

**République Française**

**Préfecture des Côtes d'Armor**

**Commune de PORDIC**

**Enquête Publique :**

- **Préalable à une déclaration d'utilité publique concernant le projet d'aménagement de la ZAC « Porte de l'IC ».**

**Zone d'Aménagement Concerté « Porte de l'IC »**

La partie enquête parcellaire fait l'objet d'un document à part.

**Le commissaire enquêteur :**

**Raymond LE GOFF**

Désigné par Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Rennes, par décision du 02 juin 2020.

**Conclusions et l'Avis du Commissaire-enquêteur**

La Partie rapport, qui précède, est présentée sur un document distinct auquel il convient de se référer concernant le déroulement de l'enquête.

## Table des matières

1.....	1
Avis et conclusions .....	3
I-  Appréciations préliminaires .....	3
a-  Déroulement de l'enquête .....	3
b-  Le dossier à l'usage du public.....	3
II-  Le projet et ses enjeux. ....	4
1.  L'orientation générale du projet : .....	4
2.  La construction de 193 logements: .....	4
3.  Le projet d'aménagement : .....	5
4.-  La typologie des constructions :.....	7
5.-  Le besoin foncier et l'estimation financière.....	8
6.-  Les enjeux environnementaux : .....	12
III.  La consultation de la population et l'analyse des observations.....	13
1.  Avant-propos.....	13
2.-  L'orientation générale du projet	
3.-  Les sujets environnementaux	
4.-  Les accès et les stationnements:	
5.-  La définition périmétrale de la ZAC	
IV.  Conclusions et avis du commissaire-enquêteur.....	28
V.  Annexes : .....	31
1.  L'OAP : ZAC de la Porte de l'Ic. ....	32

# Avis et conclusions

## L'Introduction :

A la suite du rapport dressé en première partie sur un document séparé, conformément à l'article 8 de l'arrêté préfectoral du 07 juillet 2020, vient cette seconde partie qui porte sur **les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur au sujet de l'aménagement par la Commune de PORDIC de la ZAC de l'lc.**

Elle s'articule en trois parties de la manière suivante :

- Les appréciations préliminaires ;
- L'appréhension du projet et de ses enjeux ;
- Les observations et contributions du public ;

Et débouche sur les conclusions et l'avis final.

## I- Appréciations préliminaires

### a- Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 24 Août 2020 à 9h au vendredi 25 septembre 2020 à 17h. Dix observations – contributions ont été portées au registre. Elles émanent de personnes directement concernées par l'opération, mais aussi d'autres venues s'exprimer plus généralement sur le projet, ainsi qu'une association et la mairie de Binic-Etables.

L'enquête a été précédée d'une publicité sur le terrain, à la mairie, par voie de presse, et par une information sur le site internet de la commune de PORDIC ainsi que sur les panneaux déroulants à l'entrée de PORDIC et Tréméloir.

Mais, c'est probablement les deux articles rédactionnels parus en page locale de l'Ouest-France les mardis 25 août et 22 septembre et, celui du Télégramme du 21 août, qui sont à l'origine de la participation du public par la description présentée du projet par l'Adjointe à l'Urbanisme.

### b- Le dossier à l'usage du public

Le dossier se présente en trois parties : une notice explicative, une étude d'impact, une étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables. Il est sous la forme d'un seul dossier relié, sa présentation est sobre. Il manque toutefois en tête, une table des matières générale permettant de comprendre la composition du dossier et son articulation en trois parties. Il faut, cependant, avoir parcouru tout le document avant de le comprendre.

#### **Appréciations du Commissaire-enquêteur :**

La note explicative, si elle décrit de manière sobre le projet dans ses considérations générales est, toutefois, entachée d'une incohérence chronologique au regard de la compatibilité avec les documents cadres : la ZAC a donné lieu à une délibération du conseil municipal de PORDIC en date du 25 janvier 2019 tirant le bilan de la concertation et approuvant le dossier de la ZAC (elle a été portée au dossier à l'enquête, sur demande d'explications du commissaire enquêteur ainsi que cela figure dans la partie rapport), tandis que le nouveau PLU, rapporté dans la notice, a été, quant à lui, approuvé par le Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération par délibération du 23 mai 2019. Ceci a une importance car la ZAC est directement concernée par l'opération 4 –

Opération d'Aménagement et de Programmation, d'où des incohérences dont il sera question plus tard, notamment en matière de périmètre de ZAC.

La collecte de données concernant l'équipement d'épuration et l'émission sonore de la RD 786 pêche par erreurs ou insuffisances, ainsi que les observations l'ont fait remonter.

## II- L'appréhension du projet et ses enjeux.

### 1. L'orientation générale du projet :

Afin de poursuivre son développement démographique, la commune de PORDIC s'est engagée dans un projet d'envergure motivé ainsi :

- Organiser le développement urbain :
  - Poursuivre le développement cohérent et équilibré du territoire
  - Valoriser une enclave urbaine située à proximité immédiate du centre-ville
  - Densifier l'espace aggloméré
- Valoriser la centralité :
  - Maintenir le dynamisme et l'attractivité du centre-ville
  - Préserver les activités et services de proximité
  - Faciliter et encourager les mobilités douces vers le cœur de ville
- Prévoir les besoins en logements :
  - Anticiper la saturation du parc de logements actuel
  - Répondre aux besoins en logements sociaux
  - Proposer une offre diversifiée de logements neufs
- Renouveler la population :
  - Attirer les jeunes ménages sur le territoire communal
- Mettre en valeur le paysage :
  - Améliorer la qualité de l'entrée de ville Ouest.

### 2. La construction de 193 logements:

#### 2.1- Le programme de logements prévus :

Le projet vise la production de logements diversifiés afin d'accueillir de nouveaux habitants et combler un déficit de logements sociaux.

Le programme prévoit :

Secteur sud : 55 lots en accession libre ; 35 logements intermédiaires concentrés au cœur d'îlot.

Secteur Nord : 27 lots en accession libre ; 75 logements collectifs.

#### 2.2- La demande de logements :

Ainsi que l'on peut lire dans le dossier « dans le cadre de l'élaboration de son nouveau PLU, les élus ont décidé de maintenir le rythme de croissance démographique actuelle. La commune prévoit le développement de son parc de logements avec pour objectif la production de 55 logements/an. Cette moyenne de production est conforme à celle de ces 15 dernières années ». Cet objectif s'inscrit dans les orientations du PLH 2019 – 2024 (50 à 60 lgts/an pour PORDIC).

La commune de PORDIC a connu un développement démographique constant au cours des 20 dernières années : la population est passée de 3685 habitants en 1975 à 7019 en 2015. Par ailleurs, toujours en 2015 comme point de référence : « 57,5% des habitants sont arrivés sur la commune au cours des 14 dernières années ». Ceci démontre une attractivité forte de la commune de PORDIC.

Le parc était constitué de 3310 logements en 2015, composé pour 92% de maisons. Les résidences secondaires représentent, quant à elles, 7,3% du parc, soulignant le caractère touristique de la commune. Le taux de vacance lui se situe à 6,1% ; il permet une fluidité du marché pour satisfaire la demande dont il a été fait état ci-dessus.

### 2.3- Le déficit existant de logements sociaux :

Le PLH, en référence avec la Loi SRU (art. L-55) qui spécifie l'obligation de 20% minimum de logements sociaux, fait état d'un déficit de 355 logements sociaux sur la commune et que le projet de ZAC viendra « contribuer au rattrapage de ce déficit » sans en préciser toutefois le nombre. En d'autres termes, le dossier n'indique pas non plus de quelle manière la règle des 20% se réalise.

## 3. Le projet d'aménagement :

### 3.1 - Plan de situation :



**Le projet de la ZAC de l'ic est situé dans le prolongement urbain du centre aggloméré, proche de la « 4 voie », et repose sur deux îlots distincts, à savoir :**

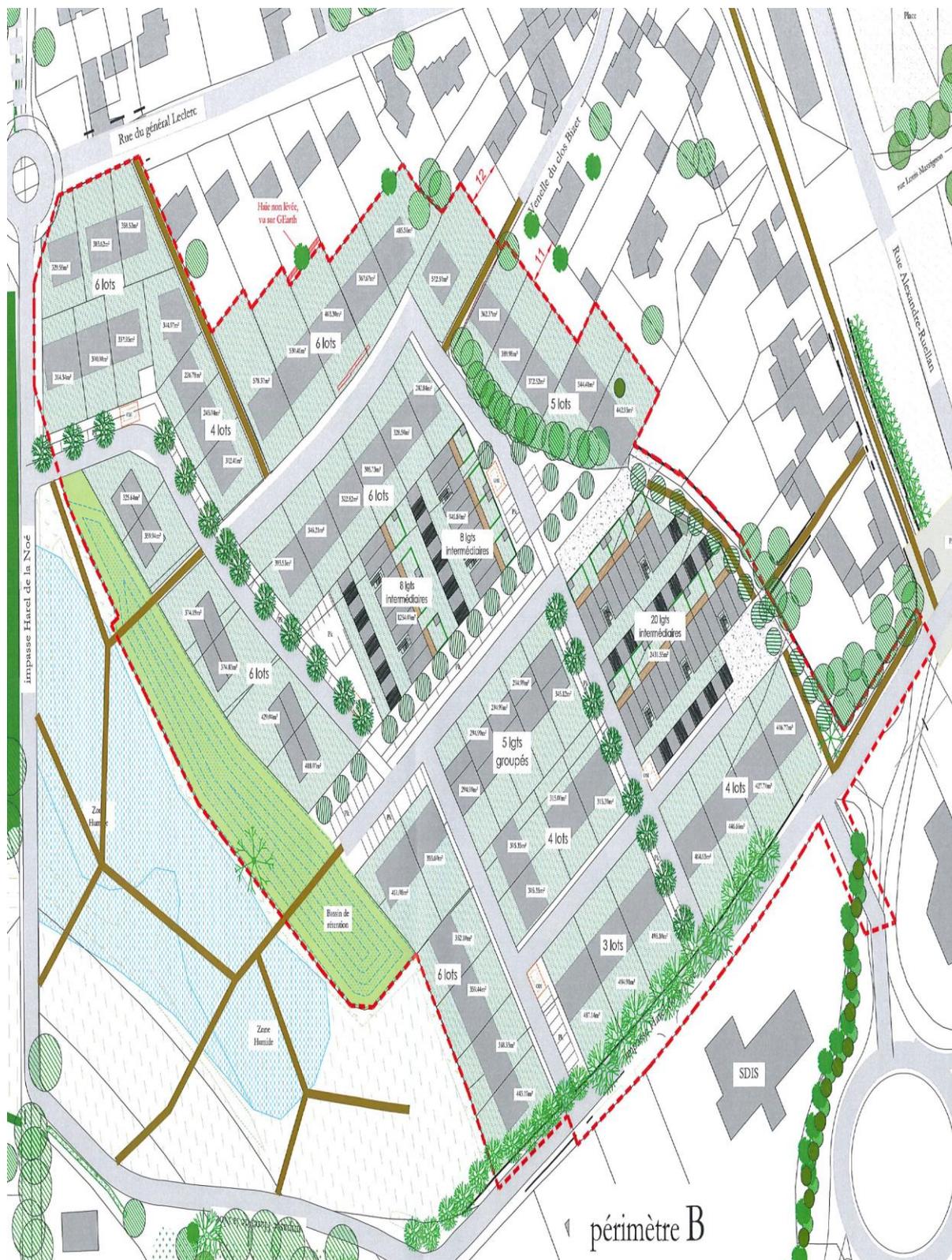
Le secteur sud s'accrochant à l'espace urbanisé du centre aggloméré et représentant une superficie de 2 ha 44. Il s'agit présentement d'un espace naturel entouré de diverses constructions : maisons, hangar, locaux commerciaux...édifiées au fil du temps. L'opération a pour but affiché d'opérer une structuration urbaine de l'ensemble en question, à partir du terrain naturel enclavé et dans l'objectif d'inscrire le tout, par des liaisons et par le jeu de formes bâties, dans le tissu urbain du centre-ville.

Le secteur nord, d'une superficie de 4 ha 06, s'inscrivant dans le prolongement de l'urbanisation actuelle partant de la médiathèque. Il s'agit d'une vaste zone naturelle venant sur deux côtés tangenter un secteur bâti préexistant, et sur les deux autres en limite d'un chemin rural.

