Département des Côtes d'Armor

Commune de Erquy

Arrêté Municipal du 15 décembre 2016

Modification n°9 du PLU

Reclassement des parcelles AL 1 et A1 134 localisées rue des Sternes en zone naturelle NL suite aux prescriptions juridictionnelles

(6 janvier au lundi 13 février 2017)

CONCLUSIONS et AVIS

Le Commissaire Enquêteur
Marie-Jacqueline MARCHAND

Marie-Jacqueline Marchand

1. La procédure de modification 3

2. Le contenu du dossier 3

2.1. Les documents administratifs 3

1) La délibération de lancement de la procédure (08/12/2016) 3

2) L'arrêté municipal 4

3) L'avis d'enquête et les annonces légales 4

4) Les avis des PPA 4

2.2. La note de présentation 4

3. Le déroulement de l'enquête 5

4. L'objet de l'enquête 6

4.1. Rappel de la modification et de sa légitimité 6

1) L'objet de la modification 6

2) Les objectifs de la modification 6

4.2. L'avis du commissaire enquêteur 7

1) Le zonage des parcelles au POS et au PLU : changement de qualification 8

2) Compatibilité du zonage des parcelles AL 1 et AL 134 avec la loi Littoral et la Servitude d'utilité publique (AC2) 9

2.1. La bande des 100m en dehors des « espaces urbanisés » 9

2.2. Les coupures d'urbanisation 11

2.3. Les extensions d'urbanisation en continuité 11

2.4. Les Espaces Remarquables (ER) 12

2.5. L'extension limitée dans les espaces proches du rivage (EPR) 15

3) La localisation des parcelles AL 1 et AL 134 au regard de la prévention des risques littoraux 16

5. Analyse des observations 17

6. Analyse synthétiques des observations 27

Dans mon rapport j'ai présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier et la façon dont l'enquête s'est déroulée. J'ai ensuite comptabilisé les observations recueillies pendant l'enquête et les ai jointes au procès verbal.

Afin de me forger une opinion,
- J'ai examiné attentivement toutes les observations du public et les avis des personnes publiques associées (PPA);
- J'ai rencontré l'adjoint à l'urbanisme et la responsable du service urbanisme ;
- J'ai visité les lieux avec l'adjoint au maire avant l'enquête et seule durant l'enquête, sur la propriété concernée à la demande du propriétaire et dans les environs plus ou moins immédiats ;
- J'ai pris connaissance des jugements du Tribunal administratif de Rennes et de la requête en appel auprès de la Cour Administrative d'Appel de Nantes ;
- J'ai remis en mains propres à Madame le maire le procès-verbal de synthèse de l'enquête ainsi qu'une liste de mes questions induites par l'étude du dossier et l'analyse des observations du public;
- J'ai étudié avec attention les précisions apportées dans le mémoire en réponse de la mairie d'Erquy

Avant d'émettre mes conclusions motivées et mon avis, je donne mes appréciations générales sur le projet, le dossier, le déroulement de l'enquête,

1. La procédure de modification

L'objet de cette modification est de requalifier le zonage des parcelles AL 1 et AL 134 (actuellement classées en UAf4, constructibles), suite aux jugements du Tribunal administratif de Rennes du 4 novembre 2016 annulant des permis de construire sur ces parcelles, pour les rendre inconstructibles et les classer en zone NL (zone de protection stricte correspondant aux espaces remarquables).

Elle ne remet pas en cause l'économie générale du PLU ni le PADD. Les parcelles concernées sont de taille limitée, en bord de littoral et jouxtant des parcelles classées zone naturelle NL.

Elle ne supprime pas un Espace Boisé Classé (EBC), elle ne réduit pas une zone agricole, ni une zone naturelle, ni une zone forestière.

- Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle ne comporte pas de graves risques de nuisance. Elle n'a pas d'impact sur la préservation du patrimoine.

2. Le contenu du dossier

2.1. Les documents administratifs

1) La délibération de lancement de la procédure (08/12/2016)
Elle fonde cette modification sur la volonté de se conformer aux décisions juridictionnelles du Tribunal Administratif (TA) de Rennes favorables aux requérants contestant les permis de construire sur les parcelles AL 1 et AL 134 situées rue des Sternes, actuellement inscrites en

UAf4 au PLU et UAf4+AC2 (Servitude des Sites et Monuments inscrits) pour la parcelle AL 134, et de les reclasser en zonage NL.

2) L'arrêté municipal
Cet arrêté me désignant comme commissaire enquêteur titulaire et Robert Sautereau comme suppléant, précise l'objet de l'enquête et le contenu de cette modification n°9 du PLU, la date à laquelle cette enquête est ouverte et sa durée, les heures où le public pourra, en mairie, prendre connaissance du dossier, la consultation du dossier sur le site internet de la ville, les conditions de formulation des observations (registre, courrier, adresse mail dédiée à l'enquête), les dates des 4 permanences, les conditions de publicité de l'arrêté de mise à enquête, les conditions de clôture de l'enquête et de remise des conclusions.

Cet arrêté contient quelques erreurs matérielles concernant la date de la délibération municipale (11 octobre au lieu du 15 décembre 2016), référence à la modification n° 6 (au lieu de la modification n°9). Mais je considère que cela ne nuit pas à la bonne information du public. L'objet de la modification, les conditions de mise à disposition du dossier et de dépôt des observations ainsi que les dates de permanences sont clairement précisés.

3) L'avis d'enquête et les annonces légales
Ils apportent à la population l'information sur les conditions d'une bonne publicité relative à l'enquête.

4) Les avis des PPA
Ils ont été joints au fil de leur réception informant le public d'un avis favorable sans observation particulière.

5) Les nombreuses observations recueillies par courriers et mails ont été jointes au dossier d'enquête en temps réel et paraphées par moi lors de mes permanences.

6) Les jugements du Tribunal administratif (TA) de Rennes du 4 novembre 2016
La requête en appel auprès de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 3 janvier 2017, déposée par l'avocat de Mr Molard propriétaire des parcelles concernées, a été portée à ma connaissance par la municipalité.

Les documents complémentaires concernant le PLU (règlement graphique et littéral) ont été mis à ma disposition.

2.2. La note de présentation

Elle a été présentée en détail dans le rapport.

Elle est satisfaisante dans la forme, dans sa structure et dans le fond.
Les parcelles concernées sont resituées sur un plan cadastral, sur le plan de zonage du PLU (avec le zonage des parcelles proches) et sur le plan des servitudes d'utilité publique (AC2).

La justification s'appuie sur les jugements du TA de Rennes et sur le Code de l'Urbanisme au regard de la localisation des parcelles et la loi Littoral.
La réglementation concernant l'article R121-4 du code de l'urbanisme (les sites et paysages remarquables) est rappelée.

Le règlement de la zone UA (zonage actuel de ces parcelles) et de la zone NL (zonage demandé par la modification) sont rappelés.

Les pièces du PLU qui seront modifiées à l'issue de la modification sont recensées : La note de présentation et le document graphique.

Je considère que :

Le dossier, dans sa forme et dans le fond, est satisfaisant.
Il donne une bonne information sur le contenu du projet et la justification de cette requalification du zonage des parcelles de constructible (UA) en zone naturelle (NL).

Je regrette que :
- Des précisions n'aient pas été apportées sur la nature précise de la servitude AC2 ;
- Une cartographie des Espaces remarquables identifiés au PLU n'ait pas été jointe ;
- Une synthèse des jugements du TA n'ait pas été intégrée dans cette note de présentation.

3. Le déroulement de l'enquête

La notification de modification du PLU a été adressée aux *personnes publiques associées*, 2 mois avant le début de l'enquête (liste dans le Rapport). Il y a eu 2 avis favorables sans commentaires particuliers.

La *durée* de l'enquête a été fixée à 39 jours. La *publicité et l'affichage* ont été réalisés dans les formes réglementaires de date (2 journaux, rappel la semaine de l'ouverture de l'enquête) et de support de publicité (fond jaune, grand format), à la mairie et sur le site concerné par ce projet de modification (aux deux extrémités de la rue des Sternes, sur la plage de Caroual). La présentation de l'enquête sur le site Internet de la commune de Erquy et sur les panneaux d'affichage déroulants dans le centre de la commune a permis une excellente information. La présentation de l'enquête est aussi relatée dans les trois numéros de « Erquy Infos », le bimensuel de la commune, parus durant l'enquête.

Quatre *permanences* ont été organisées permettant à la population de venir s'exprimer. Les dates (période des vacances de février) et jours (vendredi après midi, 2 samedis matin, lundi après midi) ont été choisis pour permettre à tous les résidents (principaux, secondaires) et vacanciers de s'exprimer. J'ai enregistré 89 observations, 11 remarques sur le registre, 23 courriers, 56 mails. Les courriers et mails m'étaient retransmis en temps réel par mail. Ils étaient également intégrés au dossier en temps réel.

J'ai fait une visite des lieux avec l'adjoint à l'urbanisme avant le démarrage de l'enquête. Je suis retournée seule durant l'enquête, sur la propriété concernée par la modification avec le propriétaire (à sa demande), aux abords immédiats de ces parcelles de part et d'autre de la plage de Caroual, et au delà, pour apprécier personnellement le contexte environnemental, paysager et urbanisé.

Je considère que :
- Les conditions d'information auprès de la population ont été très satisfaisantes ;
- Le déroulement de l'enquête a été très satisfaisant ;
- La période de l'enquête et les jours de permanence ont permis aux résidents secondaires de

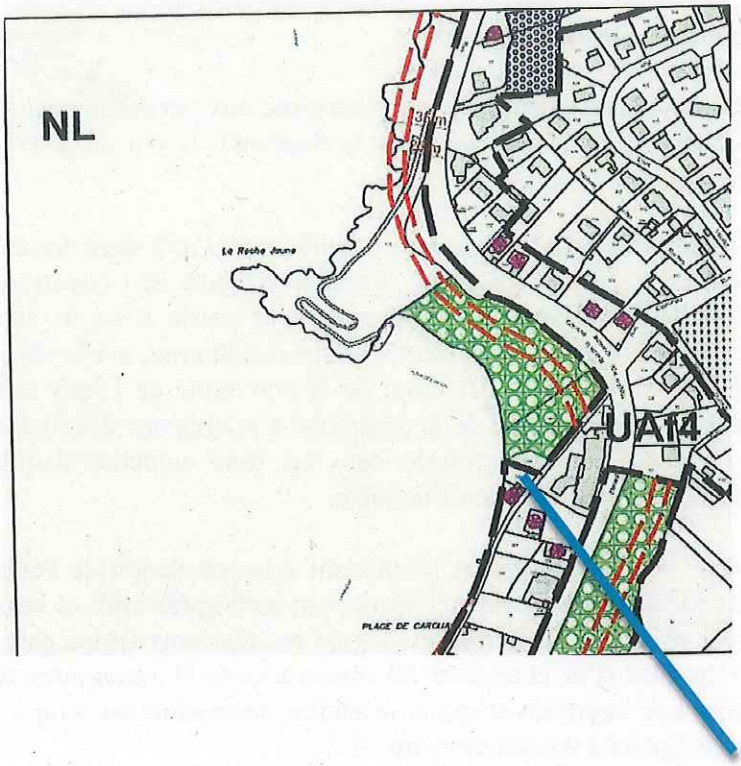
s'exprimer ;
- L'adresse courriel a été très utilisée pour l'expression du public (plus de la moitié des observations).

