituent des servitudes d'utilité publique. Ce courrier stipule que ces documents font partie du 3ème objet de la modification n°5, chapitre 8 du Rapport de Présentation. Je l'ai également reçu par e-mail le 17 février 2017.

→ Le **mercredi 22 février 2017**, (deux jours avant la fin de l'enquête publique) un courrier de la mairie de Paimpol (CO-2) a également été joint au registre.
« Cette observation concerne l'OAP décrite au dossier d'enquête publique page 32 et suivantes. Suite à la sollicitation des propriétaires du foncier impacté par l'OAP (cf courrier en date du 13/02/2017, reçu en mairie le 15/02/2017) et des échanges avec des architectes et des promoteurs la commune

souhaiterait faire évoluer les principes et les orientations d'aménagement présentés au dossier d'enquête publique ».

→ Le **vendredi 24 février 2017**, le dernier jour de l'enquête publique, courrier et présentation d'un nouveau projet de l'OAP, par l'architecte et Promo ouest immobilier.

Appréciation du commissaire enquêteur sur le contenu du dossier :
→ Des éléments nouveaux, modifiant de façon substantielle le projet de l'OAP, ont été joints au dossier d'enquête publique en fin de période d'enquête ce qui n'a pas permis au commissaire enquêteur de donner les bonnes informations au public qui s'est déplacé durant la période de l'enquête.

IV/ Bilan de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 24 janvier 2017 au 24 février 2017, dans les conditions précisées par l'arrêté du Président de la Communauté de communes Paimpol-Goëlo en date du 20 décembre 2016. (annexe 1 du rapport d'enquête)

L'information légale (annonces officielles dans 2 journaux, affichage de l'avis d'enquête en 6 lieux distincts, sur les sites internet de la Ville de Paimpol et de l'EPCI, les quatre permanences du commissaire enquêteur ont permis au public :

* D'être informé de la tenue de l'enquête publique,
* D'être reçu et renseigné sur le projet de modification n°5 du PLU
* De consigner leurs observations sur le registre ou par courrier.

A NOTER :
→ Le courrier de la Mairie de Paimpol ainsi que celui de l'architecte et de Promo ouest immobilier concernant l'OAP sont arrivés trop tardivement et n'ont pas permis au public d'avoir connaissance des modifications proposées : créer une « *Résidence de tourisme 3 étoiles* » à la place d'habitat pavillonnaire initialement prévu. Ma demande de prolongation d'enquête a été refusée. Le public n'a donc pas eu la bonne information.

Une vingtaine de personnes est passée et nous avons pu échanger sur le dossier. Aucune observation n'a été faite sur les volets n° 2 et n°3 de l'enquête.
J'ai pu assurer les quatre permanences sans difficulté, la clôture se faisant à 18h00 le 24 février 2017.

V/ Appréciation du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°5 du PLU de Paimpol tenant compte de son analyse, des observations du public et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Volet n° 1 :
La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du Quai Armand Dayot à Paimpol
Dans un premier temps, la commune de Paimpol a souhaité avoir une maitrise sur l'orientation d'un futur aménagement d'un secteur stratégique à proximité du port et intégré dans un tissu urbain pavillonnaire, sur une enveloppe foncière d'environ 7 700m², sur laquelle se trouvent deux hangars.

A NOTER :
→ Les propriétaires et le locataire sont passés durant la première permanence et se sont étonnés de lire page 4, paragraphe II « *Note de présentation* » du dossier d'enquête : « *cette OAP se justifie en partie par la cessation d'activité de la société Maritima III* ».

En fait, <u>les hangars sont toujours occupés</u> par l'entreprise GIFI qui en est locataire.

Lors de la 1ère permanence, les propriétaires et leur notaire ont également été surpris par l'orientation prise dans l'OAP : «*Compte tenu du contexte urbain environnant, ce site est destiné à accueillir un programme d'habitat individuel, avec des constructions de type : rez de chaussée, R+combles, R+1, R+1+combles* ».
Ils ont donc envoyé un courrier au Maire de Paimpol (15/02/2017) lui demandant de modifier son projet d'OAP pour <u>prendre en compte leur projet</u> sur lequel ils travaillent depuis 6 mois avec un architecte et Promo ouest immobilier. Ce projet consiste en une « *Résidence de tourisme 3 étoiles* », avec un immeuble R+2+combles en front du Quai Armand Dayot, 80 logements, une piscine.

<u>A NOTER</u> :
→ Les propriétaires du secteur de l'OAP n'ont pas été contactés par la mairie de Paimpol avant la décision d'ouvrir une enquête publique sur le projet de modification n°5 du PLU de Paimpol comportant le projet d'OAP.

