

Jean Jacques Trémel  
Commissaire Enquêteur

**Département des Côtes d'Armor**

**Saint Briec Armor Agglomération**

**Commune de BINIC-ETABLES-SUR-MER**

**MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
D'ETABLES-SUR-MER**

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

**Arrêté N°AG-080-2021**

**I - RAPPORT D'ENQUÊTE**

# Table des matières

RAPPORT D'ENQUETE.....	4
1.GENERALITES.....	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.ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	6
2.1. Phase préparatoire de l'enquête .....	6
2.2. Déroulement de l'enquête.....	6
2.3. Information du public.....	7
2.3.1. Composition du dossier d'enquête mis à la disposition du public.....	7
2.3.2. Consultation des Personnes Publiques Associées .....	8
2.3.3. Mise à la disposition du dossier d'enquête publique .....	9
2.4. Publicité de l'enquête .....	9
2.4.2. Affichage .....	9
2.5. Participation du public .....	10
2.6. Clôture de l'enquête publique .....	10
3.Présentation de l'objet de l'enquête .....	10
3.1. Rappel de l'évolution de l'urbanisme sur la commune d'Etables sur Mer .....	10
3.1.1. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU le Tertre Grall.....	10
3.1.2. Le besoin en logements .....	11
3.1.3. Justification au regard des capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées .....	11
3.1.4. Justification au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone.....	12
3.2. Présentation du secteur concerné. ....	13
3.3. Situation .....	13
3.4. Nature de l'aménagement concerné .....	15
3.5. Le contenu de la modification.....	15
3.5.1 Les orientations d'aménagement et de programmation. OAP11 – Tertre Grall .....	15
3.5.2. Le rapport de présentation. ....	16
3.5.3. Le règlement graphique.....	16
3.5.4. Le règlement écrit.....	16
3.6. Synthèse du diagnostic.....	17

3.7. Les enjeux et les objectifs du projet.....	17
3.7. Les incidences du projet sur l’environnement.....	18
3.8. Les incidences du projet.....	19
3.9. Compatibilité de la modification du PLU.....	20
4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET DES ORGANISMES CONSULTES.....	20
4.1. SCOT du pays de Saint Briec.....	20
4.2. Région Bretagne.....	21
4.3. CCI Côtes d’Armor.....	21
4.4. Direction du patrimoine des Côtes d’Armor.....	21
4.5. Chambre des Métiers et de l’Artisanat.....	21
4.6. INSTITUT NATIONAL DE L’ORIGINE ET DE LA QUALITE (INAO).....	21
4.7. Saint Briec Armor agglomération (compétence Habitat-logement-PLH).....	21
4.8. La Décision de l’Autorité Environnementale (MRAE).....	21
5. examen des observations recueillies.....	23
5.1. Observations du public pendant l’enquête.....	23
5.2. Bilan des observations.....	24
5.2.1. Aménagement de voirie.....	24
5.2.2. Projet de modification N°2 du PLU d’Etables sur Mer – ouverture à l’urbanisation du Tertre Grall.....	24
5.2.3. Observations hors champ de l'enquête publique.....	25
5.3. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	26
6. Mémoire réponse.....	27
Conclusion de la première partie.....	27
Annexes.....	29
1 procès-verbal de synthèse.....	29
2 mémoire - réponse de Saint Briec Armor Agglomération.....	29
3 avis Publication Presse et certificat d’affichage.....	29

# RAPPORT D'ENQUETE

## 1. GENERALITES

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 2016. La commune de Binic-Etables-sur-Mer, située à une quinzaine de kilomètres au Nord de Saint Brieuc, 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-Brieuc à Paimpol par la côte, Elle bénéficie de la proximité de Saint Brieuc et de la RN 12.

La commune fait partie de la communauté d'agglomération Saint-Brieuc 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 Brieuc. Le SAGE Baie de Saint-Brieuc 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-Brieuc dont la révision a été approuvée par le comité syndical le 27 février 2015.

Le SCOT positionne Binic-Etables-sur-Mer comme pôle littoral, avec les communes de Saint-Quay Portrieux, Pléneuf-Val-André et Erquy. Les pôles littoraux ont pour traits communs une forte activité touristique, un vieillissement de la population, une pression foncière importante et doivent conjuguer développement du territoire et protection du littoral.

### 1.1. Objet de l'enquête

Les caractéristiques de la modification N° 2 du plan local d'urbanisme de Etables -sur Mer, approuvées le 7 mars 2014, modifié le 29 mars 2018, 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 Brieuc ;
- 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 Brieuc Armor Agglomération, Service Urbanisme-Droits des sols.

Le transfert de compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme en lieu et place des communes à Saint-Brieuc Armor Agglomération depuis le 27 mars 2017.

Par arrêté du 11 juin 2021, Saint Briec Armor Agglomération, collectivité compétente en matière de documents d'urbanisme, a engagé la procédure de modification n°2 du PLU d'Etables sur mer.

### 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 de monsieur Le 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.

Manière dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative

Par arrêté du 11 juin 2021 Saint Briec Armor Agglomération a engagé la procédure de modification N°2.

Au préalable par délibération en date du 7 mai 2021, le conseil communautaire a justifié de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, au regard des capacités encore inexploitées dans les zones urbanisées et du manque de potentialités foncières au sein du tissu urbain existant.

Le dossier du projet de PLU a été transmis le 11 Aout 2021 aux services de l'état et aux personnes publiques associées par la consultation.

Il a également été soumis à l'autorité environnementale (MRAe pour examen au cas par cas). Le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale.

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 est 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.

Plan local d'urbanisme intercommunal de l'agglomération de Saint-Briec.

Il concernera 32 communes de l'agglomération de Saint-Briec.

Son élaboration a été prescrite par délibération du conseil d'agglomération en date du 31 mai 2018. Son approbation est prévue pour 2023 ou 2024.

