

COMMUNE D'ERQUY

(Côtes d'Armor)

ENQUETE PUBLIQUE

du 2 juillet au 3 août 2018, inclus

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 10

**Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy(8)
située Rue jacques Cartier**

**Arrêté municipal n°223/2018
du 16 mai 2018**

**RAPPORT ET AVIS
DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le 24 août 2018

SOMMAIRE

I : RAPPORT	3
1) PRESENTATION DE L’OBJET DE L’ENQUETE ET DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET	3
2) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE.....	4
2.1 Désignation du commissaire enquêteur et organisation de l’enquête	4
2.2 Information du public.....	4
2.3 Déroulement de l’enquête	4
3) LE DOSSIER D’ENQUETE ET LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	5
3.1 Le dossier d’enquête publique.....	5
3.2 Les observations du public	6
3.3 Le mémoire en réponse	7
II : AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	11
1) RAPPEL SUR LE PROJET	11
2) MOTIVATION.....	12
2.1 Sur le déroulement de l’enquête	12
2.2 Sur le dossier d’enquête	12
2.3 Sur l’avis des PPA et les observations du public	12
2.4 Conclusion globale sur le projet.....	15
4) AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	16

I : RAPPORT

Le présent rapport est établi dans le cadre des prescriptions édictées par l'arrêté du 16 mai 2018 de Madame le Maire de la commune de ERQUY, ouvrant une enquête publique sur la modification du PLU visée en première page

Ce rapport est articulé comme suit :

- Présentation de l'objet de l'enquête ;
- Organisation et déroulement de l'enquête ;
- Dossier d'enquête et analyse des observations du public.

1) PRESENTATION DE L'OBJET DE L'ENQUETE ET DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Le rapport de présentation du PLU approuvé le 16 septembre 2008 mentionne , page 234 et 235, qu'il n'est pas prévu de création de nouvelles zones d'activité à court terme compte tenu de l'extension alors en cours sur la zone de Jeannettes. Toutefois deux réserves foncières étaient à l'époque constituées afin de permettre le futur développement de cette zone. L'extension en cause s'opérait à l'est en direction de la déchetterie sur une surface d'1 ha 9 ares sur les terrains suivants :

- Deux parcelles agricoles, rue Jacques Cartier (pâturage) qui n'ont pas de sensibilité paysagère et environnementale particulières, bordées par une route départementale (786) et enclavées dans le tissu urbain en devenir, elles constituent l'objet de la présente procédure.
- Par une autre zone sans vocation (...dépôt de gravats) bordée par la route d'accès à la déchetterie.

Ces deux zones ont été classées sous l'intitulé 2AU y (8)

Une portion située partie sud, secteur de la Ville Es Mare a été classée en 1 AU y (8) et ouverte à l'urbanisation lors de la modification n° 3 du PLU (approbation en date du 15 octobre 2011).

Depuis cette date, L'EPCI, « Lamballe Terre et Mer » a fait l'acquisition du solde de la zone 2 AU y(8), soit les parcelles B 1179 et B 1181 (8 814 m²) constituant la partie nord de l'ancien périmètre 2AU et sollicite l'ouverture à l'urbanisation en vue d'une extension limitée de la zone d'activités des Jeannettes afin d'accueillir de nouvelles entreprises.

Ces terrains sont situés à l'est de la zone agglomérée dans une zone d'activités desservie par la rue Jacques Cartier et sont bordés par une voie structurante, la RD 786.

Il s'agit de parcelles présentant les atouts nécessaires, critère qui a motivé la délibération du Conseil prise en application de la loi ALUR.

Le SDAEP approuvé le 29 mars 2011 prévoit un coefficient d'imperméabilisation de 0.90 pour la zone et une récupération par noue stockante avant rejet dans le fossé de la RD.

Le projet d'aménagement prévoit la desserte séparée des deux lots et la mise en place d'une aire de retournement. Les contraintes naturelles et réglementaires sont décrites (haies, zone humide, recul des constructions)

Les travaux de viabilisation seront pris en charge par l'aménageur.

2) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

2.1 Désignation du commissaire enquêteur et organisation de l'enquête

Le commissaire enquêteur a été désigné par ordonnance du Tribunal Administratif en date du 4 mai 2018. L'enquête, organisée par arrêté du 16 mai 2018 de Madame le Maire de la commune de ERQUY, s'est déroulée sur la période du 2 juillet au 3 août inclus et son siège a été fixé en mairie.

2.2 Information du public

L'arrêté municipal et l'avis d'enquête du 16 mai ont été affichés en mairie le 15 juin (certificat du même jour) et publié les 15 juin et 22 juin dans les quotidiens Ouest France et Le Télégramme.

L'avis d'enquête a par ailleurs été inséré dans le bimensuel de la ville d'Erquy du 15/06 et publié sur le site internet, avec modification de l'annonce depuis le début de l'enquête.

L'affichage sur site a été réalisé par les services municipaux le 14 juin et des panneaux ont été apposés de manière très visible le long de voies et les clichés versés au dossier.

2.3 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée, conformément aux prescriptions de l'arrêté et quatre permanences sont intervenues, le 2 juillet de 13 H 30 à 16 H 30, le 13 juillet de 9 H à 12 H, le 25 juillet de 9 H à 12 H et le 3 août de 13 H 30 à 16 H 30.

Une visite des lieux est intervenue le 3 août.

