

Jean Jacques Trémel
Commissaire Enquêteur

Département des Côtes d'Armor

Saint Briec Armor Agglomération

Commune de BINIC-ETABLES-SUR-MER

<p>MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ETABLES-SUR-MER</p>

Enquête publique du lundi 3 janvier 2022 au vendredi 4 février 2022

Arrêté N°AG-080-2021

II - CONCLUSIONS ET AVIS

Table des matières

1. RAPPEL DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
1.1. Objet de l'enquête	4
1.2. Autorité organisatrice de l'enquête	4
1.3. Cadre juridique de l'enquête	5
2. Présentation de la zone qui fait l'objet de cette modification n°2	5
2.1. Plan de situation du projet.....	6
3. Le contenu de la modification n°2	7
4. Concertation sur le projet	7
5. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	8
5.1. sur la régularité de la procédure.....	8
Déroulement de l'enquête.....	8
Information publicité	8
Publication dans les journaux	8
Réception du public	8
Présentation du dossier	8
Bilan de la participation du Public.....	9
5.2. APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER.	9
6. APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC,	9
6.1. Aménagements de la voirie dans le cadre de ce projet	9
6.2 .Projet.....	10
6. 3. observation hors champ.....	14
7. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSES.....	14
7.1. Les éléments paysagers.....	14
7.1.1. Les éléments de paysage surfacique ou linéaire à protéger pour des motifs paysagers et écologiques	14
7.1.2. Je cite page 26 de la notice de présentation et étude environnementale partie 1	15
Habitats	15
7.1.3. Dans le projet, il est prévu la création d'un talus arboré, qui lui ne fait pas l'objet d'un élément du paysage à protéger ni de son emprise par rapport à la parcelle. Celui-ci fera t'il l'objet d'un élément du paysage ?.....	15
7.2 alignements de voirie.....	16
7.3. densité de logement	16
8. Les avis des Personnes publiques associées	17
8.1.- Les Décisions de l'Autorité Environnementale (MRAE).	17
8.2. SCOT du pays de Saint Briec.....	17
8.3. Région Bretagne	18
8.4. CCI Côtes d'Armor	18

8.5. Direction du patrimoine des Côtes d'Armor	18
9. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	18

II – CONCLUSIONS ET AVIS

1. RAPPEL DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune de -Etables-sur Mer est une commune littorale et station balnéaire, constituée en commune déléguée de la nouvelle commune de Binic-Etables sur Mer depuis le 1 mars 2016. Cependant chaque commune a conservé son document d'urbanisme. La commune de Binic-Etables-sur-Mer, située à une quinzaine de kilomètres au Nord de Saint Briec, s'étend sur une superficie de 1544 ha et compte actuellement 6934 habitants (INSEE 2019). Cette commune littorale est traversée par la RD 786 qui relie Saint-Briec à Paimpol par la côte, Elle bénéficie de la proximité de Saint Briec et de la RN 12.

La commune fait partie de la communauté d'agglomération Saint-Briec Armor Agglomération qui regroupe 32 communes et 151755 habitants.

Le territoire de la commune de Binic-Etables-sur-Mer est compris dans celui du SAGE Baie de Saint Briec. Le SAGE Baie de Saint-Briec a été approuvé le 30 janvier 2014 par arrêté du préfet des Côtes d'Armor.

La commune de Binic-Etables-sur-Mer s'inscrit dans le SCOT du Pays de Saint-Briec dont la révision a été approuvée par le comité syndical le 27 février 2015.

Saint -Briec --Armor Agglomération a prescrit l'élaboration d'un PLUi, le 31 mai 2018 et dont le programme local de l'habitat (PLH) fixe un objectif de 35 à 40 logements par an pour la commune nouvelle.

1.1. Objet de l'enquête

Les caractéristiques de la modification N° 2 du plan local d'urbanisme d'Etables -sur Mer, approuvé le 7 mars 2014, concernent les trois éléments suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Tertre Grall (0.72ha), situé le long de la RD786, dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Saint-Quay-Portrieux, en limite de la zone d'activité commerciale des islandais, à environ 2 km du centre-ville de Saint -Quay-Portrieux. Cette ouverture à l'urbanisation permettra la création de logements en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat, en densification de l'enveloppe urbaine, conformément aux orientations du SCOT du pays de Saint Briec.
- La création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour ce secteur du « Tertre Grall » à ouvrir à l'urbanisation.
- La modification ponctuelle du plan de zonage et du règlement du PLU pour tenir compte de l'évolution de certains dossiers ou projets.

1.2. Autorité organisatrice de l'enquête

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est Saint Briec Armor Agglomération, Service Urbanisme-Droits des sols.

La modification de droit commun n°2 est engagée par l'arrêté de Monsieur Le Président de Saint Briec Armor Agglomération le 13 décembre 2021.

Enquête publique pour la modification n°2 du Plan Local Urbanisme d'Etables-sur Mer
Du 3/01/2022 au 4/02/2022-Conclusions et Avis - Décision TA Rennes n° E21000182/35 - Arrêté AG-080-2021

Depuis le 27 mars 2017, Saint Briec Armor Agglomération est compétente en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes en application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR.

1.3. Cadre juridique de l'enquête

Décision du Conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes :

Décision n°E21000182 / 35 du 29 novembre 2021 désignant Jean Jacques Trémel en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique sur la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme d'Etables -sur-Mer.

Arrêté de Saint-Briec Armor Agglomération :

Arrêté n° AG-080-2021 de Saint-Briec Agglomération du 13 décembre 2021 du Président Ronan Kerdraon, portant sur la prescription de l'enquête publique sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Etables -sur-Mer.