### 3.2 Le secteur Nord : Périmètre A :



### 3.3 - Le secteur sud – périmètre B :



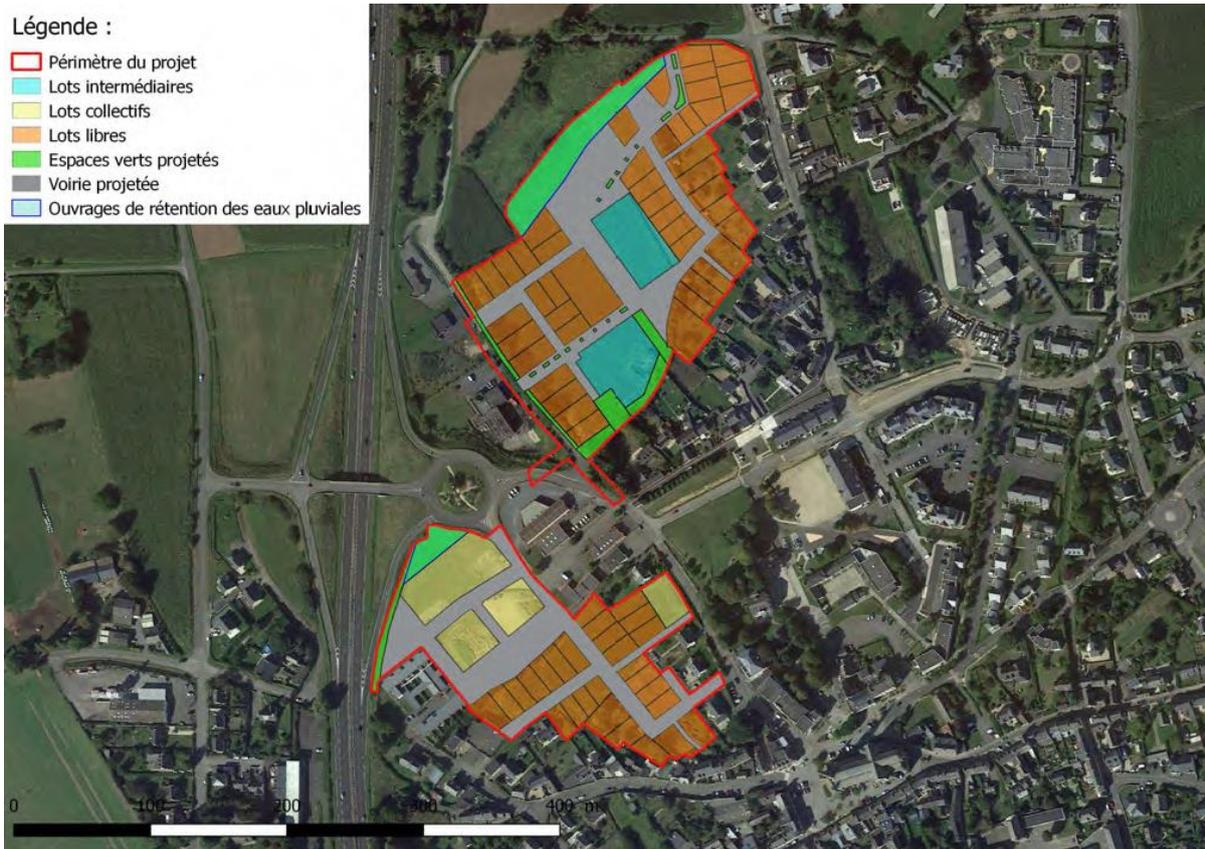
#### 4. La typologie des constructions :

Le programme prévoit la création de :

- 193 logements au total dont 91 sur la partie Nord et 102 pour la partie Sud
- Quelques activités de service (médical) en rez-de-chaussée le long de la rue de l'ic.

La typologie des logements sera répartie comme suit :

Typologie	Logements collectifs	Logements intermédiaires	Accession libre	Total
Ilot Nord	0	36 (4632m <sup>2</sup> )	55 (20893 m <sup>2</sup> )	91 (25525 m <sup>2</sup> )
Ilot sud	75 (5837 m <sup>2</sup> )	0	27 (8900m <sup>2</sup> )	102 (7545 m <sup>2</sup> )
<b>Total</b>	<b>75</b>	<b>36</b>	<b>82</b>	<b>193</b>



(Plan extrait de l'étude d'impact)

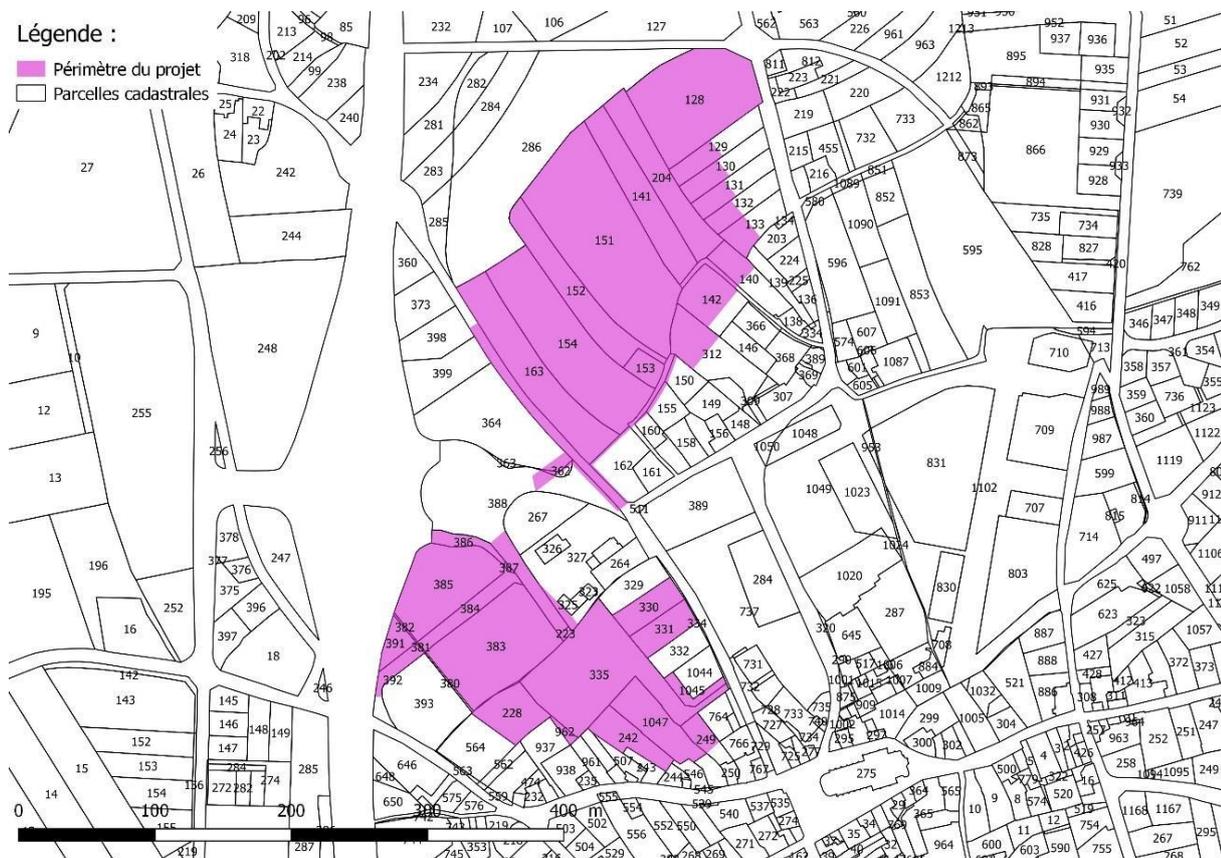
#### **Appréciations du Commissaire-enquêteur :**

Ce fond de plan matérialise l'esquisse du futur découpage des lots à l'intérieur de la ZAC. Il devrait servir à l'élaboration du document dont il est question plus loin au point « emprise foncière » et qui fait défaut au dossier. A noter que ce plan ne figure pas dans la notice explicative du projet en tête de dossier ; il se trouve dans l'étude d'impact.

## 5. Le besoin foncier et l'estimation financière

### 5.1 L'emprise foncière :

L'emprise foncière de la ZAC représente une superficie de 6,5 hectares répartis en une trentaine d'unités foncières :



**Appréciations du Commissaire-enquêteur :**

Il s'agit de deux unités foncières distinctes, rassemblées, faisant l'objet d'une seule procédure de Zone d'Aménagement concerté (ZAC).

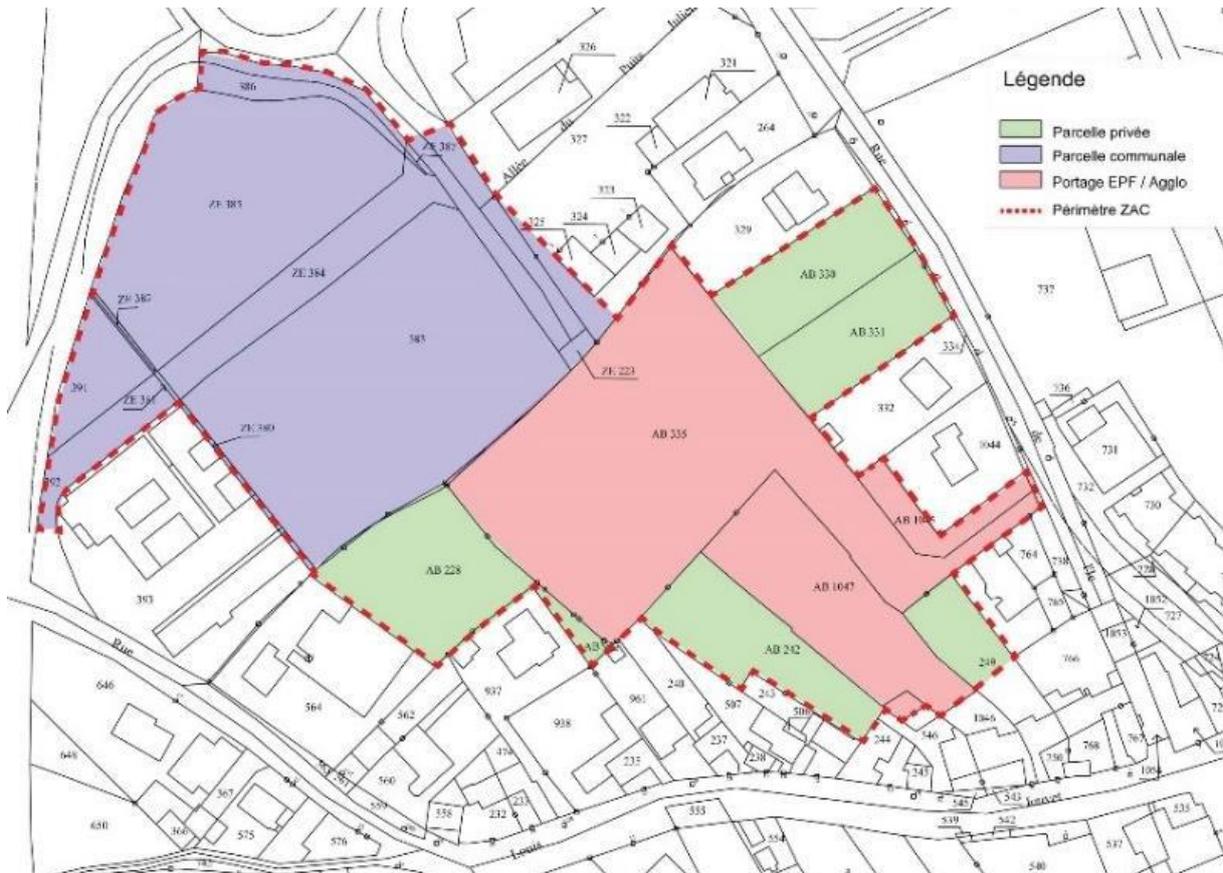
A ce stade il convient d'avoir à l'esprit que dans la conception du projet de ZAC certains propriétaires d'emprises conserveront des lots en toute propriété, à charge pour eux de les céder et de conclure avec la commune de PORDIC, Maître d'ouvrage, une convention de participation aux aménagements.

Au stade actuel d'élaboration du dossier ZAC la délimitation de ces lots est esquissée. Il conviendrait absolument qu'elle le soit de manière précise pour ce qui est de la définition périmétrale des terrains dont la commune de PORDIC devra s'assurer la maîtrise foncière, impérativement, pour mener à bien l'opération (La notice mentionne page 22 : le périmètre de la DUP inclut des fonds de jardin qui ne sont pas à acquérir par le MO).

Ainsi, compte tenu de l'orientation donnée par la collectivité au projet de ZAC, il conviendra, pour la clarté du dossier, qu'il y ait deux périmètres : d'une part le périmètre de la ZAC qui emporte application des règles qui lui sont attachées règlementairement et, d'autre part les lots qui resteront la propriété de leurs propriétaires actuels (lots communément appelés fonds de jardin) en tant que lots ; étant entendu que, dans des cas spécifiques, il y a nécessité pour respecter le découpage des lots à bâtir d'opérer une division entre ce qui demeurera effectivement propriété du fonds actuel et ce qui devra nécessaire être cédé à la commune pour la réalisation des aménagements collectifs.

Par ailleurs, cette opération est indispensable afin de permettre à ces propriétaires d'exercer leur droit de délaissement en application de l'art L 311-2 du code de l'urbanisme, le cas échéant, et d'exiger de la commune d'acquiescer.