→ Lors de la 1ère permanence, des riverains sont venus m'expliquant qu'ils avaient entendu parler d'un projet de « *Résidence de tourisme 3 étoiles* ». La propriétaire d'une maison voisine ayant même été sollicitée pour vendre sa maison en échange d'un appartement.
<u>Au vu des pièces figurant dans le dossier d'enquête</u>, je les ai rassurés, leur montrant dans le dossier d'enquête le projet d'aménagement de l'OAP consistant en la réalisation d'un habitat pavillonnaire.

→ Le <u>mardi 14 février 2017</u>, Monsieur HARDY Romain, Directeur Général des Services et Madame LE FRANC Laurence, Directrice adjointe service urbanisme m'indiquent que des observations seront apportées par la Ville de Paimpol au sujet de l'OAP et que je recevrai ces éléments complémentaires avant la fin de l'enquête.

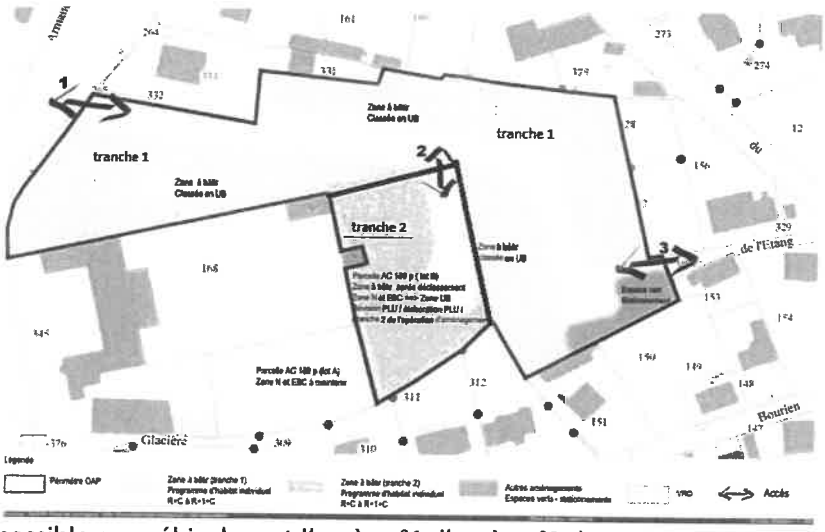
→ Le <u>vendredi 17 février 2017</u>, n'ayant toujours reçu aucune information sur cette modification j'ai demandé à la chargée de mission de Guingamp-Paimpol, Armor Argoat agglomération, une prolongation d'enquête afin que la population puisse être informée de la modification d'une pièce importante du dossier durant l'enquête. Cette demande m'a été refusée.

→ <u>Deux jours avant la fin de l'enquête publique</u>, un courrier du Maire de Paimpol m'informe que des « *évolutions* » sont « *souhaitées et souhaitables* » sur ce projet d'OAP. Durant la dernière permanence, cette information m'a d'ailleurs été confirmée par le passage d'un architecte et de Promo ouest immobilier me présentant le projet sur lequel ils travaillent depuis 6 mois « *Résidence de tourisme 3 étoiles* » et le dépôt de leur courrier. Un compromis de vente semble d'ailleurs avoir été signé avec les propriétaires !
Selon les plans qui me furent présentés, un immeuble R+2+combles est prévu en front de quai, une piscine couverte et 80 logements dont la taille varie entre 19m² et 40m². Aucun aménagement paysager n'est détaillé.
<u>Cette présentation m'a été faite le dernier jour de l'enquête</u>.

Dans le projet initial, l'OAP devait se réaliser en 2 tranches opérationnelles, la 2ème tranche concernant une partie de la parcelle cadastrée AC 169. Cette parcelle est actuellement classée en zone N et EBC. Ce classement devait être revu lors de l'élaboration du PLUi Guingamp-Paimpol, Amor-Argoat agglomération.

<u>A NOTER</u> :
→ Cette parcelle appartient à la propriété sur laquelle se trouve la maison d'armateur et dont le propriétaire semble tout à fait d'accord pour la céder.