### Bilan de la concertation

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.

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 2.1. Phase préparatoire de l'enquête

- Préalablement au début de l'enquête le commissaire enquêteur a pris contact avec Mme Samia Blaise, Service Urbanisme de Saint Briec Armor Agglomération, le 3 décembre 2021, des échanges de mails ont suivi pour établir l'arrêté de l'enquête. Une première rencontre s'est tenue le 16 décembre 2021 à la mairie de Etables sur Mer où a été présentée à partir de la notice de présentation le projet de modification de la zone 2AU en zone 1AU, situé le long de RD 786, en limite de la zone d'activité commerciale des Islandais à l'angle des rues de la Roche Garde et de la rue du Tertre Grall. Cette réunion s'est tenue en présence de Madame Lutz, adjointe à l'environnement et à l'urbanisme et Monsieur Le Maux Maximilien, Service Urbanisme de la commune de Binic-Etables sur Mer.
- Le commissaire enquêteur a visité le site concerné par l'enquête, le 16 décembre 2021 en présence de Madame Lutz, adjointe à l'environnement et à l'urbanisme et Monsieur Le Maux Maximilien, service Urbanisme de la commune de Binic-Etables sur Mer.
- Le dossier définitif et autres pièces (arrêté d'enquête, les avis émis, le registre d'enquête...) ont été paraphés par le commissaire enquêteur le 3 janvier 2022 avant le début de la première permanence.

### 2.2. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté N° AG-080-2021 de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 13 décembre 2021, du lundi 3 janvier 2022 à 9 h 00 jusqu'au vendredi 4 février 2022 17 h 00, à la mairie d'Etables sur Mer.

Le siège de l'enquête était fixé en mairie Binic-Etables sur Mer, 1 Place Jean Heurtel, 22680 Binic-Etables -sur Mer.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues :

Le lundi 3 janvier de 9 h 00 à 12 h 00,

Le samedi 15 janvier de 9 h 00 à 12 h 00,

Le vendredi 4 février 2019 de 9 h 00 à 12 h 00.

Le registre d'enquête a été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture, et dans le lieu suivant : Mairie de Binic-Etables sur Mer, 1 Place Jean Heurtel, 22680 Binic-Etables -sur Mer

Le procès-verbal de synthèse a été remis par voie électronique à la Mairie dd Binic-Etables sur Mer, le mercredi 9 Février. Celui-ci a fait l'objet d'échanges sur le déroulement de l'enquête par téléphone.

Le mémoire en réponse a été reçu par voie électronique le 23 février 2022.

## 2.3. Information du public

### 2.3.1. Composition du dossier d'enquête mis à la disposition du public

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

#### **1 registre (21 pages)**

#### **Actes**

- Arrêté de Saint Brieuc Armor Agglomération (prescription de l'enquête publique n°AG-080-2021
- Arrêté de Saint Brieuc Agglomération (engagement de la procédure de modification) n° AG-038-2020 du 11 juin 2020
- Délibération de saint Brieuc Agglomération (portant sur l'engagement de la procédure) en date du 7 mai 2020

#### **Dossier**

- Notice de présentation et étude environnementale (partie 1) - 55 pages
- Notice de présentation étude environnementale (partie 2) - 37 pages
- Évolution du règlement graphique (zonage) – 2 pages

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

- Evolution des orientations d'aménagement et de programmation – 7 pages
- Evolution du règlement écrit de la zone 1 AU -15 pages
- Textes régissant l'enquête publique et manière dont l'enquête s'insère dans la procédure de révision du Plan Local Urbanisme -23 pages
- Avis de la MRAe n° 2021-009209- 5 pages
- Avis des personnes publiques associées
  - Avis de la CCI des Côtes d'Armor en date 23 août 2021
  - Avis de la Direction du Patrimoine des Côtes d'Armor en date du 31 Aout 2021
  - Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat en date 16 août 2021
  - Avis de la région Bretagne (direction de l'aménagement et de l'égalité pôle planification territoriales) en date du 23 septembre 2021
  - Avis Saint Briec Armor Agglomération (au titre de la compétence Habitat - logement- PLH)
  - Avis de l'institut National de l'Origine et de la Qualité en date du 4 octobre 2021

### Pièces annexes

- Avis ouest France du 17 décembre 2020 et du 7 janvier 2022,
- Avis Le télégramme du 17 décembre 2021 et du 7 janvier 2022,
- Rapport d'information d'affichage de la publicité du 17 décembre 2020,
- Bordereau d'envoi du dossier de SBAA en date du 10 décembre,
- Avis d'enquête publique,
- Avis de la nomination du commissaire enquêteur du TA en date 29 novembre 2021,

### 2.3.2. Consultation des Personnes Publiques Associées

PPA	Transmission du dossier	Accusé réception	Réception Avis	
Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor	11/08/2021	12/08/2021	18/08/2021	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat 22	11/08/2021	16/08/2021	16/08/2021	Pas d'observation
Chambre de Commerce et d'Industrie 22	11/08/2021	12/08/2021	23/08/2021	Pas de remarque
CRPF	11/08/2021	12/08/2021		
DDTM SPLU planification	11/08/2021	11/08/2021		
Préfecture BCLU	11/08/2021	12/08/2021		
SCOT Pays de Saint >Briec	11/08/2021	20/08/2021		
Conseil Départemental 22	11/08/2021	18/08/2021	31/08/2021	Pas d'observation
Région Bretagne	11/08/2021		14/08/2021	

DDTM 22	11/08/2021			
	11/08/2021			Sans impact sur les cultures
INAO		23/08/2021	4/10/2021	
SBAA Déplacement	11/08/2021	18/08/2021		
SBAA Habitat Logement	11/08/2021	24/08/2021		

### Réception des avis

- Avis de la MRAe N°2021-009209 du 5 octobre 2021

### 2.3.3. Mise à la disposition du dossier d'enquête publique

Pour l'enquête, le registre était à la disposition pour recevoir les observations ou dépositions du public à la mairie d'Etables-sur-Mer.

