

L'An Deux Mil Dix Huit, le **Jeudi 13 Septembre à vingt Heures trente minutes**, le Conseil Municipal légalement convoqué par **expédition en date du Jeudi 06 septembre 2018**, s'est réuni en mairie d'ERQUY sous la Présidence de Madame Christiane GUERVILLY, Maire d'Erquy. Monsieur DUBOS Jean-Luc, Adjoint au Maire, a été désigné Secrétaire de Séance.

Jeudi 13 Septembre 2018					PLAN LOCAL D'URBANISME BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET APPROBATION DE LA MODIFICATION N°10
An	Mois	Jour	Qn°	Subd	
2018	09	13	07	00	

ÉLUS	27
PRÉSENTS MAXI	19
MANDANTS	03
ABSENTS	05
APTES A VOTER	22



CONVOCATION	06-09-2018
RÉUNION	13-09-2018
AFFICHAGE	20-09-2018
TRANSMISSION	SUR VISA
Contrôle de Légalité : DCLE/2	

RECENSEMENT DES CONSEILLERS		Questions Traitées Par les Présents		Présents	Absents	Mandants	PROCURATIONS
NOMS ET PRÉNOMS	TITRES	Première Question	Dernière Question				MANDATAIRES
MAJORITÉ MUNICIPALE	GUERVILLY Christiane	Maire		1	0	0	
	DUBOS Jean-Luc	1er Adjoint		1	0	0	
	CHALVET Maryvonne	2è Adjointe		1	0	0	
	LAITHIER Bernadette	3è Adjoint		1	0	0	
	MORIN Yannick	4è Adjointe		1	0	0	
	ROBERT Stéphanie	5è Adjoint		1	0	0	
	POTURA Louis-Vincent	6è Adjointe		1	0	0	
	MORGAND Michel	7è Adjoint		1	0	0	
	RENAUT Sylvain	8è Adjoint		1	0	0	
	GUILLLOT Alain	CMD1		0	1	0	
	CRAMOISAN Annick	CMD2		1	0	0	
	BURAUD Nicole	CMD3		1	0	0	
	BELLIER Michel	Conseiller		1	0	0	
	BLANCHET Typhaine	Conseillère		1	0	0	
	DAYOT Clothilde	Conseillère		1	0	0	
	DENIS Paul	Conseiller		0	1	0	
	DUVERGER Béatrice	Conseillère		0	1	0	
	LE GOFF Guilaine	Conseillère		0	1	0	
	LEPRETRE Mickael	Conseiller		1	0	0	
	TALBOURDET Nicole	Conseiller		0	0	1	LAITHIER Bernadette
	VERNAY Christophe	Conseiller		0	1	0	
MINORITÉ	BOUVET Sylvie	Conseillère		1	0	0	
	BABIK Michèle	Conseillère		1	0	0	
	JOULAUD Pascale	Conseillère		0	0	1	BOUVET Sylvie
	MALLEGOL Marie-Dominique	Conseillère		0	0	1	PINEAU Roland
	PELAN Pierre	Conseiller		1	0	0	
	PINEAU Roland	Conseiller		1	0	0	
A	DÉCOMPTÉ DES PRÉSENTS : QUESTIONS 01 à 21			19	5	3	

Conseil du 13-09-2018					PLAN LOCAL D'URBANISME BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET APPROBATION DE LA MODIFICATION N°10
An	Mois	Jour	QN°	Subd	
2018	09	13	07	00	

Madame le Maire informe le Conseil Municipal que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Erquy a été approuvé par délibération le 16 septembre 2008. Depuis, le PLU a fait l'objet de diverses procédures d'évolution.

Le 21 septembre 2017, le Conseil Municipal a approuvé le lancement de la procédure de modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme, avec enquête publique car il est apparu nécessaire de procéder à de nouveaux ajustements du PLU.

Cette modification n°10 du PLU concernait l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU(8) située Rue Jacques Cartier.

La délibération présentait le contenu et les objectifs justifiant le choix de cette procédure qui ne remet pas en cause l'équilibre général du document d'urbanisme.

► BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ORGANISÉE :

1/ Déroulement de l'Enquête Publique :

Le projet de modification n°10 du PLU a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 2 juillet au 3 août 2018 inclusivement. Le dossier de modification n° 10 ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations ont été mis à disposition du public à l'accueil de la Mairie d'ERQUY. Le dossier comprenait la note de présentation exposant les motifs et expliquant les choix retenus pour la modification, les avis de Personnes Publiques Associées (PPA) et le registre d'observations. Il était également consultable sur le site internet de la commune d'Erquy : <http://www.ville-erquy.com> pendant toute la période de l'enquête.