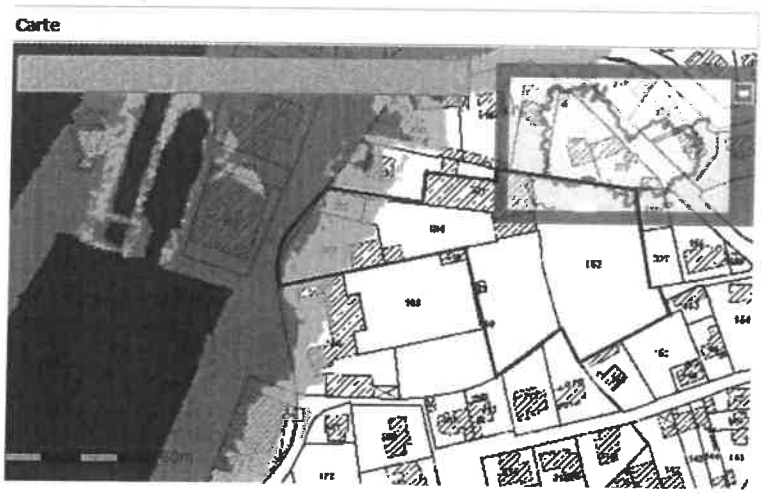
→ Dans le dernier projet de « *Résidence de tourisme 3 étoiles* », aucune précision n'est apportée quant au devenir de cette parcelle puisqu'elle est exclue du projet.
→ Or, page 35 du dossier d'enquête publique il est précisé : «*le programme d'aménagement et de construction figurant dans la/les autorisation(s) d'urbanisme devra être compatible avec les principes posés dans ce schéma* », ce qui ne sera donc plus le cas puisque la tranche 2 n'existe plus.



Le seul accès possible aux véhicules est l'accès n°1, l'accès n°2 devait permettre une liaison entre les tranches 1 et 2 afin d'éviter l'enclavement de la parcelle AC 169. L'accès n°3 est une liaison piétonne dans la continuité de l'impasse de l'Etang. Elle ne peut être élargie.

A NOTER :
→ Le site présente une réelle contrainte d'accès et d'enclavement. Le seul accès pour les véhicules se fera par le Quai Armand Dayot. Une remarque a d'ailleurs été faite par le Conseil départemental évoquant le flux supplémentaire qu'engendrera ce projet et son impact sur l'activité portuaire.
→ Dans aucun des deux projets ne sont évoqués les problèmes de places de stationnement qu'il faudra prévoir. Y aura-t-il l'espace suffisant pour répondre aux besoins des touristes locataires mais également pour les visiteurs ?
→ La parcelle AC169 sera enclavée dans le cas du projet « *Résidence de tourisme 3 étoiles* ».

Ce secteur est impacté par deux contraintes :
- L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ;
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (Enquête publique réalisée mais PPRI non arrêté)



A NOTER :
→ Le secteur de l'OAP (tracé rouge) est impacté par les aléas de submersion marine (moyen et faible) ainsi que par une zone inondable sur la frange ouest du site. Tout aménagement devra respecter les normes de constructibilité dans ces zones à risques et se faire en retrait, ce qui diminue la surface disponible.
→ Quant à l'AVAP, les projets devront être soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France et composer avec les éléments patrimoniaux, comme ce fut le cas pour un riverain dans le cadre de la réhabilitation de son habitation.

Questions du public et du commissaire enquêteur / Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage

M. et Mme BROUTE : (R-3) L'intégralité des observations se trouve en annexe.
Monsieur et Madame BROUTE, propriétaires de la parcelle n°207 mitoyenne avec la parcelle 152, située dans le secteur de l'OAP s'inquiètent de l'impact visuel qu'auront les nouvelles constructions sur leur habitation, la parcelle n° 152 se trouvant à environ 120cm au-dessus de leur parcelle n°207.

Parcelle n°152 : secteur de l'OAP
Parcelle n°207 : propriété de M. et Mme BROUTE

Ce projet d'OAP a également soulevé d'autres questions de leur part :
► a/ A qui appartient le muret séparant la parcelle 152 et 207?
► b/ Comment imposer les mêmes contraintes de l'AVAP au futur projet telles qu'elles ont été imposées lors de la rénovation de la maison située sur la parcelle 207?
► c/ Le niveau de la parcelle 152 surplombe la propriété de Mr et Mme BROUTE et toute construction aura une vue directe sur leur lieu de vie. Qu'est-il prévu pour l'éviter ?
► d/ Les travaux ne vont-ils pas engendrer l'affaissement du muret et la terre qu'il retient ?

Appréciation du commissaire enquêteur :
→ Aux différentes questions posées par M. et Mme BROUTE au maître d'ouvrage, aucune suite n'a été donnée dans le mémoire en réponse.
→ Je considère que l'inquiétude de Monsieur et Madame BROUTE est tout à fait légitime, car en allant sur le site on s'aperçoit que la proximité et le dénivelé entre les deux terrains risquent de créer des nuisances. Il sera donc nécessaire de prendre en compte la topographie des terrains dans le futur projet de l'OAP et de protéger M. et Mme BROUTE de tout vis-à-vis envahissant.

