

Envoyé en préfecture le 04/03/2024

Reçu en préfecture le 04/03/2024

Publié le

ID : 022-200069409-20240229-DB_008_2024-DE



La terre, la mer, l'avenir en commun

BINIC-ÉTABLES
— SUR MER —

Plan Local d'Urbanisme de Binic

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal approuvé le 15/09/2015, modifié le 29/03/2018,
mis à jour le 10/10/2019, modifié le 09/06/2022

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative
Valant additif au rapport de présentation

Sommaire

1. Localisation	2
2. Objet de la procédure	3
3. La procédure de modification simplifiée.....	3
A. Cadre juridique la procédure	3
B. Choix de la procédure	4
C. Déroulé de la procédure.....	5
4. Les modifications apportées au Plan Local d'urbanisme	6
A. Le règlement graphique :	6
B. Le règlement écrit :	6
5. Paragraphe 2 : Justification des changements apportés au PLU.....	7
6. Incidences des modifications du PLU sur l'environnement.....	8
7. Justification de la compatibilité avec les documents supra communaux	8

1. LOCALISATION

Localisée au centre du département des Côtes d'Armor, Binic Etables sur Mer est une commune littorale de 7006 habitants (Données INSEE pour 2018) située en limite Nord dans l'aire urbaine de Saint-Brieuc. La commune de Binic Etables Sur Mer est limitrophe aux communes de :

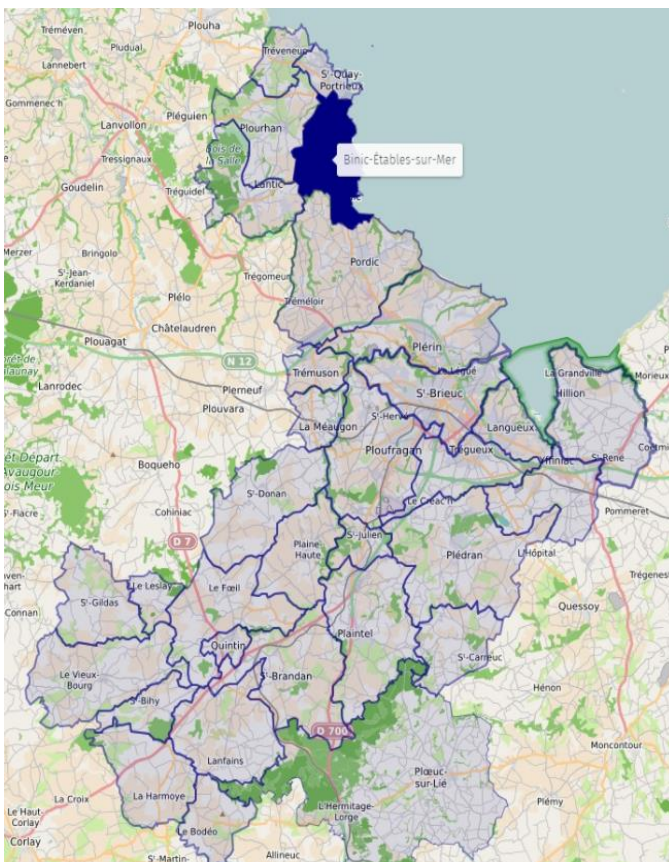
- Lantic et Plourhan à l'Ouest,
- Saint Quay Portrieux au Nord,
- Pordic au Sud,

Le territoire communal occupe une superficie de 15.3 km² en 2018 (source : INSEE)

Commune attractive du littoral costarmoricain, cette dernière est le fruit de la fusion de deux Communes (Binic et Etables sur mer) réalisé en 2016. Son territoire s'articule donc naturellement autour des deux centralités urbaines historiques. Le centre-ville d'Etables sur Mer au nord du territoire et celui de Binic au Sud.

Ces deux centres historiques sont reliés par une zone d'aménagement commerciale dite « ZAC des Prés Calans ». Une autre zone de ce type existe tout au nord de la Commune nouvelle et en limite avec Saint Quay Portrieux dite « ZAC des Islandais » .