L'enquête s'est déroulée comme prévu du lundi 3 janvier 2022 au vendredi 4 février 2022. Un poste informatique sur lequel un dossier numérique, ainsi qu'un dossier papier était mis à disposition du public. Ces documents étaient consultables à l'accueil de la mairie, situé Place Heurtel à Etables-sur Mer.

Le dossier est mis en ligne sur le site internet de Saint Brieuc Armor Agglomération : <http://www.saint-brieuc-armor-agglos.fr>, et sur le site de la commune : <https://binic-etables-sur-mer.fr/listes/urbanisme/>.

Chacun a pu prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre situé à la mairie Etables -sur- Mer, place jean Heurtel,
- par courrier à l'attention du commissaire enquêteur en mairie d'Etables sur Mer,
- par mail via l'adresse [urbanisme@besurmer.fr](mailto:urbanisme@besurmer.fr),

## 2.4. Publicité de l'enquête

### ➤ 2.4.1. Publication

Comprenant :

Les avis de publication de presse ont été publiés dans l'Ouest France et dans le Télégramme

-1 ère parution du 17 décembre 2021,

-2<sup>ème</sup> parution du 7 janvier 2022,

### 2.4.2. Affichage

L'avis d'enquête a été affiché :

Au siège de l'enquête publique à la mairie d'Etables -sur-Mer

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

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

À la mairie de Binic ;

Sur le site d'étude (rue de la Roche Garde, le long de la RD 786 à proximité de l'impasse du Tertre Grall

## 2.5. Participation du public

L'enquête publique a été peu suivie. Au cours des permanences, 10 personnes se sont présentées,

Lors de la première permanence, une personne avait déposé une observation orale.

L'enquête a donné lieu à 4 observations écrites sur le registre et 2 courriels. Seul le dernier a été annexé au registre. Le premier courriel avait déjà été enregistré sur le registre papier et celui-ci était donc en doublon.

## 2.6. Clôture de l'enquête publique

L'enquête publique s'est terminée le 4 février à 17 h. A l'issue de l'enquête, j'ai clos les registres d'enquête ouverts en mairie d'Etables -sur Mer.

# 3. Présentation de l'objet de l'enquête

La modification Plan Local d'Urbanisme n°2 concerne sur les trois points 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

## 3.1. Rappel de l'évolution de l'urbanisme sur la commune d'Etables sur Mer

### 3.1.1. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU le Tertre Grall

Le P.L.U. de l'ancienne commune Etables sur Mer a identifié plusieurs zones potentielles d'urbanisation sous l'intitulé « 2AU permettant, via des ouvertures à l'urbanisation progressives, d'accueillir des projets de logements neufs en différents endroits de la Ville, afin de maintenir un dynamisme démographique et de production de logements.

Parmi ces zones 2AU, la zone 2AU « Tertre Grall » correspond à un secteur sur lequel la commune travaille avec un aménageur pour la réalisation de lots libres et de lots pour des projets de logements sociaux.

### 3.1.2. Le besoin en logements

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU « Tertre Grall » sur Etables sur Mer s'inscrit dans les objectifs que la Ville a fixé dans ses Plans Locaux d'Urbanisme en matière de développement de l'habitat sur son territoire : créer environ 433 logements en 10 ans à Etables sur Mer et 375 logements en 10 ans à Binic.

Elle contribue également à répondre aux objectifs assignés par le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) 2019 -2024 de Saint-Brieuc Armor Agglomération dont les objectifs de production de logements sont territorialisés et représentent 35 à 40 logements par an pour la commune de Binic- Etables sur Mer.

Selon les données SITADEL, la production de logements neufs entre 2008 et 2017 est de :

- 179 logements neufs commencés sur Etables sur Mer, soit une moyenne 18 logements par an,
- 295 logements neufs commencés sur Binic, soit une moyenne 30 logements par an.

Sur le territoire d'Etables sur Mer, cette production a été permise par l'aménagement des zones 1AU du PLU. Seule une ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU a pour l'instant été effectuée. Ces projets étant actuellement en cours ou réalisés, la commune de Binic-Etables sur Mer doit poursuivre ses efforts pour maintenir ses objectifs de production de logements, pour les années à venir, notamment en ouvrant de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

### 3.1.3. Justification au regard des capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

La zone U :

Une étude de disponibilité foncière au sein des espaces urbanisés de la commune d'Etables sur Mer a été réalisée par le cabinet QUARTA en 2018 dans le cadre de la modification n°1 du PLU. Elle a permis d'identifier le foncier « disponible » dans la zone agglomérée d'Etables sur Mer où est possible la réalisation de logements par densification, sans consommation de foncier agricole.

Cette étude s'inscrit donc dans le cadre des orientations de lutte contre l'étalement urbain définies par les lois Grenelles et ALUR. Elle permet de passer en revue les capacités résiduelles de densification ou de renouvellement du tissu urbain déjà constitué et de favoriser leur mobilisation. Dans les zones urbaines (U) à vocation d'habitat, 83 terrains en dents creuses ont été identifiés sur 10,1 ha.

Une majeure partie de ces terrains ne peuvent accueillir un projet d'aménagement à court ou moyen terme :

- 13 sites s'étendant sur 2,09 ha en totalité font l'objet d'un permis d'aménager ou d'un projet en cours de réflexion et sont donc en phase d'être urbanisés,

- 20 sites s'étendant sur 2,1 ha correspondent à des fonds de jardins, dont la mutabilité reste hypothétique à court terme,
- 2 sites s'étendant sur 0,18 ha sont aménagés en espaces paysagers à préserver,
- 3 sites s'étendant sur 0,41 ha sont aménagés en voiries ou en aires de stationnement,
- 5 sites s'étendant sur 0,8 ha présentent une accessibilité problématique,

En retirant ces terrains, restent 4,22 ha de dents creuses qui seraient mobilisables, répartis sur 40 sites.

