

COMMUNE DE SAINT-ALBAN

ENQUÊTE PUBLIQUE

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

PREMIÈRE PARTIE *RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR*

Enquête du 17 novembre au 17 décembre 2025

SOMMAIRE

GLOSSAIRE.....	4
I - GENERALITES :.....	5
I-1 Cadre général du projet :.....	5
I-2 Objet de l'enquête :.....	6
I-3 Cadre juridique de l'enquête publique :.....	6
I-4 Présentation succincte du projet :.....	6
I-5 Composition du dossier soumis à l'enquête publique :.....	8
II - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE :.....	9
II-1 Désignation du commissaire enquêteur :.....	9
II-2 Préparation de l'enquête :.....	9
II-3 Contacts préalables :.....	10
II-4 Visite des lieux :.....	10
II-5 Arrêté d'ouverture d'enquête :.....	10
II-6 Publicité dans les journaux :.....	10
II-7 Affichage :.....	10
II-7-1 Sur les panneaux municipaux :.....	10
II-7-2 Sur les panneaux réglementaires :.....	11
II-8 Autres actions d'information du public :.....	11
III - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :.....	12
III-1 Période :.....	12
III-2 Permanences :.....	12
III-3 Registres :.....	12
III-4 Climat et incidents relevés au cours de l'enquête :.....	13
III-5 Clôture de l'enquête :.....	13
III-6 Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse :.....	13
III-7 Modalités de transfert du rapport, du registre et du dossier :.....	13
IV- CONTENU DES PIÈCES DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE- SYNTHÈSE :.....	14
IV-1 Le rapport de présentation :.....	14
IV-1-1 Introduction et contexte :.....	14
IV-1-2 Etat initial de l'environnement :.....	15
IV-1-3 Contexte paysager :.....	16
IV-1-4 Organisation du territoire :.....	17
IV-1-5 Diagnostic socio-économique :.....	18
IV-1-6 Synthèse des enjeux :.....	19
IV-1-7 Justification des choix retenus :.....	20
IV-1-8 Les documents supra-communaux :.....	21
IV-1-9 Impacts potentiels et séquence ERC :.....	22
IV-1-10 Notice d'incidences Natura 2000 :.....	23
IV-1-11 Indicateurs de suivi du PLU :.....	24
IV-1-12 Résumé non technique :.....	25
IV-2 Le PADD :.....	25
IV-3 Les OAP :.....	27
IV-4 Le règlement écrit et graphique:.....	28
IV-5 Les annexes :.....	29
IV-6 Les avis des personnes publiques associées (PPA) :.....	30
IV-6-1 Avis de l'ARS :.....	30
IV-6-2 Avis de la Région Bretagne :.....	31
IV-6-3 Avis de RTE :.....	31
IV-6-4 Avis de l'INAO:.....	31
IV-6-5 Avis de NATRAN :.....	32
IV-6-6 Avis de la CDPENAF :.....	32
IV-6-7 Avis de la DRAC:.....	32
IV-6-8 Avis du syndicat mixte de la Baie de Saint-Brieuc :.....	33
IV-6-9 Avis de la Chambre des Métiers 22 :.....	34
IV-6-10 Avis de la Chambre d'Agriculture :.....	34
IV-6-11 Avis de la DDTM des Côtes d'Armor :.....	35
IV-6-12 Avis de la communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer :.....	36

IV-6-13 Avis de la DGAC :.....	38
IV-6-14 Avis de la MRAe :.....	38
IV-6-15 Avis du CNPF:.....	39
V- ANALYSE DES OBSERVATIONS :.....	40

GLOSSAIRE

ABI : Atlas de la Biodiversité
Ae : Autorité environnementale
ANC : Assainissement Non Collectif
CDPENAF : Commission Départementale de Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs
EBC : Espace Boisé Classé
EIE : Etat initial de l'environnement
ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
ENR : ENergies Renouvelables
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
ERC : Éviter, Réduire, Compenser
GES : Gaz à Effet de Serre
ICPE : Installation Classée Pour l'Environnement
INAO : Institut National des Appellations d'Origine
LTM : Lamballe Terre & Mer
MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP : Orientations d'Aménagement et d'Orientation
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET : Plan Climat-Air-Energie
PETR : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural
PGRI : Plan de Gestion des Risques Inondation
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local de l'Urbanisme
PLUi : Plan Local de l'Urbanisme intercommunal
PPA : Personnes Publiques Associées
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SAU : Surface Agricole Utile
SCoT : Schéma de COhérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SUP : Servitudes d'Utilité Publique
TVB : Trame Verte et Bleue
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
ZAE : Zone d'Activités Economiques
ZPPA : Zone de Protection de Présomption Archéologique
ZPS : Zones de Protection Spéciale
ZSC : Zones Spéciales de Conservation

I - GENERALITES :

I-1 Cadre général du projet :

Située dans le département des Côtes d'Armor, Saint-Alban est une commune rétro-littorale de 30,5 km², limitrophe de Pléneuf-Val-André. Membre de la communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer (LTM), elle est aussi située dans l'aire d'influence de l'agglomération de Saint-Brieuc, à 25 km à l'ouest.

Le centre historique surplombe la vallée de la Flora, petit fleuve côtier. L'urbanisation s'est développée à l'ouest de ce centre, principalement le long des axes routiers. Ces dernières années, les constructions successives de lotissements ont créé une enclave agricole d'environ 8 ha. La proximité du bourg avec le port de Dahouët, situé à 3 km, rend la commune attractive.

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. Le PLU est un document de planification à l'échelle communale ou intercommunale, créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 12 décembre 2000, et modifié par diverses lois concernant l'urbanisme, l'aménagement, le logement et l'environnement.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit prendre en compte plusieurs documents cadres d'échelle supérieure, notamment :

- SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, modifié le 17/04/2024,
- SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne 2016-2021,
- PGRI : Plan de Gestion des Risques Inondation du bassin Loire-Bretagne 2022-2027,
- Schéma régional des carrières approuvé le 30/01/2020,
- Plan Départemental de l'Habitat et Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (2017-2022), ainsi que le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2019-2025),
- SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Baie de Saint-Brieuc,
- SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07/02/2025,
- PLH : Programme Local d'Habitat pour la période 2020-2025,
- PCAET : Plan Climat-Air-Energie Territorial de Lamballe Terre & Mer, approuvé le 09/07/2024.