4. L'objet de l'enquête

4.1. Rappel de la modification et de sa légitimité

1) L'objet de la modification
Requalification des parcelles AL 1 et AL 134 situées rue des Sternes, en bord de plage de Caroual, classées en zone constructible UAf4 au PLU et relevant de la servitude AC2 (Servitude des Sites et Monuments naturels inscrits) pour la parcelle AL 134, en zone NL non constructible (zone naturelle de protection stricte correspondant aux Espaces Remarquables).

Carte du zonage actuel au PLU (zones NL et UAf4)



Parcelles AL 1 et AL 134 en UAf4

2) Les objectifs de la modification
- Intégrer les décisions juridictionnelles du TA de Rennes du 4 novembre 2016 annulant les permis de construire délivrés par le maire d'Erquy le 27 juin 2013 et le 17 septembre 2015 sur ces parcelles et favorables aux requérants sur les 2 permis contestés;
- Prendre en considération la localisation de ces parcelles;
- Respecter la loi Littoral et le code de l'urbanisme ;
- Prendre en compte la Servitude de protection des sites et monuments naturels (AC2);

4.2. L'avis du commissaire enquêteur

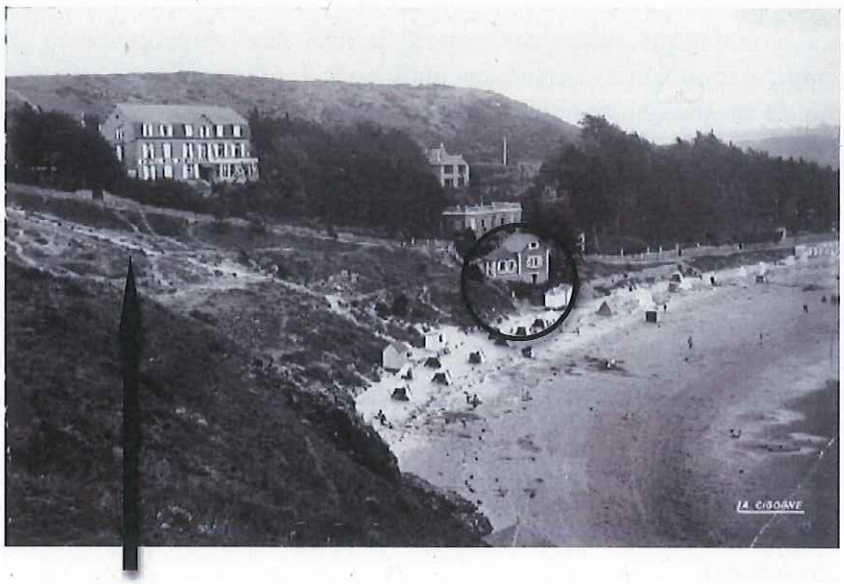
Le PLU de Erquy a été approuvé le 16 septembre 2008. Depuis il a fait l'objet de diverses procédures d'évolution : 5 modifications en 2010, 2011, 2012, 2015, 3 modifications simplifiées, 3 mises à jour, une mise en compatibilité avec l'AVAP.

Je suis allée plusieurs fois sur le terrain pour apprécier la localisation du site, vu depuis la Promenade Maginot qui surplombe la plage en venant d'Erquy, depuis la plage de Caroual en contrebas de la propriété, depuis le GR34 au delà de la plage de Caroual vers l'Est, depuis la rue des Sternes. A la demande du propriétaire je suis allée sur les parcelles elles mêmes, en sa présence. J'ai pu ainsi apprécier le contexte environnemental et paysager du site concerné par la modification.

La Commune de Erquy est une commune littorale. La loi Littoral doit s'appliquer sur l'ensemble de son territoire qui précise dans l'article L 146-4 les modalités d'extension de l'urbanisation, admissibles selon les caractéristiques et la localisation des espaces concernés : l'interdiction de construction dans la bande littorale des cent mètres en dehors des espaces urbanisés, les coupures d'urbanisation, la délimitation des Espaces remarquables (ER), l'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants et les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, l'extension limitée dans les espaces proches du rivage (EPR).
La proximité immédiate de la mer conduit aussi à examiner les risques de submersion, d'éboulement et de glissement de terrain

Les parcelles AL 1 et AL 134 concernées par la requalification de UAf4 en NL constituent une très petite surface triangulaire d'environ 650 m2. La maison d'habitation existante sur ces parcelles est ancienne et antérieure à la loi Littoral. Les cartes postales anciennes déposées durant l'enquête en témoignent. C'est la seule en bord de plage de Caroual. Les autres habitations se situent de l'autre côté de la rue des Sternes.

Photo prise avant la démolition de l'hôtel des terrasses remplacé par l'immeuble « Les portes d'Erquy »



Flèche : Rue des Sternes ***Cercle : Maison d'habitation sur les parcelles concernées***

Photo actuelle du site de la plage de Caroual

Rue des Sternes

Il ne me revient pas de me prononcer sur les demandes de permis de construire sur les parcelles AL 1 et AL 134 ayant donné lieu à des décisions juridictionnelles. Mon avis n'a pas à tenir compte de la procédure en cours auprès de la Cour administrative d'appel de Nantes.

Mon avis porte sur la requalification du zonage de ces parcelles de UAf4 (constructibles) en NL (naturelles strictement protégées comme Espaces Remarquables, non constructibles).

Il s'appuie sur l'évolution du zonage par rapport au POS, mon appréciation au regard de la loi Littoral, mon appréciation après la visite des lieux et de l'environnement, la contrainte relative à la Servitude de protection des sites et monuments naturels (AC2) et la prévention des risques littoraux.

1) Le zonage des parcelles au POS et au PLU : changement de qualification

Dans le POS et jusqu'à 2008, date d'approbation du PLU, ces parcelles AL 1 et AL 134 étaient classées en ND, zone naturelle, donc inconstructibles, comme les parcelles connexes. Au PLU elles ont été classées constructibles UAf4, alors que les parcelles connexes sont classées en NL.

- Cette évolution du zonage par rapport au POS a été mise en évidence dans les observations du public (8 occurrences) qui accepte l'idée d'une « erreur matérielle lors de l'élaboration du PLU » (23 occurrences).

- Dans mon *Procès verbal* j'ai demandé la raison de ce changement de qualification au PLU par rapport au POS.

- Dans le *Mémoire en réponse*, la municipalité a confirmé « qu'il n'y a pas eu de volonté de la commune d'étendre l'urbanisation à cette zone lors de l'élaboration du PLU de 2008. Cette zone a été intégrée par le cabinet d'étude, il semble que personne n'ait remarqué qu'il y aurait eu une possibilité de construction à cet endroit, la zone étant très contrainte en terme de surface. D'un point de vue de la cartographie cela devait sembler cohérent au cabinet et à la commission qui a suivi l'élaboration du PLU. Il n'y a pas eu de débat à ce sujet lors de la validation du PLU ». L'argument est complété par l'analyse des extensions d'urbanisation au PLU, plutôt en profondeur, vers l'intérieur des terres : « La comparaison entre le POS et le PLU indique que plusieurs zones d'extension de l'urbanisation ont été supprimés dans les espaces proches. Le potentiel de développement dans les espaces proches n'est donc pas accru par le PLU par rapport à celui du POS ».

Il m'apparaît que :

- Ce changement de zonage entre le POS et le PLU ne relève pas d'un choix délibéré de la municipalité de rendre constructibles ces parcelles dont la surface extrêmement réduite et la configuration ne laissaient pas envisager la possibilité de construction. Une visite des lieux depuis la rue des Sternes et dans la propriété m'a permis d'apprécier les limites des opportunités de construction sur ces parcelles.
- Le zonage a intégré la « courbe enveloppe » des parcelles déjà construites dans le zonage UAf4.
- Ce changement de zonage entre le POS et le PLU offrait au propriétaire des parcelles une opportunité de constructibilité qu'il a saisie.
- La proposition de requalification de ces parcelles en zone NL ne crée pas une dévalorisation du bien, la propriété ayant été acquise sous le régime du POS, donc en terrain naturel, non constructible. En revanche elle modifie les possibilités d'aménagement du bâti existant.

2) Compatibilité du zonage des parcelles AL 1 et AL 134 avec la loi Littoral et la Servitude d'utilité publique (AC2)

La loi Littoral règlemente les conditions de constructibilité.

Le public s'est largement appuyé sur le respect de la loi Littoral (21 occurrences) pour étayer son avis favorable à la modification proposée à l'enquête et à la requalification des parcelles en zone naturelle non constructible (87 avis favorables).
Les deux avis défavorables s'appuient également sur le respect de la loi Littoral et en particulier sur le concept d'Espace Remarquable.

Je donne mon appréciation sur la situation de ces parcelles au regard des différents points de la loi Littoral.

2.1. La bande des 100m en dehors des « espaces urbanisés »
La préservation d'une bande littorale est fondamentale car c'est la zone la plus soumise aux pressions de multiples usages, dont l'urbanisation. C'est l'espace qui doit être protégé en premier pour préserver les ressources naturelles, facteurs d'équilibre écologique, économique et touristique. La bande des 100m s'applique à partir de la limite du rivage de la mer.

L'article L 146-4 du code de l'urbanisme précise que, en dehors des « espaces urbanisés », les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. La protection de la bande des cent mètres elle-même, ne concerne donc pas les « espaces urbanisés ». *L'espace urbanisé s'entend d'un espace caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions.*

Mon appréciation sur la requalification du zonage actuel constructible (UAf4) en non constructible (NL) porte sur les deux points suivants :
° Les parcelles sont elles dans la bande des 100 mètres ?
° Les parcelles sont elles dans un espace urbanisé caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions?

- Les parcelles AL 1 et AL 134 surplombent directement la plage de Caroual et sont closes, côté mer, par un mur qui s'appuie sur le sable, et qui semble appartenir au domaine public communal : elles sont incontestablement situées dans la bande des 100m ;

- Il convient ensuite d'apprécier si ces parcelles AL1 et AL134 se situent dans un « espace urbanisé ou non ».
Ces parcelles sont *peu densément construites* : elles contiennent une seule maison d'habitation, construite sur la parcelle AL 1. La parcelle AL 134 n'est pas construite, à l'exception d'une petite partie de l'appentis qui jouxte la maison (cf photo Géoportail avec parcellaire cadastral, ci-dessous). Je l'ai vérifié moi même en me rendant dans la propriété.
L'ensemble des *espaces jouxtant les parcelles AL 1 et AL 134 vers l'Ouest* (AL 140, 141, 102) sont classés NL au PLU. Ils sont composés de jardins plantés de grands arbres constituant un vaste secteur à dominante naturelle longeant le littoral et non construits. L'habitation construite sur la parcelle AL 1 est la seule habitation implantée au bord du rivage. Aucune autre construction n'existe sur ce secteur, comme en témoigne la photo aérienne. L'urbanisation se situe de l'autre côté de la rue des Sternes.