Toutefois, leur faible surface (0,11 ha en moyenne), leur morcellement sur 40 secteurs et la multiplicité des propriétaires ne permettent pas de réaliser un projet d'aménagement global proposant une offre de logements diversifiée à court terme. La densification de ces espaces ne pourra se réaliser que sur le long terme.

- Les zones 1AU

Le PLU identifie 10 zones 1AU à vocation d'habitat, ouvertes à l'urbanisation sur lesquelles des projets sont en cours de réalisation ou d'études :

OAP 1	Guillou de Mézillis (0.43 ha)	Permis de construire pour 8logemnts sociaux dont 5 en location accession
OAP 2	Tertre Nord (0.75 ha)	Permis d'aménager pour 17 logements dont 9 logements sociaux
OAP 3	Chemin de fer	Le propriétaire actuel ne souhaite pas aménager la zone
OAP 4	Vau Burel (0.53ha)	Projet d'aménagement en cours d'étude pour 11 logements dont 5 logements sociaux
OAP 5	La gare (1.16 ha)	Permis d'aménager pour 22 logements dont 6 en logements sociaux
OAP 6	Les villes Robert	Non concernée (zone d'activité 1AUY)
OAP7	Duguesclin	Zone d'activité sur le site, zone à vocation d'habitat à l'issue de la cessation
OAP 8	Gare du Portrieux	Le propriétaire actuel ne souhaite pas aménager la zone
OAP 9	Les Godelins (1.26 ha)	Permis d'aménager pour 26 logements dont 5 logements sociaux
OAP 10	Cap Horniers (1.80 ha)	Permis d'aménager pour la première tranche pour 28 logements dont 7 logements sociaux

Ainsi, sur 6,83 ha disponibles pour la construction d'habitat au sein de la commune, 5,87 ha sont déjà concernés par un projet d'aménagement en cours et 0,96 ha est disponible mais sans possibilité d'aménagement dans l'immédiat.

### 3.1.4. Justification au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone

Les terrains identifiés dans le cadre de l'étude de densification de la zone U sont très majoritairement des dents creuses et des fonds de jardins de tailles modestes voire réduites

ce qui ne facilite pas la réalisation de projets opérationnels à hauteur des besoins de production en logements.

Les terrains actuellement en zone 1AU ont, pour la plupart, fait l'objet d'aménagements sous forme de lotissements, ou font l'objet d'aménagements en cours.

Les autres secteurs 1AU rencontrent des difficultés techniques ou de dureté foncière qui nécessiteront plusieurs années avant qu'un projet opérationnel puisse être réalisé.

Afin d'atteindre les objectifs du P.L.H. et poursuivre ses objectifs de croissance démographique la commune de Binic-Etables sur Mer souhaite autoriser les projets de construction de logements au sein des espaces disponibles sur son territoire, Les zones actuellement classées en zone IAU permettront de soutenir la production de logements entre 2020 et 2022.

Il convient toutefois de prévoir l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs afin de pouvoir proposer une production de logements dans l'attente de l'approbation du futur PLU intercommunal (prévu en 2023 ou 2024).

Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AJ « Tertre Grall » s'inscrit dans cette vision prospective destinée à soutenir la production de logements à l'horizon 2023, en complément de la densification des dents creuses et des programmes de renouvellement urbain.

Le projet qui sera réalisé dans cette zone respectera les règles de densité minimale fixées dans le SCOT du Pays de Saint Brieuc (soit 22 logement/ha) et assurera une mixité sociale par la réalisation de logements locatifs sociaux.

### 3.2. Présentation du secteur concerné.

Le projet d'aménagement se situe à l'angle des rues « Roche Garde et Tertre Grall » au nord de la commune, en limite avec la commune de Saint-Quay-Portrieux

Les abords de cette zone sont représentés par :

- au nord l'impasse du Tertre Grall et des habitations,
- à l'ouest la rue de la Roche Garde et des habitations,
- au sud la zone artisanale des Islandais,
- à l'est la RD 786 et de l'autre côté une zone commerciale,

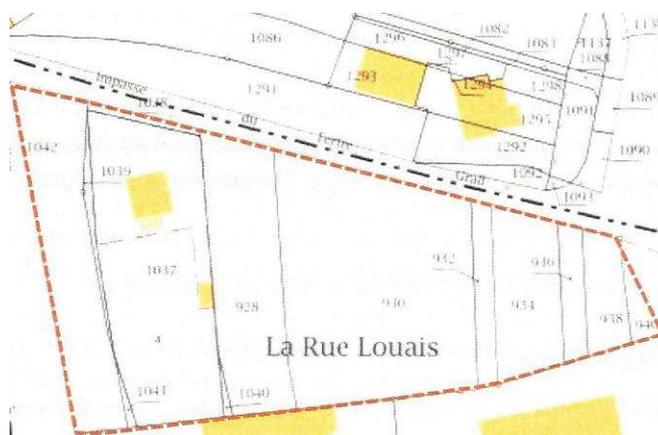
Actuellement le site correspond à des zones enherbées et enfrichées avec des petits bosquets. Une des parcelles est occupée par une résidence et son jardin attenant.

