

COMMUNE DE SAINT-ALBAN

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Pour la révision du Plan Local d'Urbanisme
(PLU)**

DEUXIÈME PARTIE

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Enquête du 17 novembre au 17 décembre 2025

Sommaire

I- Rappel des caractéristiques du projet soumis à Enquête publique.....	3
II- Déroulement de l'enquête.....	4
III- Appréciation du commissaire-enquêteur sur les qualités formelles des pièces soumises à enquête publique.....	5
IV- Appréciation thématique du commissaire-enquêteur.....	6
IV-1 Généralités et enquête publique :.....	6
IV-2 Changement de zonage/STECAL :.....	7
IV-3 Changement de destination :.....	9
IV-4 Consommation foncière :.....	9
IV-5 Nombre de logements et densité au regard du scénario démographique retenu :.....	10
IV-6 Commerces :.....	11
IV-7 Environnement, eau et paysage :.....	12
IV-8 Règlement :.....	14
IV-9 Ajustements divers/OAP :.....	15
V- Conclusions et avis motivé sur le projet objet de l'enquête.....	16

I- Rappel des caractéristiques du projet soumis à Enquête publique

Par délibération du 27 mai 2019, la révision du PLU a été prescrit par la commune, ainsi que la définition des objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Ainsi, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme vise à construire un projet commun, intégrer les lois cadres des dix dernières années et harmoniser les règles d'urbanisme sur tout le territoire.

La commune de Saint-Alban a fixé, dans le cadre du projet de PLU présenté à l'enquête publique, les objectifs suivants, reposant sur trois grandes orientations stratégiques :

➤ Axe 1 : Préserver le Patrimoine Naturel et Paysager de Saint-Alban

Cet axe vise à protéger les richesses naturelles et culturelles.

- **Protection Écologique** : Il prévoit d'identifier et de conforter le réseau écologique (Trame Verte et Bleue) en protégeant les fonds de vallées, les cours d'eau (l'Islet, la Flora) et les boisements.
- **Zones Humides et Bocage** : Toute destruction de **zone humide** est proscrite, sauf compensation stricte en dernier recours, conformément au SAGE Baie de Saint-Brieuc. Il s'agit également de préserver et favoriser la restauration du maillage **bocager** et des **forêts** (notamment le bois de Coron).
- **Patrimoine Bâti et Nature en Ville** : Le PADD vise à préserver l'identité architecturale du centre-bourg (usage de la pierre, végétalisation) et du bâti remarquable, tout en intégrant l'accueil de la biodiversité dans les futures opérations d'aménagement (par exemple, par des espaces verts productifs et une gestion intégrée des eaux pluviales).

➤ Axe 2 : Maîtriser l'Urbanisation par l'Optimisation de l'Enveloppe Urbaine

Cet axe concerne la stratégie foncière, démographique et le logement.

- **Croissance Démographique** : Le projet vise à accompagner une croissance annuelle de **+1,40 %** sur la prochaine décennie, pour atteindre **2 805 habitants** à l'horizon 2035.
- **Logement et Renouvellement Urbain (RU)** : Il est prévu de construire environ **166 logements** d'ici 2035. L'objectif est de produire **30 %** de ces logements en renouvellement urbain (densification ou changement de destination), afin de permettre un parcours résidentiel diversifié et assurer une mixité sociale.
- **Sobriété Foncière** : Pour respecter les objectifs de la Loi Climat et Résilience (ZAN), la commune prévoit de limiter la consommation d'espace à vocation d'habitat à **7,20 hectares maximum** d'ici 2035, soit un rythme quatre fois moindre que la période de référence précédente. L'urbanisation doit être proscrite en dehors de l'espace aggloméré du bourg, en respectant une densité moyenne de **22 logements à l'hectare** pour les nouvelles opérations.

➤ Axe 3 : Développer l'Activité Économique et la Transition Écologique

Cet axe englobe le développement économique, agricole et la gestion des ressources.

- **Agriculture** : Le PADD vise à **protéger le territoire agricole** (qui représente 69,6 % de la superficie totale) en confortant les exploitations, en conservant les terres autour de l'agglomération, et en gérant la cohabitation avec l'habitat non agricole. Il permet également le développement d'activités en zones A et N via les **STECAL**.
- **Commerce et Artisanat** : Il faut affirmer la **centralité commerciale du bourg** (Le Poirier), faciliter l'implantation de commerces et services, et maintenir les commerces de proximité.

- **Transition Écologique et Énergie :** Le projet prévoit d'assurer une **gestion durable de l'eau** (préservation des cours d'eau, gestion alternative et renforcement de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle). Il vise également à limiter les consommations d'énergie, favoriser la réhabilitation de l'habitat ancien et encourager les énergies renouvelables, en compatibilité avec le PCAET.
- **Déplacements :** La stratégie inclut la réduction et la limitation des déplacements en favorisant les **circulations douces**.

II- Déroulement de l'enquête

L'enquête publique citée en objet s'est déroulée du 17 novembre au 17 décembre 2025 sur une durée de 31 jours. Elle a donné lieu à cinq permanences tenues par mes soins à la mairie de Saint-Alban, qui se sont déroulées comme suit :

- Le lundi 17 novembre 2025, de 8h30 à 12h00 (pour permettre aux personnes entrées avant 11h30 de pouvoir s'exprimer),
- Le mardi 25 novembre 2025, de 9h00 à 12h00,
- Le samedi 6 décembre 2025, de 9h00 à 12h15 (pour permettre aux personnes entrées avant 12h00 de pouvoir s'exprimer),
- Le vendredi 12 décembre 2025, de 14h00 à 17h15 (pour permettre aux personnes entrées avant 17h00 de pouvoir s'exprimer),
- Le mercredi 17 décembre 2025, de 14h15 à 17h15,

L'enquête publique a permis de recueillir **125** contributions réalisées comme suit :

- 15 sur registre papier ;
- 15 par courrier ;
- 10 par courriel intégrés au registre électronique;
- 70 sur le registre électronique ;
- 15 observations orales retenues, c'est à dire non suivie d'un dépôt sur l'un des supports proposés ;
- 25 personnes sont intervenues afin de vérifier des points de détails sans formuler d'observations particulières (vérification de zonage, de changement de destination, etc...)
- deux doublons sont à relever : @79 et @80, @66 et SAC13.

Au regard du projet présenté et de son importance pour les dix prochaines années, la participation du public a été très satisfaisante. En outre, il est à noter qu'il y a eu une forte fréquentation du site numérique avec pas moins de 2 904 visiteurs uniques, dont 53,5 % ont téléchargé au moins un document (soit 1506 visiteurs). Ainsi, 3 616 documents ont été téléchargés sur le site du registre numérique, essentiellement l'avis d'enquête publique et l'arrêté y afférent, le règlement graphique, mais également les OAP sectorielles et le rapport de présentation. En outre, la concertation engagée en amont (articles, exposition, réunions publiques, ateliers, forums) a permis une bonne information du public sur le projet présenté. Aussi, le choix de faire cinq permanences était adapté à la situation et notamment la tenue d'une permanence un samedi matin qui a rencontré un franc succès (31 visiteurs).

Les observations recueillies au cours de l'enquête ont été émises dans leur majorité par des personnes à titre personnel. Cependant, divers acteurs économiques, essentiellement des détenteurs de terrains ou de bâtiments, se sont également manifestés pour exprimer leur point de vue. Il est à noter qu'aucune association de quelque nature que ce soit n'a émis d'observation. En outre, il est notable de signaler qu'une seule et même personne a émis 53 observations, démontrant qu'elle avait étudié en profondeur le dossier, mais ces observations auraient gagné à être regroupées afin d'être

plus lisibles par le commissaire-enquêteur, plutôt que d'expliquer à ce dernier la décision qu'il devait prendre.

Ces éléments montrent que l'enquête publique a rempli son rôle d'information des citoyens, tant du point de vue de la forme que du fond, avec une bonne participation du public.

En conclusion je constate que le public a été informé du déroulement de l'enquête et que celle-ci s'est déroulée dans des conditions qui permettaient son l'information et sa participation.

III- Appréciation du commissaire-enquêteur sur les qualités formelles des pièces soumises à enquête publique

D'une manière générale, je considère que le dossier d'élaboration du PLU est assez facile d'accès, même s'il est nécessaire pour appréhender le projet rapidement de consulter le résumé non technique, qui ne bénéficie pas d'une présentation séparée, le rendant *de facto* peu facile d'accès pour le public. De plus, ce résumé non technique est trop détaillé pour être facilement approprié par la population. En outre, la lecture de la présentation non technique ne permet pas à elle seule d'appréhender le projet dans son ensemble, notamment en ce qui concerne les enjeux environnementaux ou la justification des choix opérés par la commune. Le dossier aurait donc gagné en fluidité et en facilité d'accès pour le public s'il avait disposé d'un document résumant les enjeux et les choix **de façon séparé et synthétisé**.