## 5.2 Le statut actuel de l'emprise foncière A – ilot sud:

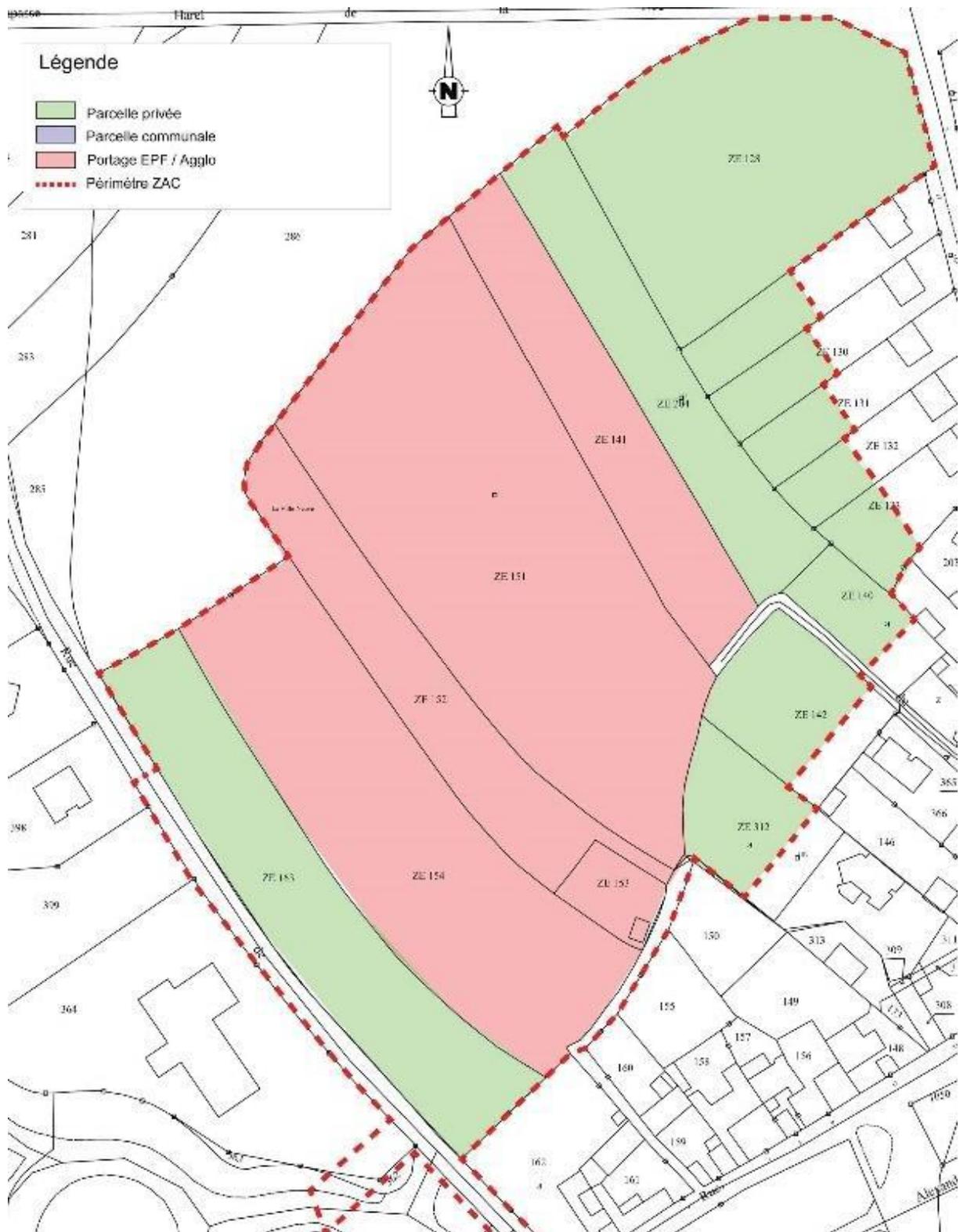


### Appréciations du Commissaire-enquêteur :

La partie en mauve appartient à la commune, celle en orange à un portage foncier entre l'établissement Public foncier et l'Agglo de Saint-Brieuc Armor. Par contre, celles en vert appartiennent à des propriétaires privés. Seules les deux parcelles donnant sur la rue de l'Ic font l'objet de l'enquête parcellaire (parcelles 330 et 331), les autres non. Cela montre, à l'évidence, combien il est utile et même indispensable de réaliser le découpage préconisé ci-dessus pour disposer d'un dossier opérationnel abouti.

En l'espèce, ce n'est pas le cas qui, plus est, elle est **erratique**.

### 5.3 Le statut de l'emprise foncière B – îlot Nord :



Les considérations développées pour l'îlot A valent aussi pour l'îlot B de la même manière.

#### 5.4 L'estimation financière (valeur septembre 2019) :

Rappel de la superficie de la ZAC : 6 ha 50 (65 000 m2).

##### a- L'estimation financière :

Postes financiers	HT	TTC	% du total
Acquisition terrains (61 646 m2)	976 065	996 079	26,5%
VRD :	2 571 581	3 085 898	69,9%
Ilot sud	862 236	1 034 683	
Ilot nord	1 709 345	2 051 215	
Etudes	194 029	232 835	5,3%
Frais annexes	126 831	131 610	3,4%
<b>Total</b>	<b>3 868 506</b>	<b>4 446 422</b>	<b>105,1 %</b>
Participations propriétaires	187 208	224 649	5,1%
<b>Prix de revient</b>	<b>3 681 299 €</b>	<b>4 221 772 €</b>	<b>100%</b>

##### b- Le tableau de synthèse de l'évaluation des prix de revient :

Superficie	61 646 m2
Nombre de lots	85
Nombre de logements	190
Prix d'achat moyen	14,41 €/m2
Prix bailleurs	70 € /M2. HT
Prix lots libres	100 €/m2. HT
Prix propriétaires	45,38€/m2.HT

**Remarque** : les acquisitions foncières sont notées pour 61 646 m2, elles correspondent à la maîtrise foncière qui relève du maître de l'ouvrage ce qui voudrait dire que les lots « restant propriétaires » représenteraient : 187 208 : 45,38 = 4125 m2, ce qui serait assez cohérent compte tenu de la superficie de la ZAC de 6 ha 50.

## 5. Les enjeux environnementaux :

Ils ne seront pas rapportés ici. Ils seront abordés notamment à travers les observations et les contributions déposées pendant l'enquête afin qu'il n'y ait pas de redondances. Il en sera ainsi de la nuisance sonore de la RD n°786, du traitement des eaux usées, de la régulation des eaux pluviales, du maillage routier...

### III. Les observations et contributions et leur analyse

#### 1. Avant-propos

Afin d'assurer la mise en situation d'analyse des différents sujets abordés par les différentes observations formulées et les contributions présentées, j'ai retenu de les ordonner en suivant la trame suivante (qui a été respectée par le Maître de l'ouvrage dans sa réponse) :

- L'orientation générale du projet :
  - L'articulation du projet avec de nouveaux besoins émergents tenant au vieillissement de la population, à de nouveaux profils socio-économiques...
  - Le phasage des opérations et des deux îlots dans le temps.
- Les sujets environnementaux :
  - Le bruit généré par la 4<sup>e</sup> voie, toute proche de la localisation de la ZAC : L'absence reprochée d'étude de bruit, une insuffisance des mesures de réductions, la demande d'un mur antibruit ;
  - Le traitement des eaux usées : la capacité réelle de la station d'absorber la population nouvelle projetée, est soulevée ;
  - Le traitement des eaux pluviales et leur régulation vis-à-vis du milieu récepteur réclament des précisions.
- Les accès et les stationnements :
  - ZAC Sud :
    - La liaison routière sur la rue Louis Jovet par une voie de 3,97 m interroge car elle ne s'inscrit pas dans le périmètre de la ZAC ;
    - La liaison sous le porche (bâtiment appartenant à la commune) est décriée.
    - Les 35 places de stationnement pour 60 logements sont jugées insuffisantes.
  - ZAC Nord :
    - Le profil de l'accès par l'impasse Harel de la Noë est interrogé (courbure, accentuation du trafic).
    - Des points de conflits de circulation sur la rue de l'ic sont évoqués.
    - La liaison piétonne au nord sur la venelle du clos Bizet demande des éclaircissements.
- La définition périmétrale de la ZAC :
  - Ilot sud :
    - Le périmètre de la ZAC n'intègre pas l'ancien hangar de la coopérative agricole qui comporte de l'amiante.
    - Il est de ce point de vue en divergence avec le PLU : l'OAP 4 du PLU, approuvé le 23 mai 2019.
    - La délimitation des lots, en vente libre, par les propriétaires des fonds de jardin mérite d'être clairement identifiée sur le plan d'aménagement (ou dans une version détaillée).
  - Ilot Nord :
    - La délimitation des lots, en vente libre, par les propriétaires des fonds de jardin mérite d'être clairement identifiée sur le plan d'aménagement (ou dans une version détaillée).
    - Notamment, l'exacte limite extérieure de la ZAC par rapport aux parcelles 162; 160; 155; 150 ; le chemin qui s'intercale entre la 162 et 160.

## 2. L'orientation générale du projet

### 2.1 - L'articulation du projet avec de nouveaux besoins émergents tenant au vieillissement de la population, à de nouveaux profils socio-économiques...

Ob n°10 : Nécessité de prendre en considération le vieillissement constaté et prévisible de la population sur PORDIC. Nécessité de prendre en compte les changements de mode de vie. Ne pas bâtir l'ensemble du projet de ZAC en visant uniquement des logements et en laissant des cellules « commerciales » en RDC. Promouvoir l'attractivité future au bourg en étant en capacité de proposer une offre de services nouvelle répondant également à l'accélération de l'attrait de la côte bretonne.

Ob n°6 : Que veut dire (page 22) la phrase : « les propriétaires des fonds de jardin devront se soumettre au règlement et au cahier des charges de la ZAC ».

#### Réponse du MO :

A ce stade de la procédure de ZAC, le schéma d'aménagement présente un découpage parcellaire sans définir précisément la typologie des logements. Rien n'interdit de prévoir des logements seniors pour répondre au léger vieillissement de la population observée depuis une décennie. Cette préoccupation est évoquée dans le projet urbain du PLU qui décline les différents objectifs dont la garantie d'une mixité intergénérationnelle. Cette mixité peut ainsi être atteinte par la réalisation d'une large diversité de logements (logements collectifs, intermédiaires, groupés...) aux cœurs des opérations d'habitat dont le nouveau quartier Porte de l'Ic. Le site Sud, proche du centre-ville, est particulièrement propice à accueillir les logements seniors.

De par sa localisation, le nouveau quartier Porte de l'Ic se situe à proximité des commerces du centre-ville qui présente une offre commerciale permanente et diversifiée, des équipements publics (écoles, centre culturel...) et des transports collectifs. Au cœur même de ce quartier, rien n'interdit réglementairement que des professions libérales s'installent. Sur le site Sud, des commerces peuvent venir s'installer en rez de chaussée des collectifs. En effet, l'opération dans sa partie sud est située en zone 1 AUH1C permettant l'implantation de nouveaux commerces.

#### Les appréciations du Commissaire-enquêteur :

L'opération se veut ouverte au regard des besoins dans la mesure où il est prévu un aménagement visant à créer une offre de logements à travers une diversité de constructions : collectifs, individuels... permettant de répondre à la demande qui s'exprimera sans à priori.

Il s'agit, aussi, de répondre non seulement à l'obligation de prévoir une quotité de logements sociaux en référence à la règle de 20% du Programme Local de l'Habitat, mais également de faire en sorte que l'opération participe à la création de logements permettant de participer à la résorption du déficit de logements sociaux. La délibération du conseil municipal du 25 janvier 2019 fait état dans ses considérants de la production de 30% de logements sociaux et que cela répond à un « besoin d'utilité publique ».

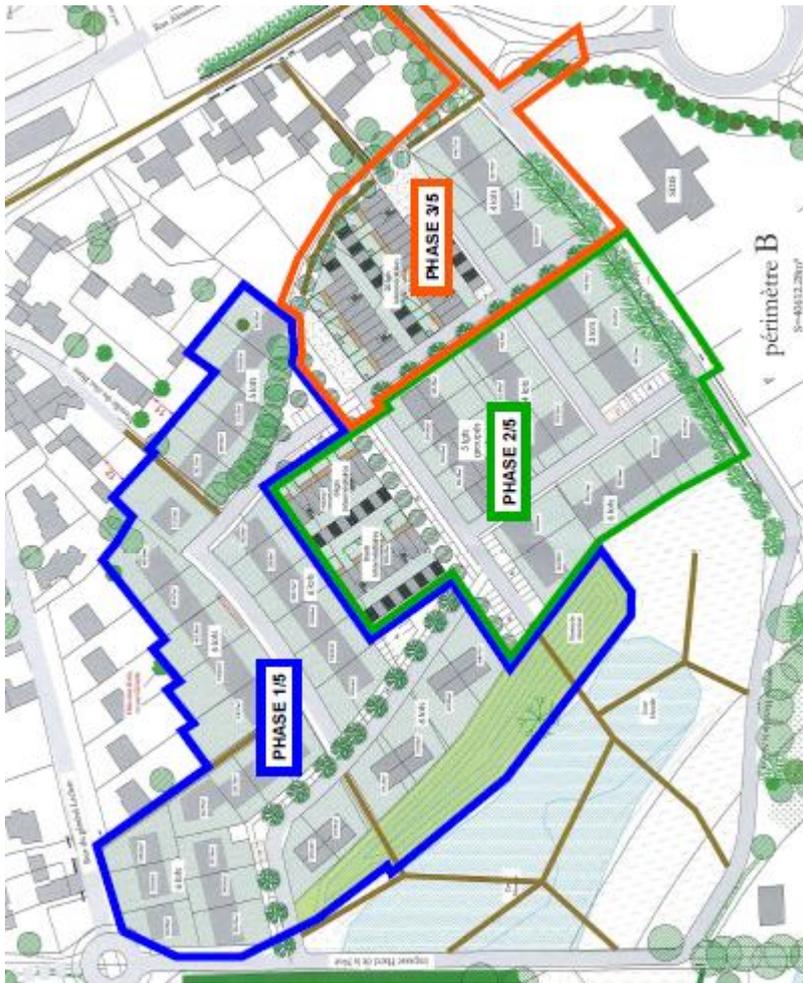
Il serait toutefois judicieux de décliner cet objectif quantifié dans la typologie du programme de logements à réaliser.