Conformément à l'arrêté du Maire d'Erquy en date du 16 mai 2018, l'enquête publique a été annoncée par les moyens suivants :

- articles dans Erquy Infos - bimensuel communal ;
- avis et dossier mis en ligne sur le site internet de la commune ;
- annonces légales dans la presse (Ouest-France et Le Télégramme) ;
- affichage en mairie et au niveau des parcelles concernées par la présente modification permettant la plus large information du public ;
- sur panneaux lumineux présents sur le territoire de la commune.

Des observations pouvaient être également déposées par courrier électronique envoyé à l'adresse suivante : enquetepublique@ville-erquy.com.

Monsieur ROBERT, commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Rennes en date du 4 mai 2018 à cet effet, a reçu le public à quatre permanences. L'enquête publique a été clôturée le vendredi 3 août 2018 à 16h30.

2/ Remarques du Public :

Une inscription a été inscrite sur le registre. Elle ne concernait pas l'objet de la modification n°10 mais la fréquentation d'une route départementale, Rue de l'Horizon Bleu reliant le centre-ville avec la zone d'activités des Jeannettes. Deux courriers ont été transmis durant l'enquête. Le premier ne concernait pas l'objet de la modification, il s'agit d'une erreur de procédure. Le second courrier concernait bien l'objet de la modification, il a été déposé en main propre au commissaire-enquêteur lors de sa permanence du 25 juillet 2018 par Monsieur LE MOUNIER Michel. Cette personne indique que « l'emprise prévue dans le plan de principe d'aménagement de cette modification va empiéter sur ses terrains, qu'il n'est pas prévu assez de stationnement à l'extérieur de la déchetterie et qu'en conséquence le plan d'aménagement doit être revu. »

3/ Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) :

La démarche comprend également la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme. Le dossier de modification (note de présentation et délibération) a ainsi été transmis aux PPA.

.../...

A l'issue de la période d'enquête, **11 avis de PPA** ont été reçus :

- **La Chambre du Commerce et de l'Industrie des Côtes d'Armor** : elle félicite la commune pour son développement économique et rappelle sa présence dans l'accompagnement de projet de stratégie et de développement économique.
- **La Direction Départementale des Territoires et de la Mer - Mission territoriale du Pays de Saint-Brieuc** : elle précise que « La procédure de modification du PLU est celle qui convient d'utiliser. Que cette modification s'inscrit dans la continuité de la modification n°8 du PLU par la création d'un espace non dédié à des activités commerciales ». Ils ont transmis un second courrier suite à l'envoi de la note de présentation modifiée pour indiquer maintenir leurs remarques.
- **La Communauté de Communes de Lamballe Terre et Mer** : Elle indique que « le service d'instruction des ADS a noté que le projet de règlement de la notice de présentation n'intégrait pas la dernière version du PLU en vigueur en zone UY résultant de la modification n°8 approuvée par délibération le 23 mars 2017 ».
- **La Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne** : Elle indique ne pas avoir de remarques particulières à émettre.
- **La Région Bretagne** : elle rappelle les orientations politiques de la Région Bretagne sur l'aménagement du territoire.
- **Le Maire de la Bouillie** : Il émet un avis favorable au projet de modification.
- **La Direction du Patrimoine du Conseil Départemental des Côtes d'Armor** : Elle n'a pas d'observations à apporter à cette modification. Ils ont transmis un second courrier suite à l'envoi de la note de présentation modifiée pour indiquer maintenir leurs remarques.
- **Le Maire de Pléneuf-Val-André** : Il n'a pas de remarque sur le projet de modification.
- **Le Président du Pays de Saint-Brieuc** : il précise que « Dans le SCoT en vigueur, le projet d'extension de la zone d'Activités des Jeannettes concerne la ZACOM située au Nord de la zone. Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU(8) objet de la modification n'étant pas acté dans le SCoT, celui-ci consommera une partie de la marge de respiration attribuée à la Communauté de Communes de Lamballe Terre et Mer. » mais également que « La zone 2AU(8) est bordée par une zone humide dont il faudra tenir compte dans l'aménagement de la zone d'activités ».
- Les autres PPA n'ont pas fait connaître leur avis.

► RÉPONSES AUX AVIS EXPRIMÉS SELON LES THÈMES ABORDÉS :

1/ SUR LA MISE À JOUR DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UY

La note de présentation a été modifiée à la suite à l'avis de la Communauté de Communes de Lamballe Terre et Mer afin d'insérer la dernière version du règlement de la zone UY (approuvée suite à la modification n°8 du PLU). Cette note de présentation modifiée a été transmise, à nouveau, aux PPA et au Tribunal Administratif de Rennes le 21 juin 2018, avant l'ouverture de l'enquête publique. C'est cette note de présentation modifiée qui a été consultée pendant l'enquête publique.