Capture d'écran, plage de Caroual avec N°s Parcelles cadastrales (Source Géoportail)

Il m'apparaît que :

- Ces parcelles sont incontestablement situées dans la bande littorale des 100m ;
- Elles sont peu densément construites (1 seule habitation sur la parcelle AL1);
- Elles ne me semblent pas faire partie d'un « espace urbanisé » au sens d'un nombre et d'une densité de constructions significatifs : les parcelles contiguës, à l'Ouest de la rue des Sternes, ne sont pas construites.
- Elles se situent dans un secteur à dominante naturelle longeant le littoral.

La protection de ces parcelles me semble devoir être assurée et les constructions interdites, même si elles sont partiellement construites en raison de l'existence d'une maison d'habitation ancienne et très antérieure à la loi Littoral.

2.2. Les coupures d'urbanisation

Il revient au PLU d'identifier et de définir ces coupures sur son territoire. Ce sont des espaces ni urbanisés ni aménagés. Il est préconisé de privilégier le développement urbain en profondeur et en dehors du littoral. Elles permettent de séparer des parties agglomérées de la commune afin d'éviter que 2 zones urbanisées ne se rejoignent et que l'extension de l'urbanisation ne finisse par produire un front bâti continu. Elles doivent aérer et structurer le tissu urbain et constituer une trame verte.

Les parcelles AL 1 et AL 134 sont comprises entre la mer et la rue des Sternes côté ville, côté Est. La rue des Sternes est une rue étroite, à forte pente, interdite à la circulation sauf riverains. C'est le tracé du GR34 qui part de la plage de Caroual et rejoint le belvédère de la Promenade Maginot en l'absence de servitude du littoral continue au niveau de cette zone.

La rue des Sternes ne semble pas avoir été répertoriée comme coupure d'urbanisation au SCoT.
Les photographies aériennes et le ressenti sur le terrain, quel que soit l'angle de vue, montrent que *la rue des Sternes constitue une limite d'urbanisation* très significative entre :
- d'une part les espaces naturels du bord de mer, sans constructions hormis la maison construite sur ces parcelles, rejoignant la pointe de la Heussaye et les falaises de la Roche Jaune ;
- d'autre part, de l'autre côté de la rue des Sternes, vers l'Est, un tissu urbain constitué de constructions plus denses situées entre la rue de Pléneuf et la rue des Sternes, avec entre autres la résidence « Les portes d'Erquy » qui a remplacé l'hôtel des Terrasses.

L'environnement paysager de la propriété construite sur les parcelles concernées, apprécié depuis son jardin, est entièrement naturel sans vue sur aucune construction.

Il m'apparaît que :

Ces parcelles se situent dans un terrain à dominante naturelle et sont séparées du tissu urbain de l'agglomération d'Erquy par la rue des Sternes. La rue des Sternes m'apparaît comme une limite d'urbanisation.

2.3. Les extensions d'urbanisation en continuité

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Le concept d'*extension de l'urbanisation* correspond à la création d'un quartier nouveau, l'extension ou le renforcement significatif de l'espace déjà urbanisé, la modification importante des caractéristiques d'un quartier existant en le densifiant fortement ou en augmentant la hauteur de façon sensible.
Le concept *de continuité* a pour objectif de lutter contre le mitage et gérer l'espace de manière économe. Il permet de maintenir un tissu urbain continu plus économique en termes de réseaux et d'infrastructures. Il permet d'améliorer la qualité du paysage et de préserver les espaces naturels.

Mon appréciation sur la requalification du zonage de constructible (UAf) en non constructible (NL) au regard de cette caractéristique de la loi Littoral porte sur le point suivant : toute construction sur ces parcelles AL 1 et AL 134 peut elle être considérée comme une extension d'urbanisation en continuité ?

- la surface disponible sur les parcelles AL 1 et AL 134 ne permet pas d'envisager une extension d'urbanisation au sens de renforcement d'un « espace urbanisé : elles supportent 1 seule habitation sur la parcelle AL 1 ;
- la parcelle AL 134 n'est pas construite ;
- les parcelles contiguës 140, 141, 102 sont classées en zone NL, sans aucune construction ; elles ne peuvent être considérées comme un espace urbanisé, village, agglomération (voir paragraphe précédent) ; il ne peut y avoir de « continuité » d'urbanisation.

Suite à mes visites sur le terrain et à l'observation des photographies aériennes

Il m'apparaît que :

- Ces parcelles ne se trouvent pas dans un environnement bâti très dense autorisant une « extension d'urbanisation en continuité », mais dans un environnement naturel. Elles sont séparées de l'urbanisation du bourg d'Erquy par la rue des Sternes.
- Ces parcelles sont de superficie trop réduite pour autoriser des constructions suffisamment denses.

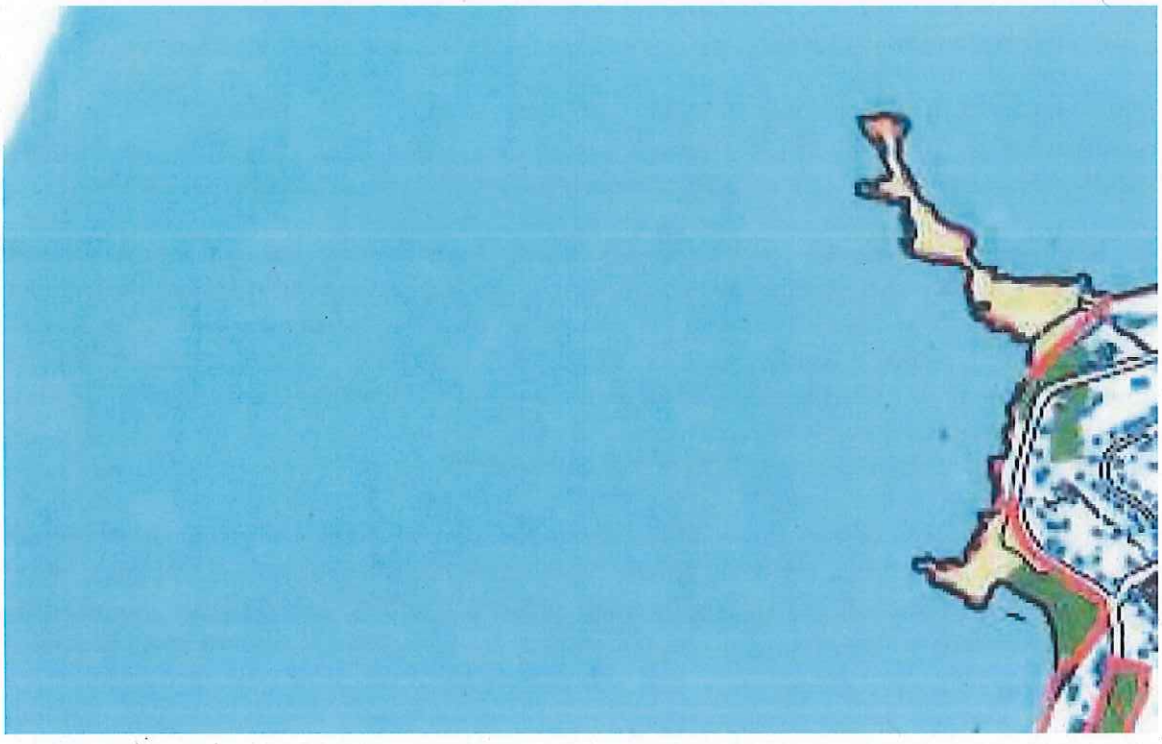
Leur constructibilité ne me semble pas pouvoir relever d'une extension de l'urbanisation en continuité du bourg d'Erquy.

2.4. Les Espaces Remarquables (ER)

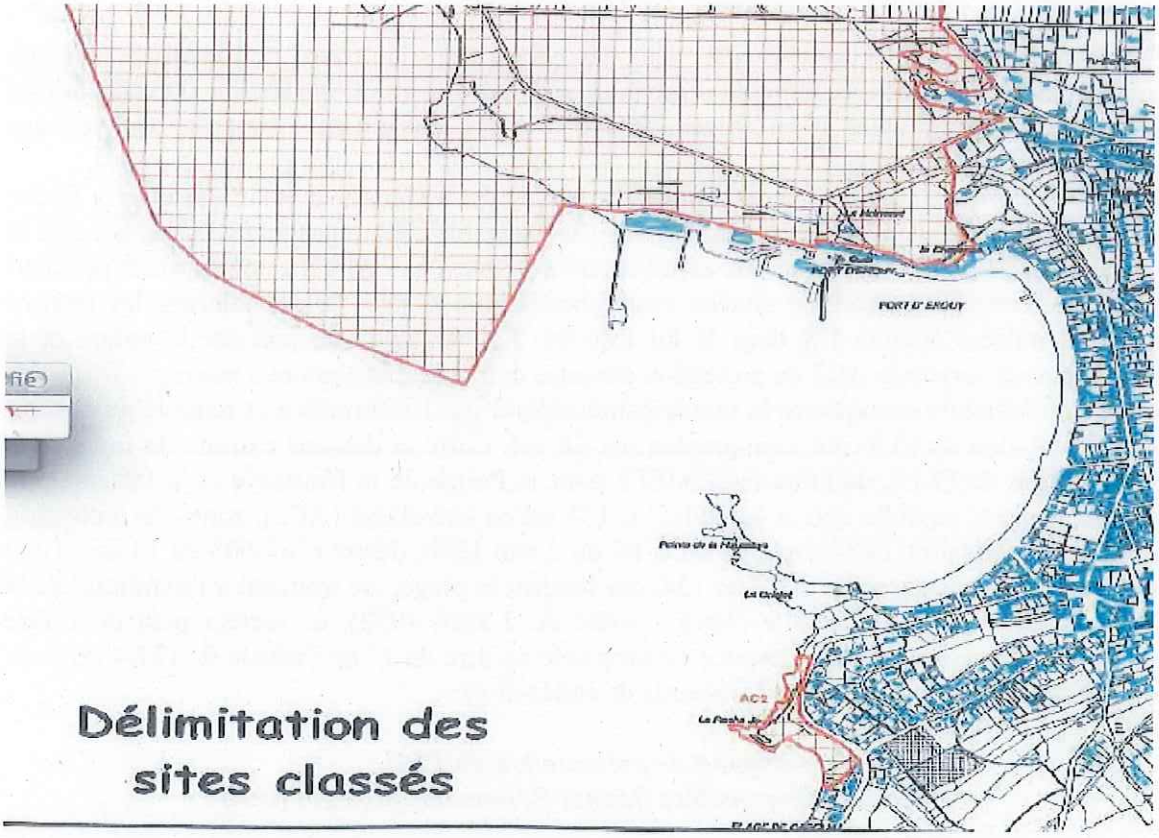
Les ER au sens de la loi Littoral sont définis par l'article L 146-6 du Code de l'urbanisme (CU). Un espace est ER dès lors qu'il présente un intérêt écologique, paysager ou culturel et qu'il fait partie de la liste (non limitative) dressée à l'a. R146-1 du CU, en particulier les « parties naturelles de sites inscrits et classés », dès lors qu'elles ont un intérêt écologique fort. La notion d'intérêt écologique est essentielle pour les caractériser. Elle prend en considération la présence de milieux ou espèces à fort intérêt écologique et le maintien des fonctionnalités et des équilibres écologiques. Les ZNIEFF, les sites Natura 2000 sont considérés comme ER. L'inconstructibilié est la règle dans ces ER.
Les espaces remarquables (ER) doivent être *identifiés dans les documents d'urbanisme* pour préserver les espaces terrestres et marins remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral et nécessaires aux équilibres écologiques littoraux.