### 2.2- Le phasage des opérations et des deux îlots dans le temps.

Question du CE : Comment s'articule des opérations.

#### Réponse du MO :

**Ilot Nord :**



- En bleu la phase 1/5
- En vert la phase 2/5
- En rouge la phase 3/5.

**L'ilot sud :**



- en framboise la phase 4/5
- en vert foncé la phase 5/5.

Les appréciations du Commissaire-enquêteur :

Le phasage prévu n'appelle pas de remarques particulières.

### 3. Les sujets environnementaux :

#### 3.1 – Le bruit généré par la « 4 voie » RD 786.

**Le dossier mentionne** (page 15 de la notice – chapitre risques) :

Le secteur est confronté au risque de nuisances et de pollutions, au regard de la RD n°786, classée en catégorie 2 en termes de nuisances sonores. Une marge de recul de 250 mètres autour de la voie est alors imposée ainsi que des mesures d'isolement acoustique de façade pour les nouvelles constructions. Le site est également confronté au risque industriel et technologique lié au transport de matières dangereuses.

**Les observations :**

**Obs n°1 :** « *il serait bon de revoir ce problème de bruit et voir pour insonoriser le plus possible* ».

**Obs n°04 :** (association de la source à la mer) : La ZAC est implantée en bordure de la route départementale St-Brieuc/Paimpol, route très fréquentée. Dans le dossier il est noté « la sensibilité du site face à l'enjeu de pollution sonore est ainsi forte ; mais il n'est pas envisagé d'aménagement pour protéger la ZAC. Une marge de recul de 250 m n'est pas prévue.

*Demande qu'un mur anti-bruit soit construit entre la route et la ZAC.*

**Obs n°5 :** Ce projet se situe en bordure immédiate de la RD 786 (axe à 2X2 voies) supportant 16 000 véh/jour en moyenne journalière annuelle et environ 20 000 véhicules en période estivale. Cet axe fait donc partie des infrastructures routières identifiées dans le plan départemental de prévention du bruit dans l'environnement, approuvé par le Préfet en décembre 2018, qui liste les axes routiers supportant un trafic de plus de 3 millions de véhicules par an. L'étude d'impact : semble se focaliser sur le bruit généré pendant les travaux et après viabilisation des lots (chap. 6-7-5 commodités et voisinage) plutôt que celui généré par la RD786. La plantation d'une haie végétale ne permet pas une atténuation du niveau sonore elle joue seulement sur sa perception.

*Elle interroge sur l'opportunité de construire des habitations aussi proches d'une source de bruit.*

**Réponse du MO :**

Le cahier des charges architecturales attaché aux plans de vente des futures divisions sera conforme à l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003, en application de la loi n° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30.05.1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres qui imposent que les pièces principales et cuisine des logements devront respecter un isolement acoustique minimal.

Par ailleurs, et au-delà de cet aspect réglementaire, il est prévu que l'opération d'aménagement intègre des mesures correctives pour réduire la pollution sonore liée notamment à la RD 786 en mettant en œuvre trois types d'actions :

- dossier de réalisation : réalisation d'une étude acoustique sur site afin de caractériser l'impact de la RD 786 d'un point de vu acoustique dans le but de modéliser l'environnement sonore de la ZAC pour apprécier la propagation du bruit suivant différents scénarios d'implantation des bâtiments et pour établir les prescriptions architecturales particulières.

- plan de composition : mise en œuvre d'une mesure d'atténuation consistant à créer une haie bocagère sur merlon

- réduction du bruit à la source : la commune de PORDIC pourra solliciter le Conseil Départemental des Côtes d'Armor afin d'obtenir une modification des conditions de circulation sur la RD 786 au droit de la ZAC pour inciter à une conduite plus apaisée (réduction à 1 voie de circulation dans chaque sens) compte tenu notamment de l'abandon du projet de rocade à BINIC.

**Les appréciations du commissaire-enquêteur :**

Manifestement c'est un sujet que l'étude d'impact a négligé et que le dossier n'appréhende pas alors qu'il y a là un véritable enjeu.

L'étude acoustique fait défaut ; elle est logiquement un préalable à la définition d'un projet.

Son absence pose la question de la pertinence de la démarche et, par conséquent, celle du projet vis-à-vis du milieu dans lequel il s'insère.

La réduction susurrée de la circulation à une voie aurait, à n'en pas douter, des effets sur la fluidité du trafic, les nuisances sonores, la pollution de l'air, la sécurité... N'aurait-il pas été plus pertinent de se rapprocher du Conseil Départemental dans le cadre de l'approche de l'étude préliminaire du projet ?

La présence de la RD 786 fait partie des éléments factuels incontournables et de l'organisation des fonctionnalités de l'aménagement urbain projeté ?

**3.2 – Le traitement des eaux usées :**

**Le dossier mentionne** (page 127 de l'étude d'impact) :

la zone agglomérée de Pordic est desservie par un réseau d'assainissement collectif ; les eaux collectées sont ensuite dirigées et traitées par la station de Binic « chien noir », gérée par la commune de Binic ; cet ouvrage mis en service le 1<sup>er</sup> janvier 1975 est de type bioréacteur à membrane d'une capacité nominale de 30 100 équivalents/habitants ; il est indiqué que l'équipement traitait 21 645 E/H en 2015 et que « d'après les suivis réalisés sur cet équipement les rejets (dans l'exutoire naturel) semblent conformes à la réglementation en vigueur ». Le complément apporté au dossier en cours d'enquête indique : *La commune de PORDIC est dotée d'un réseau d'assainissement séparatif raccordé à une station d'épuration du « Chien Noir » située sur la commune voisine de Binic.*

*Cette station de type « boue activée » a été mise en service en 2013 et dimensionnée pour 16 000 équivalents/habitants. Elle est implantée au niveau du ruisseau de l'lc, dans lequel sont rejetées les eaux après traitement.*

*Le suivi de fonctionnement de cet équipement faisait, en 2019, état des données suivantes :*

	Capacité nominale	Valeurs 2019	Ratio
DBO5	950 kg/j	614 kg/j	64,63%
Equivalents/habitants	16 000 EH	10 233 EH	63,95%

*L'équipement en place fonctionne correctement selon le rapport annuel de fonctionnement. De plus, une campagne de travaux de réhabilitation des réseaux a été lancée par Saint-Brieuc Armor Agglomération afin de réduire les eaux parasites. La création de 193 logements devrait générer une production d'eaux usées supplémentaires qui peut être estimée à environ 580 EH ce qui porterait la pression totale sur l'équipement à 10 813 EH ce qui reste inférieur à la capacité nominale de l'équipement (67,58%).*

## Les observations :

**Obs 04 :** On peut lire dans le dossier « PORDIC est desservie par un réseau d’assainissement collectif. Les eaux collectées sont dirigées et traitées par la station d’épuration de Binic, gérée par la commune de Binic. Cet ouvrage a été mis en service le 1<sup>er</sup> janvier 1975 ; il s’agit d’une station de type bioréacteur à membrane de 30 000 e/h. En 2015 l’équipement traitait 21 645 EH ». La station a été refaite et est opérationnelle depuis fin juillet 2013 avec une capacité nominale de 16 000 EH. Avant toute opération d’ampleur (Quelque 190 logements soit de l’ordre de 600 EH) il convient de vérifier la capacité de traitement de la station notamment pendant les périodes estivales. Manifestement aucune étude sérieuse n’a été réalisée or la qualité des rejets de la station est en lien direct avec celle des eaux de baignade.

**Obs 09 –**Lettre du Maire d’Etables-Binic : Dans le dossier soumis à enquête, il apparaît que la capacité de la station d’épuration de Binic-Etables-sur-Mer qui gère les effluents en provenance de PORDIC, laisse apparaître une capacité de traitement d’un équivalent de 33 000 habitants. Cette disposition est erronée.

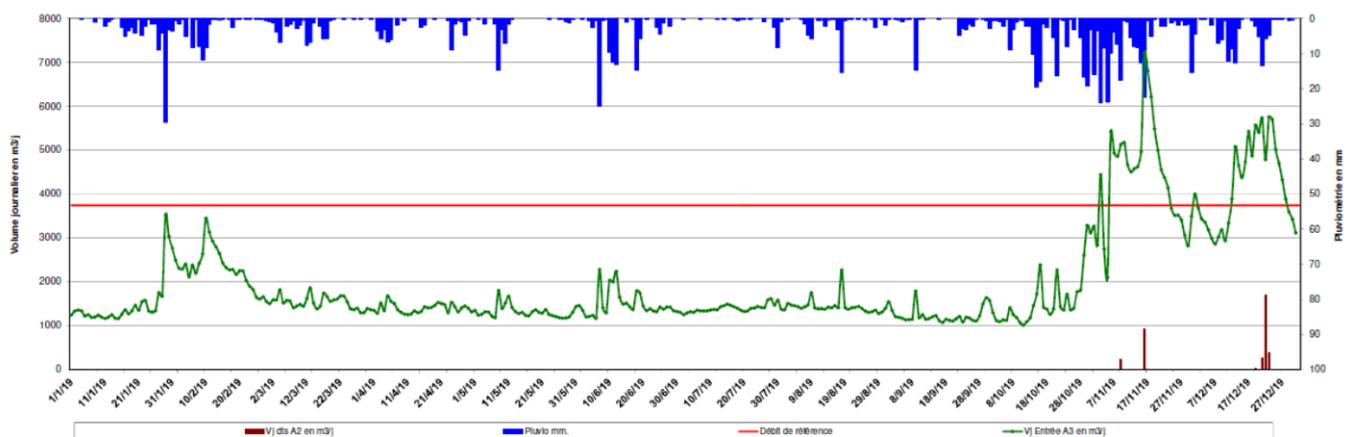
**Réponse du MO :** (La réponse intégrale n’est pas reprise ci-dessous, juste les éléments synthétiques, les autres relèvent de l’étude d’impact)

Les eaux usées collectées de Pordic sont acheminées vers la station d’épuration (STEP) de Binic (Le Chien Noir) mise en service 4/09/2013 et exploitée en Délégation de Service Public par Véolia.

Ses caractéristiques sont les suivantes (source : VEOLIA\_bilan\_annuel\_de\_fonctionnement\_2019\_STEP\_BINIC) :

Capacité nominale :	Organique kg/jour de DBO5	Hydraulique m3/jour	Q pointe m3/heure	Equivalent habitants
	960	4920	570	16 000
<b>Débit de référence :</b>	3743 m3/j (débit de référence 2018 retenu pour le calcul de conformité)			
<b>Charge moyenne 2019</b>	En kg/j DBO5	614	En EH	10233

Les données d’auto surveillance de la STEP pour l’année 2019 sont les suivantes :



Surcharge hydraulique importante sur les mois de novembre et décembre liée aux fortes précipitations (900 mm)

3500 m3 ont été rejeté dans le milieu naturel avant l’entrée de la station sur les mois de novembre et décembre en raison des fortes précipitations.

De même, pour l'ensemble des paramètres, les rejets de la station ne génèrent pas de dégradation de la qualité de l'ic.

Le bilan conclut à un fonctionnement conforme de la STEP à l'exception de trois dépassements du seuil phosphore, mais la moyenne annuelle respecte la norme de rejet. Le bilan 2019 établit à une moyenne de 5767 EH la capacité résiduelle de raccordement à la STEP. Cette marge capacitaire de la station d'épuration est suffisante pour accueillir les 193 logements de l'opération d'aménagement de la ZAC porte de l'ic. Cependant, et bien que l'on constate une augmentation négligeable des volumes traités durant la période estivale, le bilan 2019 met en évidence des variations très importantes en relation avec les intempéries.