L'organisation matérielle de l'enquête a été préparée par entretiens téléphoniques suivis d'échanges de courriel et dans le cadre d'une rencontre en mairie le 15 juin avec M. DUBOS, adjoint et M. KERICHARD, Directeur des Services Techniques

Des entretiens sont par ailleurs intervenus en cours d'enquête avec Madame le Maire et ses adjoints. Mme CHESLIN du service urbanisme a fait preuve de beaucoup de disponibilité, ce qui a contribué au bon déroulement de l'enquête.

La salle des mariages a été mise à disposition du commissaire enquêteur qui disposait ainsi de bonnes conditions d'accueil avec possibilité de recevoir individuellement les personnes.

Le registre d'enquête à feuillets non mobiles a été régularisé puis coté et paraphé avant l'ouverture et les pièces du dossier ont été visées et paraphées.

Le registre a été clos le 3 août après 16 h 30 (heure habituelle de fermeture de la mairie).

3) LE DOSSIER D'ENQUETE ET LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 Le dossier d'enquête publique

Outre l'arrêté du 16 mai 2018 et le registre d'enquête à feuillets non mobiles comportant 17 pages cotées, le dossier présenté en mairie comportait les pièces suivantes :

- L'ordonnance du TA .
- La délibération motivée du Conseil d'Erquy en date du 21/09/2018
- l'avis d'enquête publique du 16/06/18.
- Les annonces légales et les photographies des affichages de l'avis sur site.
- Une note de présentation de 32 pages qui a été modifiée avant ouverture de l'enquête et communiquée aux PPA.
- Les réponses des personnes publiques associées (CCI, Préfecture, DDTM, Mission territoriale de Saint Brieuc, l'EPCI Lamballe Terre et Mer, La DRAC, la Région Bretagne, la mairie de la BOUILLIE , la Direction du patrimoine du Département et la mairie de PLENEUF Val ANDRE.
- En cours d'enquête un nouvel avis de la DDTM et de la DIRPAT ont été versés au dossier, suite à envoi de la note de présentation modifiée.
- Enfin l'avis du Pays de Saint Brieuc (SCOT) a aussi été versé en cours d'enquête.

Le dossier complet du PLU opposable était par ailleurs tenu à disposition ainsi que le dossier AVAP et le SCOT.

3.2 Les observations du public

Au cours de l'enquête, trois dépositions individuelles ont été formées, soit consignées au registre (1) ou par courrier (2). Par ailleurs deux personnes sont passées en cours de permanence pour prendre connaissance du dossier et obtenir des précisions.

Les observations ont été présentées à la responsable du service urbanisme de manière successive et enfin lors d'un entretien avec Mme Le Maire à la clôture de l'enquête. Le PV les récapitulant a ensuite été transmis par voie dématérialisée le 7 août.

Première observation

Par courrier recommandé reçu le 19/07 de M. Sébastien VON EUW, concernant des terrains situés sur le secteur de la rue Fosse Eyrand.

Il sollicite le reclassement des parcelles A 1260, 1270, 1271, 1272, 1405, 1406, 1407 et 1408 en zone de loisir et annexe à sa déposition deux plans ainsi que quatre clichés.

Seconde observation

Par courrier du 24/07, remis en main propre, émanant de la SCI du Verger représentée par son gérant M. LE MOUNIER.

Il expose qu'il a aménagé en 2017, les terrains situés au 6 rue Jacques Cartier, ce conformément aux prescriptions du PC et constate à l'examen du dossier que certains de ces aménagements sont sous emprise du projet. Il demande en conséquence le décalage des ouvrages afin d'éviter un empiètement sur sa propriété. (Voir note page 17, esquisse)

D'autre part, il sollicite un examen attentif des conditions de circulation vers la déchetterie, constatant qu'il est fréquent que des véhicules stationnent dans la rue et bloquent l'accès au 6 ter. Il demande donc la création de places de stationnement le long de cet axe ainsi que la suppression de la haie sur le terre-plein central, ce en concertation avec les riverains.

Enfin, il demande que l'attribution des lots soit opérée en privilégiant les projets porteurs en matière de création d'emplois afin de développer la dynamique d'implantation d'activités et d'éviter le blocage constatable de terrains qui ne servent que de dépôts.

Troisième observation

Au registre de Madame OLLIVIER Jacqueline, épouse LE FESSANT, demeurant 15 rue de l'Horizon Bleu.

Elle expose que la future zone est desservie par cette rue à partir du centre d'Erquy et que la circulation y est déjà dense avec un trafic de camions roulant souvent à vitesse élevée.

Craignant une augmentation du trafic en raison de l'extension projetée, elle sollicite la pose de dispositifs de ralentissement comme effectué rue des Hôpitaux

Le dossier soumis a par ailleurs suscité de ma part des interrogations dont la teneur portait sur la justification du projet et les modalités d'aménagement.

Des précisions plus détaillées ont été sollicitées sur les aménagements effectués ainsi que ceux à intervenir pour déterminer comment les exigences propres à la définition 1AUy seront atteintes et quelles seront les prévisions en la matière (seul le SDAEP étant évoqué).

Des précisions sur les conditions dans lesquelles la délibération motivée prise en application de la loi ALUR a retenu ce choix après examen d'autres possibilités

Enfin, la nature des aménagements envisagés en vue d'une mise en conformité du projet avec le règlement de zone, notamment du point de vue paysager, étant observé qu'un des secteurs de l'AVAP se situe à proximité des parcelles en cause, que les éléments de bocage présents sont recensés dans la cartographie et que des enjeux naturels sont présents sur ce site.

Il est renvoyé au PV annexé pour le détail des observations.