2/ SUR L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU(8) AVANT LES AUTRES ZONES 2AU

La zone 2AU(7) est devenue, depuis la modification n°8 du PLU portant sur la mise en conformité avec la ZACOM des Jeannettes du Pays de Saint-Brieuc, la zone 2AUC(7). La note de présentation sera actualisée avec le bon zonage. Cette zone a une vocation commerciale seulement (et non pas artisanale à la différence de la zone proposée à l'ouverture à l'urbanisation). Cette zone n'appartient pas à la Communauté de Communes de Lamballe Terre et Mer. Elle n'est pas desservie suffisamment en réseaux et nécessitera des aménagements de voirie conséquents au niveau des accès avec les deux routes départementales selon le trafic des activités qui s'y implanteront. Pour information, il n'existe pas d'autres zones 2AU sur la commune d'Erquy.

3/ SUR LES ÉQUIPEMENTS DE LA ZONE 2AU(8)

Cette zone étant située entre la zone d'activités des Jeannettes et la déchetterie communautaire, elle était déjà à proximité immédiate des réseaux. La définition donnée dans le règlement du PLU pour les zones 2AU ne vaut pas pour cette zone, d'où l'ouverture à l'urbanisation en 2011 de sa partie Sud par la modification n°3. La Communauté de Communes Lamballe Terre & Mer a déjà établi des dispositions précises concernant les équipements définitifs de ces lots. Ces aménagements seront plus détaillés dans la note de présentation modifiée.

.../...

4/ SUR L'INSERTION PAYSAGÈRE DU PROJET

Le règlement de la zone UY applicable à ces terrains impose des plantations dans son article 13. Ainsi, le boisement à l'Est ne sera pas impacté. La haie située en partie Sud ne sera modifiée que partiellement pour permettre la création de l'entrée du lot n°1. Il est envisagé un élagage des branches basses des sujets âgés et une taille de formation des jeunes sujets. Il est également prévu de conserver et de regarnir la haie mitoyenne existante en l'intégrant au lot n°1 dont la limite serait fixée à 3 mètres de la haie existante. Enfin, pour créer une connexion écologique supplémentaire, il est prévu la plantation d'un rideau paysager au Nord des deux terrains. Le plan de principe d'aménagement de la zone sera revu en fonction de ces éléments et sera donc modifié dans la note de présentation.

5/ SUR LE PLAN D'AMÉNAGEMENT AUTOUR DE LA ZONE 2AU(8)

L'emprise du projet de voirie, et plus particulièrement l'aire de retournement d'un diamètre de 24 mètres, a été définie en fonction de la clôture existante en partie Sud (propriété de Monsieur LE MOUNIER) et des contraintes naturelles en partie Nord (présence d'une zone humide et d'un boisement sur les parcelles cadastrées B 1907 et B 1181). L'espace réservé à l'aire de retournement par M. LE MOUNIER est suffisant, et le projet n'implique pas de modification de la clôture. Un bornage contradictoire doit être initié par la Communauté de Communes afin de régulariser l'état parcellaire.

Il n'est pas prévu de stationnement au droit du projet, car il n'y a pas d'espace adéquat sur le domaine public pour la création de stationnement.

La haie centrale doit être maintenue dans la mesure du possible afin de canaliser le flux de voitures entrantes et sortantes de la déchetterie. Toutefois, il sera nécessaire de la réduire afin de réaliser les aménagements prévus : réaliser la placette de retournement, favoriser la sortie de la propriété de Monsieur LE MOUNIER et favoriser les entrées des 2 futurs lots qui seront créés dans le cadre du projet.

6/ SUR LA LIAISON ENTRE LA ZA DES JEANNETTES ET LE CENTRE-VILLE D'ERQUY (RUE DE L'HORIZON BLEU)

La Rue de l'Horizon Bleu (RD34) est principalement utilisée par les véhicules qui transitent par le centre-ville et dessert également le port départemental situé Rue du Port. L'ouverture à l'urbanisation de ces deux parcelles ne devrait pas engendrer une augmentation de la circulation sur cette route départementale.

► EXTRAIT ET CONCLUSIONS DU RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

A l'issue de ses quatre permanences, le **commissaire enquêteur** a adressé un rapport au Maire et émis un **avis favorable** à l'adoption de la modification n°10 du PLU. Cet avis favorable comprend **les recommandations** suivantes :

- Examen concerté avec les riverains des difficultés de circulation et de stationnement aux abords de la déchetterie afin de déterminer les aménagements de voirie nécessaires à la bonne desserte des entreprises et équipement collectifs ;
- Mise en place d'un suivi de la circulation Rue de l'Horizon Bleu, afin de remédier le cas échéant aux nuisances subies par les riverains, ce notamment en raison de la vitesse excessive de certains véhicules, poids lourds en particulier ;

La commune d'Erquy informera la Communauté de Communes de Lamballe Terre et Mer de ce premier point concernant la circulation aux abords de la déchetterie. Les services techniques de la commune d'Erquy prennent note de la demande de suivi concernant la Rue de l'Horizon Bleu.