Question du commissaire enquêteur :
1/ Dans la note de présentation, page 4, paragraphe « *Caractéristiques les plus importantes de la modification du PLU* » il est noté que « *cette OAP se justifie en partie par la cessation d'activité, sur le site des entrepôts de la société Maritima III* ».
Monsieur et Madame LE BESCON, propriétaires de ces entrepôts, ont démenti cette information étant donné qu'actuellement ces hangars servent de stockage à l'entreprise GIFI.
▶ Quelles sont les raisons qui vous ont fait penser qu'il n'y avait plus d'activité ?

Réponse du maître d'ouvrage :
En ce qui concerne la note de présentation de l'OAP, la situation des entrepôts de la société Maritima III justifiait la nécessité d'encadrer par une OAP le devenir du site. La commune de Paimpol a caractérisé ce site comme site en renouvellement urbain, et nous a sollicité pour lancer une procédure de modification du PLU pour plusieurs raisons : une rencontre en 2014 avec le notaire chargé de vendre le foncier, une diminution de l'activité sur le site et une « vétusté » des hangars.

Appréciation du commissaire enquêteur :
→ Les propriétaires et le locataire des hangars semblaient découvrir ce projet d'OAP et d'enquête publique par l'affichage A3 apposé sur le site, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête.
Effectivement les hangars semblent vétustes mais sont toujours occupés en tant qu'entrepôts. La commune de Paimpol a donc voulu prévoir et maîtriser les aménagements de ce secteur.

→ Ce secteur proche du centre-ville, à proximité immédiate du port, inclus dans un quartier pavillonnaire, connait un emplacement particulièrement favorable pour un projet de renouvellement urbain. Cependant, comme il est précisé page 4 du dossier d'enquête publique, *«l'emprise foncière du secteur et ses caractéristiques actuelles (problématique d'accès et d'enclavement), la commune souhaite qu'il accueille à terme un programme d'habitat individuel. »*
Je partage cette première analyse car effectivement ce quartier pavillonnaire est calme et une augmentation trop importante de la fréquentation pourrait profondément en modifier l'ambiance générale.

Question du commissaire enquêteur :
a/ Les riverains de cette OAP n'ont été informés de cette modification n°5 de PLU que par l'affichage conforme aux caractéristiques fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 et situé sur le secteur de l'OAP, Quai Armand Dayot.
▶ Pouvez-vous évoquer les raisons pour lesquelles aucun contact n'a été pris avec les riverains, ni avec les propriétaires ?

Réponse du maître d'ouvrage :
Concernant l'information qui a été donnée aux riverains quant à la modification n°5 du PLU, au stade de la planification et en procédure de modification, une concertation avec les riverains n'est pas rendue obligatoire par le code de l'urbanisme. Par ailleurs, l'enquête publique, qui vise à rendre public le projet de modification, a fait l'objet des mesures règlementaires de publicité (publications dans la presse et affichage sur site).

Appréciation du commissaire enquêteur :
→ Comme rappelé en page 7 du dossier d'enquête publique, « *le présent dossier de modification du PLU n'a pas fait l'objet de concertation, en application de l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme.* »

Toutefois, il semble préférable pour de tel projet d'en informer la population riveraine pour une meilleure acceptation.

→ Je rappelle que durant les trois premières permanences, le projet de l'OAP était sur du pavillonnaire, R, R+1, R+1+combles ce que j'ai présenté aux riverains et que deux jours avant la fin de l'enquête, ce projet a été modifié avec en prévision la construction de « *résidence de tourisme 3 étoiles* » avec un immeuble R+2+combles en façade, une piscine et 80 logements de 14 à 40m², ce qui ne correspond plus du tout à ce qui était proposé en début d'enquête. Les riverains n'ont pas pu prendre connaissance de cette modification dès le début de l'enquête et le commissaire enquêteur leur a donc transmis de mauvaises informations.

Question du commissaire enquêteur :

c/ Toujours page 4 « *Note de présentation* » il est précisé que ce secteur connait une « *problématique d'accès et d'enclavement* ». De plus, dans l'avis du Conseil Départemental en date du 13/01/2017, la remarque suivante a été faite « *ce projet va générer une augmentation du trafic routier susceptible d'entraîner une gêne pour la zone portuaire. Il sera nécessaire d'envisager la création d'un accès à l'est du secteur.* »

► Y a-t-il un autre accès possible surtout si 80 logements sont réalisés avec une seule sortie envisagée ?