3.3 Le mémoire en réponse

Il a été transmis par courriel le 14 août (courrier de trois pages avec 3 documents graphiques annexés) et les réponses sont reproduites ci-dessous.

Sur la première observation de M. Sébastien VON EUW,

« La Commune d'ERQUY prend note des observations du public. Concernant la première observation, la présente modification n'est pas concernée ».

Sur la seconde observation de la SCI du Verger

« Concernant la seconde observation, Lamballe Terre et Mer nous a précisé que :

- *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 la situation d'un point de vue foncier.*
- *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 »

Sur la troisième observation de Madame OLLIVIER

« Concernant la troisième observation et afin de vous aider dans la rédaction de votre rapport et de vos conclusions, veuillez trouver ci-joint un plan indiquant les axes principaux utilisés par les véhicules circulant depuis la zone d'activités des Jeannettes (RD786). La Rue de l'Horizon Bleu (RD34) est principalement utilisée par les véhicules qui transitent par le centre-ville est 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. »

Sur les observations du commissaire enquêteur

Concernant les équipements de la zone 2AUY(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. Lamballe Terre & Mer a déjà établi des dispositions précises concernant les équipements définitifs de ces lots :

- Eaux pluviales : le rejet des eaux pluviales se fera dans le fossé situé le long de la Route Départementale (RD 786).
- 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.
- Eau potable : le réseau d'eau potable borde la Route Départementale (RD 786).
- 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.
- 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.
- 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'Energie (SDE).
- France Télécom : une étude d'adduction est en cours par le SDE.

Ces aménagements seront plus détaillés dans la note de présentation modifiée.

La zone 2AUY(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 2AUYC(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 planteront. Pour information, il n'existe pas d'autres zones 2AUY sur la commune d'Erquy, vous trouverez également ci-joint un plan localisation la zone 2AUYc(7) par rapport à la zone 2AUY(8) au PLU.

Enfin concernant l'intégration paysagère de la future zone, il est à rappeler que le règlement de la zone UY applicable à ces terrains indique notamment dans son article 13 : « Obligation de planter :

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

- Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.

- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

- Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.

- Il doit être aménagé des espaces verts sur la parcelle, représentant au moins 20% de la superficie. Dans le cas d'un lotissement, des espaces verts devront également être prévus.

- Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.

- En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

- Les talus situés en limite séparative seront conservés. »

Lamballe Terre & Mer nous a précisé par ailleurs que, dans ce projet :

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 (exemplaire modifié ci-joint). »

Le mémoire en réponse est versé en annexe

Fait à Rostrenen, le 23 août 2018

Le Commissaire Enquêteur



Christian Robert

COMMUNE D'ERQUY

(Côtes d'Armor)

ENQUETE PUBLIQUE
du 2 juillet au 3 août 2018, inclus

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n° 10
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy(8)
située Rue Jacques Cartier

Arrêté municipal n°223/2018
du 16 mai 2018

DEUXIEME PARTIE

AVIS
DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 24 août 2018

II : AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1) RAPPEL SUR LE PROJET

Le rapport de présentation du PLU approuvé le 16 septembre 2008 mentionne, page 234 et 235, qu'il n'est pas prévu de création de nouvelles zones d'activité à court terme compte tenu de l'extension alors en cours sur la zone de Jeannettes. Toutefois deux réserves foncières étaient à l'époque constituées afin de permettre le futur développement de cette zone. L'extension en cause s'opérait à l'est en direction de la déchetterie sur une surface d'1 ha 9 ares sur les terrains suivants :

- Deux parcelles agricoles, rue Jacques Cartier (pâturage) qui n'ont pas de sensibilité paysagère et environnementale particulières, bordées par une route départementale (786) et enclavées dans le tissu urbain en devenir, elles constituent l'objet de la présente procédure.

- Par une autre zone sans vocation (...dépôt de gravats) bordée par la route d'accès à la déchetterie.

Ces deux zones ont été classées sous l'intitulé 2AU y (8)

Une portion située partie sud, secteur de la Ville Es Mare a été classée en 1 AU y (8) et ouverte à l'urbanisation lors de la modification n° 3 du PLU (approbation en date du 15 octobre 2011).

Depuis cette date, L'EPCI, « Lamballe Terre et Mer » a fait l'acquisition du solde de la zone 2 AU y(8), soit les parcelles B 1179 et B 1181 (8 814 m²) constituant la partie nord de l'ancien périmètre 2AU et sollicite l'ouverture à l'urbanisation en vue d'une extension limitée de la zone d'activités des Jeannettes afin d'accueillir de nouvelles entreprises.

Ces terrains sont situés à l'est de la zone agglomérée dans une zone d'activités desservie par la rue Jacques Cartier et sont bordés par une voie structurante, la RD 786.

Il s'agit de parcelles présentant les atouts nécessaires, critère qui a motivé la délibération du Conseil prise en application de la loi ALUR.

Le SDAEP approuvé le 29 mars 2011 prévoit un coefficient d'imperméabilisation de 0.90 pour la zone et une récupération par noue stockante avant rejet dans le fossé de la RD.

Le projet d'aménagement prévoit la desserte séparée des deux lots et la mise en place d'une aire de retournement. Les contraintes naturelles et réglementaires sont décrites (haies, zone humide, recul des constructions)

Les travaux de viabilisation seront pris en charge par l'aménageur.

2) MOTIVATION

2.1 Sur le déroulement de l'enquête

Les conditions de publicité et d'affichage, tant à la mairie que dans la presse permettent de conclure à une bonne information du public.