La commune compte également quelques hameaux, majoritairement agricoles, disséminés sur les espaces agricoles.



2. OBJET DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Binic a été approuvé le 15 septembre 2015 et a fait l'objet d'une modification simplifiée ainsi que d'une mise à jour.

Il apparaît aujourd'hui opportun d'engager une nouvelle modification du PLU qui porte sur la suppression du caractère sportif de la zone UE ;

Cette procédure affecte par conséquent les pièces suivantes du PLU :

- Règlement littéral : le règlement littéral sera adapté pour prendre en compte l'évolution proposée des articles de la zone UE et la suppression du caractère sportif, de plein air et de loisirs

A noter que depuis le 27 mars 2017 la compétence « Plan Local d'Urbanisme » (PLU) a été transférée à Saint Brieuc Armor Agglomération

3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

A. Cadre juridique la procédure

Selon l'article L153-31 du code de l'urbanisme, le PLU est révisé lorsque l'EPCI ou la commune décide :

Cas de figure où la révision s'impose	Observations
1° Soit de changer les orientations définies par le PADD ;	Le caractère limité des mesures ne devrait pas en principe porter atteinte aux orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;	Sans objet ici
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.	Sans objet ici
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.	Sans objet ici
5° Soit de créer des OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.	Sans objet ici

En application de l'article L153-36 et suivants, une procédure de modification peut être menée, sous réserve des cas mentionnés ci-dessus où une révision s'impose en application de l'article [L153-31](#), lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L153-41 du Code de l'urbanisme précise que cette procédure de modification de droit commun est mise en œuvre et soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

Dans les autres cas, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée définie par les articles L153-45 et suivants du Code de l'urbanisme

B. Choix de la procédure

Le cadre législatif mis en œuvre pour la présente évolution du Plan local d'urbanisme (PLU) est celui de la modification simplifiée, telle que définie par les articles L153-45 et suivants du Code de l'urbanisme qui stipule que la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28;
- dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Le projet de modifications, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