En dehors de cet écueil, il est assez simple et rapide de trouver dans ce dossier les éléments souhaités. En revanche, de nombreux passages sont redondants, ce qui ne fluidifie clairement pas la lecture, et alourdissent inutilement un dossier déjà conséquent pour être approprié correctement par le public.

Par ailleurs, de nombreuses erreurs de formes, d'incohérences entre les documents, ainsi qu'un plan trop peu lisible du fait d'une échelle trop petite, ne jouent pas en faveur du document présenté, du moins du point de vue du public. En revanche, la clarté des objectifs attendus et des décisions prises quand aux zonages présentés permettent d'avoir une vision claire du projet et en facilite l'explication au public.

Le dossier apparaît exhaustif dans les thèmes abordés au regard des obligations législatives qui lui sont faites et il présente clairement une synthèse des constats et des enjeux pour chaque thème du dossier d'élaboration.

La lecture des avis des PPA et de la MRAe peuvent soulever des questions pour le public puisque ces avis sont parfois contradictoires entre eux sur le fond alors même qu'ils se rejoignent sur certains sujets sur la forme. Les divergences d'interprétation enrichissent néanmoins ce dossier même s'il apparaît que la situation particulière ou la géographie de la commune n'est pas assez prise en compte dans certains avis, notamment si on les confronte à la situation constatée sur le terrain.

Il est factuel de constater que le maître d'ouvrage a fourni un effort remarquable pour répondre de manière circonstanciée et précise au procès-verbal de synthèse, ainsi qu'aux avis des PPA et de la MRAe, ce qui ne préjuge en rien d'un accord de ma part avec les réponses apportées.

En conclusion, je constate que sur la forme, le dossier comporte toutes les pièces nécessaires pour une appropriation correcte du projet par le public, tant sur les pièces administratives que sur les

pièces techniques. Il est synthétique et abondamment illustré. Sur le fond, je note une forte divergence d'interprétation du dossier présenté par les différentes PPA, malgré les deux réunions préalables effectuées, notamment au regard des documents d'ordre supérieur.

IV- Appréciation thématique du commissaire-enquêteur

Cette partie regroupe les différents thèmes abordés au cours de l'enquête. Afin d'avoir une lecture synthétique de chaque thématique, seront indiqués successivement : les contributions abordant le sujet (cadre or), les questions du public, les questions du commissaire-enquêteur (cadre rouge), puis l'appréciation du commissaire-enquêteur (cadre violet). De façon générale, la réponse du maître d'ouvrage est en italique à la suite de chaque rubrique.

Afin de ne pas alourdir la lecture de ces conclusions, les avis des PPA et celui de la MRAe ne sont pas développés ici, car la commune de St Alban a répondu point par point à ces avis dans des documents séparés et annexés au rapport d'enquête publique. Ces réponses sont claires et argumentées et présentent un certain nombre d'engagements afin d'améliorer le dossier présenté à l'enquête.

De même, pour une lecture intégrale de la synthèse des observations du public ainsi que l'analyse des propositions produites durant l'enquête accompagnées des réponses de la commune de Saint-Alban, il convient de se reporter aux annexes du rapport d'enquête publique.

IV-1 Généralités et enquête publique :

Contributions abordant le sujet :

@3, @4, @7, @11, @13, @14, @15, @16, @17, @23, @26, @35, @38, @39, @41, @43, @47, @50, @55, @58, @59, @65, @73, @74, SAO11

Questions du public :

Il y a quelques questions, peu nombreuses, sur l'enquête publique en elle-même : publicité, moyens, mais également sur la concertation menée en amont.

De même, quelques remarques ont été produites sur la lisibilité des documents ou des plans (voir ci-après).

Ensuite, il est beaucoup reproché au document de s'appuyer sur des documents obsolètes, ou de faire référence à des documents trop anciens. La liste exhaustive n'est pas reproduite ici, elle est assez complète dans le tableau des observations ci-joint.

En outre, certains lecteurs ont relevé un grand nombre d'imprécisions ou d'omissions (voir tableau ci-joint) dans plusieurs documents : rapport de présentation, OAP, règlement, annexes (zonage d'assainissement notamment). Comptez-vous reprendre l'ensemble de ces documents avant approbation afin d'avoir un document opposable comportant un minimum d'erreurs ou à tout le moins de remédier aux éléments relevés par le public ?

Un certain nombre d'éléments de réponse ont été fournis dans le tableau de réponse aux contributions. Le temps d'élaboration du PLU explique l'utilisation de données plus anciennes. Pour autant des actualisations notamment sur la démographie ont été faites sur la base des derniers chiffres connus. Ce sont ces données qui justifient les choix.

Nous avons pris note d'un certain nombre de corrections à effectuer concernant notamment les imprécisions et omissions au sein des différentes pièces du PLU (rapport de présentation et règlement notamment).

Questions du commissaire-enquêteur :

De manière générale, le public a fait remarquer les difficultés à lire le plan. En effet, les numéros des parcelles sont difficiles à lire, parfois cachés par d'autres éléments, et l'échelle employée (1/8500) est peu habituelle et donc peu pratique. **Comptez-vous y remédier avant l'approbation**, par exemple en ayant deux plans pour l'ensemble du territoire à l'échelle 1/5000 et un plan à une échelle plus grande pour la partie urbanisée, **ceci afin d'avoir un outil plus pratique** tout au long de la durée de vie du PLU ?

Par ailleurs, serait-il possible d'apporter des réponses ou des explications aux avis des PPA, ceci afin d'éclairer le public sur la manière dont la collectivité a abouti à ce document et des difficultés de quelque nature que ce soit rencontrées au cours de la procédure ?

Sur les cartes, les plans à l'échelle suggérée seront fournis : les échelles inappropriées seront corrigées et standardisées quand cela est possible.

Un tableau de réponse aux avis PPA est joint à la présente réponse.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Je note que le maître d'ouvrage répond de manière circonstanciée aux questions du public ainsi qu'aux miennes. Les réponses sont claires et argumentées.

Pour les questions du public, les réponses corroborent ce qui a été explicité au public lors des permanences ou cela a été développé dans le tableau des observations. Quant aux questions sur la tenue de l'enquête publique et de ses modalités de publicité, force est de constater que les personnes ayant soulevé ce point ont participé à l'enquête publique, ce dont je me félicite, ce qui démontre donc que la publicité effectuée était efficace et visible.

Cependant, je **recommande fortement** au maître d'ouvrage, de reprendre la partie « plan » du règlement graphique, ceci afin d'en avoir un usage facilité pour tous au quotidien. L'échelle employée (1/8500) n'est pas adaptée, il serait plus cohérent d'avoir :

-un plan d'ensemble au 1/10000, échelle couramment employée qui permettrait un premier repérage et d'avoir un plan facilement manipulable,

-deux plans au 1/5000, échelle couramment employée, présentant la partie Ouest et la partie Est de la commune, ce qui aurait plus conséquence une lisibilité des numéros des parcelles et donc un gain de temps au quotidien, pour les agents et pour le public,

-éventuellement un plan supplémentaire au 1/2000 ou au 1/2500, échelles couramment employées, pour la partie centrale de la commune

Je constate que les réponses du Maître d'ouvrage aux avis des PPA sont détaillées, circonstanciées et complètes, ce qui permet d'avoir une vision claire du projet, mais aussi des modifications nombreuses nécessaires afin d'avoir un document expurgé de ces diverses erreurs ou incohérences. Cela répond également aux nombreuses interrogations du public sur ce sujet.

IV-2 Changement de zonage/STECAL :

Contributions abordant le sujet :

@2, @8, @12, @19, @22, @24, @25 @31, @33, @34, @36, @48, @66, @67, @68, @69, @70, @76, @78, @79, SAR1, SAR2, SAR3, SAR4, SAR6, SAR7, SAR9, SAR11, SAR12, SAR13, SAR15, SAC1, SAC2, SAC4, SAC5, SAC9, SAC10, SAC11, SAC12, SAC13, SAC14, SAC15, SAO2, SAO3, SAO6, SAO9, SAO12, SAO14, SAO15

Questions du public :

La majorité des observations faite par le public sont dans ce thème, ce qui est logique puisque chacun vient défendre son intérêt. Chaque situation étant particulière, il ne sera pas fait le détail de chaque demande, puisque celui-ci est fait dans le tableau des observations ci-joint.

Questions du commissaire-enquêteur:

J'attire votre attention sur les demandes de changement de zonages **qui sont à différencier selon leur typologie** : demande de constructibilité sur des terrains inconstructibles au PLU actuel, demande de constructibilité sur des terrains constructibles au PLU actuel, demandes relatives aux terrains en bordure de l'enveloppe urbaine, demandes spécifiques liées à un usage particulier, demandes relatives à l'activité. De même, il serait intéressant de rappeler au public (comme je l'ai fait en permanence) le contexte dans lequel est élaboré le présent PLU afin de réduire les incompréhensions.