La procédure de modification n°10 du PLU consiste ainsi à changer le zonage des parcelles concernées par le projet, en les passant d'une zone 2AU à une zone 1AU déjà réglementée dans le PLU. Par ailleurs, le tracé de la zone 1AU reprend le périmètre de la zone 2AU sans modification. Cette évolution se retranscrit dans deux pièces du PLU : le rapport de présentation, le plan de zonage.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le dossier de modification n°10 du PLU, tel qu'il a été complété par la présente.

LE CONSEIL MUNICIPAL, INVITÉ À SE PRONONCER,

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** le Code de l'Urbanisme ;
- VU** la délibération du Conseil Municipal du 16 septembre 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Erquy ;
- VU** les délibérations successives du Conseil Municipal du 14 septembre 2010, du 7 juin 2011, du 15 novembre 2011, du 16 octobre 2012, du 10 octobre 2013, du 24 septembre 2015, du 5 juillet 2016 et du 23 mars 2017 ayant modifié le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Erquy ;
- VU** les Mises à Jour successives du Plan Local d'Urbanisme portant annexion au PLU en date du 22 août 2013, du 12 mai 2014, du 15 mars 2016 et du 18 juillet 2016 ;
- VU** la Mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP en date du 5 juillet 2016 ;
- VU** la délibération du 21 septembre 2017 présentant la modification n°10 et ses objectifs ;
- VU** l'enquête publique organisée du 2 juillet au 3 août 2018 inclus,
- VU** le dossier soumis au public et notifiée aux Personnes Publiques Associées ;
- VU** l'avis favorable de la Chambre du Commerce et de l'Industrie des Côtes d'Armor du 4 mai 2018 ;
- VU** l'avis favorable de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - Mission territoriale du Pays de Saint Brieuc du 16 mai 2018 et du 2 juillet 2018 ;
- VU** l'avis favorable de la Communauté de Communes de Lamballe Terre et Mer du 31 mai 2018 ;
- VU** l'avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne reçu le 7 juin 2018 ;
- VU** l'avis de la Région Bretagne du 31 mai 2018 ;
- VU** l'avis favorable de la mairie de La Bouillie du 29 mai 2018 ;
- VU** l'avis favorable de la Direction du Patrimoine du Conseil Départemental des Côtes d'Armor du 8 juin 2018 et du 25 juillet 2018 ;
- VU** l'avis favorable de la mairie de Pléneuf-Val-André du 14 juin 2018 ;
- VU** l'avis favorable du Pays de Saint-Brieuc du 6 juillet 2018 ;
- VU** le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur du 24 août 2018 ;
- VU** les documents joints en annexe ;
- VU** l'avis favorable de la commission urbanisme en date du 27 août 2018 ;
- VU** la note de présentation modifiée ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, DÉCIDE,

- D'APPROUVER** la **modification n°10 du PLU** telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- DE PROCEDER** à la transmission à Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor ;
- DE PROCEDER** à l'affichage pendant un mois en mairie et à l'insertion d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au recueil actes administratifs, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme ;
- D'AUTORISER** le maire ou son représentant à signer tout acte y afférent et prendre les dispositions nécessaires à son application.

Sens de la Décision				Approbation			Décompte des Suffrages				
Élus	Présents	Mandants	Absents	Habilités	Retraits	Abstenus	Votants	Blancs	Exprimés	Pour	Contre
27	19	03	05	22	00	00	22	00	22	22	00