Ces documents sont essentiels pour assurer la compatibilité et la prise en compte des différentes dimensions de l'aménagement du territoire dans le PLU.

I-2 Objet de l'enquête :

La présente enquête publique constitue une procédure permettant la participation du public à l'élaboration de la décision qui conduira la commune de Saint-Alban à approuver le projet d'élaboration du PLU présenté à l'enquête éventuellement modifié pour tenir compte des avis des PPA, des observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur.

L'objet de cette enquête publique, d'une durée de 31 jours, est de permettre au public :

- ✓ de disposer d'informations complètes à travers un dossier conforme aux exigences légales,
- ✓ de bénéficier d'un délai de 31 jours afin de pouvoir participer à l'enquête publique en formulant ses observations et propositions sur les différents supports mis à sa disposition (courrier, registre papier, courriels, registre numérique),
- ✓ de pouvoir rencontrer le commissaire-enquêteur au cours des cinq permanences prévues afin que celui-ci permette au public une approche plus simplifiée du dossier et de faciliter le recueil des contributions.

I-3 Cadre juridique de l'enquête publique :

Cette enquête se déroule dans le cadre législatif et réglementaire suivant:

- ◆ le Code Général des Collectivités Territoriales,
- ◆ le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-19, L.153-54 à L.153-59 ainsi que les articles R 153-8 et suivants du même code,
- ◆ le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 à L.123-18, ainsi que les articles R 123-1 et suivants du même code.

I-4 Présentation succincte du projet :

La commune de Saint-Alban, par délibération du 27 mai 2019, a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et R. 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu le 9 décembre 2024. La commune a, par délibération du 21 juillet 2025, approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU.



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** : 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**

I-5 Composition du dossier soumis à l'enquête publique :

Le dossier présenté à l'enquête publique comprend:

- Un registre d'enquête publique paraphé et côté par le commissaire-enquêteur,
- L'arrêté municipal du 23 octobre 2025 régissant la présente enquête publique,
- Les pièces administratives comprenant la délibération du conseil municipal en date du 27 mai 2019 prescrivant la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la délibération du conseil municipal en date du 9 décembre 2024 concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la délibération du conseil municipal en date du 21 juillet 2025 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,
- Le bilan de la concertation sur 10 pages,
- Les avis des PPA, précédés de la note en réponse de la commune, au nombre de 15, sur environ 65 pages,
- Le rapport de présentation sur environ 300 pages,
- Le PADD sur 10 pages,

- Les OAP sectorielles et thématiques sur 67 pages,
- Le règlement écrit du PLU sur 154 pages,
- Le règlement graphique,
- Les annexes du PLU : déchets ménagers, classement sonores des infrastructures, zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA), petit patrimoine protégé, bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, atlas de la biodiversité intercommunale-cartographie de St Alban, dossier CDPENAF-STEAL, diagnostic zones humides, Liste des servitudes d'utilité publique, plan des SUP, le tout sur environ 150 pages,

Il s'agit donc d'un dossier relativement conséquent d'environ 900 pages. Le dossier est cependant accessible au plus grand nombre, notamment en ce qui concerne le PADD et les OAP au travers des nombreuses illustrations et d'une simplicité de rédaction. Il est cependant dommage que le résumé non technique ne bénéficie pas d'une présentation séparée, ce qui aurait permis au public de s'approprier plus facilement le dossier sans être rebuté par l'imposant rapport de présentation.

Aussi, il est possible de considérer, au regard du dossier présenté, et sans préjuger du contenu de fond, que la commune de Saint-Alban a produit un dossier complet et fourni au public les éléments nécessaires à la compréhension de l'élaboration du PLU.

II - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE :

II-1 Désignation du commissaire enquêteur :

Le 25 juillet puis le 6 août 2025, la commune de Saint-Alban a sollicité le tribunal administratif de Rennes afin qu'il procède à la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration de son PLU. J'ai été désigné à cet effet par Madame THALABARD, conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes, par décision n° E250192/35 du 25 août 2025.

II-2 Préparation de l'enquête :

Je suis entré en contact avec les services de la commune de Saint-Alban en vue d'organiser les modalités de l'enquête. La durée de l'enquête a été fixée à 31 jours consécutifs, du lundi 17 novembre 2025 à 8 h 30 au mercredi 17 décembre 2025 à 17 h 15, avec les dates et heures de permanence. Les modalités de publicité ont également été définies afin de respecter la législation.

II-3 Contacts préalables :

J'ai échangé par courriel et téléphone avec madame GLATRE, secrétaire générale de la commune de

Saint-Alban, ainsi qu'avec madame Nathalie Beauvy, maire de St Alban, afin de définir certaines modalités de l'enquête (permanences, dossier, mesures de publicité, etc...) préalablement à l'arrêté municipal du 23 octobre 2025, mais également tout au long de l'enquête afin que celle-ci se déroule dans les meilleures conditions.

J'ai rencontré madame Nathalie Beauvy, maire de Saint-Alban, ainsi que madame Magalie HOUZE, 1^{ère} adjointe, le lundi 13 octobre 2025 afin qu'elles me présentent le dossier et son contexte.

II-4 Visite des lieux :

J'ai visité les lieux à plusieurs reprises :

- ◆ Le lundi 13 octobre 2025, suite à ma rencontre avec les élus de la commune, afin de me familiariser avec le territoire de la commune;
- ◆ Le lundi 17 novembre 2025 après ma permanence, afin de vérifier certains points soulevés par l'examen du dossier;
- ◆ Le vendredi 12 décembre 2025 avant ma permanence, afin de vérifier certains points soulevés par le public suite aux premières permanences;
- ◆ Le lundi 22 décembre 2025 avant la remise du procès-verbal de synthèse.