Par ailleurs, le classement en zone A ou N ne semble pas toujours suivre le registre parcellaire se trouvant en page 138 du premier tome du rapport de présentation. Autant le classement en zone N sur la partie Nord-Ouest du territoire apparaît cohérent au regard de la valeur agronomique des sols, autant cela m'apparaît plus aléatoire ailleurs. **Pouvez-vous m'indiquer quels sont les critères mis en œuvre afin d'aboutir à ces différenciations de zones ?**

L'enveloppe urbaine a été ajustée au plus près pour tenir compte des réalités, mais surtout des données du Mode d'Occupation des Sols (indiquant les surfaces artificialisées ou non). Ces éléments permettent de répondre à la loi Climat et Résilience demandant de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ainsi, toute urbanisation a été proscrite en dehors de l'espace aggloméré pour lequel un classement en zone U et AU a été retenu au nouveau PLU.

Aucune Personne Publique Associée, y compris la Chambre d'Agriculture, n'a fait de remarques concernant les zonages A et N proposés par le bureau d'étude.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Je prends note des réponses circonstanciées et claires du pétitionnaire.

De mon point de vue, les demandes de changement de zonage des parcelles classées en N ou A avant la révision du PLU, n'ont pas vocation à être satisfaites au regard du contexte de maîtrise de artificialisation des sols et de la protection des zones agricoles. Je rappelle ici, qu'un terrain classé en zone A ne doit pas forcément recevoir une activité agricole, mais cela identifie cet espace essentiellement comme une zone non urbanisée.

Par ailleurs, le projet présenté traite l'ensemble des hameaux de la même façon, à savoir que les extensions d'urbanisation y sont proscrites, à juste titre (voir les avis des PPA et de la MRAe sur le sujet), et concentre l'urbanisation future sur la partie déjà urbanisée de la commune, ce qui a de nombreux avantages : limitation des déplacements automobiles, raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif, facilité d'accès aux commerces et services dans un contexte de vieillissement de la population... Dans ces circonstances, les demandes de changement de zonage des parcelles classées en zone constructibles à l'ancien PLU mais situées dans des hameaux n'ont pas vocation à être satisfaites. Seuls les changements de destination des bâtiments déjà construits et identifiés permettront la création de nouveaux logements, ces espaces étant donc déjà artificialisés.

Pour les terrains situés en bordure d'enveloppe urbaine, il est nécessaire de les examiner au cas par cas, mais dans leur majorité, ces terrains ne font pas partie de cette dernière. Pour plus de détail, il convient de se reporter au tableau des observations, puisque ces demandes sont individuelles et présente rarement un caractère général posant un problème particulier.

Seule exception, une zone située au nord de l'enveloppe urbaine, comportant les parcelles **ZB 4, 5, 6 et 80** sur lesquelles se trouvent des habitations légères présentes depuis de nombreuses années sans avoir fait l'objet d'une remise en cause. Ces parcelles, dont l'une au moins est déjà raccordée au réseau d'assainissement collectif, pourraient répondre à une possibilité d'hébergement touristique alternative. Bien évidemment, un raccordement à l'assainissement collectif, relativement simple, doit être exigé sans délai. Aussi, afin de régler une situation pré-existante depuis longtemps et compte-tenu des possibilités de raccordement, **je recommande le changement de zonage de ces parcelles en zonage NI**, afin de ne donner la seule possibilité d'avoir des Habitations Légères de Loisirs et non des habitations proprement dites.

Enfin, la commune n'a pas répondu à mon questionnement sur le classement en zone A ou N, qui ne semble pas toujours suivre le registre parcellaire se trouvant en page 138 du premier tome du rapport de présentation. Il est curieux que la Chambre d'Agriculture, dont l'avis conséquent s'intéresse fort peu à l'agriculture, n'est pas relevée cette situation. En effet, cela conduit à certaines incohérences, certaines parcelles classées en N ne présentant pas à l'évidence les critères retenus pour ce type de classement (A serait plus approprié). Aussi, **il me semble opportun pour la commune de modifier le classement des**

parcelles concernées en se conformant au registre parcellaire se trouvant en page 138 du premier tome du rapport de présentation.

IV-3 Changement de destination :

Observations du public :

@18, @54, SAR5, SAC7, SA04

Questions du public :

La majorité des demandes sont relatives à des incohérences entre la liste et le plan, ce qui peut arriver dans ce type de documents, il conviendra donc de clarifier les différentes situations.

Il y a également une demande de « pastillage » sur un bâtiment présentant un caractère particulier, à savoir un ancien garage rural.

Il sera procédé à une modification concernant les incohérences entre la liste et le plan des changements de destination.

Questions du commissaire-enquêteur : /

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Je prends note de la réponse circonstanciée de la commune de Saint-Alban qui procédera à la mise à jour du plan et de la liste.

IV-4 Consommation foncière :

Contributions abordant le sujet :

@17, @37, @68

Questions du public :

Une contributrice s'interroge sur la période exacte correspondant à la consommation de 7,2 ha d'ENAF indiquée en page 15 du PADD. Pouvez-vous apporter une réponse à cette question ?

Une question sur les surfaces aménagées sur le secteur du Poirier est détaillée dans la partie « commerce » du présent procès-verbal de synthèse.

Enfin, dans le cadre d'une demande de changement de zonage (@68), il est demandé de classer l'ensemble du secteur Saint-Jacques dans une zone U (urbaine) ou STECAL constructible, en raison de leur intégration dans un secteur urbanisé et de la desserte par les réseaux publics nécessaires. Pouvez-vous m'indiquer quelles seraient les conséquences d'un tel classement sur l'équilibre du projet présenté et sur sa compatibilité avec le SCoT ?

La consommation d'espace de 7,2 ha est calculée sur la période 2021/2035 (page 11 du tome 2 du rapport de présentation).

Le parti pris d'aménagement du PADD consiste à proscrire l'urbanisation en dehors de l'espace aggloméré pour lequel un classement en zone U et AU a été retenu au nouveau PLU. Cette orientation permet de répartir les nouvelles constructions à proximité des services, commerces et accès aux transports en commun. En conséquence, le secteur Saint-Jacques, doté d'une quinzaine de constructions diffuses, n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions excluant donc un classement en zone U ou STECAL constructible.

Questions du commissaire-enquêteur :

Au regard des multiples avis des PPA sur ce sujet indiquant que la commune doit impérativement revoir ses objectifs de consommation foncière et de croissance pour s'aligner sur la trajectoire de "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN) et les documents cadres régionaux et intercommunaux, quels éléments pouvez vous m'apporter pour infirmer ou modérer ces positions ?

Conformément aux avis des PPA, les secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation ont été revus. Les objectifs de réduction de consommation foncière d'au moins 50% sont largement atteints.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Je prends note de la réponse circonstanciée de la commune de Saint-Alban. Il est factuel de constater que les objectifs de réduction de consommation foncière vont bien au-delà des 50 %, et que sur ce point le PLU présenté à l'enquête publique valide une stratégie communale bien étudiée (voir ci-après) et conforme aux objectifs attendus pour un tel document. Le choix consistant à proscrire l'urbanisation en dehors de l'espace aggloméré et permettant de répartir les nouvelles constructions à proximité des services, commerces et accès aux transports en commun, renforce la capacité communale à s'aligner sur la trajectoire du ZAN.

IV-5 Nombre de logements et densité au regard du scénario démographique retenu :

Contributions abordant le sujet :

@1, @15, @16, @20, @21, @39, @40, @42, @53, @68

Questions du public :

Il est émis un doute sur les références utilisées quant au nombre d'habitants ou au nombres de logements, mais également sur la réalité du nombre de logements vacants, mais aussi sur le scénario démographique. Ces éléments ayant un impact non négligeables sur les déclinaisons en production de logements pur, mais aussi sur le taux de renouvellement urbain, **pouvez-vous clarifier la méthode et les référentiels employés afin de lever les doutes sur le sujet ?**

Deux contributeurs relèvent que le projet de PLU ne semble pas compatible avec le SCoT sur le taux de logements en renouvellement urbain, les estimations de densification ou le choix d'exclure les logements vacants du potentiel de renouvellement urbain. **Ces éléments étant également soulevés par certaines PPA, il serait souhaitable que vous apportiez des réponses circonstanciées sur ces points particuliers.**

Les chiffres sur la démographie sont ceux de l'INSEE. Sur ces questions, les réponses ont été apportées dans le tableau de réponse aux contributions concernant notamment les données de logements et logements vacants.

Le scenario démographique retenu de 1,4% affirme l'ambition de la commune de poursuivre son développement au regard des dynamiques passées et des demandes fortes qui sont exprimées compte tenu de la proximité du littoral et de la facilité d'accès aux bassins de vie de Lamballe-Armor et de Saint-Brieuc.

D'ailleurs, la DDTM note que « l'objectif peut se justifier compte tenu de l'attractivité de la commune par rapport à sa situation rétro-littorale » et que « compte tenu du taux de croissance constaté ces dernières années pour SAINT-ALBAN, la projection de la commune apparaît cohérente ».