Réponse du maître d'ouvrage :

En ce qui concerne la problématique des déplacements, une observation et l'avis du Conseil Départemental font remarquer qu'une sortie sur le quai Armand Dayot provoquerait une augmentation du trafic sur la zone portuaire. Une légère augmentation des flux de déplacement, par un projet de construction, sur un secteur déjà touristique est à prévoir. A ce titre, des aménagements sont prévus par la Ville et le Département pour assurer une cohabitation entre l'activité portuaire et l'activité touristique.

Appréciation du commissaire enquêteur :

→ Je partage la remarque du Conseil départemental car selon la configuration des lieux l'accès unique pour un tel projet va engendrer une forte augmentation du trafic (immeuble + 80 logements + places de stationnement pour visiteurs) et non pas « *une légère augmentation de flux de déplacement* ».

→ La présence des bâtiments destinés aux activités portuaires de l'autre côté du quai Armand Dayot, le peu d'espace avant et après le secteur de l'OAP pour répondre au besoin de places de stationnements, l'accès unique ne semblent pas offrir de nombreuses possibilités d'aménagement satisfaisantes. De plus, suite à un échange téléphonique que j'ai eu le 22 février 2017 avec les services du Département à Lannion, ils n'étaient pas informés de cette modification de projet.

Question du commissaire enquêteur :

3/ Courrier de la Mairie de Paimpol daté du 22 février 2017 dont l'objet est « *Observations à verser au registre d'enquête publique* » « *évolutions souhaitées et souhaitables du projet de l'OAP* ». Ces observations semblent être plus des modifications substantielles du projet que de simples observations, de plus arrivées en fin d'enquête publique.

► Pouvez-vous vous positionner par rapport à ces « *observations* » et la date tardive à laquelle elles ont été annexées au registre ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Aucune réponse

Appréciation du commissaire enquêteur :

→ L'apparition tardive durant la période d'enquête publique de ce nouveau projet d'OAP, qui semble d'ailleurs être étudié depuis plus de 6 mois (courrier CO3), n'a pas permis au commissaire enquêteur de donner les bonnes informations au public qui s'est déplacé.

→ Les modifications substantielles du projet (immeuble, piscine, 80 logements) ont été apportées trop tardivement dans le dossier d'enquête et pas mises sur le site de la mairie et de l'EPCI.

→ Je considère qu'il y a un manque de transparence réel sur ce projet d'OAP, les propriétaires concernés ayant omis de me l'évoquer lors de leurs deux visites.

Question du commissaire enquêteur :

4/ Dans le secteur de l'OAP présentée en début d'enquête, se trouve une parcelle cadastrée AC 169 classée en zone N et impactée par un EBC,

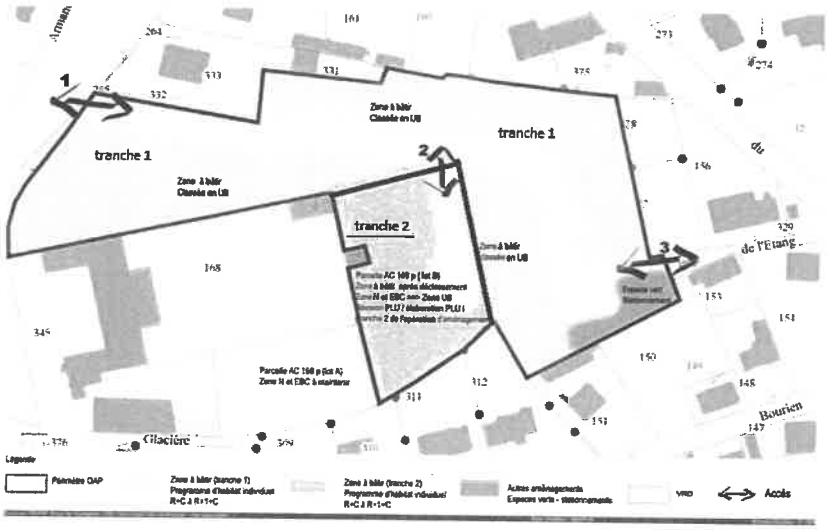
► Pouvez-vous nous dire son devenir dans le nouveau projet de « Résidence de tourisme 3 étoiles » ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant la parcelle AC 169 actuellement zonée en N et protégée par un EBC, il est rappelé dans le dossier de modification que la réalisation d'un projet sur cette parcelle nécessiterait obligatoirement un déclassement de l'EBC et une modification du zonage. Actuellement, selon la commune de Paimpol, le projet de résidence touristique, toujours en phase avant-projet, n'impacterait pas cette parcelle et cet EBC et répondrait aux objectifs de l'OAP pour garantir sa desserte future.