Quant au déroulement de l'enquête, en son siège à la mairie d'ERQUY, on peut également conclure que les conditions d'accès au dossier, de réception des personnes et d'accueil du public ont bien répondu aux exigences de bonne information et de libre expression. Tous les documents nécessaires à une bonne compréhension des enjeux ont par ailleurs été mis à disposition spontanément et le service urbanisme s'est montré très réceptif aux questions soulevées

2.2 Sur le dossier d'enquête

Son contenu énoncé dans le rapport satisfait globalement aux exigences d'information du public même si certains aspects requéraient des précisions, ce qui a donné lieu à observations.

2.3 Sur l'avis des PPA et les observations du public

▪ Sur l'avis des PPA

Les réponses des personnes publiques associées versées au dossier sont de teneurs distinctes.

Aucune observation particulière n'est formulée par la CCI, la DRAC, la Région Bretagne, la DIRPAT-et la mairie de PLENEUF Val ANDRE

L'EPCI Lamballe Terre et Mer ne formule pas non plus d'observations sur le fond, mais attire toutefois l'attention sur le fait que la notice de présentation n'intègre pas le règlement de zone UY résultant de la modification n°8, ce qui a donné lieu à modification de la note de présentation.

Un avis favorable au projet est émis par la mairie de la BOUILLIE.

La DDTM, Mission territoriale de Saint Brieuc, indique que la procédure de modification est appropriée et que le projet s'inscrit dans la continuité de la modification n°8 qui implique cette ouverture pour satisfaire des demandes spécifiques. Une attention particulière doit être apportée afin de mettre en cohérence les modifications.

Suite à la modification de la note de présentation et donc en cours d'enquête, un nouvel avis de la DDTM et de la DIRPAT ont été versés, mais ne comportent aucun élément nouveau.

L'avis du Pays de Saint Brieuc (SCOT) intervenu en cours d'enquête est rappelé ici :
« Dans le Scot en vigueur, le projet d'extension de la zone d'activité des Jeannettes concerne la ZACOM située au nord de la zone. Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY8 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 Lamballe terre et Mer.

La zone 2AUY(8) est bordée par une zone humide dont il faudra tenir compte dans l'aménagement de la zone d'activités »

Bien que notifiées le 27 avril 2018 puis à nouveau le 21 juin 2018, les personnes suivantes n'ont pas communiqué leur avis : la Chambre des Métiers, le Comité Régional de la Conchyliculture, le Syndicat Mixte Grand Site Cap d'Erquy-Cap Fréhel, les mairies de Plurien et de Saint-Alban, la DREAL, la Préfecture des Côtes d'Armor, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) et la Chambre d'Agriculture.

Avis du Commissaire enquêteur.

Aucun obstacle à la modification ne ressort des avis parvenus, au contraire et il n'apparaît pas que les enjeux induisant la consultation de la Chambre d'agriculture soient vraiment concernés car la réserve est constituée depuis 2008.

Il est renvoyé aux conclusions sur le projet pour les aspects évoqués par la DDTM et l'attention de la municipalité est attirée sur l'avis du Pays de Saint Brieuc sur la consommation de la marge de respiration.

▪ **Sur les observations et le mémoire en réponse**

Sur la première observation de M. Sébastien VON EUW,

Cette demande ne saurait être traitée dans le cadre de la présente procédure, car elle concerne des terrains situés sur le secteur de la rue Fosse Eyrand, non visée par le projet.

Sur la seconde observation de la SCI du Verger

Les précisions apportées par le mémoire quant aux emprises du projet sont de nature à lever les inquiétudes de M. MOUNIER, l'aire de retournement d'un diamètre de 24 mètres, a été définie en fonction de la clôture existante et un bornage va régulariser la situation foncière.

Quant aux problèmes de stationnement, L'EPCI indique que rien n'est prévu en l'absence d'espace, de même la suppression de la haie ne peut être entérinée en totalité.

Une recommandation sera donc formulée car les difficultés de circulation et de stationnement aux abords de la déchetterie sont réelles et doivent être traitées.

Pour les aspects tenant à la concertation et aux choix de projets porteurs d'emplois, le mémoire n'apporte pas de réponse et une recommandation sera formulée, mais sur la seule concertation préalable aux aménagements de voirie.

La politique économique de l'EPCI et celle de la municipalité ne peuvent donner lieu à réserves ou recommandations dans le présent avis qui porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une réserve foncière. Il est bien sûr souhaitable que les projets porteurs d'emplois soient priorités, mais ceci ne peut occulter la liberté d'entreprendre.

Sur la troisième observation de Madame OLLIVIER

Au vu des éléments communiqués, il ne devrait pas y avoir d'augmentation de la circulation sur cette route départementale, mais il serait toutefois judicieux de se préoccuper des conditions de vie des riverains dans cette rue qui est un vecteur de communication entre le centre-ville et la zone des *Jeannettes*.

Les perturbations en cause sont la résultante de la situation existante, mais si le développement de l'activité vient les aggraver, il serait souhaitable que des mesures soient étudiées après examen des impacts éventuels.

Une recommandation sera donc formulée à ce titre.

Sur les observations du commissaire enquêteur

Les réponses apportées par la mairie concernant les aménagements et équipements prévus par Lamballe Terre & Mer sur la zone 2AUy(8) sont pertinentes et complètent la note de présentation qui sera donc modifiée sur ces aspects : Eaux pluviales, Eaux usées, Eau potable, Défense incendie, Eclairage public, Electricité, France Télécom.