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) qui en résulte est maîtrisée ce qui n'est donc pas un obstacle au scénario démographique retenu.

La DDTM note que « le projet de PLU affiche une réduction substantielle de consommation foncière de 80% par rapport à la décennie précédente. Ceci matérialise une prise en compte réelle de la lutte contre l'artificialisation »

Cependant, il conviendra d'améliorer l'analyse de la consommation passée en distinguant les différentes typologies de consommation (habitat, économie et équipements).

Notre projet veille à limiter autant que possible l'urbanisation en extension.

Nous maintenons notre justification quant au taux de vacance qui ne permet pas de mobiliser de l'habitat existant.

Le phasage des OAP et les densités vont être réétudiés de manière à tendre davantage vers les objectifs assignés par les documents supra. Les zones humides seront classées en N incluant ainsi une zone tampon.

Questions du commissaire-enquêteur :

Plusieurs organismes (Syndicat Mixte, Chambre d'Agriculture, DDTM, MRAe) soulignent un **décalage majeur** entre les ambitions de la commune et les objectifs du SCoT en vigueur et donc une incohérence avec celui-ci sur les points suivants :

Croissance démographique : Saint-Alban table sur un taux de **1,4 %**, alors que le SCoT préconise **0,4 %**.

Renouvellement urbain : Le projet prévoit environ **30 %** de production de logements en renouvellement urbain, ce qui est jugé insuffisant face aux objectifs de **40 % à 60 %** fixés pour limiter l'artificialisation des sols.

Densité : La densité de 22 logements à l'hectare est souvent jugée trop faible.

Dans le cadre de vos réponses aux avis des PPA, **pouvez-vous m'apporter des éléments qui justifient ce décalage, ou les mesures que vous comptez mettre en place avant l'approbation du PLU pour vous rapprocher des exigences du SCoT ?**

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Je prends note des réponses circonstanciées de la commune, et de sa volonté de maintenir son scénario. Compte-tenu des éléments vus au paragraphe précédent et des arguments de la commune, il ressort effectivement que le scénario démographique retenu (et donc la production de logements) est en décalage avec les objectifs du SCoT, mais que la consommation d'espace reste globalement maîtrisé et dans l'ensemble se fait dans l'enveloppe urbaine. Les engagements communaux suite aux différents avis vont d'une part, permettre d'améliorer la production de logements en renouvellement, et d'autre part de renforcer les densités afin qu'elles soient compatibles avec celles du SCoT.

IV-6 Commerces :

Contributions abordant le sujet :

@29, @37, @79,

Questions du public :

Deux observations sont relatives à des divergences entre le texte et le plan mais également entre les éléments portés au dossier et ceux contenus dans le SCoT, notamment sur les surfaces aménagées sur le secteur du Poirier, suggérant une sous-évaluation de l'artificialisation réelle de ce SIP. **Pouvez-vous apporter des précisions sur ces remarques ?**

Par ailleurs, une observation sollicite quant à elle une possibilité de créer des nouveaux bâtiments à caractère commercial dans la continuité de ceux existants. **Quelle est votre position sur le sujet ?**

Les réponses ont été apportées dans le tableau de réponse aux contributions concernant notamment le sujet de la SIP et la divergence texte/plan.

Questions du commissaire-enquêteur :

Pour résumer les divergences sur le sujet, je constate que le débat oppose une logique communale de proximité et de continuité urbaine (voulant éléver Le Poirier au rang de centre) à une logique de planification régionale (SCoT et LTM) qui veut sanctuariser le centre-bourg historique comme unique pôle de vie pour éviter son déclin face aux zones commerciales de transit. **Avez-vous des éléments complémentaires à m'apporter sur le sujet ? Quels arguments, selon vous, font que le projet présenté à l'enquête publique est compatible avec le SCoT sur ce sujet ?**

Le développement du bourg historique est contraint au nord par la présence de la vallée de la Flora et s'est donc tout naturellement étendu vers la zone du Poirier. L'activité économique a pris de l'essor au fil du temps autour du Poirier avec la naissance de commerces et de deux parcs d'activités artisanales.

Un périmètre de protection du linéaire commercial dans le centre bourg historique est instauré dans le projet de PLU même s'il convient de mieux le matérialiser. Notre volonté est donc bien de conforter le centre bourg

historique. Néanmoins, compte tenu de sa configuration, le commerce peut difficilement s'y développer. C'est la raison pour laquelle nous avons décidé de conforter la présence de commerces de proximité dans une zone Ubc.

Il faut noter que cette zone est relativement restreinte en termes de périmètre. Le secteur Ubc se situe en continuité du centre bourg sans discontinuité avec une zone d'habitat importante.

Nous considérons donc qu'on ne peut pas parler ici de périphérie. Nous affichons notre volonté de permettre des implantations mais de manière contenue en identifiant, dans les autres secteurs, les Secteurs de SIP tels que prévus au SCoT. Nous maintiendrons donc cette zone Ubc dans le projet de PLU.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Je prends note des réponses circonstanciées de la commune.

En effet, et comme je l'ai évoqué avec la collectivité, j'ai constaté sur le terrain qu'il y avait incontestablement une continuité entre le centre-bourg et la zone du Poirier, avec un éloignement tout relatif entre ces deux zones. En outre, le secteur du Poirier est à proximité immédiate de zones d'habitats substantielles et ne constitue pas un secteur périphérique, puisqu'il est entouré d'habitat, excepté au sud. C'est donc à raison que la commune prévoit de conforter la présence de commerces essentiels et viables sur ce secteur, tout en confortant celle du centre-bourg où la configuration rend l'activité commerciale plus contraignante. En revanche, la configuration de la commune délimite clairement l'enveloppe urbaine qui n'a pas vocation à grandir à l'avenir. Aussi, il sera nécessaire à l'avenir de trouver des solutions fondées **sur l'amélioration de l'existant** dans les domaines de l'accès au logement, de la diminution à la dépendance à l'automobile et de la répartition équitable des ressources disponibles (notamment de l'eau), afin de développer la commune dans un espace contraint.

IV-7 Environnement, eau et paysage :

Contributions abordant le sujet :

@6, @9, @10, @27, @28, @32, @35, @44, @45, @46, @58, @60, @61, @72, @74, SAC2, SAC6, SAC8, SAO13

Questions du public :

En premier lieu, un certain nombre d'observations sont liées à des demandes de suppression ou plus rarement de classement de haies à protéger. Il sera donc nécessaire de les vérifier au cas par cas.

Par ailleurs, certains contributeurs précisent des points humides non répertoriés au document afin de l'améliorer.

Il est relevé des incohérences en matière d'environnement : classement de la vallée de la Flora, classement des EBC, travaux d'entretien, règlement contradictoire, etc.. **Ces remarques sont-elles fondées et comptez-vous y remédier si nécessaire avant l'approbation du document ?**

Il est également demandé si des nouveaux sites d'implantation d'éoliennes sont envisagés.

En outre, une contributrice remet en cause l'affirmation selon laquelle le PLU aurait un « moindre impact environnemental », pour les raisons suivantes : absence de planification environnementale solide, réglementation incomplète ou non conforme, inventaire insuffisant et incohérences sur les zones humides, manque de transparence sur les eaux pluviales, manque de cohérence, de précision et de rigueur environnementale du PLU. **Quel est votre avis sur cette remarque étayée ?**

Enfin, une requête conteste le classement en EBC de bois en raison de la présence d'érables sycomores. Elle alerte sur les dangers de cette essence pour trois raisons principales : risques écologiques (l'érable sycomore est considéré comme une espèce envahissante et réduit la biodiversité), risques sanitaires mortels pour les équidés, risques juridiques (un propriétaire d'érables sycomores peut être jugé responsable de la mort des chevaux d'un voisin) Aussi, cette demande préconise d'amender le règlement du PLU. **Quelle est votre position sur le sujet ?**

Pour les questions du public, des réponses sont apportées dans le tableau de réponse aux contributions, notamment concernant la correction des contradictions et du classement des EBC.

Questions du commissaire-enquêteur :

En ce qui concerne les zones humides, est-ce que ces dernières seront systématiquement enlevées des périmètres constructibles, notamment sur les OAP, et classées en zone N afin de garantir leur préservation réelle ?

Si la protection du bocage est saluée, la Chambre d'Agriculture s'oppose à la replantation "systématique" imposée par le règlement en cas de destruction, demandant une analyse au cas par cas pour ne pas entraver le fonctionnement des exploitations. **Quelle est votre position sur ce sujet ?**

Par ailleurs, l'objectif de "bon état" fixé pour 2027 dans le document pour les masses d'eau de la commune vous paraît-il atteignable au regard de la date d'approbation éventuelle du PLU

En rapport avec le point suivant (règlement), pour quelle raison la **gestion intégrée à la parcelle des eaux pluviales n'est-elle pas mentionnée comme une exigence obligatoire** pour tout nouveau projet.