- *Lors de l'enquête* la plupart des observations (49 occurrences) témoignant d'un avis favorable à la modification s'appuient sur la nécessité d'une protection esthétique et de la préservation du site considéré comme remarquable (proximité de la Roche Jaune et Pointe de la Heussaye, promenade Maginot, plage de Caroual). Il est considéré comme un environnement naturel et un patrimoine exceptionnel à intérêt écologique. Ce terme de « remarquable » est employé par les déposants sur la base du langage courant, indépendamment des caractéristiques retenues dans la loi Littoral qui définit (Décret) la liste des espaces et milieux à préserver dès lors qu'ils constituent « un site ou paysage remarquable ».
- *Dans mon Procès verbal*, j'ai demandé si La Pointe de la Heussaye et la falaise de la Roche Jaune avaient été identifiées comme Espace Remarquable (ER) dans le PLU sachant que le zonage NL proposé s'applique aux espaces remarquables. Les parcelles concernées peuvent-elles être considérées comme situées « aux abords immédiats » de ces falaises, les falaises étant identifiées comme ER dans la loi Littoral. J'ai demandé de préciser la nature et le contenu de la servitude AC2 de protection des sites et monuments naturels inscrits.
- *Dans le Mémoire en réponse* la municipalité répond par l'affirmative et renvoie au rapport de présentation du PLU qui cartographie les ER (cf. Carte ci dessous extraite du rapport de présentation du PLU), délimite les ZNIEFF pour la Pointe de la Heussaye et la falaise de la Roche Jaune et rappelle que la parcelle AL 134 est en site classé (AC2), zones de protection créées en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930, décret n°69-603 du 13 juin 1969 (Servitude). « Les parcelles AL 1 et 134, qui longent la plage, se trouvent à l'extrémité de la falaise de la Roche Jaune (site classé / arrêté du 2 avril 1952), ce secteur peut donc être identifié comme un site ou un espace remarquable au titre du 1° de l'article R. 121-4 du code de l'urbanisme (« les falaises et les abords de celles-ci ») ».

Rapport de présentation du PLU :
Espaces remarquables (jaune) Boisements protégés (vert)



Sites classés Servitude AC2



- Avis du commissaire enquêteur

Mon appréciation sur la requalification du zonage de constructible (UAf4) en non constructible (NL) au regard de cette caractéristique de la loi Littoral porte sur le point suivant : ces parcelles peuvent elles être considérées comme des Espaces Remarquables ?

La Pointe de la Heussaye et les falaises de la Roche Jaune ont été répertoriées et cartographiées Espace Remarquable dans le Rapport de présentation du PLU (pp. 196) et sont intégrées dans une ZNIEFF (pp. 111-114). Les parcelles contiguës sont classées en « Boisements protégés », situées dans un site classé au titre de la « protection des sites et monuments naturels (Servitude AC2). Leur zonage au PLU est NL. La parcelle AL 134 est concernée par cette servitude AC2.
Les parcelles concernées ne sont pas inscrites en ZNIEFF.

Pour en revenir à la définition originelle des espaces remarquables, il m'apparaît que cet espace qui jouxte les falaises de la Roche Jaune dans le prolongement de la Pointe de la Heussaye et en bordure de la Plage de Caroual, présente un intérêt exceptionnel, unique, rare, pour la commune d'Erquy, comme en témoignent les nombreuses observations recueillies durant l'enquête.
Pour en revenir aux caractéristiques relatives aux Espaces remarquables dans la loi Littoral, mes visites sur le terrain et les photographies aériennes me conduisent à considérer que les

espaces qui jouxtent les falaises de la Roche Jaune sont constituées de boisements protégés, dans un Site Classé et que l'une des deux parcelles concernées (AL 134) se trouve dans ce site classé. Ces parcelles me paraissent pouvoir être considérées comme « abords des falaises », caractéristique retenue dans le Décret relatif à la loi Littoral.

Il m'apparaît que :

- Les parcelles AL 1 et AL134 se situent :
° « aux abords de la falaise de la Roche Jaune », falaise identifiée Espace Remarquable au PLU;
° à proximité de Boisements protégés et de site classé (AC2);
° dans le prolongement d'espaces classés NL au PLU
- La parcelle AL 134 est elle même classée en servitude AC2 (Servitude de protection des sites et monuments naturels inscrits) qui limite le droit d'utiliser les sols.

En raison de ces différentes caractéristiques ces parcelles me semblent devoir bénéficier d'une protection garantissant la pérennité de leur caractère naturel et leur inconstructibilité.

2.5. L'extension limitée dans les espaces proches du rivage (EPR)

La délimitation des espaces proches du rivage (EPR) est appréciée localement, en fonction d'un faisceau d'indices prenant en compte la distance au rivage, des éléments du relief et du paysage qui caractérisent l'ambiance maritime, la co-visiblité avec la mer depuis le rivage ou l'intérieur des terres, la nature de l'espace (urbanisé ou non) séparant la zone concernée du rivage. Cette caractérisation comme « espace proche du rivage » revêt d'autant plus d'importance qu'elle induit l'exigence d'une *extension limitée de l'urbanisation*, indépendamment du caractère urbanisé ou non de l'espace proche du rivage. En d'autres termes, cela étend aux secteurs déjà urbanisés du territoire communal l'application des contraintes propres aux espaces proches du rivage, alors que la protection de la bande des cent mètres elle-même, ne concerne pas les « espaces urbanisés ». Cela entraîne des conséquences importantes pour l'aménagement du littoral.
Les *critères d'une extension limitée d'urbanisation* sont la surface des opérations d'urbanisation, la densité, la localisation des constructions et la configuration des lieux. L'extension d'urbanisation ne doit pas changer la morphologie urbaine existante.

Le PLU d'Erquy a identifié les EPR, tels que cartographiés ci dessous

.

Les parcelles AL 1 et AL 134 se trouvent dans les EPR, justifiant la limitation d'éventuelles extensions d'urbanisation dans ce secteur.

3) La localisation des parcelles AL 1 et AL 134 au regard de la prévention des risques littoraux

Les terrains concernés sont en bordure de plage, en surélévation.
Lors de mes visites sur le terrain il m'est apparu que la falaise n'était pas parfaitement stabilisée et que des risques d'éboulement n'étaient pas exclus par endroits.

Durant l'enquête des photos m'ont été remises témoignant de fortes vagues venant cogner sur les murs de soubassement de ces terrains.

Dans mon Procès verbal j'ai demandé si un PPRL ou un PPRSM existait ou était prévu sur Erquy, tendant à réglementer les droits de constructibilité en bordure de mer. J'ai demandé quelles étaient les cartes des aléas littoraux élaborées par la Préfecture, aléas de submersion et d'érosion.

Le Mémoire en réponse m'a confirmé qu'il n'y a ni PPRL, ni PPRSM règlementant strictement l'utilisation des sols. Il m'a été remis la carte correspondant au risque de submersion marine extraite du site de la Préfecture pour les parcelles AL 1 et 134.

Carte des risques de submersion marine (Préfecture)

Il apparaît que ces parcelles sont à la limite de la zone concernée par un « aléa moyen » (zone orange) de submersion.

5. Analyse des observations

Deux personnes publiques associées ont répondu et n'ont formulé aucune observation particulière.

Nom de la PPA	**Essentiel de l'objet de la remarque**
DRAC (Service régional de l'archéologie)	*Avis favorable* sans observations
Direction du Patrimoine CD22	*Avis favorable* sans observations

Au total, sur les 3 supports, registre, courriers, mails, 89 observations ont été enregistrées avec une très nette prépondérance des mails. Je retranscris ici l'essentiel de l'objet de chaque observation.

Tableau des observations au registre

N° observation Registre (R)	**Identité du demandeur**	**Essentiel de l'objet de l'observation**
R1	Jacqueline Hillion, 4 route de Pléneuf, Erquy	Dépose le courrier C1 avec photo.
R2	JP Martin 5 rue du domaine St Yves, Erquy	Dépose le courrier C2. Avis favorable à la modification n° 9 du PLU
R3	Michelle Hamon, Erquy	Avis favorable à la modification n° 9 du PLU
R4	Hourdin Michel Erquy	Avis favorable à cette modification qui me paraît évidente.
R5	Le Hégarat Erquy	Depuis plus de 20 ans nombreux travaux rue des Sternes sur la propriété Molard sans panneau d'autorisation de travaux ou de permis de construire. Je ne comprends pas que la mairie ait accordé un permis de construire dans la bande des 100m. (Loi littorale).
R6,	APSEE	Avis favorable à cette modification conforme au respect de la loi; prend acte de la reconnaissance de l'illégalité de la modification intervenue lors de la mise en place du PLU par rapport au POS. Jointes 8 pièces dans le courrier C16 : Projets de construction sur les parcelles 1 et 134 ; demandes de permis de construire accompagnés des courriers de Mr Molard ; Extrait de l'avis de l'Ae dans le cadre du projet éolien ; Photos depuis la plage par tempête (2014); Vue aérienne montrant la césure d'urbanisation ; Vue du site depuis le remblai ; Plan au POS ; Photos de la rue des Sternes avec interdiction de circuler sauf riverains et déclivité de la rue; Photos du site du projet de construction ;
R7	Mme Marsilli	Comment la loi littoral peut elle être détournée ? La bande de terre et les espaces qui bordent la mer sont des biens collectifs. Le lieu doit être protégé pour les résidents et les touristes : protection esthétique. Sites remarquables (Caroual et la Houssaye) ne doivent pas être dénaturés.
R8	Mr et Mme	Remise du courrier C22

	Gras	
R9	Mme Annie Mahé	Souhaite que les parcelles 1 et 134 redeviennent zone naturelle pour la protection des sites remarquables de la plage de Caroual.
R10	JP Mahé	Même avis que R9
R11	J Hillion	Confirme sa demande de remettre les parcelles 1 et 134 en zone naturelle.