Ces désordres ont pour principale origine les eaux superficielles parasites qui pénètrent les réseaux d'eaux usées présentant des défauts d'étanchéité. Saint Briec Armor Agglomération, en charge de cette compétence sur le territoire de la Commune de Pordic est consciente du problème et à entamer une campagne de diagnostic à partir de laquelle 6 bassins versants ont été identifiés comme défaillants. Un plan pluriannuel de rénovation a été engagé et est actuellement en cours pour remédier à ces désordres.

S'agissant de la ZAC, il est bien entendu que son réseau de collecte des eaux usées sera réalisé et contrôlé pour garantir sa conformité. L'opération de la ZAC Porte de l'ic n'aura aucune influence sur les volumes ou la fréquence des débordements que la STEP pourrait encore connaître en cas de fortes pluies.

Les appréciations du Commissaire-enquêteur :

Les réponses apportées répondent aux interrogations posées et démontrent que la station d'épuration est en capacité de répondre aux besoins et, que les désordres liés aux orages et aux fortes précipitations (remontée de la nappe et plus conséquemment les eaux pluviales parasites) font l'objet d'une action conduite, de longue haleine, par Saint-Briec Agglomération afin d'en atténuer les effets épisodiques.

Du fait de la conformité contrôlée des réseaux futurs de la ZAC, il n'y aura pas de conséquence sur cette situation préexistante qui fait l'objet d'un programme d'action.

### 3.3 – Le traitement des eaux pluviales et leur régulation :

**L'Obs 04** - L'imperméabilisation des sols va conduire à des ruissellements importants, le projet ne présente pas le réseau de collecte et des bassins de rétention. Concernant le bocage et la zone humide demande de prévoir le maximum de plantations et un renforcement de la trame verte et bleue ainsi qu'une protection de la zone humide.

#### Réponse du MO :

○ **La maîtrise des eaux pluviales :**

La maîtrise des écoulements à l'aval de la ZAC a pour objectifs principaux de limiter les effets vis-à-vis du milieu récepteur en termes de quantité (débit) et en termes de qualité (flux de pollution).

C'est pourquoi, il est prévu dans le cadre des mesures compensatoires liées à la création de la ZAC, la mise en place d'ouvrages de gestion (infiltration et rétention) avec un débit de fuite au plus égal à la situation actuelle avant imperméabilisation. Ces mesures compensatoires trouveront leur traduction opérationnelle sous différentes formes :

- L'infiltration dans le sol, validée par des essais de type Porchet, pour réduire les volumes s'écoulant vers l'aval : l'objectif est de gérer la pluie « là où elle tombe », promouvoir la récupération pour les usages domestiques et éviter au maximum la collecte et la concentration des flux. Dès lors le réseau

dans le domaine public est d'abord conçu pour gérer les eaux pluviales au-delà de la période de retour prise en compte pour son dimensionnement (décennale au stade du dossier de création).

- La rétention de l'eau pour réguler les débits et limiter la pollution à l'aval sera également mis en œuvre avec pour axe de conception l'intégration urbaine et paysagère ainsi que la mutualisation des usages des espaces consacrés à cette fonction. Dans le dossier de réalisation seront décrits et dimensionnés :

- noues, tranchées et chaussées drainantes destinées à écrêter les débits

- bassins ouverts et paysagers avec pour objectifs de laminer les débits, contenir les pollutions éventuelles et recharger la zone humide au nord de l'opération par diffusion et non par points d'injection. C'est un des éléments importants du dossier auxquels l'ensemble des intervenants à contribuer en intégrant, très en amont des études, cette contrainte technique dans la composition urbaine et paysagère l'objectif étant de maintenir et conforter le fonctionnement biologique de cette zone ;

- haies bocagères renforcées ou créées et destinées à réduire la concentration des flux.

- La gestion des eaux de pluies au-delà de la période de retour prise en compte pour le dimensionnement du réseau anticipant ainsi la saturation des sols ou le débordement des ouvrages de rétention lors d'un épisode pluvieux dépassant les prévisions. Ce volet du dossier de gestion des eaux pluviales prend de plus en plus d'importance compte tenu des conséquences attendues du dérèglement climatique. Il sera notamment nécessaire d'imposer tout ou partie des niveaux de dalle de RdC et concevoir des chaussées, et d'une manière générale des espaces publics, qui participent par leur profil et leur nivellement à la collecte et à la rétention des eaux superficielles préservant ainsi au maximum les habitations.

Par ailleurs, la Commune de Pordic est engagée depuis 5 ans dans la démarche zéro phyto pour l'entretien des espaces verts publics, y compris les deux cimetières de la commune.

- **La zone humide :**

La ZAC est bordée au nord par une zone humide répertoriée sur le règlement graphique du PLU de la Commune qui considère cet espace comme un atout au projet d'aménagement. Par conséquent la totalité des dispositions réglementaires attachées ont été et seront encore respectés pour les études, les travaux et la maintenance de la ZAC.

De plus, et comme indiqué au paragraphe traitement de la gestion des eaux pluviales, le fonctionnement hydraulique de cette zone humide ne sera pas affecté par l'aménagement de la ZAC Porte de l'Ic.

Par ailleurs, la Commune a prévu la possibilité de créer au cœur de cette zone humide des cheminements piétons dont la réalisation fera l'objet d'une demande d'autorisation au titre du code l'environnement et qui pourraient se traduire sur le terrain, par la création de passerelles en bois supportées par des pieux.

- **La trame verte et bleue :**

Les trames verte et bleue ont pour caractéristiques à Pordic de partager les mêmes espaces aux abords du réseau hydrographique de la Commune s'appuyant ainsi sur le chevelu de cours d'eau du territoire. A l'échelle de la Commune, ce croisement entre la trame boisée et le réseau hydrographique montre une imbrication très forte entre ces entités naturelles qui permet de dessiner des grandes continuités écologiques essentiellement au travers de l'espace agricole.

La ZAC Porte de l'Ic implantée au cœur de bourg et présentant une densité de logements importante, n'est traversée par aucun cours d'eau et par conséquent, ne constitue pas un enjeu majeur en matière de corridor écologique. Cependant le végétal y sera bien présent et à différentes strates notamment en rives des cheminements doux dont la continuité sera garantie. De même, s'agissant de la trame bleue, la prise en compte de cet enjeu environnemental dans le dossier passe par le confortement de la zone humide inscrite dans un réseau de fossés que la Commune entend conserver, y compris au-delà du périmètre de ZAC.

○ **L'écoulement des eaux par le Gué Esnard (9) :**

**L'Obs 09** - La collectivité souhaite attirer l'attention sur les écoulements qui transitent par le Gué Esnard avec un risque à certaines périodes, notamment estivales, d'impacter la qualité des eaux de baignade de la Banche, à Binic. Ce point est d'une fragilité récurrente et il importe qu'il soit pris en compte en amont.

**Réponse du MO :**

Comme indiqué précédemment, les flux d'eaux pluviales en aval de la ZAC auront un débit de fuite au plus égal à la situation actuelle avant imperméabilisation. L'aménagement de la ZAC Porte de l'lc n'aura ainsi aucune incidence sur le régime hydraulique du Gué Esnard.

Pour autant, il est d'ores et déjà régulièrement constaté une montée en charge de ce ruisseau lors d'épisodes pluvieux intenses. Ce type de désordres lié au débordement des cours d'eau relève de la compétence GEMAPI récemment dévolue à Saint Briec Armor Agglomération. C'est pourquoi le dossier de création de la ZAC sera soumis avant d'être arrêté par le Conseil Municipal de la Commune de Pordic, à l'avis des services de l'agglomération en charge de la compétence GEMAPI.

**Les appréciations du Commissaire-enquêteur :**

La régulation prévue des eaux pluviales, telle qu'elle présentée au dossier et reformulée ci-avant par le maître d'ouvrage, n'appelle pas de commentaires particuliers.

**3.4- La pollution de l'air – élevage industriel:**

**L'Obs 4** - L'association AIR Breiz a relevé des pics de pollution de l'air aux particules fines et à l'ammoniac dans le nord des Côtes d'Armor même pendant la période de confinement en l'absence de circulation automobile. Les élevages nombreux de porcs et de volailles sont à l'origine de ces pollutions en raison de l'air extrait de ces élevages industriels. Lors des épandages de lisiers, les pollutions atteignent des niveaux très élevés. Il est reproché à la municipalité de donner des avis favorables avant le passage des dossiers CODERST (Préfecture).

**Réponse du MO :**

A plus de 700 m de la ZAC, se trouve un élevage traditionnel de vaches laitières et à plus de 1400 m il existe un élevage industriel hors sol. Compte tenu des distances, ces installations auront un impact négligeable sur la qualité de l'air au droit de la ZAC.

**2-5- L'énergie :**

**L'Obs 4** : Dans le dossier il y a un catalogue très complet de propositions d'ordre général mais il n'y pas de mesures propres à inciter les « bâtisseurs » à proposer des bâtiments économes en énergie, voire passifs.

**Réponse du MO :**

Le cahier des charges des parcelles viabilisées intègrera les prescriptions du volet énergie de l'étude d'impact.

**Les appréciations du Commissaire-enquêteur :**

Pollution de l'air – énergie : les réponses du maître d'ouvrage me paraissent satisfaisantes.

#### 4.- Les accès et les stationnements :

##### 4.1– ZAC Sud :

##### 4.1.1- La liaison routière sur la rue Louis Jovet par une voie de 3,97 ml interroge car elle ne s'inscrit pas dans le périmètre de la ZAC :

**Obs 07** : Constatent que sur le plan d'aménagement prévu pour la partie A figure une voirie sur « notre parcelle 564 « voirie appelée à desservir la ZAC ainsi que le rapporte l'article paru dans le journal Ouest-France du 22/09/2020 ; voirie figurant au plan avec une largeur de 3,87 ml au pignon du bâtiment ». Ils ne comprennent pas cette emprise qui ne figure pas sur le plan d'aménagement de la ZAC du dossier d'enquête.

##### Réponse du MO :

Cette voie par son profil et son implantation revêt un caractère secondaire en termes de desserte viaire. Sa réalisation, dont le déclenchement est lié à la décision de vendre de ses actuels propriétaires, peut être différé sans conséquence majeure sur l'urbanisation du reste du secteur sud de la ZAC. Le plan de composition du dossier de création en a tenu compte.

##### Les appréciations du Commissaire-enquêteur :

La question posée par l'observation n°7 interroge, de manière plus générale, l'articulation du périmètre de la ZAC avec l'Opération d'Aménagement, d'une part, et, laisse apparaître une confusion assez surprenante de la part du maître de l'ouvrage entre la cohérence d'une opération et, par conséquent, celle de sa finalité globale (et donc de son utilité publique) et celle d'une démarche de nature ponctuelle qui consiste à exclure un sujet qui porte à difficulté.

Cette voie à un aspect structurant et inscrit le projet dans une démarche de restructuration urbaine au demeurant affichée.

##### 4.1.2 - La liaison sous le porche (bâtiment appartenant à la commune) est décriée

**Obs** : Elle estime que la voie douce reliant la ZAC (partie A) à la rue Louis Jovet va passer sous un porche qui sera « sans nul doute une zone de squat » pour des rassemblements en tous genres, de bruits, de divers désagréments, d'incivilités...qui lui font craindre que des familles ne lui confient plus leurs enfants. Considère qu'un autre passage aurait pu être aménagé à côté du bar de l'ic.

##### Réponse du MO :

La Commune a effectivement identifié un réel risque d'incivilités sous le porche de cet accès piéton à la zone sud de la ZAC. La réponse à cette problématique n'est pas encore arrêtée mais, parmi les solutions éligibles les élus n'excluent pas le recours à la vidéo-protection déjà présente sur la Commune et dont l'efficacité dissuasive a fait ses preuves sur plusieurs sites.

##### Les appréciations du Commissaire-enquêteur :

La réponse n'appelle pas de ma part de commentaires particuliers.

##### 4.1.3 -Les 35 places de stationnement pour 60 logements sont jugées insuffisantes

**Obs 05** : L'étude d'impact indique qu'il faut compter un nombre moyen de 1,5 véhicule par foyer. Or le plan masse du secteur sud propose 35 places de stationnement autour des 60 logements locatifs. Existe-il d'autres places de stationnement dans le périmètre des constructions ?

#### Réponse du MO :

Le dossier de réalisation précisera l'obligation de création d'un espace non clos privatif par chacun des acquéreurs de lots. Pour les lots individuels, cet espace sera de 5 m x 6 m et pourra accueillir 2 véhicules légers. Les 35 places mentionnées dans les observations sont destinées aux visiteurs.

#### **Les appréciations du Commissaire-enquêteur :**

La réponse n'appelle pas de ma part de commentaires particuliers.

#### 4.2- ZAC Nord :

##### **4.2.1- Le profil de l'accès par l'impasse Harel de la Noë est interrogé (courbure, accentuation du trafic).**

Obs 05 : Les accès au secteur Nord l'un depuis la rue du Général Leclerc et l'autre l'impasse Harel de la Noë interrogent. La notice explique que l'accès se fera par l'impasse Harel de la Noë. Cette voie se raccorde actuellement sur la rue de l'Ic suivant un profil en forte pente dans une courbe sans sur-largeur de chaussée. Le tracé de la nouvelle voie semble indiquer un carrefour en croix en contrebas de la rue de l'Ic, moins fluide pour le flux principal venant ou allant au centre-ville.