Appréciation du commissaire enquêteur :

→ Page 35 du dossier d'enquête publique il est précisé : «*le programme d'aménagement et de construction figurant dans la/les autorisation(s) d'urbanisme devra être compatible avec les principes posés dans ce schéma* »



Or, le projet de « *résidence de tourisme 3 étoiles* », qui m'a été présenté le dernier jour de l'enquête publique, ne prend pas du tout en compte ce terrain enclavé alors que dans le dossier présenté en enquête et commenté par le commissaire enquêteur il était clair que ce terrain serait pris en compte dans un projet d'OAP, même si la modification du zonage devait se faire ultérieurement dans le cadre d'un PLUi.

Appréciation générale du commissaire enquêteur sur ce nouveau projet d'OAP

1/ La présentation tardive de cet avant-projet de *« résidence de tourisme 3 étoiles »* (une lettre de la mairie 2 jours avant le fin d'enquête et un courrier du promoteur le dernier jour d'enquête) ne m'a pas permis de transmettre les bonnes informations au public qui s'est déplacé durant les 1ères permanences. Inquiets sur le devenir de ce secteur, je les ai rassurés en leur présentant le 1er projet d'OAP, dans le cadre d'un renouvellement urbain, un programme d'habitat individuel pavillonnaire. Satisfaits de cette orientation, ils ont même proposé la création d'une résidence pour séniors.

2/ La topographie du secteur de l'OAP risque de nuire fortement pour cause de co-visibilité sur certaines des propriétés déjà existantes en contrebas du terrain.

3/ La configuration du terrain, par rapport aux voies de circulation, ne laisse pas de possibilité autre qu'une seule voie d'accès sur le Quai Armand Dayot. Le manque d'espace pour les stationnements (non évoqués dans le nouveau projet), l'activité portuaire et la circulation générée par la zone pavillonnaire actuelle, poseront des problèmes de circulation. (problème évoqué par le Conseil départemental).

4/ Les zones de submersion marine (aléas faibles et moyen) seront à prendre en compte dans l'aménagement ainsi que les contraintes architecturales de l'AVAP.

5/ L'enclavement de la parcelle AC 169, non prise en compte dans le nouveau projet, ne répond pas aux conditions d'aménagement du site prévues page 35 du dossier d'enquête.

Volet n°2

Modification de l'article 2 de la zone naturelle

Le règlement peut désigner des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

La commune de Paimpol souhaite donc procéder à une modification de la rédaction de l'article 2 (Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières) de la zone naturelle afin de permettre le changement de destination de certains bâtiments.
L'identification et le repérage de ces bâtiments ont donc été effectués et doivent être reportés dans le document graphique du PLU selon l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme.
Les alinéas 2, 3, 4 et 5 de l'article N2 ont été modifiés (développés dans le rapport I, pages 5,6,7).

Il est bien rappelé que les travaux seront autorisés « *sous réserve de leur intégration au site, de leur compatibilité avec l'environnement et le développement des activités agricoles existantes dans la zone ou à proximité* » et sous certaines conditions. Le changement de destination des bâtiments non liés à l'activité agricole est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle.

Aucune question particulière du public.

Appréciation générale du commissaire enquêteur sur le volet n°2 de la modification n°5 du PLU
La taille des extensions des constructions existantes n'a pas été modifiée : « *jusqu'à 200m² de surface de plancher totale après extension pour les constructions existantes dont la surface de plancher est comprise entre 2 et 120m² et jusqu'à 20m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante pour les constructions supérieures à 180m².* »
« *Les extensions des constructions d'activité existantes et sans changement de destination à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.* »
Pour les annexes, « *la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes à proximité de la construction principale avec un maximum de 50m² d'emprise au sol en un seul niveau.* »

Concernant la modification rédactionnelle de l'article 2 du règlement de la zone N une précision devrait être apportée dans les alinéas 3, 4 et 5, notant que le calcul de toute modification soit établi à compter de la date d'approbation de la modification n°5 du PLU.

Volet n° 3
Ajout d'un chapitre au rapport de présentation

Depuis la révision générale du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21 janvier 2008, quatre procédures de modifications, sept de modifications simplifiées et une mise en compatibilité ont été réalisées et devront intégrer le rapport de présentation au chapitre 8, selon le dernier alinéa de l'article R123-2 du Code de l'urbanisme, ce qui permet d'expliquer l'évolution du PLU de Paimpol.