Il est par ailleurs relevé que la définition du règlement ne concorde pas avec l'état existant de la zone qui a été ouverte à l'urbanisation en 2011 pour sa partie Sud par la modification n°3.

Quant aux motifs ayant conduit au choix de la zone AUy 8 et non de la zone 2AUy(7), les réponses apportées sont concluantes, la note de présentation contenait une erreur matérielle car 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 est nommée 2AUyc(7).

La note de présentation sera donc actualisée avec le bon zonage. La vocation de cette zone ne permet donc pas d'accueillir d'activité artisanale, elle n'appartient pas à la Communauté de Communes et ne présente pas les atouts nécessaires en termes de réseaux, ce qui est détaillé dans le mémoire en réponse de façon précise. En l'absence d'autres zones 2 AUy sur la commune d'Erquy, le choix de la municipalité est donc justement motivé.

Concernant les préoccupations relatives à l'insertion paysagère, les réponses apportent des éléments satisfaisants, bien que les problèmes éventuels de covisibilité avec le secteur paysager de l'AVAP ne donnent pas lieu à des développements spécifiques.

Le renvoi à l'article 13 du règlement de zone, disposition relative à « *l'obligation de planter* » permet de considérer que l'application de cette règle opposable va conduire à une bonne intégration paysagère

Lamballe Terre & Mer a d'autre part apporté des précisions relatives aux mesures d'évitement des atteintes au milieu naturel et d'implantation des nouveaux linéaires, ce qui compensera les arasements nécessaires à l'aménagement.

Enfin la plantation d'un rideau paysager au Nord des deux terrains permettra d'éviter les visibilités à partir du secteur paysager de l'AVAP et jouera un rôle satisfaisant en matière de connexion écologique

La note de présentation est également modifiée sur ces aspects.

2.4 Conclusion globale sur le projet.

Le PADD proclame l'objectif de préservation des espaces naturels de qualité sur l'ensemble du territoire, ceci valant bien sûr en premier lieu pour le littoral, mais aussi pour la trame bocagère, les fonds de vallée et les ruisseaux.

Ces objectifs se traduisent dans les zonages comme dans le règlement et l'AVAP est venue renforcer ces protections. Tout ceci contribue au caractère particulièrement attractif de cette commune dont l'économie dépend de manière importante du tourisme et qui compte sur son territoire des sites remarquables.

Une véritable attention a été apportée à ces objectifs et ceci s'est traduit dans le choix retenu par la municipalité en matière de constitution de réserves foncières lors de l'adoption du PLU.

Le secteur des *Jeannettes* accueille de nombreuses activités économiques et le choix des parcelles qui font aujourd'hui l'objet d'une procédure en vue de leur ouverture directe à l'urbanisation est en cohérence réelle avec ces orientations.

A l'époque la zone était en extension et les besoins à court terme satisfaits. Le choix de retenir ces parcelles, sous maîtrise foncière de l'EPCI, permet une extension qui s'inscrit comme le souligne la DDTM dans la continuité de la modification n°8 du PLU.

C'est d'autre part la seule zone AUy disponible pour des activités autres que commerciales.

Les modalités d'aménagement prennent bien en compte les éléments naturels et le renforcement du linéaire bocager. Elles sont décrites dans le mémoire en réponse synthétisé ci-dessus et sont de nature à permettre une bonne intégration paysagère ; par ailleurs elles ne portent pas atteinte à des enjeux protégés.

La viabilisation des lots et leur desserte ne soulèvent pas de difficulté et ces parcelles présentent les atouts nécessaires à leur urbanisation.

Les aménagements déjà réalisés sur la zone limitrophe augurent en outre d'une réalisation soignée de l'intégration paysagère.

Le projet recevra donc un avis favorable assorti des recommandations énoncées dans les développements relatifs aux observations du public.

4) AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Vu le dossier d'enquête et les documents opposables
- Vu l'avis des PPA
- Au regard des constatations de terrains effectuées
- Vu les observations et les réponses de la mairie
- Considérant qu'au vu des motifs développés ci-dessus, le projet est cohérent et justifié.

Je donne un avis favorable à la modification n°10 du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy(8) située rue, Jacques Cartier.

Cet avis est assorti de deux recommandations :

- en vue d'un examen en concertation 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.
- En vue de la 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.

Fait à Rostrenen, le 24 août 2018



Le Commissaire Enquêteur

Christian Robert

COMMUNE D'ERQUY
PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n° 10
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy(8)
située Rue jacques Cartier
ENQUETE PUBLIQUE
du 2 juillet au 3 août 2018, inclus
PROCES VERBAL D'ENQUETE

Référence :

Arrêté municipal n°223/2018
du 16 mai 2018

Je soussignée, Christiane GUERVILLY,
Maire d'Erquy, atteste que M.C.
ROBERT m'a remis ce jour le PV
d'observations dressé sur 6 pages

Madame,

Le présent procès-verbal est pris en application de l'article R123-18, alinéa 2 du Code de l'environnement qui dispose : « Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. » .

L'enquête publique s'est déroulée à la mairie d'ERQUY, sur la période du juillet au 3 août inclus. Elle avait pour objet la modification n° 10 du PLU

J'ai, par le présent procès-verbal, l'honneur de porter à votre connaissance qu'au cours de cette consultation, trois dépositions individuelles ont été formées, soit consignées au registre (1) ou par courrier (2).

Première observation

Par courrier recommandé reçu le 19/07 de M. Sébastien VON EUW, concernant des terrains situés sur le secteur de la rue Fosse Eyrand.