#### Réponse du MO :

L'impasse Harel de la Noë est aujourd'hui en impasse sauf pour les mobilités douces. La volonté de la Commune est qu'elle le reste après réalisation de l'opération d'aménagement. Tout en préservant la haie bocagère en rive de la ZAC, l'impasse Harel de la Noë fera l'objet d'un recalibrage et d'un renforcement de structure permettant le développement de ses nouvelles fonctions de desserte (accès VL de la ZAC, mobilités douces) et confortant les usages actuels (accès de 3 riverains, parcelles agricoles, cheminement doux).

Le Carrefour avec la rue de l'Ic sera remanié pour que sa géométrie et son nivellement participent à la modération des comportements des usagers motorisés et hiérarchisent sans ambiguïté le régime de priorité. Cette implantation permettra également d'intégrer et sécuriser en site propre les cheminements doux (piétons et vélos) ce que l'aménagement routier actuel ne permet pas de réaliser de façon satisfaisante.

Spécifiquement à cette partie du projet, une concertation particulière sera engagée avant d'arrêter la conception du carrefour, notamment avec le SDIS22 et le service de transport en commun de l'agglomération.

#### **Les appréciations du Commissaire-enquêteur :**

Il y a là, véritablement, un enjeu en matière d'aménagement et plus spécialement quant à l'articulation de l'organisation viaire de la ZAC avec l'ensemble du réseau de voirie actuel et son adaptation à la nouvelle urbanisation de ce secteur géographique.

Cette approche n'était pas abordée dans le dossier. La réponse vient souligner la nécessité de pousser les études et d'appréhender véritablement, dans leurs dimensions contingentes, ces différents aspects afin d'aboutir à un projet opérationnel ou plus simplement à un projet cohérent dans sa double fonction interne et externe sur le plan urbain.

##### **4.2.2 - Les points de conflits de circulation sur la rue de l'Ic sont évoqués**

**Obs 05 :** La viabilisation de ce secteur va générer une augmentation du trafic impasse Harel de La Noë. A terme on retrouvera plusieurs points de conflits sur la rue de l'Ic avec plusieurs carrefours proches : giratoire de l'échangeur, impasse Harel de La Noë, sortie de la propriété Orhan motoculture, allée du Puits Julien (centre de tri), rue Ruellan.

### Réponse du MO:

Le statut de voie principal d'accès au bourg de la rue de l'lc n'est pas encore arrêté. La création de la zone sud de la ZAC offre la possibilité de créer un nouveau boulevard urbain de desserte du cœur de bourg. Dans ce cas, la rue de l'lc aurait alors une fonction de desserte viaire des seuls habitants de la rue et pourrait constituer une section en site propre pour les cyclistes.

Cette solution permet de maintenir le fonctionnement du carrefour de la rue Ruellan et la desserte des entreprises de la zone d'activités tertiaires qui, à l'exception du centre de tri de La Poste, ne génèrent pas de flux poids lourds. L'accès à l'entreprise Orhan serait sécurisé par une implantation en ligne droite et non en courbe comme c'est le cas actuellement.

La clarification des fonctions associées aux branches du giratoire de l'échangeur permettrait ainsi de distinguer l'accès au centre bourg de la voie d'accès aux quartiers ouest et nord de la Commune.

Cette nouvelle organisation de l'espace public sera précisée dans le dossier de réalisation après concertation de toutes les parties concernées.

#### **Les appréciations du Commissaire-enquêteur :**

Les préoccupations sont les mêmes que ci-dessus. Les réponses passent par une démarche qui englobe l'ensemble de ces liaisons de voirie pour parvenir à un projet urbain abouti.

### **4.1.3 - La liaison piétonne au nord sur la venelle du clos Bizet demande des éclaircissements.**

Obs : Nous sommes étonnés, en tant que riverains de la venelle de savoir ce 12/09/2020 que cette dernière soit actée « liaison douce » (piétons, cycles) sans avoir été concertés !

Les riverains de la venelle du clos Bizet n'ont pas à ce jour de parkings voitures alloués aux habitations. Nous souhaitons qu'au bout de la venelle puisse être conservé l'emplacement voitures existant. Ceci nous permettrait de ne pas nous garer sur le trottoir de l'Avenue du Général LECLERC. En conséquence, nous demandons à ce que les cycles ne passent pas sur cette venelle pour éviter d'abimer les voitures.

### Réponse du MO :

Pour les riverains de cette venelle, le fonctionnement ne sera pas modifié. Pour les habitants de la ZAC elle aura uniquement un statut de cheminement doux défendu aux véhicules légers par un mobilier de défense adapté.

#### **Les appréciations du Commissaire-enquêteur :**

La réponse n'appelle pas de commentaires particuliers.

## **5.- La définition périmétrale de la ZAC :**

### **5.1- Ilot Sud :**

#### **5.1.1 - Le périmètre de la ZAC n'intègre pas l'ancien hangar de la coopérative agricole qui comporte de l'amiante :**

**L'ob 07 :** Constatent que sur le plan d'aménagement prévu pour la partie A figure une voirie sur « notre parcelle 564 « voirie appelée à desservir la ZAC ainsi que le rapporte l'article paru dans le journal Ouest-France du 22/09/2020 ; voirie figurant au plan avec une largeur de 3,87 ml au pignon du bâtiment ». Ils ne comprennent pas cette emprise qui ne figure pas sur plan d'aménagement de la ZAC du dossier d'enquête. Demandent le retrait de la parcelle 228 de la ZAC ainsi que le retrait de la voie sur la parcelle 564.

**Réponse du MO :**

Le périmètre de la ZAC a évolué suite au bilan de concertation. Il a été convenu de ne retenir que la parcelle AB 228 dans le périmètre de la ZAC. Les intentions de connexions viaires mentionnées sur le plan d'aménagement seront respectées. En effet, la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la réalisation de cette voie secondaire est différée et déclenchée à l'initiative de la famille (voie amiable ou après dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner). A l'occasion de cette cession, le devenir du hangar sera examiné.

La procédure a déjà été utilisée lors de l'acquisition par préemption du bien située au 6 rue Louis Jovet qui permet notamment la création d'une liaison douce prévue au plan de composition.

**5.1.2- Il est de ce point de vue en divergence avec le PLU : l'OAP 4 du PLU, approuvé le 23 mai 2019.**

Observation orale : Lors de ma permanence du 25 septembre il a fait état oralement que le bâtiment implanté sur la parcelle 564 – supportant cette voie – comportait de l'amiante : ancien entrepôt d'une coopérative agricole, bâtiment vide et appelé à être démonté. Il est à noter, pour ma part, que l'assiette foncière en question s'inscrit dans le périmètre de l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OPA 2) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 mai 2019. Il y a donc là une dissonance entre le périmètre de la ZAC et celui de l'OPA récemment approuvée.

**Réponse du MO :**

Le PLU en vigueur actuellement a été arrêté le 26/04/2018 au Conseil d'Agglomération de Saint Briec Armor Agglomération. Après cette date, la Ville n'apporte plus de modification au dossier soumis à l'avis des personnes publiques associées et à l'enquête publique.

Or, au terme des études préalables du dossier de création de ZAC et de la concertation publique y étant associée, il a été proposé au Conseil municipal de retenir un périmètre de ZAC ajusté par rapport à celui de l'OAP de ce secteur. Cette modification du périmètre a été adoptée par délibération du Conseil Municipal le 28 mai 2018. A cette date la modification du périmètre de l'OAP ne pouvait avoir lieu avant l'approbation du PLU intervenue le 23 mai 2019.

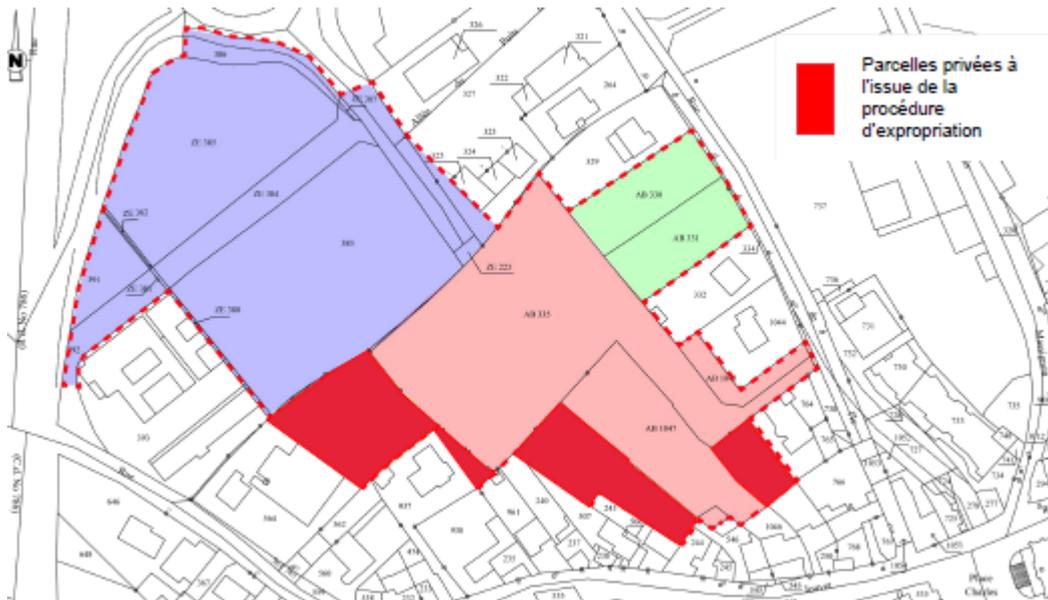
En revanche, l'adaptation des documents d'urbanisme de la Commune et notamment la mise en cohérence du périmètre de l'OAP du secteur avec le périmètre de la ZAC peut, aujourd'hui, être engagée suivant la procédure en vigueur.

**Les appréciations du Commissaire-enquêteur :**

Il importe que la ZAC qui constitue un outil opérationnel soit en harmonie avec le PLU, approuvé en mai 2019. Ceci implique de revoir le périmètre de l'îlot Sud et répond explicitement à l'utilité ou pas de la voie traversant la parcelle n°564 évoquée ci-dessus.

**5.1.3 - La délimitation des lots, en vente libre, par les propriétaires des fonds de jardin mérite d'être clairement identifiée sur le plan d'aménagement (ou dans une version détaillée).**

**L'ob 07** : Demandent le retrait de la parcelle 228 de la ZAC



**Réponse du M.O :**

Le terrain AB 228 n'est pas concerné par la procédure d'expropriation. Lorsqu'ils souhaiteront viabiliser cette parcelle, ils devront respecter les règles applicables à la ZAC (nombre de logement, implantation...). Une participation financière pour les équipements publics sera demandée à l'obtention du permis de construire. Ce terrain en cœur d'îlot participe à la densification de ce secteur aménagée en adéquation avec les exigences du Plan Local de l'Habitat.

**Les appréciations du Commissaire-enquêteur :**

La réponse du maître de l'ouvrage est surprenante. En effet, la parcelle est intégrée et est indispensable à la réalisation de la ZAC, elle comporte de la voirie qui, plus est, se prolonge sur la parcelle 564 dont il a été question ci-dessus. Le plan du dossier le montre précisément. Par ailleurs, l'autorité municipale s'est exprimée dans la presse en ce sens (Cf. l'observation n°7 rapportée ci-dessus).

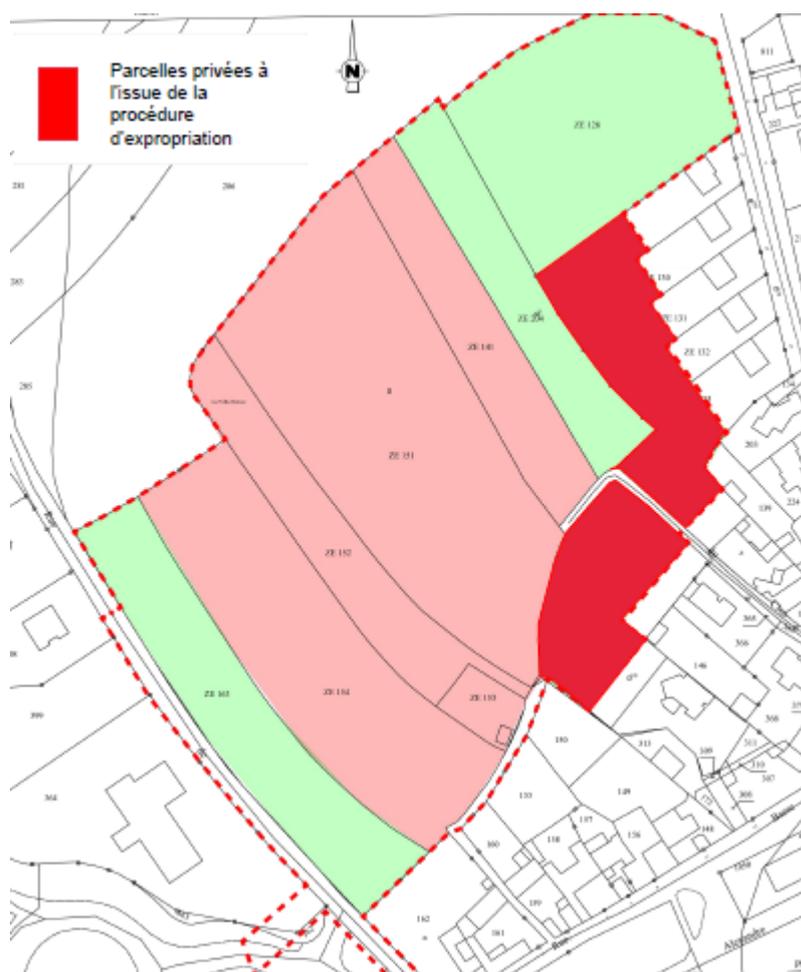
**5.2-Ilot Nord**

**5.2.1 La délimitation des lots, en vente libre, par les propriétaires des fonds de jardin mérite d'être clairement identifiée sur le plan d'aménagement (ou dans une version détaillée).**

L'ob 01 (de l'enquête parcellaire conjointe) : Demandent le retrait de la parcelle ZE 128.

