



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES COTES D'ARMOR

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

Arrêté  
déclarant d'utilité publique  
le projet d'aménagement de la ZAC de Bel Air  
sur le territoire des communes d'AUCALEUC  
et de QUEVERT, par la CODI

Le Préfet des Côtes d'Armor  
Chevalier de la Légion d'honneur

- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- VU le code de l'environnement notamment les articles L 122-1 et suivants, et L 123-1 et suivants, et L 126-1 et suivants,
- VU le code rural, notamment les article L 123-24 et R 123-39 et suivants,
- VU le décret du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements,
- VU la délibération du conseil communautaire en date du 21 décembre 2009,
- VU l'arrêté préfectoral du 27 avril 2011, prescrivant l'organisation des enquêtes préalable à la déclaration d'utilité publique, parcellaire et portant autorisation au titre du code de l'environnement, relatives au projet d'aménagement de la ZAC de Bel Air, sur le territoire des communes d'Aucaleuc et de Quévert, par la CODI, qui se sont tenues conjointement du 6 juin 2011 au 11 juillet 2011 inclus,
- VU le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- VU l'étude d'impact,
- VU l'avis de l'autorité environnementale du 22 décembre 2010,
- VU le registre d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- VU l'avis favorable du commissaire enquêteur avec recommandations du 28 septembre 2011,
- VU l'avis favorable du sous-préfet de Dinan en date du 20 janvier 2011,
- VU les réponses apportées par la CODI aux observations formulées dans le cadre de l'enquête conjointe,
- VU la déclaration de projet du 19 décembre 2011 du conseil communautaire de la CODI,
- VU le plan délimitant le périmètre de l'opération,
- VU le document annexé exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération,
- VU la demande du Président de la CODI en date du 21 décembre 2011, sollicitant la prise d'un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet ci-dessus énoncé,

CONSIDERANT que le Président de la CODI a répondu aux questions soulevées lors de l'enquête publique,

CONSIDERANT que le conseil communautaire déclare prendre en considération les recommandations du commissaire enquêteur dans la déclaration de projet du 19 décembre 2011,

CONSIDERANT que le projet est modifié afin d'exclure presque la totalité de la parcelle A221 de l'emprise de la DUP, dont seulement 327 m<sup>2</sup> y resteront afin de procéder au désenclavement de cette parcelle et à la plantation d'une haie destinée à protéger les propriétaires des nuisances sonores de la future voie prévue au nord de cette parcelle,

CONSIDERANT que les modifications apportées au projet, afin de respecter les recommandations du commissaire enquêteur, ne sont pas de nature à remettre en cause ni l'objet ni l'économie générale du projet, il n'y a pas lieu de remettre celui-ci à l'enquête publique,

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

### A R R E T E

ARTICLE 1er : Est déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC de Bel Air, sise sur le territoire des communes d'AUCALEUC et de QUEVERT, par la CODI.

L'exécution dudit projet nécessite l'acquisition de biens immobiliers par la CODI, y compris par voie d'expropriation, au bénéfice de celle-ci.

ARTICLE 2 : Le périmètre de l'opération faisant l'objet de la présente déclaration d'utilité publique est consultable à la préfecture (DRCT, bureau du développement durable) ainsi qu'à la CODI.

ARTICLE 3 : Cette décision sera caduque si l'acquisition des terrains n'a pas été réalisée dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication de celle-ci.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté sera affiché au siège de la CODI ainsi qu'à la mairie d'Aucaleuc et de Quévert, et publié par tous autres moyens en usage dans ces communes.

Il sera également inséré au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

ARTICLE 5 : Le maître d'ouvrage sera tenu de remédier aux dommages causés aux exploitations agricoles par l'exécution des travaux.

ARTICLE 6 : Délais et voie de recours - «La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification : d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Rennes (3, contour de la Motte - 35044 RENNES CEDEX)».