### 3.3. Situation

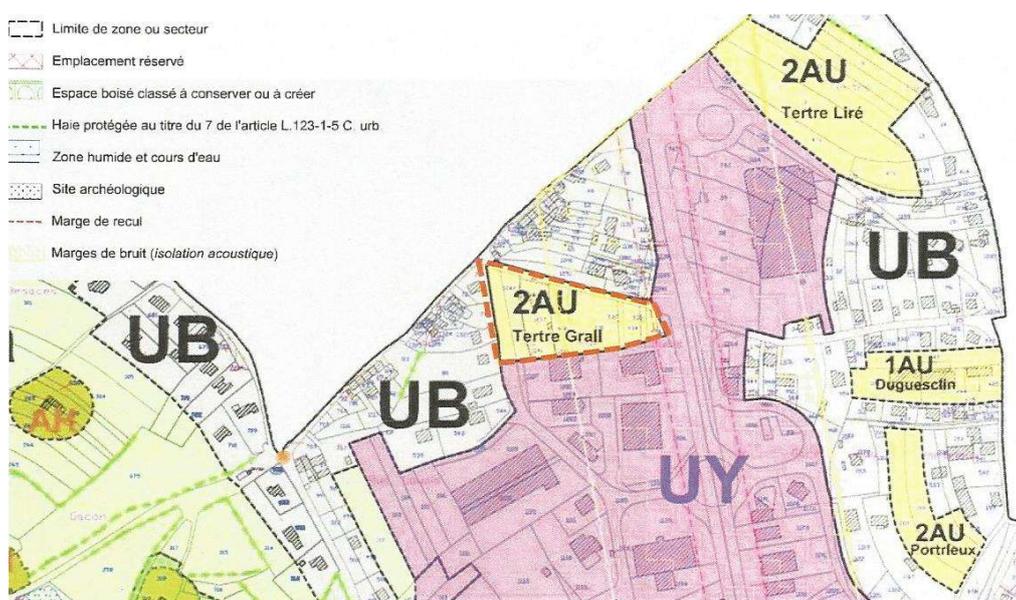
#### Situation cadastrale

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

Section	N° des parcelles	Surfaces
AB	928	826
	930	1646
	932	156
	934	449
	936	145
	938	203
	940	72
	1037	1463
	1038	53
	1039	21
	1040	7
	1041	19
	1042	929
	Surface totale	5985 m <sup>2</sup>



Extrait cadastral de la zone 2 AU le Tertre Grall



### 3.4. Nature de l'aménagement concerné

L'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné par cette modification n°7 vise à créer une opération d'aménagement d'une douzaine de logements individuels dont trois en logements sociaux sur une superficie totale d'environ 5985 m<sup>2</sup>. Le site se trouve en bordure de la RD 786, axe structurant desservant les communes littorales de Saint Briec à Paimpol. L'accès se fait à partir d'un giratoire et de la rue Roche Garde ainsi que l'impasse du Tertre Grall. Entre la Route départementale et le site, un itinéraire cyclable permet de relier les différents services de la commune. A l'angle des rues de Roche Garde et de l'impasse du Tertre Grall et de la rue Louais se trouve un carrefour assez étroit qui ne permet le stationnement pour les habitations à cause du trafic journalier des voitures, ainsi que le passage des cars scolaires qui viennent du collège. A noter que la commune a effectué un aménagement de voirie permettant le stationnement de quatre à cinq véhicules pour les résidents du carrefour de la rue Louais.



### 3.5. Le contenu de la modification

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

#### 3.5.1 Les orientations d'aménagement et de programmation. OAP11 – Tertre Grall

##### Analyse du site

Le secteur du Tertre Grall représente une surface de 0.6 ha, situé au nord de la commune dans le prolongement de l'urbanisation de la commune de Saint Quay Portrieux. Il bénéficie d'un positionnement attractif, propice aux déplacements et aux accès des commerces proches ; La zone d'activité et la RD qui borde ce projet sont à prendre en compte dans

l'aménagement du projet. Par ailleurs le projet est occupé par une habitation et son jardin (1500 m<sup>2</sup>) qui est déjà clôturé. Le reste du terrain (4500 m<sup>2</sup>) est relativement plat.

#### Objectif de l'aménagement

- réaliser une opération d'ensemble cohérente et Harmonieuse,
- préserver l'intérêt écologique du site,
- limiter les nuisances à la RD 786,
- limiter l'impact paysager des bâtiments d'activités au sud,
- s'inspirer de la rue Louais située à proximité,
- qualifier l'interface du site avec le domaine public,
- limiter l'artificialisation des sols,
- requalifier les voies communales d'accès au site,

-

#### 3.5.2. Le rapport de présentation.

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

#### 3.5.3. 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 5985m<sup>2</sup>.

Incorporer dans la légende les éléments suivants : éléments de paysage surfacique ou linéaire à protégés, marge de recul inconstructible vis-à-vis de la RD786, bande de bruit liée à la RD78 (isolement acoustique demandé).

#### 3.5.4. Le règlement écrit

Ajout d'un paragraphe au niveau des dispositions générales qui concerne : passage pour les micro- mammifères présence dans l'obstacle d'ouvertures carrées d'au moins 10 cm pour les mailles souples et 15 cm pour les obstacles solide au niveau du sol au moins tous les 50 m.

Ajout pour l'article AU6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Extrait « en outre pour le secteur 1AU du Tertre Grall, afin d'assurer la cohérence urbaine des opérations d'ensemble, une homogénéité des implantations le long d'une même voie et un ensoleillement optimum des futures habitations devront être assurées grâce aux respects d'une bande d'implantation que le projet définira ».

#### Ajout pour l'article AU11.3

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

Extrait « les clôtures sur rue et espaces publics seront choisis parmi : muret de pierre, éventuellement surmonté d'une lisse à claire voie en bois à barreaudage vertical ou d'une brande, d'un dispositif à claire voie en bois à barreaudage vertical, haie, talus végétalisé ou non, ».

#### Ajout pour l'article 1AU13

Extrait « les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables des projets devront représenter à minima 55 % de l'unité foncière dans la zone 1AU du tertre Grall »

Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe du présent règlement. Une liste d'essences locales est préconisée en annexe ; le remplacement des éléments naturels détruits pourra être exigé.