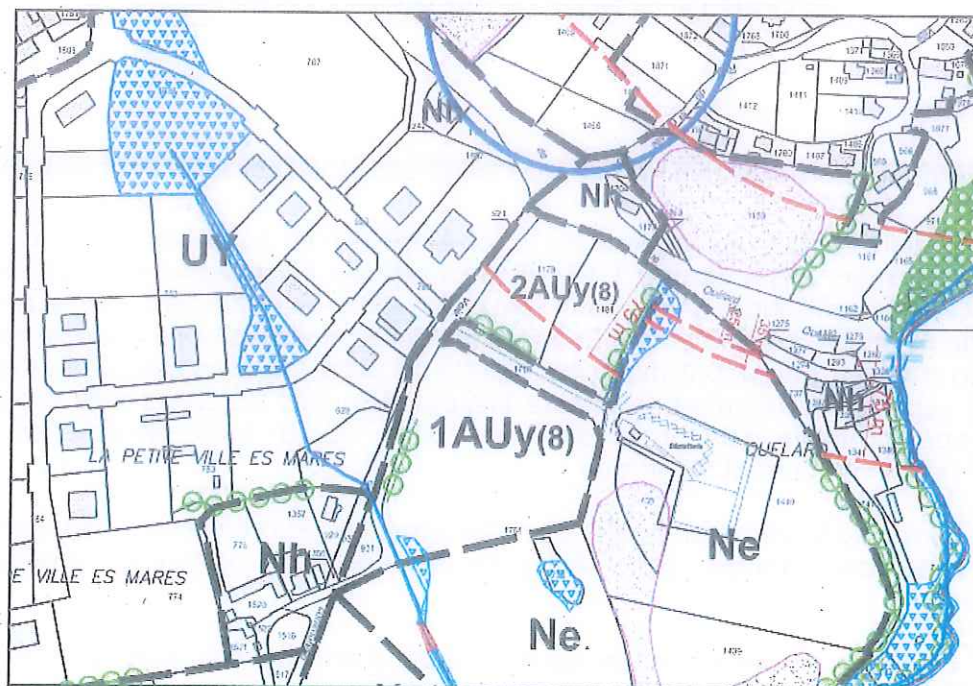


Le Maire,
Christiane GUERVILLY,
ERQUY, Jeudi 13 Septembre 2018

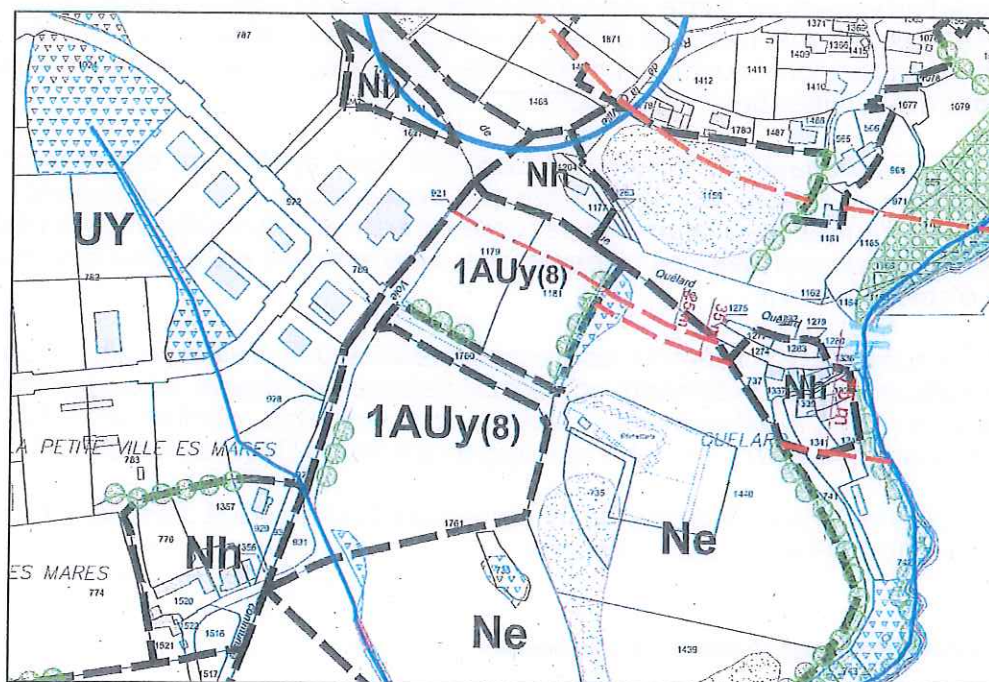


MODIFICATION DE ZONAGE VISÉE PAR LA MODIFICATION DU N°10 DU PLU
ANNEXE n°1 A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 SEPTEMBRE 2018

Plan Avant Modification n°10 du PLU



Plan Après Modification n°10 du PLU



TRANSMIS PRÉFECTURE LE
18 OCT. 2018
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE

**MODIFICATION DE ZONAGE VISÉE PAR LA MODIFICATION DU N°10 DU PLU
ANNEXE n°2 A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 SEPTEMBRE 2018**

EXTRAIT DE LA NOTE DE PRESENTATION MODIFIÉE

• **JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PORTANT SUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUy(8) :**

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme encadre les modalités d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU. En effet, le lancement de la procédure de modification nécessite, préalablement à l'arrêté du Maire prescrivant une enquête publique, une délibération motivée du conseil municipal justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Ce qui a été effectué en date du 21 septembre dernier en Conseil Municipal.

La zone 2AUy(8) a fait l'objet d'un classement au PLU en réserve foncière (zone 2AU) et non en zone opérationnelle (zone 1AU) pour des raisons de maîtrise de l'aménagement de cette zone.