II-5 Arrêté d'ouverture d'enquête :

Suite à mes échanges avec la secrétaire générale de la commune de Saint-Alban, elle m'a transmis par courriel un projet d'arrêté, et, à la suite de mes remarques, Madame le Maire de Saint-Alban a pris l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête le 23 octobre 2025.

II-6 Publicité dans les journaux :

En outre, cette enquête a également été précédée d'un avis d'information publié dans deux journaux locaux : le vendredi 31 octobre 2025 pour Ouest-France et Le Télégramme, soit dans le délai imparti avant le début de l'enquête. Celui-ci a de nouveau été publié dans les huit premiers jours de l'enquête, à savoir le samedi 22 novembre 2025 pour Ouest-France et pour Le Télégramme, conformément à la réglementation.

II-7 Affichage :

II-7-1 Sur les panneaux municipaux :

Lors de mes diverses visites, j'ai pu constater que l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionnant l'arrêté municipal du 23 octobre 2025 était régulièrement fait, et ainsi, l'information du public a été assurée par affichage sur les panneaux d'informations municipales de la mairie de Saint-Alban. La commune avait donc procédé à l'affichage en tout état de cause quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

II-7-2 Sur les panneaux réglementaires :

En outre, j'ai pu constater à l'occasion de mes permanences que l'affichage sur le terrain de l'avis d'enquête publique mentionnant l'arrêté préfectoral du 23 octobre 2025 était effectué conformément à la réglementation, à savoir en de nombreux points stratégiques de la commune de Saint-Alban, et sur des supports à même de résister aux intempéries.



II-8 Autres actions d'information du public :

Cette enquête a fait l'objet d'une information dans le bulletin municipal de la mairie de Saint-Alban de novembre 2025, en indiquant clairement en page 2 l'objet de l'enquête ainsi que les dates des permanences.

Par ailleurs, un article du Télégramme en date du 8 novembre 2025 a permis d'accentuer la publicité de l'enquête publique.

III - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

III-1 Période :

L'enquête publique préalable à la révision du PLU sur le territoire de la commune de Saint-Alban s'est déroulée à la mairie de Saint-Alban du 17 novembre au 17 décembre 2025 sur une durée de 31 jours. La vaste salle où se tenait les permanences se situait à l'étage et n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite. Il était cependant possible de recevoir lesdites personnes dans un espace au rez-de-chaussée. Par ailleurs, la mairie de Saint-Alban est facilement accessible aux personnes à mobilité réduite ce qui permettait à tous les publics de pouvoir me rencontrer.

III-2 Permanences :

En application de l'article 6 de l'arrêté municipal du 15 février 2025, je me suis rendu à la Mairie de Saint-Alban 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), et le mercredi 17 décembre 2025, de 14h15 à 17h15.

III-3 Registres :

Le registre d'enquête côté et paraphé par mes soins a été ouvert le 17 novembre 2025 à 8 h 30 et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête selon les heures d'ouvertures habituelles de la mairie, comme indiqué à l'article 5 de l'arrêté municipal du 23 octobre 2025.

Par ailleurs, le public pouvait adresser ses observations et propositions :

- sur un registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/6837> ;
- sur le registre papier, composés de feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, dans le lieu d'enquête ;
- par courriel, avec demande d'accusé de réception : enquete-publique-6837@registre-dematerialise.fr
- par courrier, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur Mairie de Saint-Alban 19 rue de l'Église, 22400 Saint-Alban.

En outre, le dossier était consultable en mairie de Saint-Alban aux heures habituelles d'ouverture et les documents étaient disponibles à la photographie.

III-4 Climat et incidents relevés au cours de l'enquête :

Il n'y a eu aucun incident au cours de cette enquête qui s'est déroulée dans un climat optimal, même si certaines personnes ont fait preuve d'une certaine virulence eu égard à certains changements de situation. Il est à noter la très grande disponibilité et la grande qualité d'accueil du personnel de la commune de Saint-Alban dans son ensemble afin que l'enquête se déroule dans les meilleures conditions matérielles et dans un excellent climat de convivialité. Chacun a pu exprimer son point de vue quel qu'il soit sans entrave et en pouvant accéder à toutes les pièces souhaitées.

III-5 Clôture de l'enquête :

Comme prévu à l'article 7 de l'arrêté municipal du 23 octobre 2025, j'ai procédé à la clôture du registre le mercredi 17 décembre 2025 à 17 h 15, dont j'ai pu disposer dès la fin de l'enquête publique.

III-6 Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse :

Aussi, et conformément à l'article 7 de l'arrêté du 23 octobre 2025, j'ai remis à Madame le Maire de Saint-Alban le procès-verbal de synthèse, et ce dans les huit jours suivant la fin de l'enquête, afin de lui faire part des observations recueillies au cours de l'enquête et consignées ci-après. Ce procès-verbal remis en main propre le lundi 22 décembre 2025 n'est pas détaillé ici puisqu'il est joint au présent rapport.

Compte-tenu de la période des fêtes et du nombre important de sujets abordés, Madame le Maire de Saint-Alban a souhaité disposer d'un délai supplémentaire de 15 jours afin d'apporter des réponses au procès-verbal de synthèse. Aussi, j'ai adressé une demande de prorogation de délai pour la remise de mon rapport et des conclusions le 5 janvier 2026, demande acceptée le 8 janvier 2026 par Madame le Maire de Saint-Alban (ces documents figurent en annexes)

J'ai reçu le mémoire en réponse de la commune de Saint-Alban le mercredi 21 janvier 2026 par courriel, soit dans le délai imparti, et il répond de façon circonstanciée et détaillée aux remarques formulées dans le procès-verbal de synthèse. Ce mémoire en réponse, divisé en quatre parties, n'est pas détaillé ici puisqu'il constitue une pièce jointe au présent rapport d'enquête publique.

III-7 Modalités de transfert du rapport, du registre et du dossier :

Conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal du 23 octobre 2025, je me suis rendu dans les locaux de la Mairie de Saint-Alban le 3 février 2026 (pour des raisons d'agenda) afin de remettre en main propre le registre d'enquête et les documents annexés, l'exemplaire du dossier mis à disposition au siège de l'enquête, le rapport d'enquête publique et les documents annexés, ainsi que les conclusions motivées relatives à la présente enquête publique.

Conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal du 23 octobre 2025, une copie du rapport et des conclusions motivées seront tenues à la disposition du public pendant un an à la mairie de Saint-Alban, aux jours et heures habituels d'ouverture.

IV- CONTENU DES PIÈCES DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE- SYNTHÈSE :

IV-1 Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation est un document volumineux de 505 pages, comportant notamment le résumé non technique et contenant les éléments succinctement résumés ci-après.

IV-1-1 Introduction et contexte :

La commune de Saint-Alban s'étend sur **3 043 hectares** et comptait **2 185 habitants** au 1er janvier 2020. Elle occupe une position stratégique à proximité du littoral (4 km des plages de Pléneuf-Val-André) et des pôles de Saint-Brieuc et Lamballe. Elle constitue une véritable « plaque tournante » routière vers le port de Dahouët et les stations balnéaires d'Erquy et du Val-André.

Le PLU est un document de planification prospective pour les **10 à 15 ans à venir**. La révision actuelle poursuit plusieurs objectifs majeurs :

- **Mise en compatibilité** : Intégrer les documents supra-communaux comme le **SCoT** du Pays de Saint-Brieuc, le **SDAGE** Loire-Bretagne et le **SAGE** de la Baie de Saint-Brieuc.
- **Sobriété foncière** : Adopter une approche économe de l'espace (en lien avec les nouvelles dispositions législatives comme la loi Climat et Résilience) en favorisant la densification et le renouvellement urbain.
- **Enjeux environnementaux** : Protéger la biodiversité, réduire les consommations énergétiques et s'adapter au changement climatique.
- **Mixité sociale** : Permettre un parcours résidentiel diversifié et intergénérationnel.

Le dossier se compose de plusieurs pièces obligatoires et complémentaires : le rapport de présentation qui contient le diagnostic et l'état initial de l'environnement, le PADD qui est la pièce politique définissant les orientations générales, les OAP qui précisent les intentions d'aménagement sur des secteurs spécifiques, le règlement (écrit et graphique) qui fixe les règles de construction par zone (U, AU, A, N), et enfin les annexes qui regroupent les servitudes et les informations techniques sur les réseaux.

La commune a mis en œuvre un dispositif pour associer la population tout au long du projet par le biais de réunions publiques, d'ateliers thématiques et une information continue (registre d'observations, panneaux d'exposition en mairie et articles dans le bulletin municipal), qui ont permis de recueillir les avis des habitants.

Le PLU est soumis à une évaluation environnementale pour analyser l'incidence du projet sur le territoire. Cette démarche doit exposer les conséquences sur les zones naturelles, justifier les choix d'aménagement au regard de la protection de l'environnement et définir des **mesures pour éviter, réduire et compenser (ERC)** les impacts dommageables. Des indicateurs de suivi sont également mis en place pour évaluer les résultats de l'application du plan après son approbation.

IV-1-2 Etat initial de l'environnement :

L'état initial de l'environnement de la commune de Saint-Alban, détaillé dans le Tome 1 du rapport de présentation, met en évidence un territoire marqué par sa proximité littorale, une forte empreinte agricole et des enjeux importants liés à la qualité de l'eau et à la préservation de la biodiversité.

La commune repose sur un vaste plateau incliné vers la mer, entaillé par la **vallée de la Flora**. La géologie est marquée par des intrusions granitiques dures qui ont contraint le tracé mouvementé de cette vallée. Le climat est de type océanique doux et humide. Les projections à l'horizon 2050 prévoient une augmentation des températures moyennes (jusqu'à +2,5°C en été) et une hausse du risque de vagues de chaleur et de feux de végétation. Le réseau hydrographique est dense, dominé par la Flora. Cependant, l'état écologique des masses d'eau est préoccupant : la **Flora est classée en "mauvais état"** (pollutions au phosphore et pesticides), tandis que l'Islet et le Gouëssant sont en état "médiocre".

Le territoire est majoritairement agricole. Les espaces boisés sont rares (10 % du territoire), le principal massif étant le **bois de Coron** au sud-ouest, bien que sa naturalité soit jugée faible car il s'agit d'une plantation artificielle. En ce qui concerne la faune et la flore, 872 espèces ont été recensées, dont **18 espèces menacées** et **73 espèces protégées** (comme la Salamandre tachetée ou l'Engoulevent d'Europe). L'influence marine est visible via la présence d'oiseaux côtiers et de truites de mer. La commune compte **567 hectares de zones humides**, principalement en fond de vallée et en tête de bassin versant. Le maillage bocager est bien présent avec une densité de 67 mètres de haies par hectare, conforme à la moyenne bretonne.

La Trame Verte et Bleue (TVB) communale s'articule autour de réservoirs de biodiversité majeurs identifiés aux échelles régionale et locale : le **bois de Coron** (réservoir régional pour les milieux boisés) et la **vallée de la Flora** et son réseau hydrographique.

Les axes routiers (RD786 et RD791) et le parc éolien au sud constituent les principaux points de fragmentation pour la circulation des espèces.

En ce qui concerne l'assainissement, le réseau collectif est raccordé à la station de Pléneuf-Val-André, qui dispose d'une marge de capacité suffisante (chargée à 60 %). En revanche, **55 % des 528 installations d'assainissement non collectif sont non conformes**, dont 216 présentent un impact sanitaire ou environnemental.

La consommation électrique est majoritairement résidentielle. La commune produit de l'énergie

renouvelable via un parc de **5 éoliennes** (dont 3 sur son sol) et est en cours de raccordement au parc éolien marin de la baie.

Pour ce qui est des risques naturels, Saint-Alban est exposée aux tempêtes, aux remontées de nappes et au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen près des cours d'eau). Elle est classée en **catégorie 3 pour le potentiel radon** (risque élevé lié au sous-sol granitique).

Il n'y a pas de site Seveso, mais 18 installations classées (ICPE) et 6 sites potentiellement pollués (anciennes décharges ou garages) ont été répertoriés.