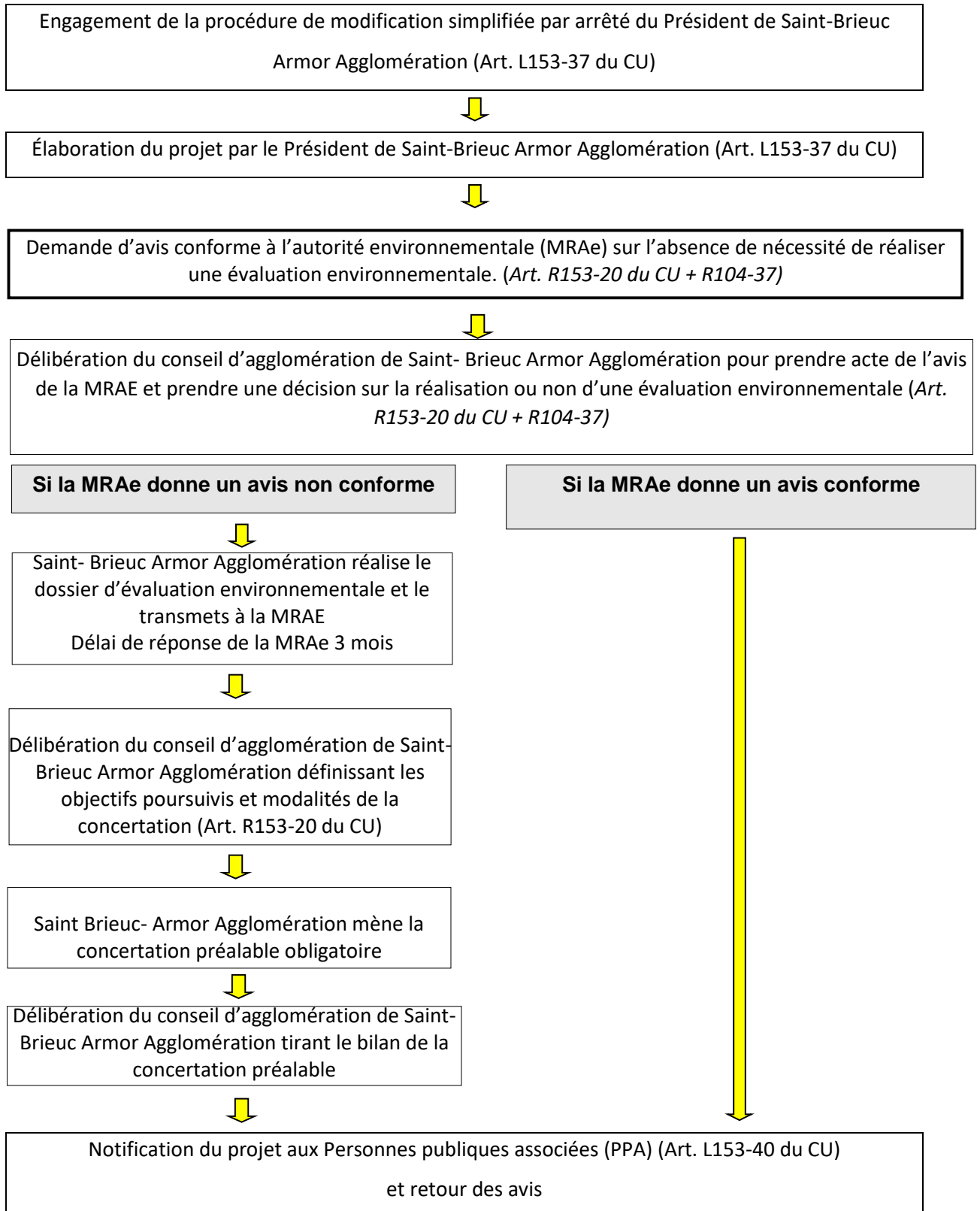
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition [...].

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté

par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation

C. Déroulé de la procédure

La procédure se déroulera conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme :



↓

Délibération du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération
définissant les modalités de la mise à disposition du public

↓

Mesures de publicité des modalités de la mise à disposition du public au moins huit avant le début de celle-ci (Avis affiché pendant 1 mois en Mairie et au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, et mentionné dans un journal diffusé dans le département)

↓

Mise à disposition du public du dossier présentant le projet de modification, ses motifs et les avis des PPA, pendant 1 mois dans les conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées. (Art. L153-47 du CU)

↓

Bilan de la mise à disposition du public et approbation du projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations du public émis, par délibération du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération (Art. L153-47 du CU)

↓

Transmission de la délibération d'approbation au Préfet (Art. L153-48 du CU)

↓

Mesures de publicité après approbation du projet (Art. R123-20 et R123-21 du CU)
(Affichage pendant 1 mois en Mairie et au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, mention dans un journal diffusé dans le département)

4. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

A. Le règlement graphique :

Sans objet

B. Le règlement écrit :

Le règlement la zone UE est modifié (articles UA 1 et 2) pour préciser que les équipements réalisés dans cette zone ne sont plus obligatoirement liées et nécessaire aux activités sportives de plein air et de loisirs .

Les changements apportés sont en rouge ci-dessous.

➤ **Modification des caractéristiques générales de la zone :**

Les caractéristiques générales de la zone UE se présentent actuellement de la façon suivante : « **La zone UE est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions et installations liées et nécessaires aux activités sportives de plein air et de loisirs.** »

Il convient de remplacer cette phrase par la suivante : « **La zone UE est une zone urbaine spécialisée dans l'accueil des activités, notamment celles qui sont incompatibles avec la proximité de l'habitat.** »

➤ **Modification de l'article 2 de la zone UE – Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulières**

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

De Sont admises, sous réserve d'une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l'environnement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

~~Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités sportives de plein air et de loisirs ;~~

Les constructions, installations et équipements liés à l'accueil des activités, notamment celles qui sont incompatibles avec la proximité de l'habitat. »

Les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

5.
5.