Cadre réglementaire :

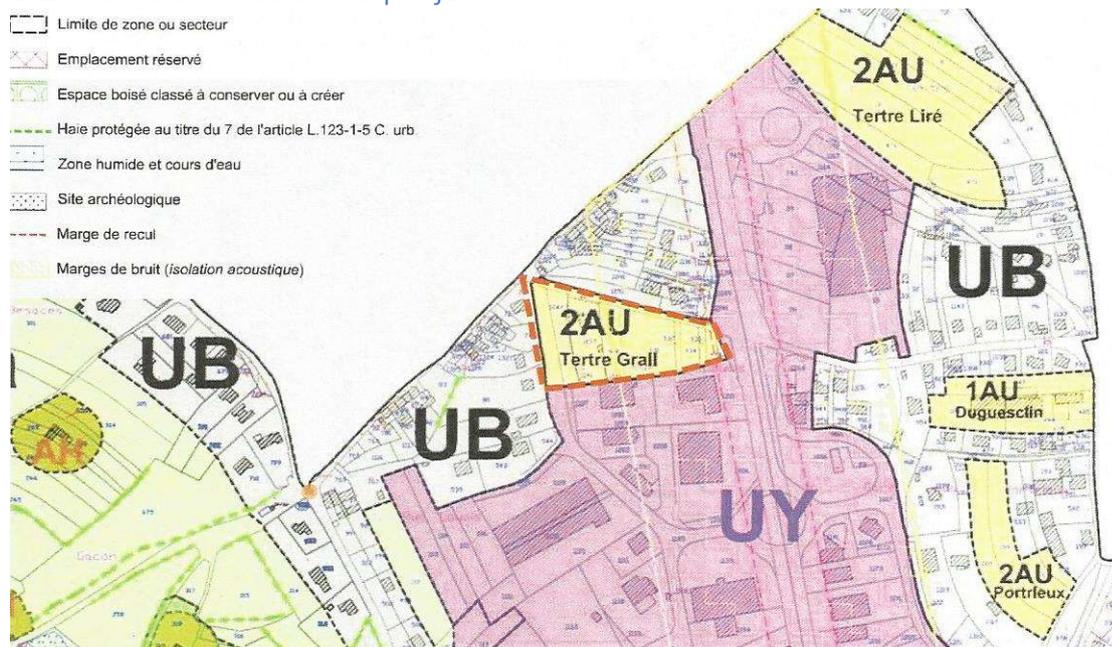
La procédure de modification est conduite en vertu de l'article L 153-36 du code de l'urbanisme. Celui-ci dispose qu'un plan local d'urbanisme soit modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale, ou la commune, décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions, sans pour autant entrer dans le champ de la révision.

En l'occurrence, la modification envisagée nécessite de modifier les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le plan de zonage, sans pour autant changer les orientations définies au programme d'aménagement et de développement durable (PADD), réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou naturelle et forestière ou réduire une protection qui relèvent de la révision.

N'entrant pas dans le champ de la révision, l'opération relève bien de la procédure de modification.

2. Présentation de la zone qui fait l'objet de cette modification n°2

2.1. Plan de situation du projet



Extrait Carte du PLU d'Étables sur Mer



Occupation du site et alentours (page 18-notice de présentation)

Le projet se situe route de la Roche Garde, au nord du centre-ville de la commune et son territoire, dans le secteur de la rue Louais, en limite avec la zone urbanisée de la commune de saint Quay Portrieux.

Les abords du projet sont représentés par

- au nord : l'impasse du Terre Grall puis des habitations,
- à l'ouest : la rue de la Roche Garde, puis des habitations,
- au sud : la zone artisanale des Islandais,
- à l'est : la RD 786 (boulevard des Islandais), puis la zone commerciale de carrefour

Actuellement le site correspond à des zones enherbées et enfrichées avec de petits bosquets non gérés. La surface de l'ensemble des parcelles cadastrales est de 5985 m².

Les parcelles (1037,1041,1040) pour une surface 1510 m² sont occupées par une résidence secondaire et son jardin attenant.

3. Le contenu de la modification n°2

Le projet exposé ci-dessus nécessite d'apporter les modifications suivantes au PLU de la ville d'Etables-sur-Mer :

- Le rapport de présentation.

Un additif y est apporté pour justifier la présente modification du PLU, présenter le projet et évaluer ses incidences.

- -Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les orientations concernant OA 11 Tertre Grall seront modifiées par la présente modification du PLU.

Les objectifs de l'aménagement comprennent :

- le périmètre de la zone,
- l'espace vert collectif à préserver et aménager, avec un talus bocager à créer,
- le sens d'implantation du bâti,
- la liaison douce à créer,
- la voie secondaire à créer,

- -Le règlement graphique.

Il doit être modifié pour :

- Créer une zone d'habitation, en transformant une partie de la zone 2AU en zone 1AU pour une surface de 5985 m² m².
- prendre en compte la marge de recul inconstructible vis-à-vis de la RD 786
- indiquer la bande de bruit lié à la rd 786 ou l'isolement acoustique est demandé
- indiquer les éléments du paysages surfacique ou linéaire à protéger

L'ensemble représente une superficie de 5985 m² environ.

- le règlement écrit

Il doit être modifier pour les articles suivants :

- titre 1 définitions (passage pour les micromammifères)
- articles 1AU 6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- article 1.11.3 : les clôtures sur rues et espaces publiques seront choisies parmi : les murets de pierre, dispositif à claire voie, haie, talus végétalisé

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

4. Concertation sur le projet

En application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la concertation préalable n'a pas été mise en œuvre car la modification du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale et ce conformément à la décision de la MRAe suite à la demande d'examen au cas par cas.

5. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

5.1. sur la régularité de la procédure

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 3 janvier 2022 à 9 h 00 au vendredi 4 février 2022 jusqu'à 17 heures inclus, dans les conditions précisées par l'arrêté n° AG 080-2021 de Saint Briec Armor Agglomération.

Déroulement de l'enquête

L'enquête d'une manière générale s'est déroulée dans de bonnes conditions. J'ai effectué trois permanences à la mairie d'Etables sur Mer. Les permanences qui ont été faites à la mairie, se sont déroulées sans difficultés particulières.

Information publicité

La publicité de l'enquête a été faite suivant les règles fixées par les textes et définies par l'arrêté n° AG-080-2021 de Saint Briec Armor Agglomération :

Publication dans les journaux

-1 ère parution le 17 décembre 2021 dans le l'Ouest France et le Télégramme

-2ème parution le 7 janvier 2022 dans le l'Ouest France et le Télégramme

L'avis d'enquête a été affiché :

- Au siège de l'enquête publique à la mairie d'Etables -sur-Mer
- À la mairie de Binic ;
- Sur le site d'étude, un panneau d'affichage (rue de la Roche Garde et un autre le long de la RD 786 à proximité de l'impasse du Tertre Grall

L'enquête a aussi été annoncée sur le site internet de la Binic-Etables-sur-Mer et celui de SBAA.