Les principales nuisances sonores proviennent du trafic routier sur les RD 786 et RD 791. L'agriculture est la source principale des émissions d'ammoniac.

IV-1-3 Contexte paysager :

Le contexte paysager de Saint-Alban est marqué par un relief de plateau s'inclinant vers la mer et une identité forte résultant du modelage physique, agricole et historique du territoire. Le paysage communal se structure autour de quatre grandes unités paysagères :

- **La Vallée de la Flora** : C'est un petit fleuve côtier qui s'encaisse profondément dans le plateau (environ 40 m de dénivelé). Elle présente des séquences variées : une partie aval « sauvage » et boisée, et une partie amont sur le plateau où elle se ramifie en affluents plus discrets accompagnés de fontaines et lavoirs. Depuis 1950, le paysage de la vallée s'est refermé en raison de l'abandon du pâturage sur les coteaux au profit des boisements.
- **Le Plateau Cultivé** : Il s'agit d'un paysage de polyculture et d'élevage très ouvert. Les remembrements successifs ont agrandi le parcellaire et altéré le maillage bocager d'origine. Les horizons y jouent un rôle de repère majeur, avec des éléments verticaux comme le bourg perché, les lisières du bois de Coron ou le parc éolien qui dessinent les contours du territoire.
- **Le Bois de Coron** : Situé sur les points hauts, il couvre environ 400 hectares. Composé majoritairement de conifères, il présente une silhouette sombre caractéristique qui marque le grand paysage et sert de « château d'eau » naturel.
- **Le Plateau Belvédère** : Situé au nord-ouest du bourg, ce petit plateau est incliné vers la Manche. Bien que similaire au plateau cultivé par sa vocation agricole, il s'en distingue par ses relations visuelles directes avec le littoral et le port de Dahouët.

En ce qui concerne le paysage urbain et architectural, trois éléments peuvent être ressortis :

- **Un bourg « perché »** : Le centre historique de Saint-Alban est implanté sur un promontoire naturel, un éperon formé par une boucle de la Flora. Cette position offre des vues panoramiques et des cadrages sur la campagne environnante depuis la place de l'église.
- **Structure végétale identitaire** : Le paysage du bourg est qualifié par des arbres isolés séculaires (notamment le binôme chêne et granit autour de l'église), le parc de la Ville Séran et des haies bocagères préservées dans les lotissements.
- **Les Hameaux** : Le territoire est parsemé de hameaux historiques (Saint-Jacques, La Ville

Cochard, Les Rigaudais) qui présentent des typologies variées (en grappe, rue ou complexe) et témoignent d'une dispersion ancienne sur le plateau.

Le document souligne plusieurs points de vigilance pour l'avenir du paysage de Saint-Alban :
L'impact visuel de l'urbanisation récente (comme le secteur du Clos de la Loge) est jugé parfois fort, nécessitant une meilleure intégration dans le paysage ouvert.
Dans un paysage très ouvert, la plantation de haies est encouragée pour retrouver des fonctions écologiques (brise-vent, gestion hydraulique) et créer de la profondeur visuelle.
Certains secteurs, comme les zones d'activités (Le Poirier, Les Croix Roses), présentent un caractère très routier qui nécessite une requalification paysagère (alignements bâtis, plantations).
Le paysage est ponctué par un petit patrimoine lié à l'eau (puits, lavoirs) et à l'histoire religieuse (croix, chapelles) qu'il convient de valoriser.

IV-1-4 Organisation du territoire :

La partie du rapport de présentation consacrée à l'**organisation du territoire** de Saint-Alban détaille la structure urbaine, les équipements disponibles, les capacités de stationnement et les modes de déplacement au sein de la commune.

Le territoire se compose d'un **bourg principal situé au nord-ouest** et d'un habitat dispersé sous forme de **hameaux historiques** (Saint-Jacques, La Ville Cochard, Les Rigaudais) et d'urbanisation linéaire. L'organisation spatiale est dictée par un plateau incliné vers la mer, entaillé par la **vallée de la Flora**. On distingue cinq unités : le plateau belvédère, le plateau cultivé, la vallée de la Flora, le bois de Coron et le bourg.

La commune dispose d'un niveau d'équipement jugé satisfaisant avec des effectifs scolaires stables. Les infrastructures principales incluent : l'école publique François Levavasseur et l'école privée Saint Guillaume; la mairie (avec agence postale), une bibliothèque, une cybercommune, une salle des fêtes et le complexe sportif René Rouget.

La municipalité prévoit la **réhabilitation de la salle des fêtes** et des terrains de sport.

On dénombre près de **200 places de parking** dans un rayon de 500 mètres autour de l'église. Des bornes de recharge électrique sont disponibles, notamment au parking du Lidl et à la salle des fêtes. La commune est structurée par deux axes majeurs : la **D786** (axe littoral important) et la **D791**, qui se rejoignent au **rond-point du Poirier**, véritable vitrine économique de la commune. Le service **Distribus** (Lamballe Terre et Mer) assure des liaisons quotidiennes vers Lamballe-Armor, Pléneuf-Val-André et Erquy, ainsi que le transport scolaire. La gare TGV de Lamballe est située à environ 14 minutes. Malgré l'offre de transport, la **voiture individuelle** reste ultra-dominante, utilisée par **89,6 % des actifs** pour se rendre au travail.

La synthèse des enjeux souligne plusieurs points critiques pour l'avenir :

- **Habitat** : La commune doit répondre à un **manque de logements pour les jeunes** et les actifs en augmentant l'offre locative tout en limitant l'étalement urbain par la densification.
- **Économie** : L'activité commerciale est actuellement **concentrée au Poirier**, ce qui nécessite des efforts pour maintenir et améliorer la vie commerciale dans le centre-bourg ancien.
- **Mobilités douces** : Un enjeu majeur est de développer le réseau de pistes cyclables et la signalétique des modes doux pour offrir une alternative réelle à la voiture

IV-1-5 Diagnostic socio-économique :

Le diagnostic socio-économique de Saint-Alban, détaillé dans le rapport de présentation, met en évidence une commune dynamique, marquée par une attractivité migratoire forte, un parc de logements à dominante pavillonnaire et une activité agricole qui se restructure.