### 3.6. Synthèse du diagnostic

Un site inséré dans l'agglomération entre un hameau ancien, une zone artisanale et commerciale, un habitat récent. L'ensemble jouxte l'espace urbain de la commune de Saint Quay Portrieux

Un positionnement attractif, propice aux déplacements piétons (supermarchés, promenade au Ponto, et vélo, un collège proche, un espace littoral à proximité).

Une parfaite accessibilité à proximité du giratoire situé sur le RD 786 qui déserte des les deux voies communales et la proximité d'une voie vélo.

La RD 786 est aussi la source de contraintes sonores qui seront limitées par la bande d'isolement des 35 m par rapport aux habitations. Cet espace une fois aménagé permettra de limiter les nuisances sonores et apportera une plus-value pour la biodiversité flore faune et avifaune.

### 3.7. Les enjeux et les objectifs du projet

Les enjeux liés à l'aménagement de ce projet sont les suivants :

- Réaliser une opération d'ensemble cohérente et harmonieuse, d'urbanisation diversifiée garantissant une utilisation optimale de l'occupation des sols,
- Préserver l'intérêt écologique du site,
- Limiter les nuisances à la RD 786,
- Limiter l'impact paysager des bâtiments d'activités au sud,
- S'inspirer de la rue Louais dans les aménagements,
- Qualifier l'interface du site avec le domaine public
- Limiter l'artificialisation des sols,
- Requalifier les voies communales d'accès au site,

### 3.7. Les incidences du projet sur l'environnement

#### Zonages environnementaux

##### Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Le secteur d'étude se trouve à moins de 5 km de 5 ZNIEFF dont les trois suivants :

ZNIEFF de types2	Forêt de Lysandre	Situé à 4.7 km
ZNIEFF de types1	Pointe du bec de Vir et Côte de Saint Marc	Situé 2 km
ZNIEFF de types1	Côte de la pointe de Plouha	Situé à 4.7 km

La zone d'étude du Tertre Grall n'aura pas d'impact sur l'ensemble de ces ZNIEFF

##### Natura 2000

L'aire d'étude se trouve distante de 4.6 km de deux sites Natura 2000

FR5300010 (zsc)	Trégor Goélo
FR5310070 (ZPS)	Trégor Goélo

La zone d'étude du Tertre Grall n'aura pas d'impact sur l'ensemble de ces zones Natura 2000

##### Zones Humides

L'analyse réalisée avec 10 sondages, n'a pas mis en évidence la présence de zone humide sur la zone d'étude.

##### Enjeux flore et habitats :

Avec des apports de terres extérieures et le positionnement, 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 d'un point de vue d'un éventuel intérêt communautaire. Ces éléments certes modérés peuvent constituer des habitats pour les micromammifère et l'avifaune.

##### Enjeux pour la faune

Les milieux présents semblent assez peu favorables à la reproduction d'espèces protégées sauf pour les quelques arbustes situés à l'est avec la présence de la fauvette noire peuvent constituer un enjeu pour sa reproduction.

##### Raccordement des eaux usées

Le site est potentiellement raccordable aux réseaux d'eaux usées de Binic - Etables sur Mer et à la station d'épuration de Ponto et potentiellement aux réseaux d'eaux usées de la commune de saint Quay Portrieux.

### Hydrographie

#### Remontées de nappe et d'inondation

Le secteur d'étude se situe dans une zone ne présentant pas de débordement de nappes, ni d'inondation de caves. la commune de d'étables sur mer ne présente aucun risque d'inondation, ni de submersion marine.

#### Prise d'eau potable

Le site d'étude n'est pas concerné par un périmètre de protection pour un captage d'eau potable (prise d'eau sur le ruisseau de l'IC situé à 4.7 km du projet).

#### Les eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est demandée sur la zone du Tertre Grall. Le trop plein pour la gestion intégrées pour la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer sur une des voies. Le sous bassin versant du site est équipé d'un ouvrage de rétention pluviale.

#### Risque sismique

La commune de Binic Etables sur Mer est située dans une zone de sismicité de niveau 2 (faible).

#### Les risques technologiques

La commune est concernée par 9 installations industrielles (ICPE) qui sont non SEVESO ; le plus proche est situé à 1.9 km du projet ; aucun site et sols pollués (BASOL)° dans un rayon de 500 autour du projet. Deux anciens sites industriels sont recensés dans un rayon de 500 m.

### 3.8. Les incidences du projet.

Thématiques	Incidences
Risques naturels (inondation, éboulement, séisme, submersion marine).	Pas de risques prévus dans le cadre de ce projet
- Les eaux pluviales	Le projet prévoit avant le rejet au réseaux l'infiltration des eaux soit faites à la parcelle ; un bassin de régulation des eaux pluviales est présent aux abords de la zone d'activité.
- Déplacements.	L'accès au site se fait par des voies en capacité d'absorber une circulation supplémentaire. Le site est pourvu de circulations aux abords du projet.

Patrimoine culturel et archéologique.	Pas concerné par cette thématique
- consommation foncière- Activité agricole.	Le site est enclavé dans l'urbanisation. Pas de consommation de surfaces agricoles ou naturelles ; densité de 22 logements / ha prévus
- Paysage et environnement.	Compte tenu de la distance par rapport aux zones NIEFF et Natura 2000, le projet n'aura pas d'incidences sur ces zones de façon significatives
Mesures sur la flore et l'habitat	L'aménagement ne provoquera pas de perte de milieu ou d'espèce végétale à enjeu de manière directe ou indirecte
Zones humides	Pas d'impact, pas de zones humides sur le site
Trame verte et bleue	Pas d'impact susceptible d'influer sur cette thématique

### 3.9. Compatibilité de la modification du PLU

#### Compatibilité avec le code de l'urbanisme (article L.153-31)

La présente modification n'a pas pour objet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et développement durable (PADD°). La zone 2 AU ne présente aucun espace boisé classé, ni aucune haie protégée. Ces parcelles ne sont pas exploitées en tant que parcelles agricoles. Ceux sont des parcelles qui ont évoluées en friches.