**Réponse du MO :**

Le plan ci-dessus inséré tient lieu de réponse. Aucun commentaire ne lui est associé.



**5.2.2 – L'exacte limite extérieure de la ZAC par rapport aux parcelles 162; 160; 155; 150 ; le chemin qui s'intercale entre la 162 et 160.**

**Réponse du MO :**

Le plan d'aménagement du site Nord montre que le périmètre intègre le mur en pierre des fonds de ces parcelles afin de conserver cette limite physique en bordure duquel se trouve une liaison douce. Elles pourraient être desservies par les espaces communs prévus au plan qui supporteraient des réseaux enterrés sans possibilité de transit.

**Les appréciations du commissaire-enquêteur :**

La réponse répond à l'attente.

## IV. Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

Je soussigné, Raymond LE GOFF, agissant en qualité de **commissaire enquêteur**, désigné à cet effet par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, par décision en date du 02 juin 2020, et intervenant dans le cadre de l'arrêté préfectoral en date du 07 juillet 2020, estime, à partir des trois parties développées ci-dessus, à savoir :

- Les appréciations préliminaires de nature contextuelle,
- L'appréhension du projet et de ses enjeux,
- L'analyse des contributions du public et des réponses du Maître d'Ouvrage,

des visites que j'ai effectuées sur le site ainsi que des questions que j'ai posées au Maître d'Ouvrage, disposer de la connaissance suffisante me permettant de formuler un avis circonstancié sur le projet de déclaration d'utilité publique de la ZAC de l'Ic sur la commune de PORDIC.

### Les objectifs poursuivis

Le projet prévoit la création de 193 logements dont 30% doivent être des logements aidés, en adéquation avec le PLH, le tout en respectant une densité de 20 logements/hectare en conformité avec les prescriptions du PLU.

Le projet entend répondre à une demande de logements relativement constante ainsi qu'en témoigne l'accroissement du parc immobilier ces dernières années, au rythme de 55 lgts/an en moyenne, demande liée à son caractère de commune littorale, de sa proximité avec l'agglomération briochine, de sa desserte rapide...

La commune entend ainsi poursuivre son développement démographique, qui a connu une forte croissance au cours de la dernière décennie, par l'accueil d'une nouvelle population, notamment de jeunes ménages, afin de maintenir les services locaux à leur niveau actuel de fréquentation.

Pour ce faire la commune de PORDIC a fait le choix de s'engager dans une vaste opération d'aménagement sous la forme d'une ZAC qui se situe pour partie dans le prolongement du développement récent de l'urbanisation du centre-ville, appelé îlot Nord, et, pour l'autre, dans le tissu existant à partir d'un vaste terrain naturel entouré de constructions avec pour ambition de promouvoir une restructuration d'ensemble.

La partie sud représente une surface de 2ha 44 et vise la production de 55 lots en accession libre, 35 logements intermédiaires situés au cœur de l'îlot.

La partie Nord quant à elle prévoit 27 lots en accession libre et 75 logements collectifs sur une superficie de 4 ha 06.

Par ce vaste programme la collectivité se veut d'assurer une politique d'offre diversifiée comportant des logements aidés.

### La localisation de l'opération dans son contexte urbain

Le centre-ville de PORDIC a fait l'objet au cours d'une période récente d'une rénovation urbaine et d'embellissement appelée à se poursuivre en quelque sorte par l'opération d'aménagement de l'îlot sud, tandis que l'autre partie se rattache à un tissu urbain plus

espacé. Le tout a pour ambition de doter l'entrée nord du centre-ville d'une nouvelle urbanisation venant s'ordonner à partir de la sortie de la RD 786 – une route à 4 voies supportant un trafic de 16 à 20 000 véhicules/jour, selon les périodes de l'année.

### **Le parti d'aménagement des îlots**

Le plan d'aménagement mêle à la fois du logement individuel, en accession libre, et du collectif dans une disposition marquée par des effets de densité de construction et par des espaces aérés, arborés, dans lesquels les espaces piétons prennent une place prépondérante.

Le choix de promouvoir cette disposition offre pour certains lots, en accession libre, la possibilité à leur propriétaire de fonds de jardin de les valoriser eux-mêmes en se soumettant au règlement et cahier des charges de la ZAC. Cela permet par la même occasion d'effectuer une densification souhaitée du tissu urbain. Par contre, cela réclame de la part du MO de définir, à l'intérieur du périmètre de la ZAC, un sous-périmètre correspondant à la maîtrise foncière ressortant de sa compétence afin d'éviter une confusion regrettable pour la bonne conduite opérationnelle du projet.

Les aspects environnementaux sont dans leur ensemble maîtrisés à l'exception des nuisances sonores.

### **Trois sujets majeurs font cependant blocage**

Les trois sujets :

- Les nuisances sonores de la RD 786.
- Les accès extérieurs à la ZAC
- Le périmètre de l'îlot sud

### **Les nuisances sonores de la RD 786**

Cette question a donné lieu à un long développement dans les colonnes précédentes sans qu'il soit besoin d'y revenir. Pour ma part, je retiendrai ici que le MO dans sa réponse aux contributions formulées envisage de mettre en œuvre les actions suivantes :

- Réaliser une étude acoustique sur site afin de caractériser l'impact de la RD 786 et de modéliser l'environnement sonore de la ZAC.
- Création d'une haie bocagère sur merlon.
- Réduction du bruit à la source en sollicitant le Conseil Départemental afin d'obtenir une conduite plus apaisée (réduction à une voie dans chaque sens) compte tenu de l'abandon de projet de rocade de BINIC.

Cette dernière relève d'un effet prosaïque. La démarche consisterait simplement à prendre l'attache du Conseil Départemental pour étudier l'ensemble des aménagements à prévoir à partir de l'étude de bruit, comme cela se fait ordinairement. En l'état, pour ma part, le dossier n'est pas acceptable.

### **Les accès externes**

L'impasse Harel de la Noë réclame un recalibrage, le carrefour de la rue de l'ic nécessite un remaniement ainsi que le MO en convient dans sa réponse. Le statut de la rue de l'ic demande, par ailleurs, une redéfinition au regard de sa nouvelle fonction urbaine et esthétique comme

l'indique dans sa réponse le MO. Ces opérations sont, de mon point de vue, indispensables afin de réussir cette opération d'aménagement spécialement structurante.

**Le périmètre de l'îlot sud**

L'adaptation du périmètre de la ZAC au nouveau PLU est, pour moi, indispensable pour qu'il y ait véritablement une cohérence qui n'est pas réunie actuellement.

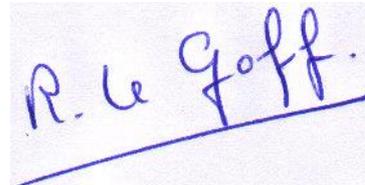
**Ayant tout considéré :**

**J'émet un avis favorable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de ZAC de l'ic sous les deux réserves cumulatives suivantes :**

- Engager une étude de bruit et arrêter en accord avec le Conseil Départemental les dispositions à prendre afin de limiter les nuisances sonores de la RD 786 ;
- Mettre en cohérence le périmètre de la ZAC et celui indiqué au PLU, approuvé le 23 mai 2019.

Et recommande au MO d'identifier les lots devant demeurer dans la sphère privée des propriétaires de fonds de jardin dans le périmètre de la DUP.

Fait le 22 octobre 2020.  
Le commissaire-enquêteur,



Raymond LE GOFF

**Destinataires :**

**M. Le Préfet des Côtes-d'Armor.**

**M. Le Président du Tribunal Administratif de Rennes.**

**Diffusion :** une copie des présentes conclusions et avis sera adressée par le Préfet au responsable du projet, en mairie de PORDIC, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. Ces documents seront également consultables sur le site internet de la préfecture.

## V. Annexes :

- **PLU de PORDIC** – approuvé le 23 mai 2020 – par Saint-Brieuc Agglomération. Extrait du PLU se rapportant l’OAP : ZAC de la Porte de l’Ic.

**Objectifs de production de logements sociaux** (PLH de 2012 – 2017 , en cours de révision (noté dans le PLU) fait état de 95 logements, dont 67 en PLUS (Prêt locatif à Usage Social), 29 en PLAI (Prêt locatif aidé – logement très social).

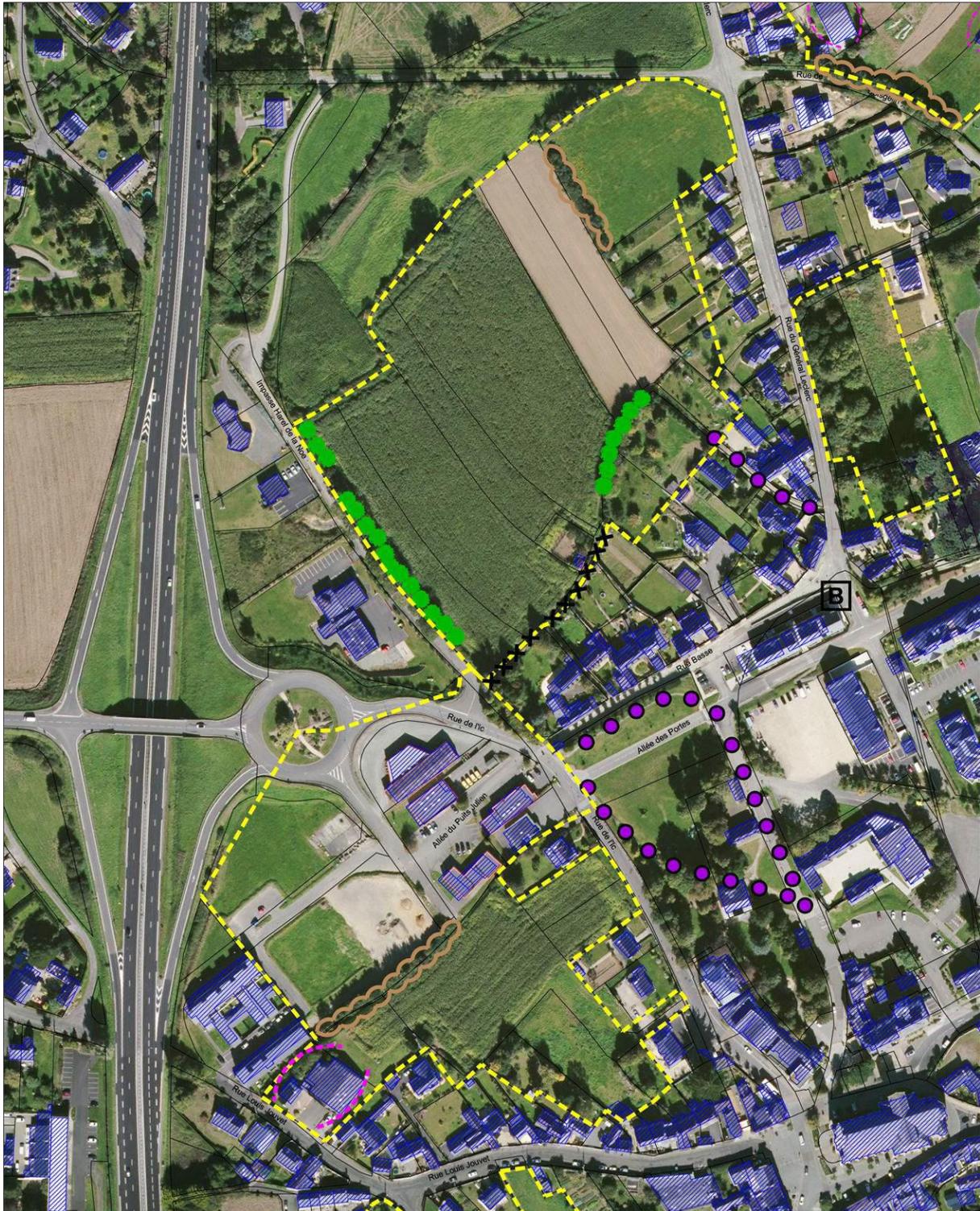
Tableau des prescriptions en matière de densité urbaine et de mixité sociale (zones d'habitat).