ARTICLE 7 : Le Secrétaire général de la Préfecture des Côtes d'Armor, le président de la CODI, le maire d'Aucaleuc et le maire de Quévert, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie sera adressée au sous-préfet de Dinan.

Fait à SAINT-BRIEUC, le 30 JAN 2012

  
Rémi THUAU



Communauté  
de Communes  
de DINAN

## **ZAC intercommunale de Bel Air**

Communes d'Aucaleuc et de Quévert (22)

---

### **EXPOSE DES MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DE L'OPERATION**

**Article L11.1.1 du Code de l'Expropriation**

Vu pour être annexé à l'arrêté Préfectoral

du : **30 JAN. 2012**

**Le PREFET**

**Rémi THUAU**

# EXPOSE DES MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DE L'OPERATION ZAC DE BEL AIR

## I - PRESENTATION DU PROJET

### 1 - Caractéristiques et localisation

La Communauté de Communes de Dinan (CODI) a souhaité réaliser sur un ensemble foncier d'environ 56 hectares un parc d'activités économiques pour accueillir des entreprises artisanales, industrielles, de services et tertiaires. Développé sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). Ce projet est implanté à l'Est de Dinan sur les deux communes de Quévert et Aucaleuc, au lieu-dit Bel Air.

Ce secteur, intégrant pour partie une ancienne zone artisanale, est composé de prairies, de friches agricoles et industrielles, et quelques parcelles sont encore exploitées en cultures. 4 maisons sont implantées sur le site. Quelques habitations bordent la ZAC de Bel Air en périphérie Nord et Est de l'opération tandis qu'au Sud et à l'Est la RN 176 et la RD 794 délimitent les emprises de la ZAC. Ces dernières intègrent également des espaces boisés classés et des espaces naturels sensibles (zones humides) qui ont été analysés afin d'assurer leur protection et la pérennisation de leur fonctionnement hydrologique et faunistique.

### 2 - Objectifs

La ZAC de Bel Air, créé par délibération en date du 8 octobre 2007, sera réalisée en régie par la CODI. Le Conseil Communautaire qui a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics par délibération du 21 décembre 2009, a en parallèle sollicité auprès des communes de Quévert et Aucaleuc la mise en œuvre de deux procédures de modification du PLU sur le périmètre de la ZAC, lesquelles ont abouti en décembre 2009.

Le programme de l'opération permettra notamment

- De disposer d'une offre foncière pour accueillir des entreprises artisanales, industrielles, de services, tertiaires (l'activité commerciale y est également autorisée mais elle devra être en lien étroit avec l'activité artisanale ou industrielle développée sur la ZAC). L'ensemble couvre environ 28 hectares commercialisables sur les 56 hectares de la ZAC de Bel Air pour tenir compte de la préservation des espaces naturels et des emprises de la zone artisanale à requalifier.
- De proposer des parcelles de grandes dimensions (supérieur à 1 hectare) et modulable à la demande
- De requalifier l'ancienne zone artisanale de Bel Air
- D'aménager un parc d'activités qualitatif (démarche Bretagne Qualiparc) et fonctionnel pour les usagers et les visiteurs.

La faible occupation des sols du site, sa localisation en entrée de ville mais à l'écart des quartiers d'habitat et sa desserte aisée à partir des grands axes de circulation tant à l'échelle locale que régionale sont des éléments forts quant au choix de développer un parc d'activités économiques sur ce secteur. De plus, le potentiel des terrains de la ZAC par leurs planités et leurs grandes emprises permet de répondre de manière optimum aux demandes d'implantation d'entreprises en recherche de grands parcelles modulables à la demande.

Le coût total de ces aménagements est estimé à 10 161 K€ TTC dont 2 123 K€ TTC affectés aux acquisitions foncières.

## II - ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté préfectoral du 27 avril 2011, Monsieur le Préfet a nommé le commissaire- enquêteur Monsieur Jean-Marie LEVAL désigné par le Tribunal Administratif de Rennes en date du 15 mars 2011 et a défini les modalités d'organisation de l'enquête publique.