Tableau des courriers

N° observation Courrier (C)	Identité du demandeur	Essentiel de l'objet de l'observation
C1	Jacqueline Hillion, 4 route de Pléneuf, Erquy	Aux alentours en arrivant sur la plage de Caroual par le passage du Goulet : pas de maison, zone classée, « la roche jaune », EBC, promenade Jeanne Maginot à vocation touristique. 5 parcelles toutes issues de la même grande parcelles dont la 1 et 134. Classées en zone naturelle à protéger au POS. Ces parcelles ont accueilli des cabines de plages dans les années 1935. La parcelle 1 l'a transformé en maison. Elles sont la continuité de terrains longeant la route de Pléneuf et d'une bande de sable de 2M devenue rue des Sternes, GR34, à vocation piétonne (césure entre l'espace bâti et la plage) Elles ne sont pas dans la continuité du bourg d'Erquy. (coupé par la roche jaune, la pointe de la Heussaye, espaces remarquables à protéger). Elles sont dans la bande des 100m (Loi Littorale). Ce sont des parcelles naturelles surplombant la plage (érosion des marées, limite du DPM,). Le trait de côte recule. Les ventes ont eu lieu sur la base de terres non constructibles classées N. Le règlement du PLU de 2008 concernant les zones NL doit y être appliqué.
C2	JP Martin 5 rue du domaine St Yves, Erquy	Avis favorable à la modification n° 9 du PLU concernant la modification du classement des parcelles AL-1 et AL-134 dans le respect des termes de l'article L 146-4 du code de l'urbanisme : « III - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage… ». Demande que ce secteur soit identifié comme un site ou espace remarquable au titre de l'article R 121-4 du code de l'urbanisme.
C3	Hamon Isabelle Erquy	2 Photos jointes. Prises de la plage. La bande de terre constitue la bordure rocheuse et sableuse de la plage qui devrait être l'objet d'une protection environnementale. La zone naturelle est clairement délimitée par la plage, le chemin des sternes et la route qui conduit à Erquy. Aucune construction su les parcelles 1 134, 140, 141, 102 du cadastre actuel.
C4	Nelly Djermag Paris	La modification n°9 du PLU est souhaitable, afin que ces parcelles AL n°1 et 134, situées dans un site remarquable, au bord de la plage de Caroual soient classées en zone naturelle. C'est sans doute par erreur qu'elles avaient été classées en zone constructible. Le rapport de présentation de la modification du PLU par la mairie répare pleinement cette erreur et justifie le retour en zone protégée. La moindre construction nouvelle dans cet espace en appellerait d'autres et aboutirait inexorablement à la disparition de la zone naturelle de Caroual, de la Roche Jaune.
C5	Serge Guillard Lamballe	Avis favorable à ce que les parcelles 1 et 134 redeviennent zone protégée.

		Les espaces de bord de mer doivent être protégés.
C6	Christine Guillard Erquy	Avis favorable à cette modification. Les parcelles 1 et 134 sont dans un site que j'aime beaucoup (plage de Caroual, vue sur la mer sans constructions).
C7	Georgette Corbin	Avis favorable à cette modification. Les deux parcelles doivent rester en zone naturelle.
C8	Nathalie Corbin, Héransal	Avis très favorable à cette modification pour rendre inconstructibles ces parcelles 1 et 134. Bel endroit sur la plage de Caroual.
C9	Delibero Raymonde Henanbhien	Souhaite que la modification n° 9 soit possible pour protéger les sites et les paysages.
C10	Delibero Philippe Henanbhien	Favorable à cette modification pour garder la beauté des paysages et de la plage de Caroual.
C11	Barivoitse Daniele	Favorable à cette modification qui doit aboutir au classement en zone naturelle des parcelles 1 et 134, pour la préservation d'un site exceptionnel.
C12	Lebarbier Gérard Hénanbhien	Ces parcelles proches de la plage doivent rester dans leur état naturel (proches de la zone protégée de la Roche Jaune, plage de Caroual, promenade Maginot).
C13	Gaignard Joseph Hénanbhien	Avis favorable pour que ces parcelles restent à l'état sauvage et naturel.
C14	Gouessant Annie Quintenic	Avis favorable pour que ces parcelles soient protégées
C15	Gaul Louise	Je souhaite que la modification aboutisse ; Les sites remarquables doivent être sauvés et rester dans leur état naturel.
C16	APSEE	Avis favorable à cette modification conforme au respect de la loi; prend acte de la reconnaissance de l'illégalité de la modification intervenue lors de la mise en place du PLU par rapport au POS. Jointes 8 pièces dans le courrier C16 : Projets de construction sur les parcelles 1 et 134 ; demandes de permis de construire accompagnés des courriers de Mr Molard ; Extrait de l'avis de l'Ae dans le cadre du projet éolien ; Photos depuis la plage par tempête (2014); Vue aérienne montrant la césure d'urbanisation ; Vue du site depuis le remblai ; Plan au POS ; Photos de la rue des Sternes avec interdiction de circuler sauf riverains et déclivité de la rue; Photos du site du projet de construction ;
C17	Mme ELMAYAN	Favorable à modification n°9 pur la préservation de cet environnement naturel, patrimoine exceptionnel à intérêt écologique. S'étonne que le PLU de 2008 ait classé ces parcelles en zone constructible.
C18	Nicole Viriot	Je m'associe à l'APSEE pour que ces parcelles soient requalifiées en zone naturelle inconstructible comme au POS. Loi littoral.
C19	Maitre Collet	Propriété bâtie depuis le début du 20ème s. Acquise il y a plusieurs décennies. Actuellement résidence secondaire. Pas accessibles pour personnes âgées ou PMR. *1. Analyse du classement proposé en NL* (protection stricte correspondant à des espaces remarquables, ER) *considéré illégal.* - Requalification prématurée car les jugements ne sont pas définitifs, il y a un appel en cours depuis le 3 janvier. - Le jugement du TA s'est appuyé sur le seul article L_164-4 du CU (bande ses 100m hors d'un espace urbanisé) méconnaissant les a. 146-6 et R. 146-1 (devenus L.121-23 et R.121-4) du CU relatifs à la protection des espaces remarquables.

		- Les parcelles ne peuvent être considérées comme des espaces remarquables. Liste des sites considérés comme ER (R 121-4). ° Ne sont pas une falaise et n'en constituent pas les abords immédiats ; ° Seules les parties naturelles des sites inscrits ou cassés sont présumés espaces naturels : la parcelle 134 est en limite du site inscrit, elle ne revêt pas d'intérêt écologique particulier, elle est partiellement dallée. ° Elles n'appartiennent pas à un secteur à dominante naturelle. Le terrain supporte déjà une construction. L'environnement immédiat est très densément urbanisé (à l'est, Les Portes d'Erquy, au sud « Les balcons de Caroual ») plus de 50 logements à moins de 100m de la maison Molard. - La jurisprudence : la qualification d'ER est jugée illégale si le terrain ne répond pas à la définition d'ER du CU. - Le classement en NL interdit tout aménagement de la propriété et en particulier un accès pour des PMR. Préjudice. - Rappel de la CCA Nantes du 30 avril 2014 considérant que les dispositions de l'a. L146-4 du CU n'ont pas pour objet d'interdire tout aménagement des constructions ou installations existantes…qui ne conduisent pas à l'extension d'une construction ou à la création d'une construction nouvelle. Conclusions : un zonage interdisant la possibilité d'une construction nouvelle dans la bande des 100m dans un espace non urbanisé mais autorisant des aménagements de faible ampleur serait conforme au jugement du TA. *2. Proposition :* maintien du classement en UAf4 avec une précision dans le règlement de la zone tenant à l'interdiction des constructions nouvelles dans la bande des 100m, dans les espaces non urbanisés, tout en autorisant des aménagements des constructions de faible ampleur.
C20	JP Molard	Action de la famille Mahé et de copropriétaires de l'immeuble « les portes d'Erquy » en faveur de ce projet de modification pour conserver l'intégralité de la vue de leur résidence secondaire. Mon objectif : agrandir ma petite maison et y aménager un accès pour personnes à mobilité réduite. Nous avons cherché des arrangements pour ne pas gêner la vue des voisins. Le terrain concerné est occupé par des murets de soutien, des terrasses et un jardin aménagé. Construit depuis le début du 20ème siècle.
C21	Erquy environnement	Rappel des EP et des différentes modifications et du contentieux sur 2 PC en aplomb de la plage de Caroual.
C22	Mr et Mme Gras	La rue des Sternes forme une séparation entre la zone bâtie et la zone située côté plage où se situent les parcelles AL1 et AL134. Dans le prolongement du passage du Goulet et de la zone classée de la Roche Jaunes toutes les parcelles sont des zones naturelles situées dans la bande des 100m et doivent être protégées de toute urbanisation. Elles doivent être classées en zone naturelle. Comme au POS.
C23	Jean-Claude CAILLIBOT, Erquy	Parcelles classées ND, zone naturelle au POS, donc inconstructibles. 1 seule maison antérieure à la loi Littoral y est construite. En 2006 le PLU rend ces parcelles constructibles UAf4 (dans la bande littorale des 100m). Le jugement du TA de Rennes (4 novembre 2016) demande que ces parcelles soient classées en zone naturelle non constructible. Avis favorable à la modification n° 9 du PLU pour requalifier les parcelles AL 1 et 134 voire autres zones proches du littoral en parcelles naturelles ND remarquables et en conséquence non constructibles et ce à l'effet de préserver ces paysages et prévenir ainsi contre les terribles sinistres tels ceux de la commune de la Faute en Vendée.