Pour ce qui est de l'eau potable, êtes-vous en mesure de garantir les besoins futurs en eau potable des habitants (en tenant compte des pics touristiques), au vu de la raréfaction de la ressource.

Enfin, en ce qui concerne l'assainissement, plusieurs points nécessitent des précisions :

-**La commune est-elle certaine de pouvoir absorber les nouveaux habitants prévus** (notamment en période estivale) à travers la STEP de Pléneuf-Val-André tout en tenant compte des projets des communes voisines ?

-**Pouvez-vous me confirmer que** pour toute nouvelle opération d'aménagement, et afin de limiter l'impact environnemental, **l'assainissement collectif sera imposé** ?

-**En ce qui concerne l'Assainissement Non Collectif, et compte-tenu du taux élevé d'installations non conformes, est-ce qu'une étude sur l'analyse de leur impact direct sur la qualité de la Flora est envisagée ?**

Les zones humides des OAP seront classées en N.

La préservation du bocage est un enjeu majeur notamment pour la qualité de l'eau et la commune sera particulièrement vigilante lors de l'instruction des déclarations préalables.

L'objectif de « bon état » fixé pour 2027 ne dépend pas uniquement du PLU mais les dispositions prises dans le PLU visent à y concourir.

La gestion intégrée des eaux pluviales pour les nouvelles constructions sera exigée et le règlement corrigé dans ce sens.

Lamballe Terre&Mer, gestionnaire du réseau, nous a transmis les données chiffrées de la consommation en eau potable en 2024. D'après nos calculs, la consommation projetée sur la base de 166 abonnements supplémentaires s'élèverait à 115.336 m3.

Concernant l'assainissement collectif, le gestionnaire nous a indiqué que la STEP de Pléneuf-Val-André est actuellement chargée à 30% en moyenne annuelle et autour de 60% en période estivale. La charge supplémentaire liée au développement de la commune à l'horizon de 2035 ne pose pas de difficulté, selon le gestionnaire pour le système d'assainissement actuel.

Toute nouvelle opération sera située dans l'espace aggloméré du centre bourg zoné U et AU au nouveau PLU. Ce choix était notamment guidé par le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Pour l'assainissement non-collectif, la commune n'est pas compétente.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Je prends note des réponses circonstanciées et des engagements de la commune de Saint-Alban, notamment sur la gestion des eaux pluviales ou sur l'assainissement collectif. La commune n'étant pas compétente pour l'ANC, cela soulève de nouveau les difficultés que représente l'échelle pour ce document d'urbanisme. En effet, les leviers d'actions sur les ANC, dont le taux de non conformité est ici élevé, seraient plus efficaces à l'échelle d'un PLUi.

Pour ce qui est de retirer les dispositions prévues au document soumis à l'enquête publique quant au remplacement systématique des linéaires de bocages supprimés, **je m'y oppose formellement**. En effet, l'argument du bon fonctionnement des exploitations n'est pas recevable : en effet, les fonctionnalités du bocage et des talus voire des haies afférents remplissent un rôle sur le lieu même de leur présence. Leur maintien n'est donc pas une entrave à l'exploitation mais bien un service rendu à l'exploitant et à la

préservation de ses terres en évitant le ruissellement, en stockant de l'eau et en abritant une faune et une flore qui ne peuvent qu'être bénéfique aux terres concernées.

En ce qui concerne les observations du public, la majorité des réponses de la commune sont étayées et argumentées, bien que je ne sois pas d'accord sur tous les points comme indiqué au tableau des observations. S'agissant de points mineurs, il n'y a pas lieu de les évoquer à nouveau dans ce document. En outre, la commune prend en compte l'ensemble des points contradictoires et des erreurs soulevées, comme indiqués dans ses engagements dans les différents mémoires en réponse.

IV-8 Règlement :

Contributions abordant le sujet :

@30, @49, @50, @51, @52, @54, @56, @57, @62, @63, @64, @71, @74, SAC3, SAO8, SAO10

Observations du public :

Certaines observations relèvent de nombreuses erreurs de formes (renvois, erreurs typographiques, mise en forme peu lisibles) dans le règlement littéral mais également dans le règlement graphique (non report de certains éléments) appelant une réponse de votre part. La liste assez exhaustive se trouve dans le tableau des observations ci-joint.

D'autres demandent également pour quelles raisons ne figurent pas en annexes le zonage d'assainissement et l'inventaire des zones humides, voire du règlement de publicité s'il existe. Vous veillerez à apporter une réponse circonstanciée sur ce point.

Par ailleurs, ces observations pointe des lacunes et des incohérences sur les zones UY, Uyd, UL et A sur divers points plus ou moins importants, nécessitant des précisions.

En outre, il y a plusieurs demandes spécifiques présentant un certain intérêt :

-inscrire la possibilité d'accueil pour certaines activités en zone A,

-inscrire clairement la possibilité d'accueil de clientèle dans le prolongement de l'activité effectuée en zone UY,

-assouplir certaines règles en zone urbaine pour favoriser les petites extensions (voir ci-après)

Les réponses aux questions du public figurent dans le tableau de réponse aux contributions, notamment concernant la correction des erreurs de forme au sein du règlement.

Le zonage d'assainissement est en cours d'élaboration par le gestionnaire, Lamballe Terre&Mer. L'inventaire des zones humides concernant l'OAP 1 sera ajouté en annexe. Le diagnostic sur les OAP 2 et 3 n'a pas pu être réalisé faute de réponse d'autorisation des propriétaires.

Une dérogation aux règles d'implantation sera ajoutée au règlement pour permettre plus de souplesse dans l'interprétation de la règle pour les constructions à l'angle de deux voies. Le règlement devra veiller à ce que ces dispositions ne contreviennent pas à la sécurité de la circulation (visibilité).

Questions du commissaire-enquêteur :

La lecture du règlement littéral et de sa compréhension par le public m'a interpellé en certains points. Bien que les possibilités par zones soit assez claires, le règlement apparaît parfois trop touffu et aurait pu se concentrer sur les aspects essentiels, à savoir la densité à la parcelle et le coefficient d'imperméabilisation de celle-ci avec pour corollaire la gestion des eaux pluviales. Cependant, il n'est pas question ici de procéder à sa modification complète bien que certains points soulevés précédemment puissent être amendés. En revanche, le cas explicite de l'observation SAO8 montre qu'il peut y avoir ambiguïté entre volonté de densification et possibilités effectives offertes par le règlement. Au regard de la largeur des voies dans la majorité des secteurs résidentiels, **n'est-il pas possible, pour les paragraphes relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques d'être plus clair et surtout plus souple ?**

Une dérogation aux règles d'implantation sera ajoutée au règlement pour permettre plus de souplesse dans l'interprétation de la règle pour les constructions à l'angle de deux voies. Le règlement devra veiller à ce que ces dispositions ne contreviennent pas à la sécurité de la circulation (visibilité).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Je prends note des réponses circonstanciées de la collectivité, et des engagements d'intégration avant l'approbation du document.

Les questions du public sur les zones humides ou sur l'assainissement trouvent leur réponse dans les différents mémoires en réponse ainsi que pour les nombreux ajustements que le règlement devra subir avant son approbation.

Concernant la souplesse d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, je **recommande** effectivement plus de souplesse, et pas seulement en cas d'implantation à l'angle de deux voies, ceci afin d'offrir dans les faits des possibilités supérieures de densification, tout en garantissant la sécurité des usagers bien évidemment.

IV-9 Ajustements divers/OAP :

Contributions abordant le sujet :

@5, @35, @68, @75, @77, SAR8, SAR10, SAR14, SAO1, SAO5, SAO7

Observations du public :

La seule intervention sur les OAP est assez détaillée et **nécessite certaines réponses** notamment sur la densité, la gestion des zones humides, la trame paysagère ou le règlement. Dans le prolongement, la propriétaire-exploitante de terrains situés à proximité des OAP met en lumière les difficultés d'avoir une zone agricole située en milieu urbain.

Une autre intervention pose des questions pertinentes concernant le devenir du terrain de sport amenant à des éclaircissements éventuels nécessaires pour une bonne information de la population.

Les autres interventions ne sont pas listées ici car concernent des points particuliers présents dans le tableau des observations ci-joint.

Les réponses aux questions du public figurent dans le tableau de réponse aux contributions.

Questions du commissaire-enquêteur :

En ce qui concerne les OAP, les PPA émettent des avis contrastés, allant d'un accord sous réserves à des demandes de retrait pur et simple pour certains secteurs (Chemin Romain). Si la volonté de concentrer l'urbanisation autour du bourg est saluée, la programmation technique et environnementale de ces zones fait l'objet de critiques majeures : **densités jugées trop faibles, manque de mixité et de précisions dans les typologies de logements, protection de l'environnement et particulièrement des zones humides, critiques sur le phasage et l'équilibre. Aussi, avez-vous des éléments nouveaux ou des ajustements à me communiquer sur ces OAP prenant en compte les remarques susmentionnées ?**

Le phasage des OAP et les densités vont être réétudiés de manière à tendre davantage vers les objectifs assignés. Les zones humides seront classées en N incluant ainsi une zone tampon.