Cette enquête publique s'est déroulée du 6 juin au 11 juillet 2011 inclus.

Le commissaire-enquêteur a transmis ses conclusions le 7 novembre 2011. Il note que le dossier de demande de DUP soumis à l'enquête publique est «complet, bien structuré, conforme aux dispositions en vigueur" et il indique en conclusion qu'aucune remarque ne remet en cause les fondamentaux du projet porté par la CODI, notamment ceux afférents à l'utilité publique, à la préservation de l'environnement ou au coût du projet. Le commissaire enquêteur donne, par suite, un avis favorable sur l'utilité publique du projet sans réserve.

Deux recommandations sont formulées dans le cadre de ce rapport :

1. préserver l'intégralité de la parcelle 221 sachant que la voirie prévue au Nord vers le projet de golf conférerait aux propriétaires une desserte directe à leur domicile en les affranchissant de l'actuelle contrainte via le Château de Bel Air.
2. réaliser l'accès viaire par le carrefour à aménager sur la RD 107 dès l'achèvement du giratoire des Périaux afin de fluidifier le trafic vers et hors de la ZAC et d'accroître la sécurisation sur la RD 107 dès la phase des travaux d'aménagement interne.

## III - PRINCIPALES RAISONS ET CONSIDERATIONS SUR LESQUELS LA DECISION EST FONDEE

### 1 - Un enjeu économique et social pour l'agglomération

La communauté de communes de Dinan connaît depuis de nombreuses années un lent déclin démographique. Pour enrayer ce phénomène et relancer l'attractivité économique de l'agglomération, la CODI a créé sur son territoire un ensemble de zones pour faciliter l'implantation de nouvelles activités génératrices d'emplois et créatrices de développement de services.

L'aménagement de la ZAC de Bel Air participe à cette politique de développement économique et social en offrant aux entreprises des terrains de dimensions variées avec un potentiel de salariés qualifiés. Cette démarche vise à :

- Diversifier l'offre foncière en développant des secteurs dédiés à l'artisanat et d'autres disposants de grands parcellaires pour accueillir des entreprises industrielles.
- Répartir les parcs d'activités sur l'ensemble de la CODI dans une optique de cohérence d'aménagement territorial: le développement de plusieurs programmes économiques fonctionnant en synergie les uns avec les autres permet d'équilibrer les pôles d'emplois et par répercussion de maintenir et développer les secteurs d'habitat et les pôles de services aux populations.

La ZAC intercommunale de Bel Air s'inscrit dans cette volonté de la CODI d'anticiper les besoins économiques de demain en s'engageant dans une politique d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'activités pour pouvoir proposer des terrains aux entreprises désireuses de s'implanter sur le territoire.

## 2 - Un site adapté à cette vocation économique

Le site de Bel Air est identifié dans les documents d'urbanisme des communes de Quévert et Aucaleuc comme un secteur à urbaniser dans le cadre d'un projet économique. En effet, en raison des nuisances générées d'une part, par les activités déjà existantes et d'autre part, par la proximité des axes de grande circulation, ces terrains ne présentent pas un environnement favorable à la création d'une zone d'habitat mais ils sont parfaitement adaptés pour l'implantation d'activités artisanales ou industrielles. De plus, l'activité agricole est peu impactée en raison de la faible activité culturelle sur ce secteur péri-urbain.

L'aménagement de la ZAC de Bel Air se justifie également au regard des infrastructures routières et les réseaux existants : située en périphérie de l'agglomération et à proximité d'échangeurs existants sur la RN176, cette zone d'activités bénéficie d'une desserte fonctionnelle tant pour les futurs investisseurs et leurs employés que pour les fournisseurs et futurs clients. De plus le projet ne nécessite pas la création d'infrastructures lourdes en réseaux pour la desserte du site ce qui rationalise les investissements déjà réalisés par la collectivité (équipement de l'ancienne zone artisanale) et réduit l'impact économique pour les futurs acquéreurs.