Ce site se trouve en continuité de la zone d'activités des Jeannettes aménagée par l'ancienne Communauté de Communes Côte de Penthièvre. Elle a pu répondre aux demandes d'installation de nouvelles entreprises pendant plusieurs années. La zone 2AUy(8) peut être urbanisée avant la zone 2AUyC(7) étant donné que la partie Sud de la zone concernée par la présente modification a fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation en 2011. La zone 2AUyC(7) a une vocation commerciale seulement (et non pas artisanale à la différence de la zone proposée à l'ouverture à l'urbanisation). Cette zone n'appartient pas à la Communauté de Communes de Lamballe Terre et Mer. Elle n'est pas desservie suffisamment en réseaux et nécessitera des aménagements de voirie conséquents au niveau des accès avec les deux routes départementales selon le trafic des activités qui s'y planteront.

La Communauté de Communes Lamballe Terre et Mer, qui bénéficie de la compétence obligatoire « actions et développement économique » et notamment la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire, a été amené à rechercher des terrains en vue de projets d'aménagement.

La zone 2AUy(8) présente les atouts nécessaires à la réalisation d'un projet conforme (dessertes suffisantes, raccordements et réseaux de base nécessaires au projet d'urbanisation, terrains peu en pente, localisation dans la zone des Jeannettes, visibilité de la Route Départementale 786, positionnement favorable par rapport à la Route Départementale 786).

Ainsi, le Conseil Municipal du 21 septembre 2017 a décidé d'engager la procédure de modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme.

• **ENJEU ECONOMIQUE POUR LE TERRITOIRE COMMUNAL :**

L'ouverture de cette zone permettrait de répondre à l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire de la commune d'Erquy. Il convient ainsi de mettre au Plan Local d'Urbanisme de nouvelles surfaces disponibles.

• ENVIRONNEMENT ET LIAISONS ROUTIERES AVEC LE CENTRE D'ERQUY :

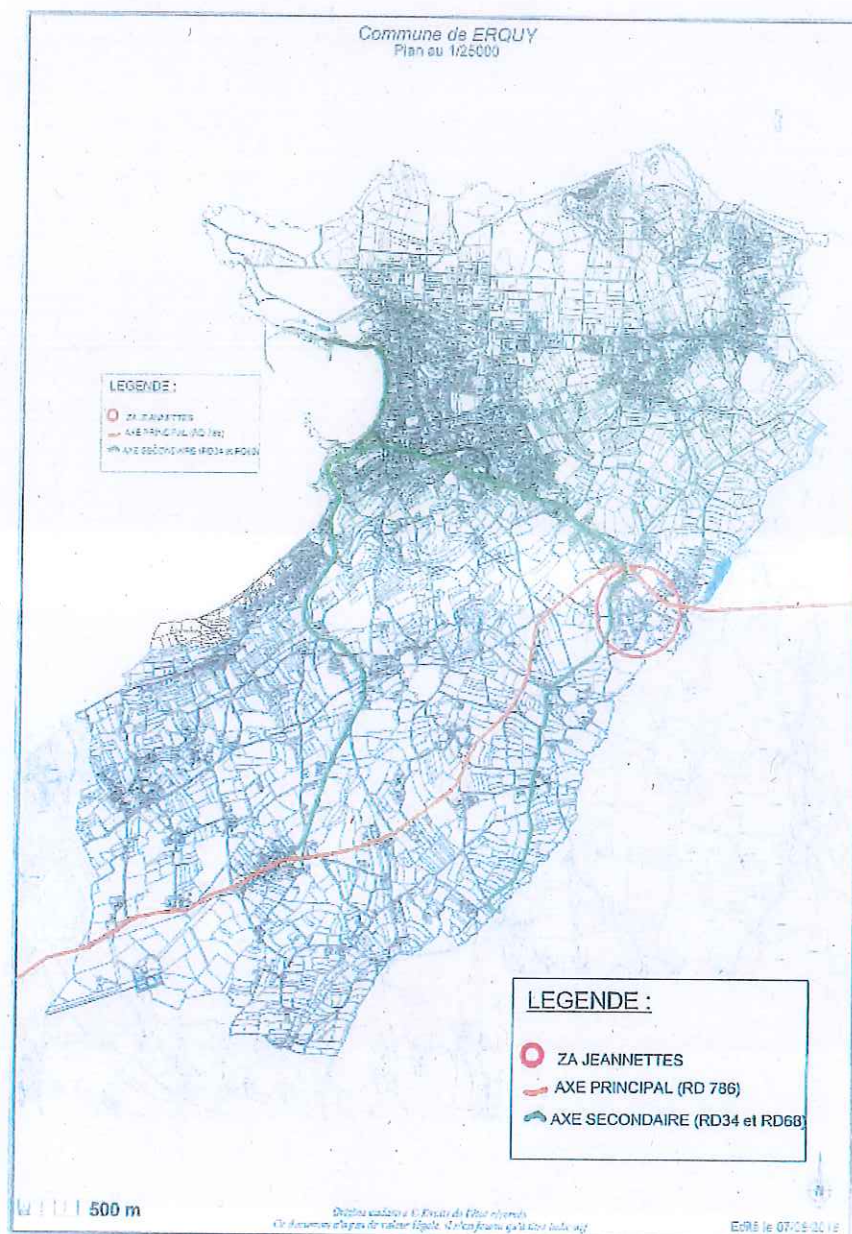
Les terrains concernés bordent le parc d'activités des Jeannettes (une trentaine de lots) à l'Ouest, la déchetterie à l'Est, la voie menant à la déchetterie au Nord (prolongement de la rue Jacques Cartier) et la zone Ne au Sud.