La publicité et l'information sur cette enquête ont ainsi été correctement réalisées.

L'information légale et les trois permanences en mairie de Saint Briec ont permis au public d'être informé de la tenue de l'enquête publique, d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions, d'exprimer ses observations et de formuler des propositions sur le projet. J'ai vérifié que l'affichage réglementaire sur le site et sur les panneaux de la mairie était présent pendant la durée de l'enquête publique. Le dossier était consultable sur le site internet de la ville de Binic-Etables-sur Mer et le courrier électronique disposait d'une adresse valide pendant la durée de l'enquête.

Réception du public

Les conditions matérielles de consultations du dossier et d'accueil du public par le commissaire enquêteur au rez-de-chaussée de la salle du conseil municipal et à l'étage dans une salle de réunion de mairie d'Etables sur Mer ont été correctes. Les trois permanences ont été suffisantes pour permettre au public de venir rencontrer le commissaire enquêteur et de s'exprimer.

Présentation du dossier

Le dossier, mis à la disposition du public, était correctement constitué et présenté.

Bilan de la participation du Public

L'enquête publique a été peu suivie, J'ai reçu seulement 10 visites pendant les trois permanences.

Sur le registre mis à la disposition du public :

- 4 observations ont été déposées ;
- 1 courriel a été reçu qui a été rattaché au registre.
- Une observation orale a été enregistrée par le commissaire lors de la première permanence.
- Un autre courriel a été transmis en doublon, il a été rattaché à l'observation écrite qui correspondait.

5.2. APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER.

L'arrêté de M Le Président de Saint Briec Armor Agglomération a été rédigé conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du code de l'Environnement.

Les obligations relatives à la composition du dossier, à la publicité par affichage et voie de presse, à la durée de la consultation, à la mise à disposition du dossier, à la présence du commissaire enquêteur lors des permanences, à la forme du registre des observations ont été respectées. Le public a disposé des heures d'ouverture de la mairie de la ville d'Etables sur Mer pendant la durée de l'enquête pour consulter le dossier, ainsi que sur le site internet de la ville de Binic -Etables sur Mer et sur le site de saint Briec Armor Agglomération. Le commissaire enquêteur a effectué trois permanences de trois heures. Les observations pouvaient être écrites et déposées sur le registre ou transmises par courriel à la mairie de Binic-Etables -sur -Mer ou sur le site informatique de Saint Briec Armor Agglomération ou par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie d'Etables sur Mer.

6. APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC,

Les conclusions que je porte sur les observations du public et celles qui découlent de ma propre analyse du projet sont articulées autour des thèmes que j'ai développé dans la partie rapport. Suivront mes conclusions générales ou je porterai une appréciation globale sur le projet.

6.1. Aménagements de la voirie dans le cadre de ce projet

Observation orale 1 : Demande la conservation des places de stationnement situées à l'angle de la rue du Tertre Gall.

Réponse de Saint Briec Armor Agglomération

Analyse et avis de la collectivité

L'OAP demande de « conserver un potentiel de stationnement des habitations rue Louais » mais ne le figure pas sur le schéma.

Modification du dossier envisagée

Intégration d'une indication du maintien du stationnement existant au schéma de l'OAP.

Création d'un emplacement réservé n°22 localisé Rue de la Roche Garde/rue du Tertre Grall de 50 m² destiné à du stationnement public au bénéfice de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur

Comme le stationnement des véhicules est impossible au niveau du carrefour de la Rue Louais, la commune avait réalisé un stationnement de quelques voitures à l'angle des rues Roche Gare et du Tertre Grall. Cet emplacement se trouvait sur un terrain privé. La rue de Louais et celle de la Roche Garde voit le passage de cars scolaires qui viennent du collège. Ce passage de ce carrefour étroit nécessite cette prise en compte. Dans l'aménagement de la future voirie, il est nécessaire d'en tenir compte comme le déplacement des piétons avec la continuation du trottoir au niveau de la Rue Roche Garde qui s'arrête au niveau de la zone d'activité. De plus avec les futures habitations qui seront situées le long de ces deux voies, il sera nécessaire de prévoir les sorties de véhicules sur les deux voies.

Observation orale 1.2 demande de logements sociaux

Réponse de Saint Briec Armor Agglomération

Analyse et avis de la collectivité

L'OAP demande 25% de logements sociaux. Ils seront à répartir proportionnellement sur les deux unités foncières si l'aménagement a lieu en deux phases. L'OAP sera complétée en ce sens.

Modification du dossier envisagée

Ajout de « Ces logements sociaux seront à répartir proportionnellement par opération en cas de phasage. » après « Intégrer un minimum de 25% de logements sociaux (le résultat de l'application de ce pourcentage sera arrondi au chiffre entier supérieur) »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que l'obligation d'intégrer 25 % de logements sociaux dans le projet a bien été pris en compte comme le prévoit le SCOT.

Observation 2 demande de l'intégration de places de stationnement dans l'opération

Réponse de Saint Briec Armor Agglomération

Analyse et avis de la collectivité

L'OAP demande de « conserver un potentiel de stationnement des habitations rue Louais ».

Le règlement demande la réalisation d'au moins 1 place par logement.

Modification du dossier envisagée

Cf réponse ci-dessus

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire considère que dans sa réponse, la collectivité a pris en compte cette aménagement en réalisant un emplacement réservé.