## 3 – un programme d'aménagement adapté aux enjeux économiques et environnementaux

Le schéma d'aménagement et le programme des équipements publics de la ZAC de Bel Air ont été étudiés dans une optique de fonctionnalité et de recherches d'économies foncières et financières tout en assurant des aménagements qualitatifs respectant la démarche Bretagne Qualiparc. L'intégration des enjeux environnementaux du site a défini le plan d'aménagement de l'opération.

Le projet permet d'équiper les terrains avec une desserte viaire adaptée aux besoins des futures entreprises tout en minimisant la consommation d'espaces publics. Cette infrastructure routière traversera la ZAC d'Est en Ouest, depuis un nouveau giratoire à aménager sur la RD 794 en concertation avec les services de l'Etat pour se connecter avec le projet de voiries du golf d'Aucaleuc. Un second accès est prévu vers la RD794 pour sécuriser le fonctionnement de l'opération et fluidifier le trafic. La voirie existante sur l'ancienne zone artisanale fera l'objet d'une requalification.

Les réseaux secs seront enterrés pour préserver la qualité environnementale du site et les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion en noues et ouvrages de régulation permettant de préserver et renforcer le fonctionnement hydrologique, floristique et faunistique de la zone. Les espaces naturels sensibles sont préservés et intégrés à la trame verte de l'opération. Des liaisons douces accompagnent les voiries pour assurer les connexions avec les chemins existants ou projetés sur les terrains périphériques.

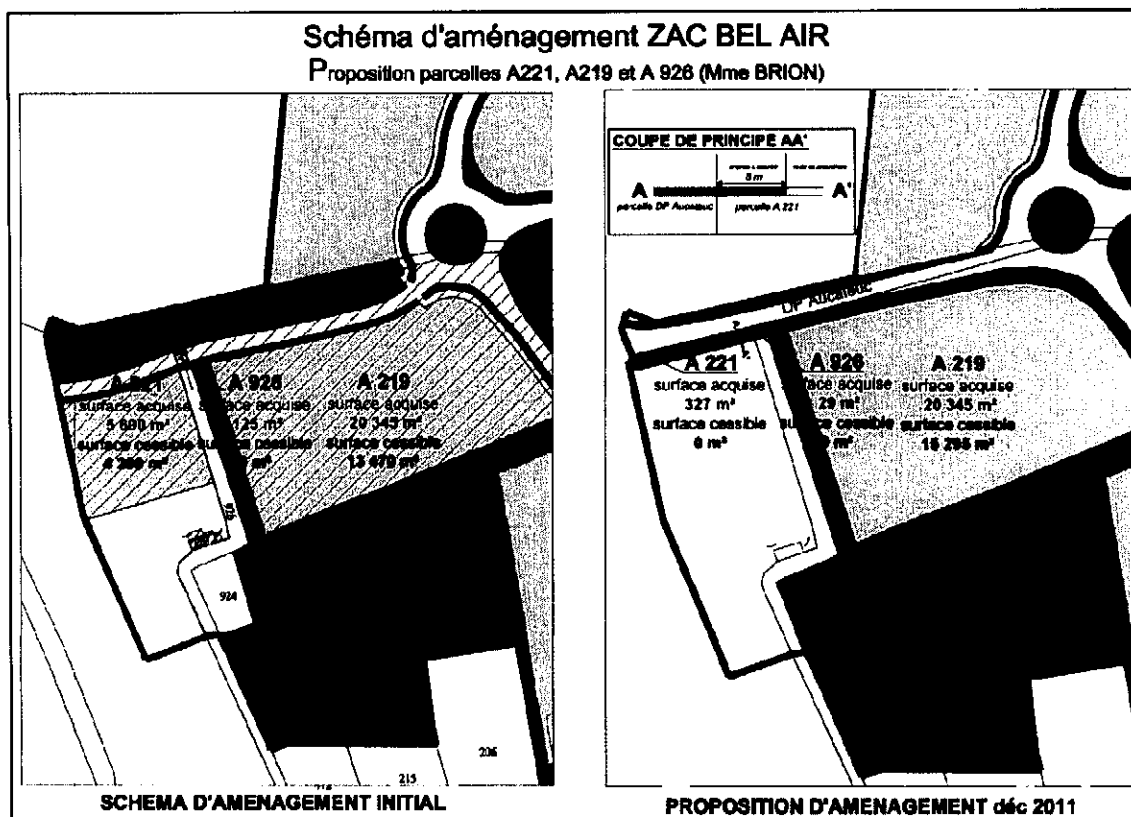
Enfin, pour favoriser l'intégration paysagère des futures constructions, les projets immobiliers devront respecter le cahier des recommandations architecturales, paysagères et environnementales établi pour la ZAC de Bel Air et transcrit dans les PLU des communes.