5. **PARAGRAPHE 2 : JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU**

A. Changements apportés au règlement écrit

Le règlement la zone UE est modifié (caractéristiques de la zone et article UE 2) pour préciser que La zone UE est une zone urbaine spécialisée dans l'accueil des activités, notamment celles qui sont incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Il est précisé à l'article UE 2 que sont autorisés « Les constructions, installations et équipements liés à l'accueil des activités, notamment celles qui sont incompatibles avec la proximité de l'habitat. »

B. Changements apportés aux orientations d'aménagement

Sans objet

C. Changements apportés au règlement littéral

Sans objet

6. INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les évolutions apportées au règlement littéral, graphique n'ont pas d'incidence sur l'environnement. Elles s'attachent à des adaptations mineures et concernent des zones déjà identifiées au PLU pour des projets d'équipements. Une demande au cas par cas est déposée auprès de l'autorité environnementale en application des articles R 104-33 à R 1034-37 du code de l'urbanisme.

7. JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Selon l'article L 131-4 du code de l'urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

- 1° *Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
- 2° *Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*
- 3° *Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
- 4° *Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*
- 5° *Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »*

A. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de St Brieuc a été approuvé le 27 février 2015. Son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), qui est le document à portée réglementaire, est décliné en 3 axes :

- Axe 1 : Accompagner l'accueil de 30 000 habitants supplémentaires d'ici 2030 et garantir une vie de qualité aux 225 000 habitants du territoire
- Axe 2 : Créer les conditions d'un développement économique valorisant les ressources du territoire
- Axe 3 : Respecter les équilibres environnementaux du territoire

Le projet envisagé répond à ces orientations savoir élargir le champ d'application de la zone UE pour pouvoir y accueillir tout type d'activité et notamment des constructions, installations et équipements d'intérêt collectif répondant à un service public rendu nécessaire pour la population.

Le Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc, autorité en charge du SCOT, sera consulté sur le dossier en tant que personne publique associée à cette procédure, conformément au Code de l'Urbanisme.

B. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Son plan d'action est organisé en 4 grands axes.

En termes de répartition de la programmation de logements, Binic est identifié dans le « secteur littoral et rétro littoral » et se voit assigner un objectif de production de 35 à 40 logements par an sur la période 2019-2024 (sur un objectif de 850 logements annuels à l'échelle de SBAA).

Le projet, qui n'a pas d'incidence sur la création de logements, n'est donc pas incompatible avec le PLH.

C. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Saint-Brieuc Armor Agglomération dispose d'un Plan de Déplacements Urbain approuvé le 19 décembre 2019.

Ce dernier s'articule autour d'un plan d'action, organisé avec 34 actions réparties en 6 thématiques :

- 1 - Accompagner la restructuration du réseau TUB sur le pôle urbain dans le cadre du projet TEO
→ Cette thématique, qui traite du pôle urbain de l'agglomération, est sans lien avec l'objet de la présente procédure.
- 2 - Développer les solutions intermodales dans les secteurs périurbains et ruraux
→ Le projet ne présente pas d'incompatibilité avec cette thématique, qui traite des itinéraires et équipements cyclables.
- 3 - Accroître la pratique cyclable
→ Le projet ne présente pas d'incompatibilité avec cette thématique, qui traite des itinéraires et équipements cyclables.
- 4 - Renforcer les centralités du territoire
→ Le projet ne présente pas d'incompatibilité avec cette thématique qui traite des modes actifs, de l'intermodalité et de partage de voirie notamment.
- 5 - Anticiper le bouleversement des circulations induit par la rocade de déplacements
→ Cette thématique, qui traite de la hiérarchie viaire et de réaménagements de voiries à une échelle d'agglomération, est sans lien avec la présente procédure sur Binic.
- 6 - Des actions d'accompagnement à la mise en œuvre du PDU
→ Cette thématique est sans lien avec la présente procédure sur Binic.