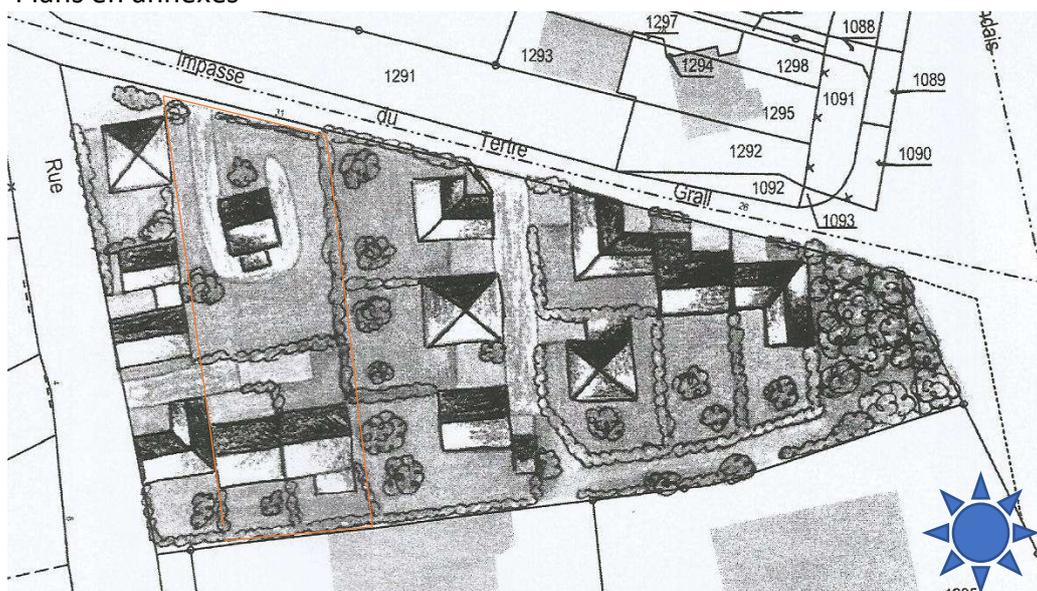
6.2. Projet

Observation 3 Propose l'adaptation du projet d'aménagement pour prendre en compte les propriétés foncières tout en intégrant les enjeux liés au cadre de vie.

Observation de M Le Long (texte)

- 1- La proposition d'exploitation des futures maisons ne tiens pas compte du propriétaire de la parcelle n°1040-1041-1037, Monsieur BUISSON, qui ne souhaite pas s'associer d'aucune manière au projet (ci joint copie d'échange de mail sur ma proposition),
- 2- Il me paraît important de pouvoir bénéficier de l'ensoleillement du sud mais également de l'ouest dans l'implantation des maisons,
- 3- La création d'un accès partant du nord vers le sud à hauteur de la parcelle 930 permettrait d'optimiser l'implantation des maisons à la fois en termes d'ensoleillement et de convivialité en réduisant au minimum les vis à vis et la promiscuité d'une implantation en barre tel que proposé par le cabinet environnemental,
- 4- La proposition d'implantation ci-joint du cabinet de géomètre DELUCHAT permet de répondre à la fois au contrainte de densité, de continuité avec la rue Louais (implantation au bord de la rue Tertre Grall) et de respect de la zone verte à l'est principalement et au sud dans une moindre mesure
- 5- La création de place de parking à l'angle nord-ouest permet de répondre au besoin du voisinage de la rue Louais
- 6- Une réserve (rue de la Roche Garde) pour la création d'un accès future à la parcelle de Mr BUISSON permet de désenclaver le fond de son jardin,
- 7- Un cheminement piéton est conservé au sud du garage Renault, M Lelong a transmis une proposition d'échange de terrain dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU Tertre Grall par M Buisson propriétaire des parcelle 1037, 1040 et 1041. En réponse M Buisson a répondu par la négative

Plans en annexes



Projet présentée par M Lelong (en rouge propriété de M Buisson)

Réponse de Saint Brieuc Armor Agglomération

Analyse et avis de la collectivité

Le règlement 1AU précise que l'urbanisation de la zone peut s'effectuer par une succession d'opérations, chacune devant être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. L'OAP expose des principes qui laissent une liberté de traduction en phase opérationnelle (notion de compatibilité).

Le croquis proposé par le porteur de projet peut être considéré comme compatible avec l'OAP sur sa partie ouest qui permet de prendre en compte la contrainte des propriétés foncières. L'implantation en façade sur la rue du Tertre Grall respecte l'OAP qui par ailleurs n'interdit pas

Enquête publique pour la modification n°2 du Plan Local Urbanisme d'Étables-sur Mer

Du 3/01/2022 au 4/02/2022-Conclusions et Avis - Décision TA Rennes n° E21000182/35 - Arrêté AG-080-2021

la création d'un accès groupé depuis cette rue. Toutefois, si le choix de privilégier l'ensoleillement de la façade ouest à la façade sud pour une partie des habitations est tout à fait acceptable, les ombres portées du bâtiment d'activité au sud et des habitations les unes sur les autres seront importantes, particulièrement en hiver, tandis que les vis-à-vis et la promiscuité dénoncés seront davantage ressentis dans ce projet (vues vers les autres habitations depuis l'intérieur des logements).

Le principe de liaison douce est appliqué à l'échelle de l'unité foncière dans le schéma proposé, avec une continuité limitée.

La compatibilité avec les dispositions suivantes de l'OAP est discutable :

- « Éviter un découpage en lot qui imposerait une implantation des habitations ou des jardins exclusivement dans une bande sud du site marquée par l'ombre des bâtiments d'activités »
- « Préservation autant que possible des arbustes existants sur la partie sud du site en les intégrant dans les jardins »
- « S'inspirer des parcelles en lanière aux façades étroites rue Louais »

Au vu du projet présenté, il est proposé de :

- Reformuler avec plus de force certaines dispositions de l'OAP pour que le futur aménagement s'en rapproche, en particulier pour mieux prendre en compte les ombres portées et le principe de lanières.
- Supprimer sur le schéma le principe de liaison douce, contraignante pour le projet et consommatrice en foncier, pour faciliter l'aménagement et la mise en œuvre des principes ci-avant.

L'objectif est que le porteur du projet repositionne l'habitation actuellement en 3^{ème} rideau depuis la pénétrante impasse du Tertre Grall le long de cette impasse afin qu'elle ne subisse pas l'ombre du bâtiment d'activité, et de repositionner les deux habitations situées en deuxième rideau un peu plus au sud pour limiter les ombres portées entre habitations.

Modification du dossier envisagée

Remplacement de « Éviter un découpage en lot qui imposerait une implantation des habitations ou des jardins exclusivement dans une bande sud du site marquée par l'ombre des bâtiments d'activités » par « Faire en sorte qu'aucune habitation ne soit majoritairement située dans la zone d'ombre des bâtiments d'activités voisins ».