Tableau des mails

N° observation Mails (M)	Identité du demandeur	Observations reproduites in extenso
M1	Henri Langlais 4 Route de Pléneuf	Avis favorable à la modification n° 9 du PLU Opposition à l'extension de la maison sollicitée par notre voisin Monsieur Jean Paul Molard, rue des Sternes. En dehors de sa maison existante, la zone entre la rue des Sternes et la plage de Caroual a toujours été considérée comme un espace naturel et doit le rester. C'est d'ailleurs bien dans ce contexte qu'avait été préservé le terrain devant la résidence des Portes d'Erquy, lors de sa construction.
M2	Catherine Le Ray Habitante de Caroual	Avis favorable à la modification n° 9 du PLU pour que cet espace soit classé en zone naturelle Il suffit de regarder ces cabanes du temps passé (entre autres sur les cartes postales anciennes) et ces arbres autour du Blockhaus, pour comprendre à l'œil nu sans être un expert de la topographie que nous avons (avions) ici un espace naturel!!!! Il suffit de grimper la rue des sternes, pour se rendre compte que ce fut un sentier (un GR bétonné pour l'accès à cette malencontreuse construction hors limite), les escaliers ayant été supprimés...les lotissements ayant leur propre accès (ex: rue des Macareux)
M3	Paule Ringeval	Avis favorable à la modification n° 9 du PLU Arguments : - La Loi du Littoral et précisément le texte concernant la bande de 100 mètres du Littoral qui doit demeurer inconstructible car c'est une zone naturelle qui a vocation à le rester, sauf à dénaturer le paysage. - Les parcelles concernées étaient classées dans le document antérieur le POS 1990 en ZONE NATURELLE donc INCONSTRUCTIBLE.
M4	Simon Augustin Mahé	Habitué d'Erquy et de la plage de Caroual, je me réjouis vivement de ce projet de reclassement des parcelles AL 1 et 134 de la rue des Sternes, qui, situées à même la plage, tout près du cap, risquaient de faire l'objet de constructions dommageables pour ce site naturel magnifique qui a fait l'admiration de tous ceux de mes amis qui ont pu le visiter. Je crois donc que la mairie d'Erquy s'honore par cette décision de reclassement en rupture avec la bétonisation des côtes, et en pleine conformité avec la préservation des environnements naturels, qui constitue un enjeu majeur pour le futur ! La modification n°9 du PLU est donc hautement souhaitable
M5	Henri Mahé	La modification n° 9 est hautement souhaitable. Les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes sont dans un site remarquable, au bord de la plage de Caroual. Elles ont vocation à rester en zone naturelle ; c'est sans doute par erreur qu'elles avaient été classées en zone constructible. Le rapport de présentation de la modification du PLU par la mairie répare pleinement cette erreur et justifie le retour en zone protégée. La moindre construction nouvelle dans cet espace en appellerait d'autres et aboutirait inexorablement à la disparition de la zone naturelle de Caroual, de la Roche Jaune et jusqu'à la pointe de la Heussaye.
M6	Nicolas Djermag	La modification n°9 du PLU est donc hautement souhaitable Même texte que M5.
M7	Le Rider Therese	Je me réjouis de cette modification. Je passe en effet régulièrement mes vacances en Bretagne car c'est une des rares régions françaises qui a su préserver son littoral et je viens très souvent à Erquy dont j'apprécie le site remarquable. Je soutiens donc le projet de reclassement de ces parcelles en zone naturelle. Votre initiative salutaire évitera que cette côte ne soit définitivement dénaturée par des constructions ultérieures.
M8	Anne-Laure de Percin	La modification n°9 du PLU est donc hautement souhaitable Même texte que M5
M9	Jacques Le	« TRES FAVORABLE AU RECLASSEMENT DES PARCELLES 1

	Rider 29400 Plougourvest	ET 134 DE LA RUE DES STERNES tel que le propose la Ville d'Erquy » Les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes sont dans un site remarquable, au bord de la plage de Caroual. Elles ont vocation à rester en zone naturelle et c'est sans doute par erreur qu'elles avaient été classées en zone constructible. Je suis très attaché à la préservation de ce site exceptionnel et donc.
M10	Héloïse Rabot	Je suis en faveur de la modification n°9 du PLU qui les reclasse en zone naturelle. Ces parcelles sont situées sur le site exceptionnel de la plage de Caroual. Elles ont dû être classées en zone constructible par erreur. Elles font partie du patrimoine naturel de notre commune.
M11	Brenez Constantin Paris - Vacancier	La modification n°9 du PLU est vivement souhaitable Les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes s'inscrivent dans un site remarquable, au bord de la plage de Caroual. Elles ont vocation à rester en zone naturelle ; c'est sans doute par erreur qu'elles avaient été classées en zone constructible. La modification du PLU envisagée par la mairie répare pleinement cette erreur. La moindre construction nouvelle dans cet espace en appellerait d'autres et aboutirait inexorablement à la disparition de la zone naturelle de Caroual, de la Roche Jaune et jusqu'à la pointe de la Heussaye.
M12	Katherine Poujol	La modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme est une excellente proposition, hautement souhaitable. Les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes sont situées en zone naturelle, non urbanisée, en bordure immédiate de la plage de Caroual, dans le prolongement des sites naturels classés de la Roche jaune de la pointe de la Heussaye. Il faut reclasser ces deux parcelles en zone naturelle.
M13	ELISE BINET Paris	La modification n°9 du PLU est donc hautement souhaitable Même texte que M5.
M14	Élisabeth Lambert-Chaperon	La modification n°9 du PLU est tout à fait justifiée. Les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes sont situées en zone naturelle, en bordure immédiate de la plage de Caroual, et n'auraient jamais dû figurer en Zone Constructible. Donc leur retour en zone protégée est plus que normale et correspond simplement à la réparation d'une erreur de qualification commise.
M15	Leguen Irvina	La modification n°9 du PLU ne fait que réparer une erreur et s'avère donc normale. Sachant que les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes n'auraient jamais du être classées Zone constructible du fait de leur situation et de leur caractère naturel.
M16	Jean-Pierre Mahé Paris	Avis favorable. Le reclassement proposé, dans la modification n°9 du PLU d'Erquy, répare pleinement l'erreur du zonage du PLU depuis 2008 par la soustraction inexplicable des parcelles 1 et134 à la zone naturelle inconstructible du littoral. Ce zonage risquait d'accueillir d'éventuelles constructions et de créer des précédents qui auraient amorcé la suppression de cette précieuse réserve naturelle. Cet espace a fait l'objet et l'enjeu d'intérêt public de sa préservation (servitudes et classements). Magnifiques paysages de la Pointe de la Heussaye jusqu'à la plage de Caroual, route de la Corniche, "Promenade Maginot", le chemin de grande randonnée (GR 34).
M17	Augustin de Benoist Paris	La modification n°9 du PLU est donc hautement souhaitable Même texte que M5
M18	Jacqueline Hillion	Complément au courrier C1 Photos prises de la plage montrant l'espace naturel boisé et le mur de digue. 4 cartes postales anciennes montrant le coteau de dunes et de landes, l'hôtel des terrasses et la maison des terrasses et les nombreuses

		cabines de plage et la maisonnette de Mr Molard.
M19	Thomas Le Carpentier Erquy	La modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme, concernant les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes bordant la plage de Caroual, serait une excellente chose car elle corrigerait une erreur administrative postérieure à la seconde guerre mondiale qui a permis à un particulier de construire sur le domaine maritime. C'est d'autant plus logique aujourd'hui que tout le reste du rivage est, comme partout ailleurs, classé en zone naturelle.
M20	Chauvin JP	La modification n° 9 du PLU est donc justifiée et souhaitable Les parcelles AL n° 1 et 134 de la rue des Sternes sont situées en zone naturelle non urbanisée, elles ont vocation à rester naturelles, ce qui signifie leur retour en zone protégée il y a eu probablement erreur lors de leur classement en zone constructible.
M21	Ariane Le Rider	La modification n°9 du PLU est donc hautement souhaitable Même texte que M5.
M22	Victor Mahé	La modification n°9 du PLU est donc hautement souhait Les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes sont dans un site remarquable, au bord de la plage de Caroual. Elles ont vocation à rester en zone naturelle ; c'est sans doute par erreur qu'elles avaient été classées en zone constructible. Le rapport de présentation de la modification du PLU par la mairie répare pleinement cette erreur et justifie le retour en zone protégée. La moindre construction nouvelle dans cet espace en appellerait d'autres et aboutirait inexorablement à la disparition de la zone naturelle de Caroual, de la Roche Jaune et jusqu'à la pointe de la Heussaye".
M24	Ketcheyan Léon, Giff sur Yvette	La modification n°9 du PLU n'est pas seulement souhaitable, elle est absolument indispensable. Les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes sont un endroit admirable, en limite de la plage de Caroual. Elles ont vocation à rester en zone naturelle. J'espère que c'est par pure erreur, et non pas pour tout autre raison, qu'elles avaient été précédemment classées en zone constructible. Le rapport de présentation de la modification du PLU par la mairie répare cette erreur et justifie le retour en zone protégée. La moindre construction nouvelle dans cet espace en appellerait d'autres et aboutirait inexorablement à la disparition de la zone naturelle de Caroual, de la Roche Jaune et jusqu'à la pointe de la Heussaye".
M25	Binet Aymeric Issy les Moulineaux	Je suis très heureux d'apprendre que la mairie organise cette enquête publique sur la modification numéro 9, et très favorable, afin d'empêcher qu'il y ait des constructions nouvelles sur les parcelles numéro 1 et 134, qui font en réalité partie du site naturel de la roche jaune et n'auraient jamais du être classées constructibles en 2008, redeviennent zone naturelle
M25	Amélie Gug, Paris	La modification n°9 du PLU est donc hautement souhaitable Même texte que M5.
M26	Camille AKOUN	La modification n°9 du PLU est donc hautement souhaitable Même texte que M5.
M27	Artyom Ter-Markosyan Paris	Je suis d'accord avec modification. Je pense que ces parcelles AL1 et 134 doivent être en zone naturelle. Elles sont dans un site que j'aime beaucoup. Quand je me promène à Erquy et que je vais à la plage de Caroual, j'aime voir la mer directement sans être gêné par des constructions.
M28	Edda Vardanyan	La modification n°9 du PLU est tout à fait souhaitable. Les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes sont dans un site que je connais. Elles doivent rester en zone naturelle, car cet endroit est remarquable, et le bord de mer doit rester une zone protégée.
M29	F. Plunian	La modification n°9 du PLU est hautement souhaitable. Les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes sont dans un site remarquable, au bord de la plage de Caroual. Elles ont vocation à rester