Les OAP ouvriront la possibilité de travailler sur plusieurs types de logements : individuel, groupé, petit collectif. Cela permettra de varier les typologies de logements pour favoriser le parcours résidentiel.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Je prends note des réponses circonstanciées et détaillées de la commune de Saint-Alban. La prise en compte des zones humides et leur classement en zone N sont satisfaisants, tout comme les modifications envisagées sur la programmation ou le phasage. Une nouvelle fois, je remarque que la commune prend en compte les éléments apportés par les personnes extérieures afin d'améliorer son projet.

En ce qui concerne les observations du public, j'attire néanmoins l'attention sur les difficultés d'exploiter des parcelles agricoles en milieu urbain, bien que ces espaces soient également une force de respiration notamment au niveau visuel et qu'ils rappellent le caractère rural de la commune.

V- Conclusions et avis motivé sur le projet objet de l'enquête

Le commissaire-enquêteur a bien relevé les engagements pris par la commune de Saint-Alban dans son mémoire en réponse et dans ses mémoires en réponse aux avis des PPA et de la MRAE. Ils sont rappelés ci-après :

- **Diagnostic et Etat initial de l'environnement :** le diagnostic sera approfondi quand la donnée existe et est disponible ; les incohérences de chiffres sur le développement démographique seront corrigées et actualisées avec le SCOT plus récent dans le rapport de présentation ; la synthèse de l'ABI sera ajoutée, des inventaires des zones humides seront effectués avant l'urbanisation des secteurs d'OAP (secteur 1 déjà réalisé) ; la commune pourrait envisager une étude sur les secteurs agricoles enclavés dans le cas d'une évolution future du PLU.
- **Justification des choix et scénario démographique retenu :** le scenario de développement a été réajusté de manière à tendre davantage vers les objectifs assignés des documents supra-communaux.
- **Consommation foncière :** il y aura une modification du rapport de présentation avec des données plus récentes ; la partie justification de la consommation d'ENAF sera retravaillée dans le rapport de présentation ; concernant la maîtrise de l'urbanisation en extension, la justification sera complétée ; la consommation planifiée sera moins importante compte tenu de l'augmentation de la densité sur la zone 2AU de l'OAP n°1; la consommation foncière liée à l'extension du cimetière sera intégrée dans la consommation d'espace.
- **Habitat :** conformément à l'avis des PPA, le taux de renouvellement urbain va être augmenté de 70 % à 100 %; le zonage 2 AU sera modifié pour augmenter la densité à 30 logements par hectares afin de respecter les objectifs du SCOT ; le phasage des OAP et les densités vont être réétudiés de manière à tendre davantage vers les objectifs assignés : OAP 2 et 3 passeront en court terme ; modification de l'OAP 1 pour inclure une zone 2AU à l'Est et les zones humides seront sorties du périmètre, elle sera également revue et densifiée; les OAP sectorielles seront modifiées pour ouvrir la possibilité de travailler sur plusieurs types de logements : individuel, groupé, petit collectif. Cela permettra de varier les typologies de logements pour favoriser le parcours résidentiel ; les modalités de réalisation des annexes et extensions à usage d'habitation seront réglementées ; la création de logement sera autorisée concernant les changements de destinations en zone A par modification du règlement ; l'identification des secteurs d'intervention prioritaires et des logements sous utilisés pourra être étudié lors d'une prochaine évolution du PLU ; le projet de densification engagé avec la SPL Baie d'Armor Aménagement sera indiqué dans le rapport de présentation ; les principes généraux des constructions par réemploi de matériaux et bio-sourçage seront encouragés.
- **Conformité avec les documents supérieurs :** travailler sur le document pour atteindre les objectifs fixés à l'échelle supra-communale conformément aux points évoqués ci-dessus ; vérification et correction éventuelle des contradictions entre OAP TVB, règlement du PLU et documents supra-communaux.
- **Analyse des incidences (et mesures ERC) :** l'évaluation environnementale sera précisée sur certains sujets si la donnée est disponible ; la commune procédera à l'intégration des éléments réglementaires au sein des dispositions générales du PLU ; des inventaires des zones humides seront effectués avant l'urbanisation des secteurs ; les mentions de préservation au sein du règlement seront complétées.
- **Eau (zones humides, AEP, eaux pluviales) :** il sera fait mention dans le règlement de l'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour toute construction nouvelle ; La capacité de la station d'épuration sera explicitée dans le rapport de présentation, y compris en période estivale ; des ordres de grandeurs seront étudiés et mis en perspective avec la situation de la commune concernant les besoins en eau potable de la commune ; les

recommandations concernant la gestion durable de l'eau seront ajoutées au règlement ; les dispositions du SDAGE, l'inventaire des zones humides, et les mentions concernant les inventaires des cours d'eau seront ajoutées au règlement ; la formulation concernant les dossiers lois sur l'eau sera modifiée dans le règlement ; les capacités épuratoires seront précisées et justifiées davantage ; l'assainissement collectif sera imposé pour toute nouvelle opération d'aménagement ; les constructions nouvelles ne seront autorisées que si le réseau collectif est conforme et en capacité ; les performances du réseau en eau potable seront présentées et l'estimation des besoins générés par le projet sera intégrée ; pour les activités pouvant polluer les eaux de ruissellement un dispositif de traitement des eaux sera exigé.

- **Santé humaine** : les distances réglementaires seront rappelées dans le règlement ; ajout de recommandation concernant le risque radon au sein du règlement.
- **Commerces et activités économiques**: le diagnostic économique sera détaillé ; des précisions sur les STECAL seront apportées au rapport de présentation ; lors d'une prochaine modification du PLU, la zone Uy située au sud du bourg de St Alban fera l'objet d'un STECAL sous réserve de l'accord de la CDPENAF ; le STECAL AL est supprimé compte tenu de l'avis défavorable de la CDPENAF ; le périmètre de protection du linéaire commercial sera mieux matérialisé ; le classement NL sera réduit en fonction des besoins par modification du règlement ; l'activité annexe à l'habitat sera mise sous conditions en zone UB et interdiction en zone 1AUB par modification du règlement, tout comme la taille des entrepôts qui se référera au SCOT, mais également la surface de plancher des magasins de vente à la ferme et la restauration qui sera autorisée en SIP déconnecté.
- **Environnement et paysage** : les continuités écologiques seront rendues cohérentes entre tous les documents du PLU concernés ; divers ajouts de recommandations et bonnes pratiques seront ajoutés à l'OAP TVB ; les arbres remarquables seront pris en compte avec attention et les bandes inconstructibles seront à adapter en fonction du projet ; le règlement sera modifié afin de préciser que la marge de recul des EBC et des haies protégées est définie par la projection aérienne des végétaux et l'emprise de leurs systèmes racinaires ; il sera justifier l'exclusion des EBC résineux et concernés par des zones humides ; les parcelles concernées par des plans de gestion simple dans la forêt de Coron et le bois de Bienassis seront retirées des EBC ; le classement EBC sera retiré aux parcelles concernées par des document de gestion durable hormis gros enjeux biodiversité ; Maintien du critère d'EBC à 1 hectare en raison de la typologie des EBC de la commune. L'incohérence des EBC entre le rapport de présentation et règlement graphique sera corrigée. L'inventaire des zones humides des OAP 2 et 3 sera réalisé en amont de la phase construction. Compléter le règlement graphique avec les zones humides identifiées dans l'OAP 1. Elles seront zonées N incluant ainsi une zone tampon. Les zones humides identifiées dans l'OAP 1, proches de l'urbanisation, seront exclues de la zone à urbaniser. la bande d'inconstructibilité autour des ZH sera adaptée en fonction du projet. Concernant l'OAP 1, les ZH ont été exclues du zonage. La trame noire sera développée dans le rapport de présentation et l'OAP TVB. es hauteurs maximales autorisées dans les secteurs UY, UE et UL ne devront pas compromettre l'intégration paysagère. Les arrêtés relatifs aux catastrophes naturelles seront ajoutés et le tableau supprimé dans le rapport de présentation, les précisions concernant le risque sismique et les règles de construction en zones sismiques seront ajoutées au règlement, ainsi que les mentions relatives aux ouvrages ou servitudes RTE, la servitude aéronautique T7 sera ajoutée aux annexes si la donnée est rendue accessible, l'arrêté de ZPPA sera intégré au rapport de présentation et aux annexes, les annexes intégrant les servitudes seront modifiées conformément à l'avis des PPA, La demande systématique des compensations en matière de haies sera retirée.mais la commune sera particulièrement vigilante lors de l'instruction des déclarations préalables. les données concernant la rainette arboricole seront ajoutées au règlement et au rapport de présentation Les zones humides et EBC seront classées en N au règlement graphique, Un rappel à l'article L411-1 sera ajouté au règlement, n tampon d'inconstructibilité sera à intégrer et à adapter

en fonction du projet autour des bocages ; la nécessité de conserver une bande d'inconstructibilité de part et d'autre des espaces de mobilité des cours d'eau sera précisée ; Les précisions sur la destruction des ZH et sur la mention de la CLE seront ajoutées ; L ; es calages techniques sur la trame ZH seront effectués ; Les préconisations du SAGE de Saint-Brieuc seront ajoutées à l'OAP TVB