Remplacement de « S'inspirer des parcelles en lanière aux façades étroites rue Louais » par « Reproduire les parcelles en lanière aux façades étroites observées rue Louais, permettant de constituer un front bâti (pouvant être discontinu) le long de la rue du Tertre Grall »

Suppression de la « liaison douce à créer » sur le schéma de l'OAP afin de faciliter l'aménagement des lots en lanière tel que prévu dans l'OAP.

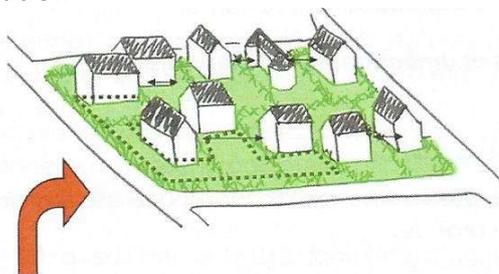
Appréciation du commissaire enquêteur

D'abord un constat sur cette zone 1AU dont il faudra tenir compte. La zone est divisée en trois secteurs, de par la construction qui se situe au milieu et de son parcellaire (1500 m²) qui occupe le secteur central. Les deux autres secteurs qui sont situées à l'est et à l'ouest appartiennent à un même propriétaire M Lelong. M Buisson qui est propriétaire du secteur central ne souhaite pas à ce stade de changement sur sa propriété.

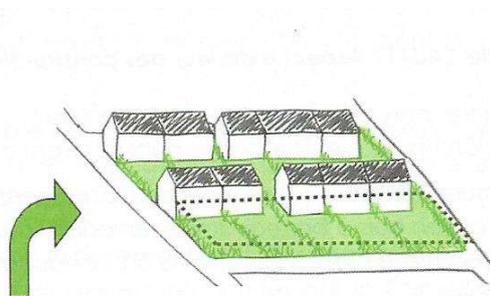
Je note que dans sa réponse, SBAA considère que l'urbanisation peut s'effectuer par une succession d'opérations.

Le croquis proposé par le porteur de projet pour la partie ouest peut être considéré comme compatible car il respecte les obligations de l'OAP avec les logements placés en bordure de voie et qu'il prend en compte la contrainte de la propriété foncière.

Je note aussi que SBAA considère pour le projet situé à l'est, il doit se rapprocher de l'OAP, avec le principe d'alignement des habitations en bordure de voie et la création d'un accès groupé pour les habitations situées au deuxième rang dans la mesure où ils prennent en compte les ombres portées (des bâtiments existants de la zone commerciale et des logements à créer. Le schéma de principe a été décrit à la page 38 de la notice de présentation



*L'implantation « aléatoire » des constructions et leur forme brisée rendent très présentes les maisons voisines: multiples vis-à-vis, ombres portées, etc.
L'implantation en milieu de parcelle morcelle le jardin, ce qui en limite les usages et donne l'impression de disposer d'un plus petit terrain.*



*L'alignement des constructions, selon une forme urbaine traditionnelle, évite les vis-à-vis et ombres portées.
L'implantation au Nord de la parcelle permet à la maison de s'ouvrir sur le jardin au Sud. Le jardin, dont la taille est optimisée, s'insère dans un ensemble et donne l'impression de disposer d'un plus grand terrain.*

En dehors du secteur avec une habitation construite, il reste en surface environ 4500m². Pour répondre aux 22 logements à l'ha, il est possible de placer 3 logements sur le secteur ouest et 7 habitations sur le secteur est avec 5 habitations en face rue du Tertre Grall et deux logements en deuxième niveau. Il restera à réaliser deux logements sur la propriété Buisson en cas d'aménagement.

Je note aussi que dans les aménagements prévus dans l'OAP, il serait prévu de supprimer la liaison douce qui était situé en fond de lot et qui est consommatrice de foncier.

Observation 4 et 5 : « Association de la source à la mer » : Demande le respect des dispositions prévues par le règlement et l'OAP, telle la densité et le respect d'une bande d'implantation pour une insertion harmonieuse de l'urbanisme du quartier et de la biodiversité.

Réponse de Saint Briec Armor Agglomération

Analyse et avis de la collectivité

Avis en accord avec les dispositions du dossier.

Il est proposé de reformuler certains termes pour s'assurer de la mise en œuvre des dispositions de l'OAP.

Modification du dossier envisagée

CF ci-dessus

Appréciation du commissaire enquêteur

Je considère que SBAA prend en compte les dispositions principales de l'OAP (implantation principale des habitations le long des voies en disposant les parcelles en lanière en s'assurant de la densité imposée.

6. 3. Observation hors champ

Observation 6 de M et Mme Toulgoat : Demande l'extension d'un zonage Espace Boisé Classé sur les parcelles AB617 et AB618 chemin de la corniche.

Réponse de Saint Brieuc Armor Agglomération

Analyse et avis de la collectivité

Sans rapport avec l'objet de la modification n°2 du PLU. Pas de modification.

Demande à formuler dans le cadre du futur PLUi.

Modification du dossier envisagée

Pas de modification

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette demande se situe en dehors du périmètre de cette enquête publique. Il conviendrait que la commune en informe les demandeurs sur le pourquoi de cette demande qui est hors sujet et de la réponse apportée par Saint Brieuc Armor Agglomération

7. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSES

7.1. Les éléments paysagers

7.1.1. Les éléments de paysage surfacique ou linéaire à protéger pour des motifs paysagers et écologiques

En dehors du règlement graphique du PLU ou ils apparaissent, ces éléments feront ils l'objet d'un document écrit au niveau du PLU ? (Règlement de protection entretien)

Réponse de Saint Brieuc Armor Agglomération

L'OAP précise que l'objectif est la « préservation du caractère naturel de la pointe est ». La notice de présentation de la modification n°2 du PLU sera annexée au PLU. Elle souligne cet enjeu de « conservation », ce qui signifie le maintien de l'existant. Il est proposé de faire évoluer cette notice qui pourra préciser que les seules interventions admises pour assurer cette conservation seront une taille annuelle pour limiter l'extension du roncier, effectuée entre fin août et octobre-novembre, soit hors période de reproduction des oiseaux. Il pourra également être souligné que ce secteur reste classé en zone 1AU. Ainsi, les éléments protégés peuvent faire l'objet d'une évolution dans le cadre d'une déclaration préalable, comme indiqué à l'article 1AU13 du PLU. Par exemple, une réduction (mais sans suppression totale) de cet espace pourrait être autorisée si préalablement, un espace relai fonctionnel est aménagé (création d'une lisière arbustive sur talus en limite sud comme demandée par l'OAP) et que ce transfert bénéficie de l'accompagnement d'un écologue, d'un environnementaliste local ou d'une association environnementale.