#### Compatibilité au regard de la loi littoral

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 et en est séparé par une bande urbanisée (pavillons et zone artisanale).

Le projet se situe dans le prolongement de l'urbanisation de Saint Quay Portrieux avec une coupure au sud de la zone artisanale des Islandais.

## 4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET DES ORGANISMES CONSULTÉS

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification des PLU a été notifié au préfet et aux personnes publiques.

Les avis reçus ont été annexés au dossier d'enquête et sont résumés ci-dessous.

### 4.1. SCOT Pays de Saint Briec

Le SCOT du pays de Saint Briec n'a émis d'avis.

Le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du pays de Saint Briec, approuvé le 27 février 2015, dont le document d'orientation et d'objectif (DOO) encourage la densification

de l'urbanisme et prescrit pour la commune déléguée une densité brute moyenne de 22 logements/ha (axe 1.3.3).

#### 4.2. Région Bretagne

Le dossier a bien été réceptionné par la région Bretagne qui invite les porteurs de projets à prendre en compte les objectifs du **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** qui a été approuvé par arrêté du Préfet de région Bretagne et rendu exécutoire depuis le 18 décembre 2020.

#### 4.3. CCI Côtes d'Armor

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

#### 4.4. Direction du patrimoine des Côtes d'Armor

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

#### 4.5. Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Ce projet n'appelle pas d'observations particulières et met un avis favorable au projet de modification

#### 4.6. INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE (INAO)

En réponse du 4 octobre 2021, cette modification N°2 est sans impact pour les zones de productions sous signe de qualité présentes sur le territoire.

#### 4.7. Saint Briec Armor agglomération (compétence Habitat-logement-PLH)

Le PLH 2019-2024 prévoit un objectif de production de logements de 35 logements à 40 logements par an pour la commune de Binic-Etables-sur-Mer.

179 logements neufs commencés sur Etables sur Mer soit une moyenne de 18 logements par an.

295 logements neufs commencés sur Binic.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 AU du Tertre Grall s'inscrit dans une vision prospective destinée à soutenir la production de logements en complément de la densification des dents creuses et des programmes de renouvellement urbain qui sont également des objectifs du PLH.

#### 4.8. La Décision de l'Autorité Environnementale (MRAE)

- décision n°2021DKB97/2021609209 DU 5 OCBRE 2021

**Considérant que** les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, celles de leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

**Considérant** les caractéristiques du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Etables-sur-Mer qui vise à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (1AU) sur 0,72 ha le secteur du Tertre Grall classé en urbanisation différée (2AU), y créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°11 sur 0,60 ha et compléter le règlement littéral la concernant ;

**Considérant** les caractéristiques du territoire d'Etables-sur-Mer :

- commune littorale et station balnéaire, constituée en commune déléguée de la commune nouvelle de Binic-Etables-sur-Mer depuis 2016 et qui abrite une population de 7 006 habitants (INSEE 2018) ;
- commune déléguée dont le PLU a été approuvé le 7 mars 2014 ;
- faisant partie de Saint-Brieuc-Armor Agglomération, qui a prescrit l'élaboration d'un PLU intercommunal le 31 mai 2018, et dont le programme local de l'habitat (PLH) adopté pour 2019-2024 fixe un objectif production de 35 à 40 logements par an pour la commune nouvelle ;
- compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015, dont le document d'orientation et d'objectif (DOO) encourage la densification de l'urbanisme et prescrit pour la commune déléguée une densité brute moyenne de 22 logements/ha (axe 1.3.3) ;

**Considérant** que le projet permettra la création de 12 logements (0,3 % du nombre de logements principaux de la commune nouvelle), et conduira à la consommation maximale d'un espace naturel partiellement anthropisé de 0,45 ha environ ;

**Considérant** 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 ;

**Considérant** que les incidences potentielles de l'urbanisation du secteur du Tertre Grall ne seront pas susceptibles d'entraîner d'impact significatif sur les déplacements, compte tenu de sa situation au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Saint-Quay-Portrieux, de sa proximité des services, de la création de liaisons par modes actifs au sein du projet connectées à un réseau structurant et de sa connexion à une desserte adaptée ;

**Considérant** que ce nouveau secteur d'habitat sera raccordé au système d'assainissement collectif, dont il ne modifiera pas sensiblement les rejets, ni donc les incidences sur l'environnement, compte tenu du faible nombre d'habitants concerné ;

**Considérant** que la zone du projet n'abrite pas de zone humide sur son emprise et à proximité, ni d'espace naturel remarquable ou d'éléments de la trame verte et bleue, et que les atteintes à la biodiversité seront limitées par l'OAP et le règlement graphique, notamment par la protection d'un bosquet à l'est et la prescription de clôtures perméables à la petite faune ;

**Concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification n°2 du plan local d'urbanisme d'Etables-sur-Mer (22) 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 susvisée.

**Décide :**

**Article 1 :** En application des dispositions du livre I<sup>er</sup>, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la modification n°2 du plan local d'urbanisme d'Etables-sur-Mer (22) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

**Article 2 :** La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis. Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme d'Etables-sur-Mer (22), postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

**Article 3 :** La présente décision sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de participation du public.

## 5. examen des observations recueillies

Les dépositions inscrites dans le registre mis à la disposition du public, les messages reçus par voie électronique ont été répertoriés et sont synthétisés ci-dessous. Le contenu de ces dépositions, qui peuvent comprendre plusieurs observations portant sur des points différents, a été ventilé par thèmes.