Les modifications :

1. Modification n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2011 en raison de certains points de blocage existants dans le règlement littéral du PLU, approuvée le 12 décembre 2011.

2. Modification n°2, par arrêté municipal en date du 13 décembre 2011, afin d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU 11.1 située sur le secteur de Boulgueff créant une zone 1AU11.1 destinée à recevoir un lotissement ostréicole. Approuvé le 26 mars 2012.
3. Modification n°3 prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 1re octobre 2012, afin d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs 1AUq (3.2) et 1AUq (3.3). Elle a également modifié l'OAP prévu, la suppression de l'emplacement réservé n°31 et la création de l'emplacement réservé n°35. La date d'approbation mentionnée page 27 est le 26 mars 2012.
4. Modification n°4 approuvée le 15 septembre 2016
   Cette procédure de modification simplifiée a été prescrite par arrêté du Président de la Communauté de communes Paimpol-Goëlo en date du 15 avril 2016, ayant pour but la création d'un emplacement réservé n°36.

Les modifications simplifiées

1. Modification simplifiée n°1 a été engagée par délibération en Conseil municipal le 3 octobre 2011 afin de réduire l'emplacement réservé n°5.
   Approuvée le 12 décembre 2011.
2. Modification simplifiée n°2, les articles 7 et 10 portant respectivement sur l'implantation par rapport aux limites séparatives et à la hauteur des constructions ont été modifiées.
   Approuvée le 8 avril 2013.
3. Modification simplifiée n°3, a eu pour objet de corriger les articles 6,10 et 11 des secteurs du Quinic et Novice Le Maout et le tracé de l'emplacement réservé n°35.
   Approuvée le 30 juin 2014.
4. Modification n°4, pour supprimer les emplacements réservés n°23 et n°23bis.
   Approuvée le 18 décembre 2014.
5. Modification simplifiée n°5, prescrite par arrêté municipal du 24 décembre 2014 avait trois objectifs :
   * Définir une OAP sur le secteur de « Novice Le Maout »
   * Modifier le règlement de la zone 1AUq
   * Modifier le règlement de la zone UA
   Approuvée le 7 mai 2015.
6. Modification n°6, engagée par un arrêté municipal du 5 février 2015 afin de procéder à trois nouvelles modifications du PLU :
   * Modifier les dispositions de l'article 4 alinéa 3 portants sur les eaux pluviales,
   * Détacher la partie « document complémentaire » du règlement du PLU,
   * Créer un cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CRAUPE)
   Approuvée le 24 septembre 2015.
7. Modification simplifiée n°7 , prescrite par arrêté du Président de la CCPG en date du 24 juin 2016, ayant pour but la modification de l'article 12 (stationnement des véhicules) en zones urbaines ainsi que l'article 2 de la zone naturelle pour admettre dans cette zone des constructions saisonnières comme complément à une activité d'hébergement de type gites, chambres d'hôtes.
   Approuvée le 20 octobre 2016.

Mise en compatibilité n°1

La procédure de mise en compatibilité du PLU a été engagée par délibération du Conseil municipal du 28 janvier 2013 en raison de la création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Paimpol (AVAP) conformément à l'article L153-49 du Code de l'Urbanisme.
Approbation définitive de l'AVAP et la mise en compatibilité du PLU le 3 février 2014.

Question du commissaire enquêteur :
1/ Depuis la révision générale du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21 janvier 2008, diverses procédures de modifications, de modifications simplifiées ou de mise en compatibilité ont été menées.
La liste figure page 26 du Rapport de Présentation.
▶ Dans cette liste, la modification n°3, 1er juillet 2013 « *ouverture d'urbanisation des secteurs 2AU 3.2 et 3.3* » n'a pas la même date que celle décrite page 27 « *modification approuvée le 26 mars 2012* ».
Est-ce une erreur de retranscription ?

Réponse du maître d'ouvrage :
Enfin, en ce qui concerne votre remarque sur la divergence de dates entre les pages 26 et 27 du dossier d'enquête publique, je vous confirme qu'il s'agit bien d'une erreur matérielle. La procédure de modification n°3 a été approuvée le 1er juillet 2013.