A noter que cette emprise entre dans le champ des 20 % d'espaces verts demandés par opération par l'article 1AU13 du règlement et permet ainsi de répondre à cette obligation réglementaire tout en répondant à des enjeux écologiques (site de reproduction) et paysagers (RD786).

Appréciation du commissaire enquêteur

Je note qu'en identifiant les éléments du paysage (article L.151-19 et L.151-23 du CU), cela permet de repérer des éléments de bâti ou de paysage sur les documents graphiques du PLU et de définir des prescriptions de nature à assurer leur préservation. Dans ce cas, si des éléments de paysage, bocagers notamment, doivent être supprimés, leur suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Cette identification est donc justifiée au vu de la présence de la fauvette à tête noire et des massifs d'arbustes qui lui servent de refuge pour sa reproduction.

7.1.2. Je cite page 26 de la notice de présentation et étude environnementale partie 1 Habitats

« Avec des apports de terres extérieures à la zone et le positionnement urbain, l'expression de la végétation est assez contrainte. Les milieux possèdent un potentiel biologique assez restreint et les espèces d'arbustes sont assez peu d'origine naturelle. Il n'existe pas d'habitat rare ou à enjeu de conservation du point de vue d'un éventuel intérêt communautaire. La présence de ce type de formations herbacées et arbustives ne constitue pas un enjeu avec une absence d'espèces protégées. »

Au vu de cette analyse doit-on classer l'ensemble des espaces pour des motifs paysagers et écologiques du territoire de la commune qui sont constitués des mêmes types habitats (espace dit de type d'habitat ordinaire avec des saules, noisetiers ou prunelliers) ?

Réponse de Saint Briec Armor Agglomération

Des dispositions spécifiques sont prises pour ce secteur du fait de son ouverture à l'urbanisation qui implique un état initial de l'environnement à l'échelle du site. Ce niveau d'analyse très détaillé n'existe pas à l'échelle communale. L'état initial a conduit à détecter la présence d'une espèce protégée nicheuse et des enjeux de nuisances et d'intégration vis-à-vis de la RD786 qui ont entraîné cette proposition de protection.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je note que suite aux études environnementales faites en amont, un diagnostic a été effectué qui a permis de déterminer le potentiel pour l'avifaune sur la pointe est de la zone en limite ou sera implanté le talus. Sa conservation permettra d'accueillir l'avifaune et notamment pour la fauvette noire.

7.1.3. Dans le projet, il est prévu la création d'un talus arboré, qui lui ne fait pas l'objet d'un élément du paysage à protéger ni de son emprise par rapport à la parcelle. Celui-ci fera-t-il l'objet d'un élément du paysage ?

Le classement de cet espace en espace vert ou naturelle ne serait-il pas suffisant ?

Réponse de Saint Briec Armor Agglomération

Ce talus est demandé par l'OAP afin de limiter les nuisances sonores et de compléter l'intégration paysagère du site. Son emprise sera à définir par le porteur de projet (notion de compatibilité et non de conformité du projet avec l'OAP). Il ne fera pas l'objet de dispositions spécifiques aux règlements écrits et graphiques. L'OAP précise toutefois « Réduire l'impact sonore de la circulation par l'aménagement d'un talus bocager planté d'essences locales », ce qui signifie qu'une hauteur suffisante est nécessaire pour limiter les nuisances sonores et que le talus doit être planté d'essences bocagères locales. L'OAP pourra être complétée pour

rappeler qu'une annexe du règlement du PLU liste des essences locales préconisées et des espèces invasives à proscrire.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je considère que dans la réponse fournie par SBAA, le porteur de projet devra suivre les prescriptions de l'OAP dans son permis de lotir (hauteur, largeur et plantation d'espèces naturelles sur le talus et sur l'espace vert créé).

7.2 alignements de voirie

Les rues du Tertre Grall et de la rue de la Roche Garde font ils l'objet d'un alignement de voirie qui impacterait le projet de la 1 AU en projet ? (En tenant compte de l'aménagement de stationnement déjà réalisé à l'angle des 2 rues et de la limite de la propriété Buisson)

Réponse de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Suite aux observations formulées dans le cadre de l'enquête publique, il est proposé d'ajouter un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour assurer le maintien de la capacité de stationnement existante à l'angle des 2 rues. De manière générale, dans le cadre de nouveaux projets, la commune demande à border ou marquer physiquement (bordure) la limite publique/privée. En cas de réalisation d'une pénétrante depuis la rue du Tertre Grall, le prolongement de l'alignement visible sur la propriété Buisson entre l'angle de la rue de la Roche Garde et cet accès pourra être étudié.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je note que dans le cadre de ce projet, il sera étudié la limite entre le secteur public qui permettront de définir les usages entre la voie et le projet (trottoir, stationnement, voie douce).

7.3. Densité de logement

Sur la notice de modification il est indiqué (les règles de densité minimale fixées dans le SCOT et dans l'avis de la MRAe (une densité brute moyenne de 22 logements /ha). Ces deux extraits de phrases demandent une explication sur la densité a appliqué ?

Réponse de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc auquel la MRAE fait référence demande une densité brute moyenne de 22 logements par hectare (p18 et 19 du DOO), ce qui signifie que cette densité peut être modulée selon les sites, tant que la moyenne est atteinte à l'échelle communale (une densité minimale de 15 logements par hectare est possible si elle est justifiée et compensée par des sites plus denses). Le SCOT précise que la densité brute intègre tous les aménagements réalisés dans le cadre de l'opération (voirie, espaces verts, bassins de rétention, ...).

L'OAP précise que la densité minimale de 22 logements par hectare s'applique hors élément de paysage identifié comme à protéger car celui-ci n'est pas considéré comme un aménagement. Cette densité minimale a été définie par la délibération de prescription de la modification n°2 du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que les prescriptions du SCOT sont respectées et qu'il en ait tenu compte dans l'OAP11.

8. Les avis des Personnes publiques associées

Rappel des Avis des Personnes Publiques Associées et autres autorités consultées.