### 5.1. Observations du public pendant l'enquête

L'enquête publique a été peu suivie. Au cours des permanences, seulement 10 personnes se sont présentées.

L'enquête a donné lieu à 4 observations sur les registres et 1 courriels. Ce dernier a été annexé au registre. Une observation a été reçu par courriel, a été rattachée à celle identique qui était enregistré dans le registre.

Une observation orale a aussi été enregistrée.

Au total, ce sont 6 observations qui ont été déposées pour cette enquête.

L'ensemble des observations se retrouve classé par thèmes sous la forme d'un tableau.

Voici les thèmes qui y figurent :

### Thèmes des observations

Thèmes	Sous-thèmes
Aménagement de la voirie	Places de stationnement
Plan de zonage de la future 1AU du Tertre Grall et de la modification de son règlement	
Reclassement d'une parcelle situé en dehors de la zone 2 AU du Tertre Grall	

## 5.2. Bilan des observations

### 5.2.1. Aménagement de voirie

#### Observation orale de Mme Annick Rouault

Elle souhaite que soit garder les places de stationnements situées à l'angle de la rue Roche Garde et rue du Tertre Grall et que soit aménager des logements sociaux dans le cadre de cette opération.

#### Observation 1 de Mme Cochet

Dans le cadre de cet aménagement, je souhaite qu'il y ait des places de stationnement

### 5.2.2. Projet de modification N°2 du PLU d'Etapes sur Mer – ouverture à l'urbanisation du Tertre Grall

#### Observation 2 déposée par M Lelong, reçu par aussi par courriel le mardi 1 février 2022

- 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 permettra 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

Observation 3 de l'Association « De la Source à la mer », 18, rue de la croix rouge, 22520 Binic Etables sur mer, déposée par Mme Joëlle Guern et Mme Pascale Guillou, Présidente et secrétaire de l'association de « de la source à la mer

Après un passage sur site au Tertre Grall, nous avons constaté l'emplacement du projet de modification du PLU, nous avons consulté le dossier de l'enquête.

Il est indiqué une densité minimale de 22 logements à l'hectare, or cette densité correspond à la densité moyenne sur le territoire de la commune d'Etables sur Mer.

En tant qu'association environnementale, nous nous réjouissons qu'une enquête environnementale ait été réalisée.

Dans l'OAP 11, l'obligation de construire des maisons en bande le long de la permettra une insertion harmonieuse respectueuse de l'urbanisme du quartier et de la biodiversité.

De plus, page 5 du règlement écrit de la zone 1 AU du Tertre Grall : en outre pour le secteur AU du tertre Grall, afin d'assurer la cohérence urbaine des opérations d'ensemble, une homogénéité des implantations le long d'une même voie et un ensoleillement optimum des futures habitations (hors annexes) devront être assurées grâce au respect d'une bande d'implantation que le projet définira. Cette disposition est illustrée par le schéma ci-dessous dans le document de la page 5. Les préconisations devront être impérativement respectées.

### 5.2.3. Observations hors champ de l'enquête publique

#### Observation courriel 1 Met Mme Toulgoat

Nous faisons valoir, comme nous l'avons fait lors de l'enquête publique réalisée en 2017 pour la modification N°1 du PLU d'Etables sur mer, que le zonage de l'espace boisé classé (EBC°) de la parcelle à l'angle du chemin de la corniche et de la rue Port Es leu (AB617) soit rectifié en cohérence avec les panneaux d'affichage zone verte du territoire et que ce zonage soit

corrigé suivant l' existant une partie de la futaie de la parcelle AB617 étant actuellement exclue de la représentation graphique.

Le paysage perçu par la population comme un site paysager à protéger ». doit selon le plan d'aménagement durable (PADD) de la commune et compte tenu de la forte différence altimétrique être maintenu ; le premier alinéa de l' article 421-9 du code de l' urbanisme n'étant pas applicable à l' abri construit sans permis sur ce terrain, comme par le passé et maintenant afin que soit respecté l' article 4 du PLU relatif à la préservation et la conservation des espaces boisés , le zonage EBC doit être étendu jusqu'à la parcelle AB 618 le long du chemin de randonnée , chemin de la corniche.

### 5.3. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je souhaiterais avoir des informations supplémentaires sur les points suivants :

- 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).

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 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) ?
- 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 ?

- 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)
- 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 ?

## 6.Mémoire réponse

Par courrier en date du 23 février2022, transmis par voie électronique le même jour et reçu le 23 février 2022 de M. Thibault Guinard, Vice-Président en charge de l'Urbanisme et l'Aménagement du Territoire de Saint Brieuc Armor Agglomération, a apporté une réponse aux observations du public et aux questions formulées dans le procès-verbal de synthèse. Ce document de 6 pages est reproduit dans son intégralité dans l'annexe n°2 du présent rapport.

## Conclusion de la première partie

La première partie a eu pour objet de présenter la modification Plan Local d'urbanisme n°2 (PLU) d'Etables sur Mer qui doit :

- 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,
- 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,

Ce rapport comporte aussi les avis des services consultés et les observations du public à l'enquête regroupées par thèmes.

Les mesures de publicité mises en œuvre pour cette enquête publique ont été conformes à l'arrêté n° AG-080-2022 pris par saint Brieuc Armor Agglomération le 13 décembre2021.

La participation du public a été peu suivie, pendant et en dehors des permanences. Ceux sont 5 observations et 1 courriel qui ont été déposés durant la durée de l'enquête.

La deuxième partie de ce rapport aura pour objet de formuler des conclusions motivées sur ce projet.

Fait à Cavan,

Le 18 février 2022

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a horizontal line and a vertical stroke.

Jean Jacques Trémel

# Annexes

- 1 procès-verbal de synthèse
- 2 mémoire - réponse de Saint Brieuc Armor Agglomération
- 3 avis Publication Presse et certificat d'affichage