Ils se situent dans une zone essentiellement constituée de bâtiments artisanaux et commerciaux.

Les constructions environnantes sont de type bâtiments industriels, hangars, en bardage métal gris anthracite, avec toiture plate (Qualiparc).

Le secteur est accessible, en partant du centre d'Erquy, depuis la rue Clemenceau et la Route Départementale. Les terrains de la zone concernée sont desservis par la rue Jacques Cartier, voie créée par le lotissement de la zone d'activité des Jeannettes (parc).

Pour rejoindre le centre d'Erquy, la liaison peut s'effectuer par la rue Jacques Cartier puis la rue des Jeannettes, la rue du Château d'eau, la rue de l'Horizon Bleu et enfin la rue Clemenceau.



**MODIFICATION DE ZONAGE VISÉE PAR LA MODIFICATION DU N°10 DU PLU
ANNEXE n°2 A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 SEPTEMBRE 2018**

EXTRAIT DE LA NOTE DE PRESENTATION MODIFIÉE (SUITE)

VUES DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE



**MODIFICATION DE ZONAGE VISÉE PAR LA MODIFICATION DU N°10 DU PLU
ANNEXE n°2 A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 SEPTEMBRE 2018**

EXTRAIT DE LA NOTE DE PRESENTATION MODIFIÉE (SUITE)

D. Projet d'Aménagement Envisagé

Par délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2017, le lancement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU(8) a été validée.

L'aménageur, la Communauté de Communes Lamballe Terre et Mer, a proposé un projet d'aménagement avec une aire de retournement à l'extrémité de la Rue Jacques Cartier

Ce projet d'aménagement a été présenté et validé en commission d'urbanisme du 14 mars 2018.

Le plan d'aménagement prévoit la réalisation de 2 lots d'une surface respective de 4 316 m² et de 4 244 m² sur les parcelles B 1179 et B 1181. Les surfaces seront confirmées après le passage d'un géomètre pour le bornage. Ces deux lots ont des accès indépendants et directement sur les voies communales.

La parcelle B 1907, concernée par une zone humide, est entièrement conservée en l'état pour la partie située dans la zone à urbaniser.

Conformément à la modification n° 5 du PLU et au règlement de la voirie Départementale des Côtes d'Armor, une marge de recul stricte de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale est appliquée.

Les haies sont maintenues le long de la rue Jacques Cartier et sur la limite Est du lot n°2. La haie située en partie Sud ne sera modifiée que partiellement pour permettre la création de l'entrée du lot n°1. Il est envisagé un élagage des branches basses des sujets âgés et une taille de formation des jeunes sujets. De plus, il est prévu de conserver et de regarnir la haie mitoyenne existante en l'intégrant au lot n°1 dont la limite serait fixée à 3 mètres de la haie existante. Enfin, pour créer une connexion écologique supplémentaire, il est prévu la plantation d'un rideau paysager au Nord des deux terrains.