PPA	Accusé réception	Réception Avis	
Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor	12/08/2021	18/08/2021	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat 22	16/08/2021	16/08/2021	Pas d'observation
Chambre de Commerce et d'Industrie 22	12/08/2021	23/08/2021	Pas de remarque
CRPF	12/08/2021		
DDTM SPLU planification	11/08/2021		
Préfecture BCLU	12/08/2021		
SCOT Pays de Saint >Briec	20/08/2021		
Conseil Départemental 22	18/08/2021	31/08/2021	Pas d'observation
Région Bretagne		14/08/2021	
DDTM 22			
INAO	23/08/2021	4/10/2021	Sans impact sur les cultures
SBAA Déplacement	18/08/2021		
SBAA Habitat Logement	24/08/2021		

8.1.- Les Décisions de l'Autorité Environnementale (MRAE).

La commune a procédé à l'étude environnementale par les bureaux d'études L'Atelier Urbain et Biosferenn et ECR Environnement.

- Information n°2021DKB97/ 2021-009209 du 5 octobre 2021

L'information de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme d'Etables-sur-Mer :

La MRAe conclue au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués, des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification n° 2 du plan local d'urbanisme d'Etables-sur Mer n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n°2001/42/CE du 27 juin 2001

8.2. SCOT du pays de Saint Briec

Le SCOT du pays de Saint Briec n'a pas émis d'avis, néanmoins cette modification doit tenir compte du DOO (document d'orientation et d'objectif) qui encourage la densification de l'urbanisme et prescrit pour la commune déléguée une densité brute moyenne de 22 logements /ha (AXE 1.3.3).

8.3. Région Bretagne

Le dossier a bien été réceptionné par la région Bretagne qui invite les porteurs de projets à consulter la stratégie foncière régionale et les publications relatives au STADDET

8.4. CCI Côtes d'Armor

Nous vous informons que nous n'avons pas de remarques particulières

8.5. Direction du patrimoine des Côtes d'Armor

Ce projet n'appelle pas d'observations de la part de mes services

9. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sur la base du dossier présenté à l'enquête publique, des observations et des réponses apportées par Saint Briec Armor Agglomération, je présente ci-après mon analyse, mes appréciations et mes conclusions relatives au projet de modification n°2 du PLU tel que présenté à l'enquête publique.

Mon analyse concerne les trois demandes concernées par cette modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme d'Etables-sur Mer :

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Tertre Grall (0.72ha), situé le long de la RD786, dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Saint-Quay-Portrieux, en limite de la zone d'activité commerciale des islandais, à environ 2 km du centre-ville de Saint-Quay-Portrieux. Cette ouverture à l'urbanisation permettra la création de logements en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'habitat, en densification de l'enveloppe urbaine, conformément aux orientations du SCOT du pays de Saint Briec.
- La création d'orientation d'aménagement et de programmation pour ce secteur du « Tertre Grall » à ouvrir à l'urbanisation.
- La modification ponctuelle du plan de zonage et du règlement du PLU pour tenir compte de l'évolution de certains dossiers ou projets

L'avis que je donne pour cette enquête est un avis global pour les trois demandes.

Conformément à l'arrêté de Saint-Briec Agglomération du 13 décembre 2021, l'enquête publique portant sur le projet modification n° 2 du PLU d'Etables-sur-Mer s'est déroulée du 3 janvier 2022 au 4 février 2022 à 17 h, dans des conditions satisfaisantes et permettant la libre expression du public.

Saint Briec Armor Agglomération (SBAA) a prescrit par délibération motivée du 7 mai 2020, la modification n°2 du plan local d'urbanisme d'Etables sur Mer.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Etables-sur Mer a été approuvé le 7 mai 2014. Il a fait l'objet depuis d'une modification n°1 approuvée le 29 mars 2018.

Le projet est en phase avec les points suivants :

- Les communes de Binic et Etables sur Mer sont constituées en commune nouvelle Binic-Etables sur Mer en 2016. La commune déléguée fait partie de SBAA qui a prescrit l'élaboration d'un PLUi le 31 mai 2018 et dont le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté pour 2019 – 2024 fixe un objectif de production de 35 à 40 logements par an pour la commune nouvelle.
- Binic-Etables-sur-Mer est compris dans le Schéma du Périmètre de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de saint Briec approuvé le 27 février 2015, dont le Document d'Orientations et d'Objectif (DOO) encourage la densification de l'urbanisme et prescrit pour la commune une densité brute moyenne de 22 logements /ha. Le projet qui sera réalisé respectera les règles de densité minimale et assurera une mixité sociale par la réalisation de logements sociaux (25 %).
- La Décision n°2021DKB97 /2021-09209 de l'Autorité Environnementale (MRAE) du 5 octobre 2021 a émis l'avis suivant : La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Etables -sur-Mer n'est pas soumise à une évaluation environnementale. La modification n°2 du plan local d'urbanisme n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n)2001/42/CE du 27 juin 2001.
- Le projet répond aux objectifs du Sage de la baie de Saint Briec. Les 5 enjeux majeurs identifiés sont : l'organisation de gestion de l'eau, la qualité des eaux, la qualité des milieux aquatiques, la satisfaction des usages littoraux et de l'alimentation eau potable, les inondations.
- Le projet répond à ces cinq objectifs aux niveaux des rejets :
 - Eaux pluviales : limitation de l'imperméabilisation des sols, infiltration à la parcelle. Le secteur dispose d'un bassin de régulation des eaux pluviales. Le secteur n'est pas situé en zone inondable. Aucune zone humide n'a été identifié sur le projet ;
 - Le site n'est pas concerné par aucun périmètre de captage d'eau potable ;
 - La qualité des eaux de baignade au niveau de la plage du moulin (exécutoire du Ponto est évaluée comme suffisante ;
 - Eaux usées : le site est potentiellement raccordable au réseau d'eaux usées de la commune de Binic -Etables-sur-Mer et à celle de la commune de Saint Quay Portrieux. Le choix de raccordement du projet veillera à s'assurer d'une absence d'incidence environnementale sur le milieu récepteur ;
- Compatibilité avec la modification du PLU. La présente modification n'a pas pour objet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et développement durable (PADD°). Le secteur de la bande d'étude est situé au -delà de la bande littorale des 100m ; le site du projet ne présente pas de covisibilité directes avec le littoral ;
- Cette ouverture à l'urbanisation ne réduit pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Ce site ne comporte pas de grave risque de nuisance ;
- Au niveau des déplacements, le site se situe au niveau de la jonction des rues (Roche Garde et Tertre Grall. À proximité se trouve la RD786, axe structurant de cette partie du littoral qui est accessible via un giratoire situé à proximité. Le site bénéficie de la proximité immédiate d'un tronçon cyclable qui emprunte la rue Louais.
- Le site du tertre Grall peut être synthétisé ainsi : un site inséré dans l'agglomération, aux abords d'une zone commerciale et de rues adjacentes avec du bâtis anciens. Un

positionnement attractif aux déplacements des piétons et des cyclistes (supermarchés, collège, plage du Moulin et de la vallée du Ponto).