- **Énergie :** une mention qui recommande un accès au soleil et la lumière naturelle sera ajoutée au règlement ; il sera précisé que les Enr au sol ne peuvent se faire que sur des terrains sans potentiel agricole au sein du règlement ; les installations photovoltaïques et éoliennes seront interdites au sein des continuités écologiques ; les parcs photovoltaïques seront interdits en zone N ; le titre concernant l'isolation thermique sera précisé dans le règlement.
- **Mobilités :** les justifications concernant la dépendance à la voiture seront complétées.
- **Indicateurs de suivi :** ajout des états initiaux quand la donnée existe et est disponible ; ajout de valeurs cibles quand cela est possible et tenable en termes de suivi et de moyens humains ; l'étude de la population et de la production de logement sera développée si la donnée et les moyens le permettent ; ajout d'indicateurs si cela est possible et tenable en termes de suivi et de moyens humains.
- **Ajustements divers-Règlement :** les éléments soulevés par les PPA seront intégrés dans les pièces du PLU pour approbation ; le règlement sera modifié sur les points suivants : les règles concernant la cristallisation des droits seront retirées, celui-ci ne s'opposera pas à l'article 151-21 du code de l'urbanisme, les destinations autorisées et les linéaires commerciaux pour la zone Ubc seront modifiées, suppression de la mention du délai de mise en demeure pour les emplacements réservés, les termes de références des surfaces seront actualisés, pour les clôtures : la hauteur pourra être dépassée, uniquement quand il y a un intérêt patrimonial, les hauteurs de 1m20 pour mur plein et 1m80 pour mur + clôtures au-dessus seront retenues., et le schéma produit par LTM à ce sujet sera ajouté, le lexique du règlement sera modifié concernant les cours d'eau, les opérations d'aménagement d'ensemble, les toiture-terrasses, l'espace de mobilité des cours d'eau ; la hauteur à l'acrotère des abris de jardins sera réglementée ; pas de trackers de prévu en zone U ; le tableau des destinations comportera une colonne Ubi pour modifier les destinations autorisées et les limiter à l'habitat ; les toitures autorisées seront modifiées, exception en UBc entre autres pour autoriser les attiques en OAP ; un renvoi vers les dispositions générales relatives à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sera ajouté ; page 82 (UYd al.2) et page 83 (UYc al.3), la mention « commerces et activités de service » sera remplacée par « artisanat et commerce de détail » ; la mention faite dans le règlement UYc (4^{ème} alinéa page 83) sera supprimée ; le règlement de la zone UL sera modifié pour autoriser l'implantation « commerce et activité de service » uniquement pour les besoins du camping ; le terme de nouveau logement sera utilisé plutôt qu'habitation ; la mention de la charte agricole concernant la création de logement sera ajoutée ; la mention « Sous réserve de l'accord de la CDPENAF », concernant les changements de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique du PLU sera ajoutée ; le nombre d'abri pour animaux domestiques par unité foncière sera précisé ainsi que de la nature de la construction ; la destination de réalisation de logement en zone Ayl1 Ay2 ne sera pas autorisée, en passant de « sous conditions » à « non » ; les modalités de réalisation des annexes et extensions à usage d'habitation seront précisées en reprenant les modalités de la zone A ; concernant la définition des bâtiments annexes liés à l'activité de camping existante, préciser que l'on parle de l'unité foncière ; en se basant sur les prescriptions de LTM, un passage de 20 cm sera préconisé sous les clôtures non végétales ; l'intitulé de la zone NL sera harmonisé entre le règlement littéral et graphique ; les corrections concernant la zone Ai, seront effectuées, le nom des articles des éléments à protéger seront ajoutés et une cartographie du centre bourg également.

Il est donc factuel de constater que la commune de Saint-Alban prend des engagements forts pour modifier son document avant approbation, notamment afin d'être en mesure de respecter les dispositions du SCoT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07/02/2025. Je constate une disponibilité d'esprit et une volonté d'aboutir à un document équilibré qui est à souligner. Les réponses aux questions soulevées lors de l'enquête publique, ainsi qu'aux avis des PPA et de la MRAe ont été faites avec soin et précision et peuvent être considérées comme exhaustives, ce qui n'est pas courant. Cependant, j'attire l'attention sur le fait que ces nombreuses modifications vont engendrer un travail important afin de pouvoir aboutir à un document correspondant aux engagements relevés ci-dessus. Par ailleurs, le projet de PLU présenté à l'enquête montre qu'il y a eu une réflexion approfondie, que des choix forts et pertinents ont été opérés, même s'ils peuvent être compliqués à porter auprès de la population ou des PPA.*

Cependant, je réitère mes remarques concernant la difficulté pour une commune comme Saint-Alban de réaliser un tel document sans bénéficier d'une ingénierie qu'elle aurait trouvé au sein d'une communauté de communes, ce qui, combiné à des problématiques de personnel rencontré au sein du bureau d'études, aboutit à un document parfois inégal et insuffisamment cohérent en plusieurs points. Autant le projet politique paraît clair, autant sa traduction au sein des documents réglementaires apparaît parfois chaotique. Aussi, il reste dommageable que l'échelle du PLUi n'est pas été retenue au sein de la communauté de communes, échelle plus cohérente pour ce type de document, mais également source d'économies substantielles pour les communes, tant d'un point de vue humain que financier. Sur le plan humain, il est évident que les limites sont rapidement atteintes **en matière d'indicateurs de suivi**, qui sont pourtant primordiaux pour apprécier la trajectoire suivie et la rectifier au besoin.

Pour ce qui est **des remarques générales**, outre les modifications prévues et énumérées ci-dessus, le principal problème vient du règlement graphique, pour lequel **je recommande** d'apporter les modifications énumérées au point précédent, ceci afin d'avoir un document facilement utilisable au quotidien et de permettre au public une appropriation optimale du document, puisque c'est ce dernier qui est le plus consulté et le plus utilisé au cours de la vie du document.

Sur les sujets **des changements de zonage ou des changements de destinations**, je souscris à la volonté de la commune de proscrire toute urbanisation en dehors de l'espace aggloméré, aussi toutes les demandes de modifications relevant de ces secteurs sont logiquement écartées afin de respecter les objectifs du ZAN repris dans le SCoT du Pays de Saint-Brieuc. Néanmoins, d'autres espaces situés en frange de la zone agglomérée doivent être étudiés plus minutieusement, tout en tenant compte de la marge de manœuvre assez restreinte dont dispose la commune pour respecter ses engagements de consommation foncière en extension.

Comme indiqué précédemment, et contrairement à l'avis de la commune, **je recommande le changement de zonage des parcelles ZB 4, 5, 6 et 80 en zonage NI**, sur lesquelles se trouvent des habitations légères présentes depuis de nombreuses années sans avoir fait l'objet d'une remise en cause. Ces parcelles, dont l'une au moins est déjà raccordée au réseau d'assainissement collectif, pourraient répondre à une possibilité d'hébergement touristique alternative. Bien évidemment, un raccordement à l'assainissement collectif, relativement simple, doit être exigé sans délai.

Enfin, en ce qui concerne le classement en zone A ou N de certaines parcelles, il apparaît que celui-ci ne semble pas toujours suivre le registre parcellaire se trouvant en page 138 du premier tome du rapport de présentation. Aussi, **il me semble opportun pour la commune de modifier le classement des parcelles concernées en se conformant au registre parcellaire** précité.

En ce qui concerne la **consommation foncière**, il y a une réduction massive de la consommation puisque le projet affiche une réduction de 82 % de la consommation foncière par rapport à la décennie précédente, passant de 27,8 ha consommés à 7,30 ha projetés. De plus, afin de garantir que l'urbanisation en extension ne soit pas prématurée, la collectivité a accepté de modifier le zonage de l'OAP 1 « Chemin Romain » en reclassant la partie Est en zone 2AU (long terme), avec une densité accrue portée à **30 logements par hectare** pour répondre aux attentes du SCoT. Les OAP 2 et 3 sont quant à elles maintenues à court terme pour favoriser le renouvellement. De par ses engagements, la commune de Saint-Alban montre que son projet respecte les dispositions du SCoT en la matière.