Il sollicite le reclassement des parcelles A 1260, 1270, 1271, 1272, 1405, 1406, 1407 et 1408 en zone de loisir et annexe à sa déposition deux plans ainsi que quatre clichés.

Seconde observation

Par courrier du 24/07, remis en main propre, émanant de la SCI du Verger représentée par son gérant M. LE MOUNIER.

Il expose qu'il a aménagé en 2017, les terrains situés au 6 rue Jacques Cartier, ce conformément aux prescriptions du PC et constate à l'examen du dossier que certains de ces aménagements sont sous emprise du projet. Il demande en conséquence le décalage des ouvrages afin d'éviter un empiètement sur sa propriété. (Voir note page 17, esquisse)

D'autre part, il sollicite un examen attentif des conditions de circulation vers la déchetterie, constatant qu'il est fréquent que des véhicules stationnent dans la rue et bloquent l'accès au 6 ter. Il demande donc la création de places de stationnement le long de cet axe ainsi que la suppression de la haie sur le terre-plein central, ce en concertation avec les riverains.

Enfin, il demande que l'attribution des lots soit opérée en privilégiant les projets porteurs en matière de création d'emplois afin de développer la dynamique d'implantation d'activités et d'éviter le blocage constatable de terrains qui ne servent que de dépôts.

Troisième observation

Au registre de Madame OLLIVIER Jacqueline, épouse LE FESSANT, demeurant 15 rue de l'Horizon Bleu.

Elle expose que la future zone est desservie par cette rue à partir du centre d'Erquy et que la circulation y est déjà dense avec un trafic de camions roulant souvent à vitesse élevée.

Craignant une augmentation du trafic en raison de l'extension projetée, elle sollicite la pose de dispositifs de ralentissement comme effectué rue des Hôpitaux

Par ailleurs deux personnes sont passées en cours de permanence pour prendre connaissance du dossier et obtenir des précisions.

Le dossier soumis a par ailleurs suscité de ma part des interrogations dont la teneur vous est exposée ci-dessous.

Sur la justification du projet

Les zones 2AU sont définies dans le PLU comme suit : « *zones naturelles dont les équipements n'ont pas la capacité suffisante pour permettre à court terme l'urbanisation, ils sont donc momentanément inconstructibles* ».

C'était donc la situation de ces terrains, placés en réserve en 2008.

Or la note de présentation précise que la zone 2AUy8 présente les atouts nécessaires à la réalisation d'un projet conforme (dessertes suffisantes, raccordements et réseaux de base nécessaires...).

Au plan formel, il y a donc inadéquation au moins apparente entre la définition retenue et la description de l'état actuel des terrains. Les équipements ont vraisemblablement été installés depuis l'approbation du PLU et sans doute lors de la modification n° 3 du PLU (approbation en date du 15 octobre 2011) qui a ouvert à l'urbanisation la portion située partie sud, secteur de la Ville Es Mare classée en 1 AU y (8).

Toutefois, il serait souhaitable d'apporter des précisions plus détaillées sur les conditions dans lesquelles la modification de classement, en vue d'une urbanisation à court terme, sont intervenues et de décrire plus avant la chronologie des aménagements effectués ainsi que ceux à intervenir pour que la zone corresponde à la définition 1AUy (seul le SDAEP étant évoqué).

Ceci s'impose d'autant plus que le choix de la zone 2AUy8, aujourd'hui sous maîtrise foncière de l'EPCI, a été motivé, lors de la délibération prise en application de la loi ALUR, par le fait qu'à la différence de la zone 2 AUy7, l'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans une continuité de développement du secteur *Les Jeannettes*.

Il est d'autre part relevé que ce choix résulte d'un examen des potentialités locales, c'est ce qui ressort de la délibération motivée qui fait mention de 8 ha des zones encore inexploitées et disponibles.

Or la cartographie de ces zones, qui est visée dans la délibération, n'est pas versée dans le dossier d'enquête. Il existe certes dans la note de présentation un extrait qui fait ressortir la situation de différentes zones 1 AU avec ou sans projet et 2 AU. Mais cette cartographie ne fait pas ressortir la situation de la zone 2 AUy7 mentionnée ni l'existence éventuelle d'autres zones 2 AUy

Il serait donc souhaitable de préciser quels ont été les critères comparatifs examinés lors du choix par le Conseil de la zone objet de la présente modification.

Sur le projet

Rappel

Le rapport de présentation du PLU, approuvé le 16 septembre 2008 mentionne , page 234 et 235, qu'il n'est pas prévu de création de nouvelles zones d'activité à court terme compte tenu de l'extension alors en cours sur la zone de Jeannettes.

Toutefois deux réserves foncières sont constituées afin de permettre le futur développement de cette zone. L'extension en cause s'opérait à l'est en direction de la déchetterie sur une surface d'1 ha 9 ares.

Etaient visées :

- Deux parcelles agricoles, rue Jacques Cartier (pâturage) qui n'ont pas de sensibilité paysagère et environnementale particulières, bordées par une route départementale (786) et enclavées dans le tissu urbain en devenir, elles constituent l'objet de la présente procédure.
- Par une autre zone sans vocation (...dépôt de gravats) bordée par la route d'accès à la déchetterie.

Ces deux zones ont été classées sous l'intitulé 2AU y (8)

Une portion située partie sud, secteur de la Ville Es Mare a été classée en 1 AU y (8) et ouverte à l'urbanisation lors de la modification n° 3 du PLU (approbation en date du 15 octobre 2011).