- Le projet est confronté à une source de contrainte avec la RD 786 (sonores et visuelles). C'est pourquoi le projet fait l'objet de prescriptions (bande de bruit lié à la RD786 avec isolement acoustique des logements demandés), marge de recul inconstructible vis-à-vis de la RD. Le projet prévoit l'aménagement d'un espaces verts naturelle avec un talus planté d'essences bocagères et le maintien de la végétation existante.
- Le projet en besoin en logements : l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 AU sur Etables-sur-Mer s'inscrit dans les objectifs fixés dans le PLU et le PLH qui est la production de 35 à 40 logements pour Binic-Etables-sur Mer pour le programme 2019-2024 pour le PLH, le nombre de logements a été de 37 logements en 2019 et 59 logements en 2020.
- Justification aux regards des capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées. Le Plu a identifié 10 zones en AU à vocation d'habitat. Sur les 6.83 ha disponibles pour la construction, 5.87 ha sont déjà concernés et seulement 0.96 ha est disponible mais sans disponibilité d'aménagement dans l'immédiat. Les zones identifiées en zone U sont très majoritairement des dents creuses et des fonds de jardins qui ne facilite pas la réalisation de projet opérationnel.
- Le projet est en dehors de tout site Natura 2000 et de zones ZNIEFF.
- Le projet n'a pas l'objet de concertation en application de l'article du code de l'urbanisme L.103-2 du Code de l'Urbanisme car la modification du PLU n'est pas soumise à l'évaluation environnementale et ce conformément à la décision de la MRAE suite à la demande d'examen au cas par cas.

Considérant :

Que l'information du public de l'ouverture de l'enquête et de son déroulement a été faite dans les conditions de l'arrêté du 13 décembre 2021 ;

Que l'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante ;

Que tous les documents composant le dossier mis à disposition du public en mairie et sur le site internet de la ville d'Etables-sur-Mer et celui de saint Briec Armor Agglomération, ont permis à chacun de prendre connaissance du projet ;

Que j'ai pu, après avoir pris bonne connaissance du dossier soumis à l'enquête, entendre les avis et analyser les observations ;

Et aux motifs

Que le dossier présenté ne comporte aucune mesure incompatible avec les enjeux du Scot du Pays de Saint Briec ;

Que le projet ne présente aucun impact sur l'environnement pour le reclassement de la zone 2AU du fait de la diminution de la surface agricole ;

Concernant les incidences du projet :

- en termes de réseaux, l'ensemble du site est doté de réseaux structurants (eaux pluviales, assainissement),

Dans ces conditions, j'estime que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Tertre Grall, située au sein de l'enveloppe urbaine, et qui présente l'avantage d'offrir une superficie (0.60 ha) pour accueillir une douzaine de logements, dans un secteur desservi par le réseau d'assainissement d'eaux usées raccordé à une station d'épuration d'une capacité suffisante,

est pleinement justifiée. En outre, ces terrains, non exploités, sont en grande partie mobilisables rapidement.

Je considère que la création de l'OAP n°11 et les compléments apportés au règlement littéral de la zone encadreront suffisamment le projet en matière d'aménagement paysager et de limitation des nuisances sonores, notamment vis-à-vis de la RD 786 à l'est et de la zone d'activités au sud, de gestion des eaux pluviales et de ruissellement, de gestion économe de l'espace et de mixité sociale, et d'économie d'énergie ;

Je relève que SBAA s'est engagée à modifier les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement graphique pour :

- intégration d'une indication du maintien du stationnement existant (création d'un emplacement réservé n°22 pour le stationnement),

- les logements sociaux seront à répartir proportionnellement par opération en cas de phasage,

- remplacement de Eviter un découpage en lot qui imposerait une implantation des habitations ou des jardins exclusivement dans une bande du site marquée par l'ombre des bâtiments d'activités,

- remplacer des parcelles en lanière aux façades étroites rue louais par reproduire les parcelles en lanière aux façades étroites permettant de constituer un front bâti.

- pour le règlement graphique : intégrer les éléments du paysage surfacique ou linéaire à protéger,

- pour l'évolution du règlement écrit, les éléments rajoutés concernent : le passage des micromammifères, article 1AU6 pour l'implantation des constructions par rapport aux voies, l'article 1AU 11-3 concernant les clôtures, l'article 1 AU 13 sur les surfaces imperméabilisées ou éco-aménageables et en annexes la liste des végétaux d'espèces invasives interdits et la liste des végétaux préconisées

- L'ouverture à l'urbanisation, de la zone 2AU Tertre Grall, déjà prévue au PLU en vigueur, permet de répondre à un réel besoin en terrains rapidement mobilisables et situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, ce qui évite de consommer de l'espace agricole. Elle est à mon avis correctement justifiée dans le rapport de présentation ainsi que dans la délibération de Saint-Brieuc Armor Agglomération et compatible avec les dispositions du PADD.

Pour toutes ces raisons, j'émet un **avis favorable** à la modification n° 2 du plan Local d'Urbanisme d'Etables-sur-Mer.

L'avis est assorti d'une recommandation concernant la future zone 1AU Tertre Grall concernant respect des engagements de la commune en matière de logements sociaux, de préservation des végétaux répertoriés au titre de la Loi paysage et l'établissement d'un emplacement réservé n° 22 pour le stationnement.

Fait à Cavan,
Le 4/03/ 2022,

Le commissaire enquêteur



Jean Jacques Trémel