		en zone naturelle ; c'est sans doute par erreur qu'elles avaient été classées en zone constructible. Le rapport de présentation de la modification du PLU par la mairie répare pleinement cette erreur et justifie le retour en zone protégée. La moindre construction nouvelle dans cet espace en appellerait d'autres et aboutirait inexorablement à la disparition de la zone naturelle de Caroual, de la Roche Jaune et jusqu'à la pointe de la Heussaye".
M30	Rousseau Yves	L'espace entre la rue des sternes et la plage a toujours été naturel, et a vocation à le rester, l'environnement est absolument à respecter sur cet espace, conformément à la loi sur le littoral !
M31	Raphaël BINET Issy-les-Moulineaux	La proposition de la mairie, de reclasser les parcelles 1 et 134 de la rue des Sternes, est tout à fait juste. Ces parcelles doivent revenir en zone naturelle et ne plus être des parcelles constructibles. Nombreuses vacances.
M32	Stephanie Ribault	La modification n°9 du PLU est donc hautement souhaitable Même texte que M5.
M33	Lepichet	Mes remerciements à ces personnels anonymes qui ont œuvré consciencieusement et qui demandent la sauvegarde des parcelles 1 et 134 de la rue des Sternes, dans le rapport de présentation de la modification n°9 du PLU, élaboré par la mairie. il ne faut pas pourrir notre littoral, qui appartient aux générations à venir et non pas à des sectateurs voués au culte du béton... et de la plus-value.
M34	Hasmik Khalafyan	La modification n°9 du PLU est vraiment souhaitable. La plage de Caroual est très belle, il ne faut pas la dénaturer. Les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes sont au bord de la plage de Caroual. j'aimerais qu'elles soient en zone naturelle.
M35	Jean Claude Fremont résident sur la commune d'Erquy	Opposition à la réalisation de l'un ou l'autre des projets de construction sur la propriété appartenant à Monsieur Jean Paul MOLARD située à l'aplomb de la plage d'Erquy. Les parcelles 1 et 134 comme les parcelles 140, 141 et 102 sont des parcelles naturelles surplombant la plage classées « ZONE NATURELLE A PROTEGER » qui d'ailleurs subissent l'érosion des marées et flirtent avec la limite du domaine maritime. Le trait de côte se fait sentir et recule à l'assaut des vagues lors des grandes marées. C'est dans ce contexte qu'avait été préservé le terrain devant la résidence des Portes d'Erquy parcelle 141. En dehors de la maison existante - à l'origine une cabine de plage - ayant été modifiée, agrandie etc ... l'autorisation de transformation d'agrandissement etc ... restant à démontrer ; le sentier d'une largeur de 2 mètres fait suite à la donation au syndicat d'initiative par tous les riverains de la "grimpette" en 1957 pour devenir chemin de Caroual puis GR 34 , maintenant rue des Sternes ! avec un accès (dangereux) aux véhicules pour les 2 riverains, là encore à démontrer - profitant à Monsieur Jean Paul MOLARD. Raison pour laquelle il y a lieu de reconsidérer le classement de ce chemin dont la vocation est uniquement GR 34 piétons randonneurs etc ... Je rappelle que lors de la révision du POS/PLU de 2008 sans aucune motivation un malheureux coup de crayon un soir de septembre a rendu constructible les parcelles objet du projet de construction. En conséquence je demande que soit reconsidéré le classement des parcelles qui doivent être inconstructibles. Accorder une possibilité d'extension de la maison actuelle peut être la référence et peut entrainer la possibilité d'agrandissement et ou construction d'immeuble sur les zones NDL et EBC au Nord de la plage de Caroual (Destruction des cabines de plage et du blockhaus).
M36	Geneviève Mahé	Je suis favorable au reclassement des parcelles 1 et 134 pour protéger le site naturel de Caroual.
M37	Nicolas de Benoist	La modification n°9 du PLU est donc hautement souhaitable Même texte que M5.
M38	Bernard Mahe	La modification n°9 du PLU, qui tend à reclasser ces parcelles en zone

	Marseille	naturelle, est donc souhaitable. Au bord de la plage de Caroual, que je connais bien, les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes sont dans un site remarquable. Il faut protéger notre littoral, qui appartient aux générations futures.
M39	Taline Ter Minassian 6 allée du Rayon Vert 22 430 Erquy	La modification n°9 du PLU est donc hautement souhaitable. Les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes sont dans un site remarquable, au bord de la plage de Caroual. Elles ont vocation à rester en zone naturelle ; c'est sans doute par erreur qu'elles avaient été classées en zone constructible. Le rapport de présentation de la modification du PLU par la mairie répare pleinement cette erreur et justifie le retour en zone protégée. La moindre construction nouvelle dans cet espace en appellerait d'autres et aboutirait inexorablement à la disparition de la zone naturelle de Caroual, de la Roche Jaune et jusqu'à la Pointe de la Heussaye".
M40	Vladimir Randa 92220 Bagneux	La modification n°9 du PLU est souhaitable, afin que ces parcelles soient reclassées en zone naturelle. La plage de Caroual est dans un site remarquable et exceptionnel. Il ne faut pas la dénaturer. Les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes sont au bord de cette plage.
M41	TRAMIER Anne, Aix en Provence.	Je souhaite la modification n°9 du PLU. Pour la préservation de l'environnement naturel et du patrimoine que représente notre littoral breton, les parcelles ALn°1 et 134 de la rue des sternes qui sont au borde de la plage de Caroual, sont dans un très beau site et ont vocation à rester en zone naturelle
M42	Arsen MELIK SETYAN THIAIS	La modification n°9 du PLU est vraiment souhaitable. La plage de Caroual est très belle, il ne faut pas la dénaturer. Les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes sont au bord de la plage de Caroual. j'aimerais qu'elles soient en zone naturelle.
M43	Annie Looten, épouse Mahé adresse : 52 boulevard Saint-Michel, 75006 Paris	Si l'on regarde le cadastre (Erquy, section AL plan de situation), il apparaît, au nord de la plage de Caroual, une petite pointe (parcelle N°1 jouxtant la N°134), qui vient se terminer, en s'affinant, sur la ligne même de la plage, près de l'escalier de bois où descendent tous ceux qui fréquentent cette partie de la plage de Caroual. Ces parcelles (A1 et 134), qui forment un triangle dont la pointe saisit l'extrême bord de la digue, jouxtent, du côté de leur base, des parcelles plus larges et plus grandes (AL 140, 141, 102, 101). Les parcelles 140 et 141 longent d'un côté la plage, et de l'autre la rue des Sternes (GR 34, voué aux promenades) ; AL 102 et 101 longent également la plage, et de l'autre, la route de Pléneuf (ou route de la Corniche). Si l'on examine le statut des parcelles 1 et 134 dans le PLU de 2008, on ne comprend pas pourquoi ce petit triangle est seul inscrit en zone constructible, venant s'englober étrangement dans la zone UAf4. En effet la parcelle contiguë (140), puis toutes les autres jusqu'à la promenade du Chemin Maginot incluse (AL 141, 102 et 101), sont des parcelles inconstructibles, classées en zone naturelle. Si l'on regarde l'historique de ces parcelles, il apparaît qu'elles ont toujours été classées en zone naturelle, digne de leur position : elles sont dans un site remarquable, elles surplombent la plage de Caroual et sont directement contiguës à elle (zone EBC boisée classée, zone NDL zone naturelle à protéger). Quand elles ont été vendues à leur propriétaire actuel, ces parcelles étaient classées en zone inconstructible naturelle (AL 1 acquise en 1997, AL 134 en 1999, selon le POS de 1990) ; la parcelle 140 (acquise en 2004) demeure d'ailleurs en zone inconstructible, entièrement naturelle. AL 1 et 134 (comme ses voisines immédiates, AL 140, 141, 102 et 101) ont donc vocation à demeurer en zone naturelle. C'est pourquoi j'appuie la note de présentation de la Mairie d'Erquy qui, par la modification n° 9, tend à reclasser les parcelles AL 1 et 134 en zone naturelle à protéger, tout à fait inconstructible.
M44	Marie-Hélène MAHE	Les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes sont au bord de la plage de Caroual. Il est clair que les promeneurs, les touristes et les

	Résidence Solvert 8, avenue Solvert 13009 – MARSEILLE	habitués de la plage préfèreront toujours voir le sable, les dunes, les buissons et les pins plutôt que des constructions, même si elles sont de bon goût ! La modification n°9 du PLU est souhaitable et il est clair que ces parcelles doivent être reclassées en zone naturelle
M45	Eric Techer	Les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes, au bord de la plage de Caroual, sont dans un très beau site. Nous aimerions qu'elles soient reclassées en zone naturelle, comme leur situation l'indique. Je souhaite que la modification N°9 du PLU soit réalisable.
M46	Alain Soulard chemin du Liorbé Erquy	Je me joins sans réserve à la démarche de Monsieur J.P Mahé et je soutiendrai toute mesure ou initiative qui aurait pour but la préservation d'un rivage naturel.
M47	Mathilde Lencou-bareme Boulogne-Billancourt	La modification n°9 du PLU est tout à fait souhaitable. La plage de Caroual est dans un site exceptionnel et remarquable pour qui s'y promène et la regarde. Il ne faut pas la dénaturer. Les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes sont des parcelles naturelles, surplombant directement cette plage. Elles doivent être protégées et reclassées en zone naturelle : c'est d'ailleurs ainsi qu'elles existaient avant 2008.
M48	A. TER MINASSIAN	Je viens d'apprendre avec un vif plaisir que vous avez diligenté une enquête auprès de vos administrés s'agissant du reclassement de certaines parcelles réputées constructibles. En particulier des parcelles AL1 et 134 de la rue des Sternes. Propriétaire d'une petite maison au bout de la plage de Caroual (chemin du Rayon Vert) je me réjouis que vous combattiez la bétonisation de notre côte dont la beauté et le naturel encore préservé font l'admiration de mes amis et visiteurs. Je vous remercie de contribuer ainsi à la préservation du patrimoine que nous léguerons à nos enfants.
M49	Emmanuel Binet	La modification n°9 du PLU est donc hautement souhaitable Même texte que M4
M50	Michel PUTOD 95330 - Domont.	Merci à la mairie d'ERQUY d'être intervenue pour la modification n°9 du PLU (Parcelles n°1 et 134, rue des Sternes). Le retour de ces parcelles en zone protégée permettra de sauver ce qui peut encore l'être.
M51	Gualter FERNANDES 91460 - Marcoussis	Le rapport de présentation de la modification n°9 du PLU par la mairie a bien raison de vouloir maintenir les parcelles 1 et 134 de la rue des Sternes en zone naturelle et protégée. Alfred Jarry aurait pu dire : "Quand on passe les bornes, il n'y a plus de limites au bétonnage du littoral!!!" Remerciements à monsieur le maire et à toute son équipe, puisqu'ils veulent mettre fin à la liberté du béton. Les mesures du rapport de présentation de la modification n°9 du PLU par la mairie sont des mesures salutaires d'intérêt général. Et ces bonnes décisions deviendront de plus en plus précieuses au fil des années et des décennies à venir.
M52	Alain LAUBIE 91760 - Itteville	Les parcelles 1 et 134 de la rue des Sternes doivent, à l'évidence, au nom de l'intérêt général, être maintenues en zone naturelle; elles doivent être préservées du béton et de la bêtise. Bravo à tous ceux qui montrent dans les faits que le concept d'intérêt général ne relève pas que de la seule rhétorique.
M53	Charlotte Jude 95560 MONTSOULT	Les parcelles AL n°1 et 134 rue des Sternes, au bord de la plage de Caroual, ont vocation à rester en zone naturelle. Le retour en zone protégée, afin qu'aucune construction ne puisse avoir lieu dans cet espace, protègera ce patrimoine naturel exceptionnel pour l'avenir. La modification n° 9 du PLU me parait donc indispensable.
M54	Claire MAHE 26000 Valence	Les parcelles AL n°1 et 134 de la rue des Sternes sont des parcelles naturelles surplombant la plage, et au bord même de la plage de Caroual. Elles sont dans un site remarquable. Ce sont des terres naturelles à protéger. J'appuie le projet de la mairie d'Erquy qui veut que cette zone retrouve sa qualification première, digne de la Loi

		littoral, en zone classée non constructible. Je souhaite que la modification N° 9 de la Mairie soit réalisable et je demande la sauvegarde des parcelles 1 et 134 de la rue des Sternes en zone inconstructible. Il ne faut pas pourrir notre littoral, qui appartient aux générations futures.
M55	Audoin Maël 44420 Piriac-sur-Mer	Même texte que le mail M54

6. Analyse synthétiques des observations

Au total, sur les 3 supports, registre, courriers, mails, 89 observations ont été enregistrées avec une très nette prépondérance des mails.