L'EPCI, Lamballe Terre et Mer a fait l'acquisition du solde de la zone 2 AU y(8), soit les parcelles B 1179 et B 1181 (8 814 m²) constituant la partie nord de l'ancien périmètre 2AU et sollicite l'ouverture à l'urbanisation en vue d'une extension limitée de la Zone d'activités de Jeannettes.

Le rapport de présentation souligne que : « *Le projet de réserve foncière verra l'utilisation d'un site agricole banal avec un grand champ ouvert sans covisibilité avec des éléments architecturaux ou paysagers identitaires de la commune, dans le prolongement de la zone d'activités existante.*

La sensibilité de ce site tient à sa large exposition du fait de l'absence totale d'obstacle à la vue, naturel ou bâti. Ainsi, les orientations d'urbanisme concourront à la création d'un nouveau paysage urbain valorisant la route et l'entrée de ville, et requalifiant les arrières de la zone d'activités à l'impact visuel fort »

Or il est observable que l'un des secteurs de l'AVAP se situe à proximité des parcelles en cause et que les éléments de bocage présents sont recensés dans la cartographie.



S2 secteur paysager

AVAP



S2A secteur paysager agricole
avec son habitat diffus



Haies bocagères

L'absence de covisibilité avec des éléments du secteur paysager est donc à confirmer.

D'autre part, les développements de la note de présentation consacrés à la présentation du projet d'aménagement retenu ne font pas ressortir de manière suffisamment

détaillée quelles modalités d'intégration paysagère seront déclinées dans la future zone, il est seulement fait mention du maintien (partiel ou non) des haies existantes. Des prescriptions seront certes opposées en application du règlement de zone lors de la délivrance des permis, mais il serait néanmoins utile d'exposer les dispositions qui seront retenues à ce titre.

Plus généralement et ceci rejoint la déposition de la SCI du Verger, l'emprise de la future aire de retournement et la plan de circulation ressortant de l'esquisse reproduite en page 17 de la note de présentation ne permettent pas une bonne compréhension des modalités d'aménagement envisagées au regard, par exemple de l'imprécision des emprises et aussi de l'incomplétude de cette esquisse qui ne permet pas de visualiser le projet .

Cette description par trop imprécise et incomplète soulève des questionnements justifiant un examen plus approfondi et des précisions en réponse.

Dans l'attente vos réponses sur ces observations et me tenant à votre disposition pour toute précision qui vous serait utile, je vous prie d'agréer, Madame Le Maire, mes salutations distinguées.

Fait à Rostrenen, le 7 août 2018

Transmis par courriel le 07/08



Christian Robert

Objet

Modification n°10 du PLU
PV du 7 août 2018

Pièce jointe

- Plan de circulation
- Localisation au PLU des zones 2AUYc(7) et 2AUY(8)
- Plan d'aménagement de la zone modifié

Suivi par

Service Urbanisme
urbanisme@ville-erquy.com

MONSIEUR ROBERT CHRISTIAN

15 LANHELLEN
22110 ROSTRENEN

Monsieur,

Concernant votre procès-verbal d'observations émis suite à l'enquête publique relative à la modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme, je vous fais part de nos remarques.

La Commune d'ERQUY prend note des observations du public. Concernant la première observation, la présente modification n'est pas concernée.

Concernant la seconde observation, Lamballe Terre et Mer nous a précisé que :

- 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 la situation d'un point de vue foncier.

- Il n'est pas prévu de stationnement au droit du projet, car il n'y a pas à 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.

Concernant la troisième observation et afin de vous aider dans la rédaction de votre rapport et de vos conclusions, veuillez trouver ci-joint un plan indiquant les axes principaux utilisés par les véhicules circulant depuis la zone d'activités des Jeannettes (RD786). La Rue de l'Horizon Bleu (RD34) est principalement utilisée par

les véhicules qui transitent par le centre-ville est 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.

Concernant les équipements de la zone 2AUY(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. Lamballe Terre & Mer a déjà établi des dispositions précises concernant les équipements définitifs de ces lots :

- Eaux pluviales : le rejet des eaux pluviales se fera dans le fossé situé le long de la Route Départementale (RD 786).
- 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.
- Eau potable : le réseau d'eau potable borde la Route Départementale (RD 786).
- 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.
- 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.
- 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'Energie (SDE).
- France Télécom : une étude d'adduction est en cours par le SDE.

Ces aménagements seront plus détaillés dans la note de présentation modifiée.

La zone 2AUY(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 2AUYC(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 2AUY sur la commune d'Erquy, vous trouverez également ci-joint un plan localisation la zone 2AUYc(7) par rapport à la zone 2AUY(8) au PLU.

Enfin concernant l'intégration paysagère de la future zone, il est à rappeler que le règlement de la zone UY applicable à ces terrains indique notamment dans son article13 : « *Obligation de planter :*

- *Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.*
- *Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.*
- *Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.*
- *Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.*
- *Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.*
- *Il doit être aménagé des espaces verts sur la parcelle, représentant au moins 20% de la superficie. Dans le cas d'un lotissement, des espaces verts devront également être prévus.*
- *Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.*

- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.
- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.
- En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- Les talus situés en limite séparative seront conservés. »

Lamballe Terre & Mer nous a précisé par ailleurs que, dans ce projet :

- 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 (exemplaire modifié ci-joint).

Nous restons donc dans l'attente de votre rapport et de vos conclusions.