Après une période de dépopulation dans les années 90, la croissance est repartie à la hausse dès 1999. En 2019, la commune comptait **2 176 habitants**. Cette croissance est portée par un **solde migratoire très favorable** (6ème rang de l'agglomération), bien que le solde naturel tende à se détériorer. La population vieillit de manière marquée, avec **34,8 % d'habitants de plus de 60 ans**. On observe un « creux » important chez les 20-29 ans (12,5 %), qui quittent souvent la commune pour leurs études ou leur premier emploi. La taille moyenne des ménages diminue, passant de 3,3 personnes en 1975 à **2,3 en 2019**. Les ménages de 1 ou 2 personnes représentent désormais plus de la moitié des foyers.

En 2019, la commune comptait **1 234 logements**, un chiffre en augmentation constante. Le parc est composé à **94,1 % de maisons individuelles**. On dénombre environ **78 % de résidences principales** et **16,5 % de résidences secondaires**. Le taux de vacance est faible (**4,6 % à 5,5 %**), ce qui est inférieur au seuil de rotation normal, témoignant d'une forte tension ou d'une bonne occupation du parc. La commune se distingue par une proportion très élevée de **propriétaires (81,3 %)**.

L'économie locale est diversifiée. Le secteur « **Commerce, transports et services divers** » est prépondérant, représentant **35,3 % des établissements**. Viennent ensuite l'administration publique, la santé et l'action sociale (23,5 %), suivis de la construction (17,6 %). L'activité commerciale et artisanale est principalement concentrée autour du pôle du **Poirier** et des **Croix Roses**. Saint-Alban compte environ 950 actifs de 15 à 64 ans. L'indicateur de concentration d'emploi est de **59,9 %**, ce qui signifie que la commune offre environ 60 emplois pour 100 actifs résidents.

Le nombre d'exploitations est en baisse, passant de 46 en 2010 à **36 en 2020** (-21 %). Parallèlement, la surface agricole utilisée (SAU) a augmenté pour atteindre **2 117 hectares**, signe d'un agrandissement et d'un regroupement des exploitations (moyenne de 58,8 ha par ferme). La

production est majoritairement orientée vers les **granivores** (porcs et volailles), ainsi que vers les bovins lait et viande.

Labellisée « **Station Verte** », la commune propose une offre variée mais principalement axée sur le plein air : **gîtes, chambres d'hôtes et campings** (dont le domaine des Jonquilles et des aires naturelles). Malgré sa proximité avec le littoral (3 km de Dahouët), le potentiel d'hébergement reste à développer.

IV-1-6 Synthèse des enjeux :

La synthèse des enjeux du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Alban s'articule autour de quatre piliers majeurs identifiés dans le diagnostic territorial :

1. Enjeux Environnementaux : Préserver et Restaurer

L'objectif central est de **conforter la Trame Verte et Bleue** en protégeant les réservoirs de biodiversité (Bois de Coron, vallée de la Flora, l'Islet) et les zones humides, situées principalement en fond de vallée.

La masse d'eau de la Flora est en « mauvais état », ce qui impose une gestion durable des eaux pluviales et une limitation de l'imperméabilisation des sols.

Bien que la station d'épuration dispose de marges, le taux d'assainissement individuel non conforme reste élevé, nécessitant de privilégier le raccordement collectif.

2. Enjeux de Paysage et de Patrimoine : Identité et Vues

La commune doit composer avec son relief de plateau « ondulé » et ses relations visuelles avec le littoral. Il est crucial de préserver les vues sur le grand paysage depuis le bourg historique et de **soigner les franges urbaines** en covisibilité avec la mer. La synthèse souligne la nécessité de valoriser le petit patrimoine (puits, croix) et de permettre le **changement de destination des bâtiments agricoles** d'intérêt patrimonial pour éviter leur dégradation. Les entrées de bourg, actuellement jugées trop « routières », doivent être requalifiées pour améliorer l'image de la commune.

3. Enjeux d'Organisation du Territoire : Habitat et Économie

La commune fait face à une raréfaction du foncier tout en devant répondre à des besoins croissants.

- **Habitat** : L'enjeu est de produire environ **166 logements d'ici 2035** (soit 17/an) en privilégiant la densification (30 % de renouvellement urbain) pour limiter l'étalement. Il manque particulièrement de petits logements locatifs pour les jeunes actifs.

- **Économie** : Le dynamisme commercial est concentré au secteur du **Poirier**, ce qui crée un enjeu de **maintien de la vie commerciale dans le centre-bourg**.

- **Mobilité** : La voiture reste prédominante (utilisée par 89,6 % des actifs), rendant nécessaire le développement des pistes cyclables et des liaisons douces.

4. Enjeux Socio-démographiques : Vieillesse et Attractivité

Saint-Alban est une commune attractive mais confrontée à des mutations structurelles. La population vieillit (34,8 % de plus de 60 ans) et l'indice de jeunesse est faible. La taille moyenne des ménages diminue, ce qui augmente le besoin en logements même à population constante. Il existe une demande forte pour des structures d'accueil pour seniors et des équipements de loisirs pour les jeunes.

En somme, la synthèse des enjeux appelle à un développement maîtrisé, où la croissance démographique (+1,40 % par an) doit se faire au prix d'une sobriété foncière accrue (réduction de 82 % de la consommation d'espace par rapport à la décennie précédente).

IV-1-7 Justification des choix retenus :

Cette partie explique la cohérence du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec les enjeux du territoire, les lois nationales et les documents de planification supérieurs.

En ce qui concerne la justification du scénario de développement (PADD), la commune a choisi un scénario de croissance démographique de **+1,40 % par an** à l'horizon 2035. Ce choix est justifié par un compromis entre les tendances réelles constatées par l'INSEE (+0,48 % entre 2015 et 2021) et les objectifs plus ambitieux des documents supra-communaux (SCoT et PLH).

De ce scénario découle la nécessité de créer **166 nouveaux logements** d'ici 2035.