Appréciation générale du commissaire enquêteur sur le volet n°3 de la modification n°5 du PLU
→ Je prends bonne note du fait que la date d'approbation de la modification n°3 sera modifiée.
→ La modification n°4 apparaît dans le tableau des *« procédures de modifications »* page 26 du dossier d'enquête et dans le descriptif il est fait référence à la *« modification simplifiée »*. Cette erreur devra être corrigée.
→ En cours d'enquête un courrier de la Mairie de Paimpol et deux pièces jointes ont été fournis au dossier :
* La liste mise à jour des servitudes affectant le territoire de Paimpol – mars 2014
* L'arrêté municipal portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme suite à l'annexion de l'AVAP et des périmètres de protection modifiés qui constituent des servitudes d'utilité publique.
Ces pièces seront donc à joindre au Rapport de présentation.

VI/ Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet de modification N°5 du PLU

La commune de Paimpol dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le conseil municipal en janvier 2008. Depuis, plusieurs procédures ont été engagées : modifications, modifications simplifiées, mise en compatibilité. Une enquête publique a été ouverte pour une nouvelle modification comportant trois volets.

Justification de la procédure de modification n° 5

L'article L 153-36 du Code de l'urbanisme précise que :
« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Il en ressort que deux des trois volets du projet de modification n°5 du PLU, objet de l'enquête publique, relèvent de la procédure de modification car ils concernent une modification des OAP (volet n°1) et du règlement littéral et graphique (volet n°2).

Après l'examen détaillé du dossier ainsi que les observations du public et le mémoire en réponse, **je considère que :**

Volet n°1 :

- La commune de Paimpol a eu, dans un premier temps, la volonté de maîtriser les orientations d'aménagement d'un secteur important (7 700m²) privilégié, à proximité du centre-ville et du port, dans un cadre urbain. Son projet d'OAP prévoyait, dans le cadre d'un renouvellement urbain, la réalisation d'une zone pavillonnaire (R, R+combles, R+1, R+1+combles). **Projet que j'ai présenté au public durant les 1ères permanences.**

OR, suite au courrier des propriétaires au Maire de Paimpol en date du 15/02/2017, la commune a complétement modifié son projet pour un projet de *« résidence de tourisme 3 étoiles »* avec un immeuble R+2+combles en façade de rue, 80 logements, 1 piscine.

De plus, d'après les dires du promoteur, ce projet était à l'étude depuis plusieurs mois.

Je rappelle que : *« l'enquête publique permet de porter les modifications envisagées à la connaissance du public afin qu'il fasse part de ses observations, notamment sur le registre prévu à cet effet ».*
Le nouveau projet d'OAP n'ayant été porté à la connaissance du public que 2 jours avant la fin de la période de l'enquête publique (courrier d'observations de la mairie) et le dernier jour par le promoteur, qu'il n'a pas été consultable sur le site de la ville de Paimpol, ni sur le site de l'EPCI, **le public n'a donc pas bénéficié d'une période suffisante pour connaître le dossier ni exprimer ses observations.**

Volet n°2 :

La commune de Paimpol possède un riche patrimoine architectural sur l'ensemble de son territoire qui a donné lieu au recensement des bâtiments remarquables, en bon état et ceux à réhabiliter, effectué dans le cadre de la création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. La modification de l'article 2 du règlement dans les zones naturelles (N, Na, Nm, Nc) permettra le changement de destination de ces bâtiments identifiés dans le document graphique du PLU conformément à l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme.
Je considère que cette modification de l'article 2 du règlement littéral est une bonne orientation cela permettant de préserver la qualité des bâtiments référencés à condition que tout changement de destination soit soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle.

Volet n°3 :

Concerne la modification du rapport de présentation du PLU afin d'intégrer, conformément à l'article R 123-2 du code de l'urbanisme, le chapitre 8 consacré aux différentes procédures d'évolution du PLU depuis son approbation en janvier 2008.

Je prends note que l'arrêté municipal n°2014-02 et son annexe, (ajouté en cours d'enquête publique) suite à l'annexion de l'AVAP et la modification des périmètres de protection (PPM) constituant des servitudes d'utilité publique, figureront bien au chapitre 8 du rapport de présentation.

Aussi, compte tenu des analyses et remarques qui précèdent, **j'émets un avis favorable général,**

Assorti de la réserve suivante :

Le dernier projet de l'OAP *« résidence de tourisme 3 étoiles »* ne peut être accepté en l'état car non communiqué au public dans le dossier d'enquête dès le début de celle-ci. De plus il engendrera de nombreux problèmes dans ce secteur (flux de circulation en zone portuaire, enclavement d'un terrain privé, incidences sur les habitations existantes, zones de submersion marine et inondation).

Plérin le 28 mars 2017

Martine VIART

Commissaire enquêteur