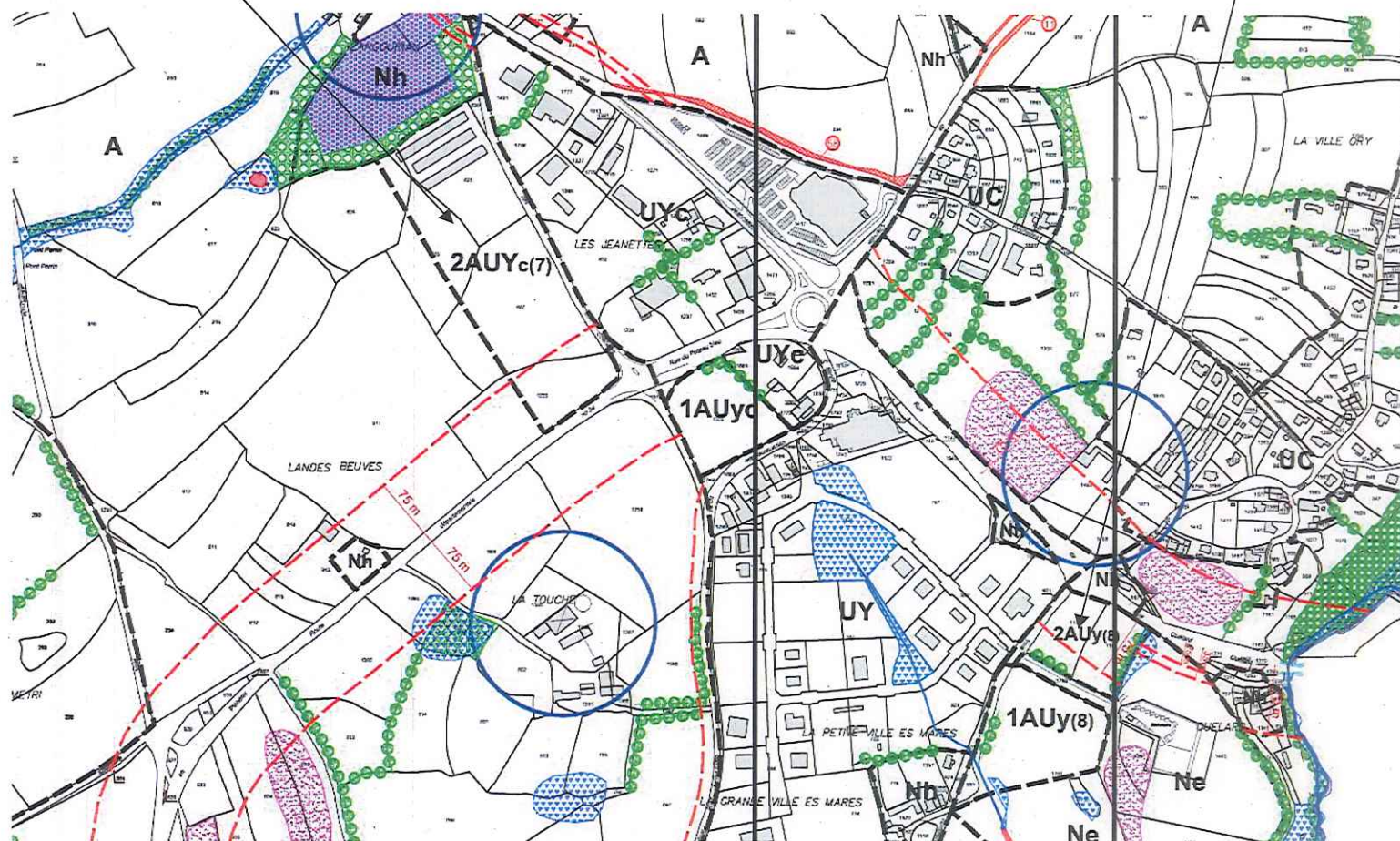
Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de mes sentiments distingués.

Le Maire,
Christiane GUERVILLY



Zone 2AUyc(7)

Zone 2AUy(8)



Légende :

- Limites du zonage
- Espace boisé classé
- Site archéologique
- - - Marges de recul (cf. article 6 (chapitre II) des dispositions générales du règlement littoral).
- Terrain boisé à préserver au titre de l'article L 123.1.7 (élément patrimonial).
- ↔ Point de vue à conserver
fuseau de protection (cote NGF)
- ✱ Élément patrimonial remarquable (Art.123-1-7)
- Emplacements réservés
- Haie à préserver (au titre de l'article L 123.1.7)
- Bâtiments agricoles (siège d'exploitation, bâtiments de stockage ou d'élevage) localisés à titre indicatif
- - - Limite des Espaces proches du rivage
- Zones humides (cf. article 3 (chapitre II) des dispositions générales du règlement littoral)
- Cours d'eau (cf. article 3 (chapitre II) des dispositions générales du règlement littoral).
- Surfaces en eau (application de l'article 3 du règlement du SAGE)

Commune de ERQUY
Plan au 1/25000

LEGENDE :

- ZA JEANNETTES
- AXE PRINCIPAL (RD 786)
- AXE SECONDAIRE (RD34 et RD68)

500 m

Origine cadastre © Droits de l'état réservés
Ce document n'a pas de valeur légale, il n'est fourni qu'à titre indicatif

Edité le 07/08/2018

ERQUY	ZA des Jeannettes	
Ech. : 1/...	"Création de deux lots"	
Août 2018		



Esquisse viable si:

- Marge de recul 25m // axe départementale
- Suppression lignes électriques
- Régularisation et rétrocession cadastrale

Remarque:

- Réseaux futurs non projetés
- Position des réseaux à titre indicatif