Cependant, la commune s'engage à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de **82 %** par rapport à la décennie précédente (2011-2021), mais également de procéder à une densification, car 30 % de la production de logements se fera par le renouvellement urbain (dents creuses et changements de destination), limitant ainsi l'extension urbaine à environ **7,30 hectares**.

En ce qui concerne la justification du dispositif réglementaire et du zonage, le règlement a été simplifié pour favoriser la densification tout en protégeant les identités locales.

En zones urbaines, le zonage distingue le centre-bourg dense (**UA**), les secteurs résidentiels (**UB**), et les zones d'activités (**UY**). Une zone de **centralité commerciale (UBc)** est créée pour conforter le secteur du Poirier.

Les zones **agricoles (A) et naturelles (N)** sont strictement protégées pour préserver le potentiel agronomique et biologique. Le secteur **Ai** est ainsi "sanctuarisé" contre toute urbanisation.

Trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (AY1, AY2, AL) sont créés pour des besoins spécifiques (stockage artisanal et habitat léger de loisir sous conditions strictes).

Le PLU utilise des outils graphiques pour protéger le cadre de vie et l'environnement :

- **Espaces Boisés Classés (EBC)** : Environ **402 hectares** sont protégés, interdisant tout changement d'affectation.
- **Arbres remarquables** : **85 arbres** isolés sont identifiés et protégés par une zone

d'inconstructibilité correspondant à leur houpplier.

- **Patrimoine bâti : 156 bâtiments** d'intérêt patrimonial et **48 éléments du petit patrimoine** (puits, croix) sont protégés pour leur valeur historique et architecturale.
- **Commerce** : Des **linéaires commerciaux** sont imposés en rez-de-chaussée dans le centre-bourg pour empêcher la transformation des commerces en logements.

En ce qui concerne la justification des OAP, il y a en premier lieu des **OAP Sectorielles** sur trois secteurs (Chemin Romain, Rue de la Gare, Rue de la Ville Es Cotard). Ils ont été choisis pour leur situation stratégique en "dent creuse" ou en continuité du bourg. Ils imposent une densité moyenne de **22 logements à l'hectare**.

Un échéancier (court, moyen, long terme) est instauré pour adapter le développement à la capacité des réseaux, notamment l'assainissement.

En second lieu, les **OAP Thématique (TVB)**, désormais obligatoires, définissent les actions pour préserver et restaurer les **continuités écologiques** (haies, zones humides, trame bleue).

IV-1-8 Les documents supra-communaux :

Cette partie détaille la manière dont le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Alban s'articule avec les règles et orientations définies à des échelles territoriales supérieures. Le PLU doit respecter une **hiérarchie des normes**, impliquant des rapports de « compatibilité » ou de « prise en compte » avec ces documents.

Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc est le document pivot de planification stratégique à l'échelle de l'agglomération. Le PLU a été élaboré en compatibilité avec le SCoT approuvé en 2015 et prend en compte la version révisée approuvée en **février 2025**. Celui-ci impose une priorité au **renouvellement urbain** (densification des centres-bourgs) et à la **sobriété foncière**. Il définit également les zones de biodiversité à protéger et encadre le développement commercial pour éviter la fragilisation des centres-villes.

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Lamballe Terre et Mer 2019/2025 fixe les objectifs de production de logements pour répondre aux besoins de la population. Le PLU doit permettre la création de **166 nouveaux logements** à l'horizon 2035 (soit environ 17 par an). Bien que non soumise à l'article 55 de la loi SRU, la commune prévoit la production de **16 logements aidés** pour favoriser le parcours résidentiel des jeunes actifs et des familles.

En ce qui concerne la gestion de l'eau (**SDAGE et SAGE**), le PLU doit être compatible avec les schémas directeurs de gestion de l'eau pour garantir la qualité de la ressource et des milieux aquatiques.

Le SDAGE Loire-Bretagne fixe les orientations pour atteindre le « bon état » des masses d'eau. Le PLU y répond par une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle et la protection des zones humides.

Le SAGE Baie de Saint-Brieuc, plus local, impose l'inventaire et la **protection stricte des zones humides** et des têtes de bassin versant. Le PLU intègre ces inventaires et interdit toute destruction de ces milieux.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), désormais intégré au **SRADDET Bretagne**, définit la **Trame Verte et Bleue** régionale. Sur le territoire de la commune de Saint-Alban, le **bois de Coron** est identifié comme **un réservoir de biodiversité majeur**.

Le PLU doit également préserver les corridors écologiques (comme la vallée de la Flora) et réduire les fragmentations causées par les infrastructures routières (RD 786 et RD 791).

Enfin, le document justifie sa conformité avec les grandes lois récentes :

- **Loi Climat et Résilience (2021)**, qui impose la trajectoire du **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**, obligeant la commune à réduire de 82 % sa consommation foncière par rapport à la décennie précédente.
- **Lois ENE et ALUR**, qui renforcent les exigences en matière de performance énergétique, de densification urbaine et de lutte contre l'étalement

IV-1-9 Impacts potentiels et séquence ERC :

La partie du rapport de présentation consacrée aux **impacts potentiels et à la séquence ERC** (Éviter, Réduire, Compenser) expose la démarche méthodologique visant à garantir que le projet de PLU de Saint-Alban a le **moindre impact environnemental possible**.

La séquence ERC est un outil réglementaire intégré à l'évaluation environnementale,. Elle s'applique à deux échelles : à **l'échelle globale** au travers des orientations du PADD, le zonage et le règlement ; à **l'échelle opérationnelle** pour chaque secteur de projet (OAP) et via l'OAP thématique. Le règlement stipule que pour chaque projet, la priorité est d'**éviter** les impacts ; si ce n'est pas possible, de les **réduire**, et en dernier recours, de **compenser** les dommages résiduels.*

Le document détaille également les incidences potentielles pour chaque composante de l'environnement :

-En ce qui concerne les **milieux naturels et la biodiversité**, l'urbanisation peut entraîner le dérangement des espèces ou la fragmentation des habitats. Aussi, le PLU protège les réservoirs de biodiversité (Bois de Coron) et les corridors (haies, vallées),. Il impose des **règles de compensation en cas de destruction de haies** et interdit la plantation d'espèces envahissantes.