En matière de **Nombre de logements et densité au regard du scénario démographique retenu**, la collectivité maintient son scénario de croissance de **+ 1,40 % par an**, visant 2 805 habitants en 2035. Ce choix, bien que supérieur aux orientations initiales du SCoT, est justifié par l'attractivité « rétro-littorale » de la commune et la réalité des dynamiques constatées par l'INSEE, et validé par la DDTM.

Afin de répondre aux exigences de mixité, les **OAP sectorielles sont rendues plus prescriptives** puisqu'elles imposeront désormais une diversité de typologies (individuel, groupé, petit collectif) pour s'adapter aux besoins des jeunes ménages et des seniors, et pour ne pas produire que du pavillonnaire individuel ? Enfin, le taux de réalisation des logements identifiés en renouvellement urbain (dents creuses) a été porté de **70 % à 100 %** dans les calculs de potentiel afin de maximiser la densification avant toute extension.

Le sujet de **Commerces** dans un PLU a pour objectif de protéger les commerces de proximité et de limiter l'évasion commerciale en périphérie. La commune de Saint-Alban établit un périmètre de protection du linéaire commercial pour empêcher la transformation des rez-de-chaussée marchands en logements dans sa centralité historique. Cependant, la collectivité assume le maintien de la zone commerciale du Poirier, arguant qu'elle constitue une extension continue et nécessaire du centre-bourg, dont le développement est bloqué au nord par la vallée de la Flora. Comme vu précédemment, cette justification correspond parfaitement à l'observation « de terrain », puisque de nombreuses zones d'habitat se situent autour de cette zone et que cette zone ne peut être considérée comme un extension en périphérie. Il est donc de la conserver sans l'étendre afin de maintenir les commerces de base sur place.

En ce qui concerne le thème de **Eau (zones humides, AEP, eaux pluviales)**, les engagements de la commune de Saint-Alban permettent d'améliorer le projet de PLU, puisque la collectivité a décidé d'extraire systématiquement les zones humides des périmètres constructibles (OAP) pour les classer en zone N (Naturelle). Le règlement est complété pour préciser que l'interdiction de destruction s'applique à **toutes les zones humides effectives**, qu'elles soient ou non déjà identifiées graphiquement.

Face à l'état dégradé de la Flora, la collectivité **impose désormais le raccordement au réseau collectif** pour toute nouvelle opération d'aménagement. La capacité de la station d'épuration (STEP) de Pléneuf-Val-André est confirmée suffisante, même avec les pointes estivales de 60 % de charge. Enfin, la **Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP)** à la parcelle passe d'une simple incitation à une **exigence obligatoire** dans le règlement pour les constructions nouvelles. Le recours aux revêtements perméables est désormais formellement conseillé. L'ensemble de ces éléments rende le document compatible avec le SDAGE et le SAGE, conformément aux exigences légales.

Pour ce qui est du **Environnement et paysage**, il semble que le projet de PLU est plutôt cohérent et prend en compte les enjeux environnementaux. Cependant, comme le confirme la longue liste des engagements communaux, notamment sur les EBC, les ajustements prévus amélioreront sensiblement le document. Celui-ci doit en effet intégrer la séquence ERC et protéger les continuités écologiques. Comme vu précédemment, la sanctuarisation des zones humides participe de ce principe, tout comme l'enrichissement de l'OAP thématique pour inclure la Trame Noire, limitant la pollution lumineuse pour protéger les chauves-souris (Pipistrelles et Sérotines).

Le document intègre une OAP thématique TVB qui sanctuarise les réservoirs de biodiversité (Bois de Coron, vallée de la Flora) et impose des marges de recul le long des cours d'eau.

De plus, les installations photovoltaïques et éoliennes sont désormais explicitement interdites au sein des continuités écologiques.

Enfin, le règlement précise désormais que la marge de recul autour des Espaces Boisés Classés (EBC) et des haies doit prendre en compte la projection aérienne et le système racinaire des végétaux.

Enfin, la règle présentant l'obligation de replantation systématique en cas de destruction d'une haie, contestée par la Chambre d'Agriculture, doit à mon sens être conservée. Cette règle, qui respecte les objectifs du PADD, paraît pertinente au regard des protections paysagères nécessaires mais également au vu des bénéfices démontrés pour l'environnement et des objectifs du PADD.

Le projet, en ce qui concerne les **Ajustements divers et le règlement**, ne présente pas de difficultés particulières. En effet, les points relevés par les PPA, qu'ils soient des points de détails ou des sujets plus sensibles, sont des oubliés, des erreurs de forme, ou des ajustements du règlement. Bien qu'ils soient fort nombreux, la commune de Saint-Alban va intégrer ou modifier les éléments apparus dans les divers avis, ces éléments ne remettant pas en cause l'économie générale du projet. En outre, le document intégrera la mise à jours des risques : catastrophes naturelles, risque de radon, retrait-gonflement des argiles, ceci afin d'informer de manière efficiente les habitants ou futurs habitants.

En matière de règlement, je **recommande** cependant, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, plus de souplesse, afin d'offrir dans les faits des possibilités supérieures de densification, tout en garantissant la sécurité des usagers bien évidemment.

Enfin, en matière d'indicateurs de suivi, et afin d'évaluer les effets du document tous les six ans, quelques critères tels que la surface de zone N préservée, le taux de conformité des assainissements ou le linéaire de haies plantées ont été retenus. Cependant, pour une commune de cette taille aux moyens financiers et humains non extensibles, ce suivi peut vite devenir un élément difficile à tenir à jour, bien que ce soit un élément réglementaire (article R.153-1 du code de l'urbanisme). Aussi, j'encourage la collectivité à réfléchir à des procédés systématiques à mettre en œuvre dès l'approbation du document afin de ne pas se retrouver dépassé dans cette tâche.

Il convient par ailleurs de souligner un certain nombre de points positifs présents dans le projet de PLU :

- La commune n'a délimité aucun hameau dans lesquels une extension de l'urbanisation pourrait avoir lieu ;
- Ce recentrage de l'urbanisation autour du bourg et du pôle du Poirier aura des impacts positifs sur l'environnement au sens large ;
- De même, la proximité de tous les services (écoles, commerces, services publics, associations,...) dans un espace restreint renforce les mobilités douces et devient un atout pour l'arrivée de populations extérieures ;
- Le document répond à l'exigence majeure de lutte contre l'artificialisation des sols en inscrivant la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et il affiche **une réduction de 82 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à la décennie précédente**, dépassant l'objectif national de réduction de moitié ;
- A cette fin, il privilégie le renouvellement urbain et s'engage à porter ce taux de renouvellement urbain de 70 % à 100 % par la densification au sein du bourg existant ;
- Les éléments apportés par la commune de Saint-Alban montrent la compatibilité avec le SCoT du Pays de Saint-Brieuc, le PLH de Lamballe Terre et Mer, ainsi que les schémas de gestion des eaux (SDAGE et SAGE). Par ailleurs, il traduit localement des orientations régionales comme le SRADDET pour la préservation des continuités écologiques ;
- Le travail effectué sur les bâtiments susceptibles de changer de destination a été bien mené et permettra de conserver le patrimoine architectural rural tout en créant quelques logements ;
- Enfin, le scénario démographique retenu est réaliste compte-tenu des spécificités de la commune et de sa position géographique malgré sa non-concordance absolu avec les éléments contenus dans le SCoT; cependant, les engagements contenus dans les différents mémoires en réponse vont mécaniquement faire légèrement diminuer ce taux tout en améliorant la densification et en ayant une maîtrise de la consommation foncière.

Au vu des éléments présentés ci-avant, je constate que PLU présenté à l'enquête publique par la commune de Saint-Alban :

-fixe le projet d'aménagement et de développement de la commune à moyen et long terme,
-réglemente l'utilisation des sols et les règles de construction,
-organise le développement urbain en maîtrisant l'urbanisation et en limitant l'étalement urbain,
-préserve les espaces naturel et agricoles ainsi que le patrimoine bâti et paysager,
-assurer un cadre de vie de qualité, en prenant en compte les besoins en logements, équipements, déplacements et activités économiques.

Cependant, j'estime souhaitable que la commune de Saint-Alban ajuste le document conformément à ses engagements et prenne en compte les recommandations émises dans ces conclusions afin que le projet présenté évolue sur la base des enjeux relevés ci-avant.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) présenté par la commune de Saint-Alban, tel que présenté à l'enquête publique, **sous réserve :**

- ✓ de respecter les nombreux engagements pris relatifs à la modification du projet présenté préalablement à son éventuelle approbation, et énumérés ci-avant,
- ✓ de maintenir la disposition du règlement imposant la replantation "systématique" imposée en cas de destruction du bocage, que ce soit des haies ou des talus plantés ou non,
- ✓ d'appliquer une densité minimale de **26 logements par hectare** aux trois secteurs ouverts à l'urbanisation afin de respecter les objectifs du SCoT du Pays de Saint-Brieuc,

Fait et signé le 31 janvier 2026,

Le Commissaire-enquêteur,



Jean-Baptiste GAILLIEGUE