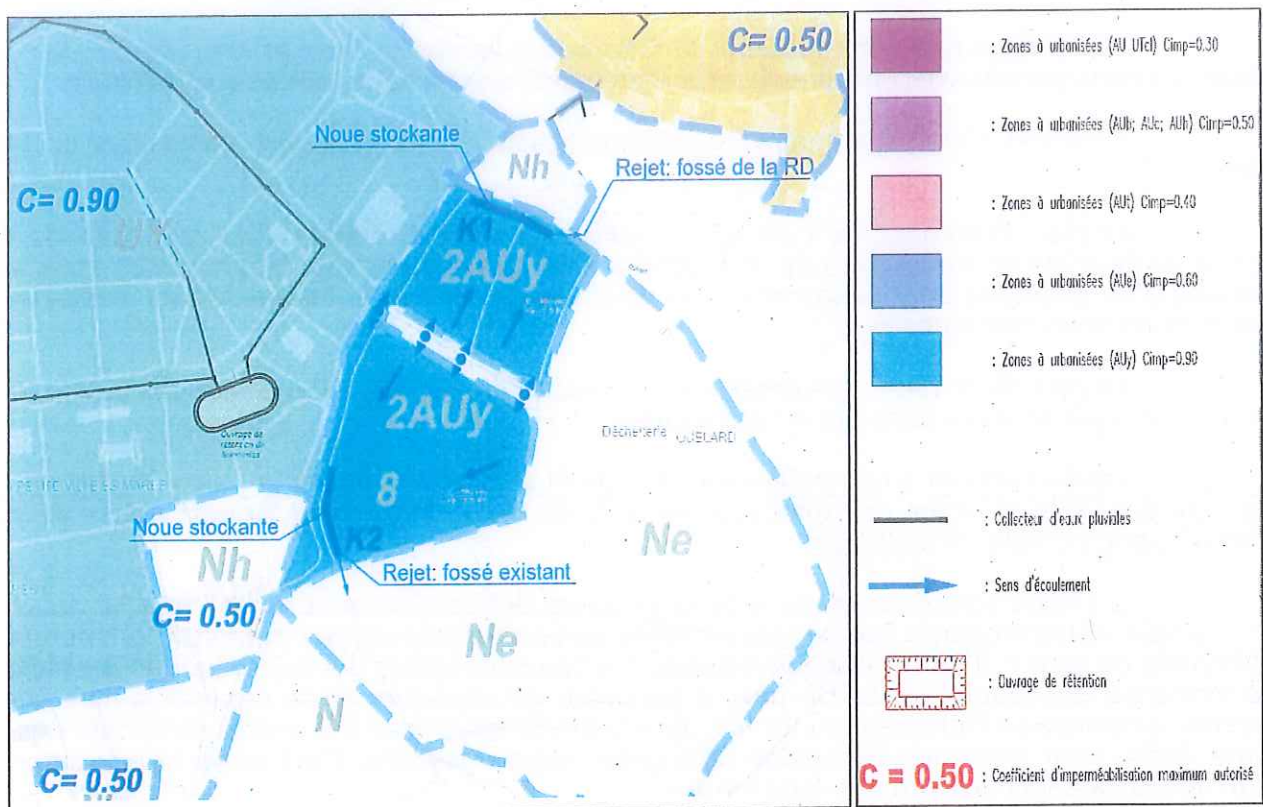
Concernant les équipements futurs de ces lots :

- Eaux pluviales : le rejet des eaux pluviales se fera dans le fossé situé le long de la Route Départementale (RD 786). Cette réalisation sera à la charge des futurs acquéreurs.
- Eaux usées : une modification du réseau existant des eaux usées provenant du poste de refoulement de la zone artisanale des jeannettes ainsi qu'une extension de ce réseau seront nécessaires à la viabilisation de ces lots. Cette réalisation sera à la charge de la communauté de communes.
- Eau potable : le réseau d'eau potable borde la Route Départementale (RD 786). La réalisation et le branchement sera à la charge des futurs acquéreurs.
- Défense incendie : un poteau sera implanté dans l'impasse à l'Ouest du projet. Ce poteau servira aux deux lots, ainsi qu'à la déchetterie. La réalisation de ce poteau incendie sera à la charge de la communauté de communes.
- Electricité : pour le lot n°1, un réseau basse tension borde l'impasse en partie Ouest. La réalisation du branchement sera à la charge du futur acquéreur. Pour le lot n°2, une extension de réseau est à réaliser. La réalisation du branchement et l'extension du réseau basse tension sera à la charge de la communauté de communes.

- Eclairage public : des candélabres seront implantés au niveau du domaine public au Sud des lots. Une étude est en cours par le Syndicat Départementale d'Énergie (SDE). La réalisation sera à la charge de la communauté de communes.
- France télécom : une étude est en cours par le SDE. La réalisation sera à la charge de la communauté de communes.

Le projet d'aménagement étant inférieur à une surface d'un hectare, il n'est pas concerné par l'élaboration d'un dossier Loi sur l'Eau.

La commune a approuvé en date du 29 mars 2011 le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP) sur le territoire communal. Les eaux pluviales de la zone seront récupérées dans une noue stockante avant rejet dans le fossé de la Route Départementale conformément au plan extrait du SDAEP ci-dessous.



Le coefficient d'imperméabilisation de la zone concernée est fixé à 0.90.

Concernant la défense incendie, un hydrant est disponible à moins de 200 mètres du projet.

MODIFICATION DE ZONAGE VISÉE PAR LA MODIFICATION DU N°10 DU PLU
ANNEXE n°2 A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 SEPTEMBRE 2018

EXTRAIT DE LA NOTE DE PRESENTATION MODIFIÉE (SUITE)

DECOUPAGE DE 2 LOTS