## 4 – la prise en compte des remarques formulées par le commissaire enquêteur

Les recommandations du commissaire enquêteur ont été prises en compte.

La demande exprimée par le propriétaire de la parcelle A221 a été examinée avec le plus grand soin pour minimiser l'impact du projet sur l'emprise en prenant en compte le souhait de la CODI de maintenir la liaison desservant le projet de golf à l'emplacement initial pour que la voirie de la ZAC de Bel Air se raccorde avec les voiries du projet de golf.

Une variante d'aménagement de la voirie a donc été étudiée pour impacter au minimum la parcelle A221 tout en gardant la cohérence du schéma de la ZAC de Bel Air (cf. schéma ci-dessous). Cette solution permet de préserver les principes de desserte par les réseaux d'infrastructures et les liaisons douces. Cette proposition impacte le projet de la ZAC en réduisant légèrement les surfaces commercialisables mais elle valorise la parcelle A221 en apportant une solution de désenclavement ce que ne permettait pas la recommandation du commissaire enquêteur.



Quant aux travaux d'aménagement des accès, ils seront organisés dans le souci des observations formulées: l'accès viaire par le carrefour à aménager sur la RD 107 sera programmé avec l'achèvement du giratoire des Périaux afin de fluidifier le trafic vers et hors de la ZAC et d'accroître la sécurisation sur la RD 107 dès la phase des travaux d'aménagement interne.

#### IV - CONCLUSION

Considérant que l'aménagement de la ZAC de Bel Air s'inscrit dans la stratégie de développement du territoire de l'agglomération dinannaise à travers le renforcement de l'activité économique et la création/la pérennisation des emplois.

Considérant que le programme de la ZAC de Bel Air permet de disposer d'une offre foncière modulable pour l'adapter aux besoins des entreprises, en particulier des grands parcellaires pour les implantations industrielles et que la requalification de l'ancienne zone artisanale à travers cette opération, permet de la revaloriser, de renforcer les activités artisanales existantes mais aussi d'assurer la diversification du tissu économique local.

Considérant que le positionnement géographique de la ZAC de Bel Air lui assure une desserte routière facile et adaptée aux besoins des entreprises tout en en minimisant l'impact des futures activités sur des secteurs d'habitat car les terrains mitoyens y sont peu bâtis.

Considérant que le programme d'aménagement de la ZAC de Bel Air participe à la mise en valeur et à la préservation d'espaces naturels sensibles sans compromettre les activités agricoles quasi inexistantes sur le site.

Considérant que les investissements financiers pour le projet ne sont pas excessifs eu égard aux enjeux de développement de l'économie locale.

Considérant que par délibération du 19 décembre 2011, la Communauté de Communes de Dinan s'est prononcée par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération projetée

**L'intérêt général de l'opération d'aménagement de la ZAC de Bel Air est justifié et la déclaration d'Utilité Publique peut être prononcée.**

Dinan, le 21 décembre 2011,

Le Président de la CODI

René BENOIT

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the printed name 'René BENOIT'. The signature is cursive and somewhat abstract, with long, sweeping strokes.