### **Secteur 1 : ZAC de la Porte d'Ic (bourg de Pordic).**

Secteur Surface zone AU : 7,30 ha, Densité urbaine minimale (logements) : 25 logements/ha, Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat\*6,34 ha, nombre de logements minimum attendus : 158 logements (le projet de ZAC prévoit 174 logements),

Nombre de logements locatifs aidés à réaliser 30 % minimum du projet, soit 48 logements minimum.

## 1. L'OAP : ZAC de la Porte de l'lc.



### 1. Secteur 1 : ZAC de la Porte de l'lc (Pordic)

**Préambule :** Ce secteur fait l'objet d'une procédure de ZAC toujours en cours au stade d'arrêt de projet du PLU (élaboration du dossier de création). Les OAP sont donc définies en cohérence avec le plan de composition du dossier de création et permettent d'intégrer les grandes lignes directrices de structuration du projet dans le PLU, pour garantir leur maintien dans le temps mais aussi la cohérence du projet avec le reste du projet de développement.

#### 1.1. Diagnostic :

**Contexte urbain :** Zone d'urbanisation future dans le prolongement du centre-ancien **Zonage au PLU** 1AUh1c et 1AUh1 **Surface** 3,35 ha et 3,95 ha.

**Éléments de diagnostic et enjeux :** Ce site positionné le long de l'entrée de ville nord, est composé de deux secteurs distincts au nord et au sud, qui font l'objet d'un diagnostic spécifique.

Le secteur nord est composé de parcelles cultivées mais aussi de fonds de jardins, alors que le secteur sud est doté d'espaces déjà aménagés (voie d'accès menant à l'ancien centre commercial) ou urbanisés, accompagnés d'anciennes parcelles exploitées.

#### Diagnostic de la partie nord



#### Éléments de diagnostic et enjeux

##### 1. Diagnostic de la partie nord :

###### 1.1. Contexte urbain et paysagé :

Ce secteur est composé d'un espace agricole très ouvert, seulement ponctué sur ses façades ouest et nord par une trame bocagère intéressante.

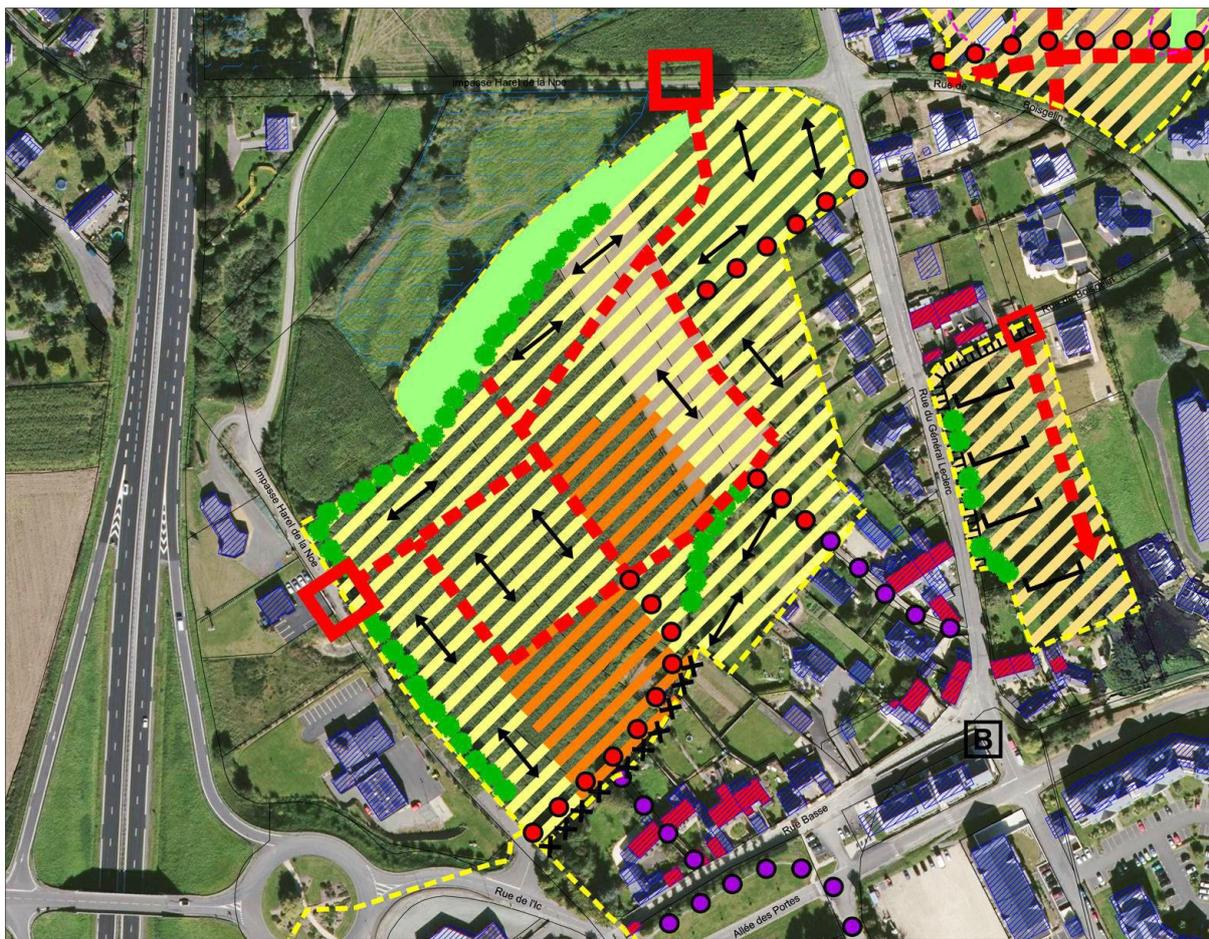
Au sud, la rue Basse est bordée par un tissu urbain ancien dont les fonds de jardins arrivent au contact du site. Cette limite urbaine est ainsi composée de murs de pierres anciens qui participent à la qualité urbaine et paysagère de cet îlot urbain.

###### 1.2. Accessibilité :

- Accessibilité routière : Le site possède deux accès automobiles potentiels : au nord depuis la rue du Général Leclerc et au sud depuis l'impasse de la Rue Harel de la Noé, se connectant à la rue de l'lc.
- Accessibilité piétonne : deux piquages piétons existent actuellement au travers de la zone urbanisée au sud, permettant de rejoindre la rue Basse puis le centre-ville.
- Accessibilité au transport en commun : trois arrêts de bus (ligne 10 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Pointe de Pordic), se trouvent à proximité du site, le long de la rue du Général Leclerc et sur la rue de l'lc.

#### Diagnostic de la partie sud :





## 1.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

### Objectifs de mixité sociale et de production de logements

- nombre de logements programmés: 158 logements (25 lgts/ha minimum)
- mixité sociale programmée : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (48 logements locatifs sociaux minimum).

Type d'urbanisation attendue –Principales caractéristiques

### Partie nord :

#### 1. Programmation urbaine :

L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé, semi-collectif ou collectif).

Cette programmation devra présenter une densité minimale de 25 logements/ha et prévoir la réalisation de 30% logements locatifs aidés au minimum, ces chiffres étant calculés de manière mutualisée avec la partie sud de la ZAC.

#### 2. Paysage et constructibilité :

- réaliser des secteurs de plus grande densité en partie sud et central, tournés vers les accès piétons menant au centre-ville. Ces espaces doivent permettre de garantir une densité urbaine élevée tout en formalisant un lien urbain fort en direction du cœur de ville.

- privilégier une orientation est-ouest pour les sens des façades des nouvelles constructions, dans le respect du bâti ancien voisin. L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.

Un retrait plus important des constructions implantées au nord des voies est donc pertinent dans cet objectif.

- aménager un espace vert en lisière nord de l'opération, permettant de gérer les eaux pluviales mais aussi de réaliser une transition paysagère entre le secteur urbanisé et les espaces agricole et naturels au nord.
- conserver et renforcer la trame bocagère existante au nord et à l'ouest du site, en périphérie de l'opération.

### 3. Accès :

- Desserte automobile : desservir la zone depuis une trame viaire principale se connectant sur deux accès d'entrée et de sortie impasse Harel de la Noé au nord et au sud-ouest du site.
- Accessibilité piétonne : prolonger les deux liaisons venant du sud pour rejoindre le centre-ville, et garantir des accès sécurisés sur les autres voies bordant le site, notamment la rue du Général Leclerc et la rue de l'lc.

#### Les orientations d'aménagement partie sud



#### Type d'urbanisation attendue –Principales caractéristiques

##### Partie sud :

##### 1. Programmation urbaine :

L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé voir au collectif). Cette programmation devra présenter une densité minimale de 25 logements/ha et prévoir la réalisation de 30% logements locatifs aidés au minimum, ces chiffres étant calculés de manière mutualisée avec la partie nord de la ZAC. Plus proche du centre-ville, ce secteur est toutefois appelé à accueillir une densité urbaine plus élevée que la partie nord.

##### 2. Paysage et constructibilité :

- réaliser un secteur de plus grande densité en partie nord-ouest, tourné vers le giratoire d'entrée de ville sur le site de l'ancien centre-commercial. Cet espace de plus forte densité doit permettre de structurer le paysage d'entrée de ville et s'adapte à la trame urbaine environnante (logements collectifs à l'ouest et secteur d'activités à l'est).

- sur le reste du site, privilégier une orientation est-ouest pour les sens des façades des nouvelles constructions, dans le respect du bâti ancien voisin.

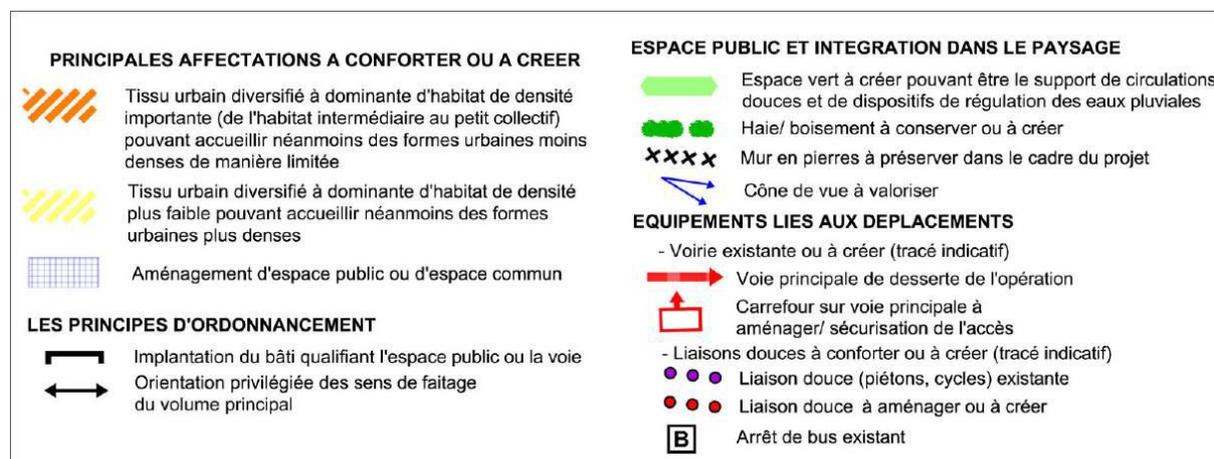
L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées. Un retrait plus important des constructions implantées au nord des voies est donc pertinent dans cet objectif.

- intégrer le site de l'ancien garage dans l'opération d'ensemble, pour restructurer cette friche tout en permettant une connexion fonctionnelle vers la rue Louis Jouvot.

### 3. Accès :

- Desserte automobile : la liaison structurante du projet se connecte sur le giratoire en entrée nord et permet de traverser l'opération pour rejoindre la rue de l'Ic. D'autres accès secondaires vers la rue Louis Jouvot à l'ouest peuvent être réalisés.

- Accessibilité piétonne : Réaliser une liaison piétonne est-ouest connectant la rue de l'Ic à la rue Louis Jouvot. Vers le sud, un accès piéton sera recherché au travers du front bâti pour rejoindre la rue Louis Jouvot et notamment son petit supermarché.



## ARTICLE 8 - MARGE DE RECULEMENT LE LONG DES ROUTES NATIONALES ET DEPARTEMENTALES.

Les plans de zonage comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières nationales RN 12 et des routes départementales RD 4, RD 6, RD 36, RD 47, RD 706 et RD 786. Seules les RN 12 et RD 6 sont considérées comme des « voies à grande circulation au titre du Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions et installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, Q) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche de la voie, bande dont la largeur est de :

- 100 m pour la RN n°12.

- 75 m pour les RD 786 et RD 6.

- 35 m pour les constructions à usages d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour la RD n°4.

- 15 m pour les RD n°706, RD n°47, RD 36 et RD 6 au-delà du Sépulcre.