- La *quasi totalité des avis sont favorables* à la modification et au reclassement des parcelles AL 1 et AL134 en zone naturelle NL. Ils proviennent essentiellement des riverains directs et de leur famille quel que soit leur domicile, de l'association APSEE et de ses adhérents. Les arguments sont récurrents. Certaines observations reprennent un texte identique. D'autres sont plus personnalisées et font appel à des souvenirs d'enfance, de vacances et de tourisme. La plupart appuient leur argumentaire sur le caractère remarquable et exceptionnel du site qui doit être préservé de toute dérive d'urbanisation. D'autres sont plus juridiques et s'appuient sur la Loi littoral et ses différents articles. L'intérêt général est avancé pour aujourd'hui et pour les générations futures. D'autres font référence au classement antérieur au PLU, le POS, et s'étonnent du classement en zone constructible au PLU, appuyant plus sur une erreur matérielle que sur l'illégalité du document d'urbanisme. Des photos et des photos aériennes sont jointes pour présenter le contexte environnemental et urbain actuel et la beauté exceptionnelle du site. Des cartes postales anciennes rappellent le contexte paysager et bâti ancien.
Peu évoquent le permis de construire qui a été délivré et la décision juridictionnelle qui est à l'origine de cette modification.

- *Deux avis sont défavorables* : ils proviennent du propriétaire des parcelles et de son avocat, qui remettent en question le caractère d'Espace Remarquable de ces parcelles et soulignent l'impact de ce reclassement sur les possibilités d'aménagement de l'habitation existante.

Dans le tableau suivant, je propose un *récapitulatif des arguments avancés* (par ordre d'occurrences). Je ne réponds pas à chaque observation mais aux différents thèmes relevés dans le tableau.

Avis favorable	**Avis défavorable (C 19 et 20)**
1. Protection esthétique et préservation des sites remarquables, (proximité de la Roche jaune, promenade Maginot, plage de Caroual). Environnement naturel et patrimoine exceptionnel à intérêt écologique. *49 occurrences* ***Avis du CE*** Voir mes analyses détaillées dans mes conclusions.	1. Le classement est illégal 2. La requalification est prématurée car il y a un recours en CAA ; 3. Le jugement du TA méconnaît les articles concernant les espaces remarquables (ER). ***Avis du CE*** Je n'ai pas à me prononcer
2. Erreur matérielle lors de l'élaboration du PLU *23 occurrences* ***Avis du CE*** C'est la réponse apportée par la municipalité dans le	4. Les parcelles concernées ne sont pas des ER. Elles n'appartiennent pas à un secteur à dominante naturelle. ***Avis du CE***

mémoire en réponse. Il me semble que cette limite du zonage en UAf correspond à la courbe enveloppe des 2 parcelles dont l'une d'elle est construite.	Mon appréciation est différente. Voir mes conclusions précédentes, sur la base de caractéristiques motivées par mes visites terrain et les photographies aériennes.
3. Respect de la loi littoral (Bande des 100m, coupure d'urbanisation, pas en continuité du bourg, espaces remarquables) *21 occurrences* ***Avis du CE*** Voir mes analyses détaillées précédentes	5. Le classement en NL est préjudiciable car interdit tout aménagement en particulier pour un accès PMR. ***Avis du CE*** Oui, je suis consciente de ce préjudice lié au règlement du zonage NL qui n'autorise des aménagements mineurs que dans des conditions très précises.
4. Risque de débordement de l'urbanisation (constructions, bétonisation) *21 occurrences* ***Avis du CE*** Ce risque ne me paraît pas réel compte tenu de la faible superficie du terrain. Les constructions ne peuvent être sue limitées.	6. Un jugement de la CCA de Nantes de 2014 a reconnu l'interdiction de construire dans la bande des 100m non urbanisée mais autorisant des aménagements de faible ampleur. ***Avis du CE*** Je n'ai pas à me prononcer
5. Bord de mer est un patrimoine naturel de la commune, des biens collectifs pour les générations actuelles et futures. Intérêt général *10 occurrences* ***Avis du CE*** La protections des espaces naturels de qualité, proches du rivage, constituent effectivement un bien collectif d'intérêt général dont profitent résidents (principaux et secondaires) et les touristes.	7. P*roposition* de modification du règlement UAf4 interdisant toute construction nouvelle dans la bande des 100m hors espace urbanisé, mais y autorisant des aménagements de faible ampleur. ***Avis du CE*** Une réflexion sur les aménagements mineurs en zone naturelle pourrait être étudiée.
6. Classement en zone naturelle au POS *8 occurrences* ***Avis du CE*** Cet élément a été analysé dans mes conclusions précédentes	
7. Vocation touristique et souvenirs familiaux de vacances. *6 occurrences* ***Avis du CE*** J'ai bien noté l'attachement à ce lieu.	
8. Illégalité du PLU *4 occurrences* ***Avis du CE*** Je n'ai pas à me prononcer	
9. Prévention des risques littoraux et topographie des lieux *4 occurrences* ***Avis du CE*** Il n'y a ni PPRL ni PPRSM règlementant l'utilisation du sol. La carte des aléas fait état, au plus, d'un aléa moyen.	
10. Achat en zone non constructible *2 occurrences* ***Avis du CE*** Oui. Maison acquise en 2000, sous le règlement du	

POS (zone naturelle, non constructible).	
11. Décisions juridictionnelles du TA *1 occurrence* ***Avis du CE*** Je n'ai pas à me prononcer	
12. Etonnement sur une autorisation de PC. *1 occurrence* ***Avis du CE*** Je n'ai pas à me prononcer	
13. La maison n'aurait jamais dû être construite sur le DPM *1 occurrence* ***Avis du CE*** C'était bien avant la loi Littoral et le Code de l'urbanisme n'était pas l'actuel…	
14. Servitudes et classement *1 occurrence* ***Avis du CE*** J'en ai tenu compte dans mes conclusions	
15. Reconsidérer le classement de la rue des Sternes (GR34) *1 occurrence* ***Avis du CE*** Hors enquête	

AVIS GLOBAL

Sur la modification n° 9 du PLU de Erquy

Reclassement des parcelles AL1 et A1 134 localisées rue des Sternes en zone naturelle NL suite aux prescriptions juridictionnelles

Après avoir analysé le contenu de cette modification qui porte sur les points suivants :

- Modification du *Rapport de présentation* pour annexer la note de présentation de cette modification ;
- Modification du Document graphique du PLU : *prolongement du zonage NL sur les parcelles AL 1 et AL 134 au lieu de UAf4.*

Après avoir étudié les remarques de la population, en avoir fait une synthèse et répondu globalement sur les différents thèmes évoqués;

Après avoir étudié les avis des PPA ne présentant aucune observation particulière.

Après avoir donné mon avis sur les différents critères d'analyse du projet que je rappelle ici :

- *L'évolution de zonage entre le POS et le PLU*, de ND en UAf4, est apparu pour beaucoup comme une régression de la protection de ces terrains et de la portion de côte jouxtant la falaise de la Roche jaune et présentant un risque de constructibilité, qui s'est avéré justifié par les demandes de permis de construire;
- La requalification du zonage proposée dans cette modification, de UAf4 en NL, *ne crée pas une dévalorisation du bien*, la propriété ayant été acquise sous le régime du POS, donc en terrain naturel, non constructible. Mais elle est susceptible de créer un *préjudice par rapport à un éventuel souhait d'aménagement mineur de l'habitation ;*
- Ces parcelles AL 1 et AL 134 sont incontestablement situées dans la *bande littorale des 100m* ; elles sont peu densément construites (1 seule habitation sur la parcelle AL 1); elles ne me semblent pas faire partie d'un « espace urbanisé » au sens d'un nombre et d'une densité de constructions significatifs : les parcelles contiguës, à l'Ouest de la rue des Sternes, ne sont pas construites ; elles se situent dans un secteur à dominante naturelle longeant le littoral à l'exception de la seule maison d'habitation (sur AL 1) ancienne et très antérieure à la loi Littoral.
- Ces parcelles se situent dans un terrain à dominante naturelle et sont séparées du tissu urbain de l'agglomération d'Erquy par la rue des Sternes, à l'Est. La rue des Sternes m'apparaît comme une *limite d'urbanisation.*
- Ces parcelles ne se trouvent pas dans un environnement bâti très dense autorisant une « extension d'urbanisation en continuité », mais dans un environnement naturel. Elles sont séparées de l'urbanisation du bourg d'Erquy par la rue des Sternes. Elles sont de superficie trop réduite pour autoriser des constructions suffisamment denses. Leur constructibilité *ne me semble pas pouvoir relever d'une extension de l'urbanisation en continuité du bourg d'Erquy.*
- Ces parcelles se situent *« aux abords de la falaise de la Roche Jaune »*, falaise identifiée *Espace Remarquable* au PLU et à proximité de Boisements protégés et de site classé (AC2), pouvant justifier d'être considérées comme Espace Remarquable;

- La parcelle AL 134 est elle même classée en *servitude AC2* (Servitude de protection des sites et monuments naturels inscrits) justifiant de limiter le droit d'utiliser les sols ;
- Ces parcelles se situent en *continuité directe d'espaces classés NL au PLU,* justifiant leur requalifiquation en NL ;
- Ces parcelles se trouvent *dans les EPR*, justifiant la limitation d'éventuelles extensions d'urbanisation dans ce secteur ;
- Ces parcelles sont en limite de la zone concernée par un « aléa moyen » (zone orange) de submersion, telle que établie par la Préfecture.

Je donne un **avis favorable à cette modification n°9**

Reclassement des parcelles AL1 et A1 134 localisées rue des Sternes en zone naturelle NL suite aux prescriptions juridictionnelles

Assorti de la **recommandation** suivante :

S'agissant d'un site **partiellement construit (AL 1)** une réflexion pourrait être menée dans le cadre d'une révision du PLU pour y autoriser des aménagements mineurs et légers du bâti existant à condition qu'ils ne présentent aucun impact paysager, environnemental et visuel.

Le Commissaire Enquêteur
Marie-Jacqueline MARCHAND