-En ce qui concerne la **ressource en eau et milieux aquatiques**, le risque majeur est la dégradation de la qualité de l'eau (phosphore, nitrates) et la destruction des zones humides.C'est pourquoi les **567 hectares de zones humides sont strictement protégés**. Par ailleurs, le règlement impose une gestion des eaux pluviales à la source pour limiter le ruissellement et l'imperméabilisation.

-En ce qui concerne la **topographie et les sols**, les terrassements peuvent modifier le relief et

favoriser l'érosion. Aussi, les exhaussements et affouillements sont interdits en zone N et en zones humides. La consommation d'espace est réduite de **82 %** par rapport à la décennie précédente pour préserver les sols agricoles et naturels.

-En ce qui concerne le volet **Air, Énergie et Climat**, l'urbanisation peut augmenter la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre. C'est pourquoi le PLU encourage la réhabilitation thermique, les énergies renouvelables et le stockage de carbone via le maintien de la trame verte.

Pour l'évaluation des trois secteurs de projet d'extension urbaine (Chemin Romain, Rue de la Gare, Rue de la Ville Es Cotard), la séquence ERC a permis d'affiner les projets :

- **Évitement** : les zones humides situées à proximité des secteurs d'OAP ont été **systématiquement exclues** des périmètres constructibles pour éviter tout impact.
- **Réduction** : Les OAP imposent des **densités minimales** (22 log/ha) pour limiter l'emprise foncière et prescrivent la conservation des arbres et haies existants.
- **Compensation** : Des plantations de nouvelles haies sont prévues pour renforcer les continuités écologiques là où elles sont fragiles.

Afin de vérifier l'efficacité de ces mesures, le PLU définit des **indicateurs de suivi** (surface de zone N, longueur de haies plantées, taux de conformité de l'assainissement, etc.) qui devront être analysés au plus tard **6 ans après l'approbation** du plan.

IV-1-10 Notice d'incidences Natura 2000 :

La notice d'incidences **Natura 2000**, intégrée au Tome 2 du rapport de présentation, conclut que les incidences de l'application du projet de PLU sur l'environnement sont considérées comme **nulles**.

Bien que le territoire communal de Saint-Alban ne comprenne **aucun site Natura 2000** sur son propre périmètre, il existe quatre sites protégés (2 Zones Spéciales de Conservation - ZSC et 2 Zones de Protection Spéciale - ZPS) situés dans un rayon de **10 km** autour de la commune. Ces sites concernent principalement la **Baie de Saint-Brieuc**.

La notice expose plusieurs raisons pour lesquelles le document d'urbanisme n'est pas susceptible d'affecter ces zones protégées :

- Le PLU instaure des mesures strictes pour le maintien de la **Trame Verte et Bleue** (TVB), telles que la protection des zones humides, des cours d'eau et de leur zone de mobilité, ainsi que le classement en Espaces Boisés Classés (EBC). Ces mesures ont une influence positive sur les écosystèmes environnants.
- Compte tenu de la distance par rapport aux zones Natura 2000 et de la performance de la station d'épuration (dont les rejets sont conformes), l'impact sur la connectivité hydrographique est jugé **très faible**. De plus, les zones humides de la commune jouent un rôle épuratoire important pour les eaux s'écoulant vers la baie.

- Les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation (zones AU) ont été sélectionnés sur des espaces dépourvus de sensibilité écologique forte, évitant ainsi tout dérangement des espèces ou fragmentation des habitats d'intérêt patrimonial.

Ainsi, en s'appuyant sur l'interdiction globale de porter atteinte aux milieux aquatiques et sur l'absence de zones Natura 2000 directement concernées par le zonage, le rapport indique que le PLU est **compatible avec la préservation de ces sites européens**.

IV-1-11 Indicateurs de suivi du PLU :

La mise en place d'indicateurs de suivi est une **obligation légale** (Article R151-3 du code de l'urbanisme) visant à évaluer l'application du PLU et ses effets réels sur l'environnement. Ces outils permettent d'identifier précocement des impacts négatifs imprévus afin d'envisager des mesures correctives.

Les indicateurs retenus par la commune sont classés par thématiques majeures :

1. Milieux naturels et biodiversité

Cette thématique vise à vérifier si le patrimoine naturel est réellement préservé par le zonage et les protections graphiques : suivi de la **surface totale classée en zone naturelle (N)** et de la part des Espaces Boisés Classés (EBC) sur le territoire, mesure du **linéaire de haies protégées** au titre de la Loi Paysage et, parallèlement, la longueur des haies nouvellement plantées, suivi de la surface de zones humides inventoriées et **comptabilisation de celles impactées** par des projets d'urbanisme, évaluation de la part des surfaces végétales dans les nouveaux quartiers par rapport aux surfaces imperméabilisées.

2. Gestion de la ressource en eau

Les sources soulignent l'importance de la qualité de l'eau et de la performance des infrastructures : état écologique et chimique des masses d'eau (données SDAGE), **taux de conformité** des bilans de la station d'épuration (STEP) et taux de mise en conformité des installations d'Assainissement Non Collectif (ANC), évolution du volume d'eau consommé par habitant, suivi du taux moyen d'espaces de **pleine terre** dans les projets (via les dossiers de permis de construire).

3. Transition écologique et santé

Ces indicateurs mesurent l'adhésion du territoire aux enjeux climatiques et sanitaires : nombre de kilomètres de **pistes cyclables créés** et nombre de demandes d'installation de dispositifs d'énergies renouvelables (ENR), quantité de déchets municipaux générés par habitant et **taux de valorisation** des déchets ménagers, recensement des arrêtés de catastrophe naturelle liés aux inondations ou remontées de nappe, évolution de la Surface Agricole Utile (SAU) pour s'assurer du maintien de l'activité.

Conformément à la loi, une analyse globale des résultats doit être réalisée au plus tard **6 ans après l'approbation** du PLU. Si un indicateur présente un résultat inquiétant avant cette échéance, la

commune peut engager des **actions préventives ou correctives** immédiates. Il faut préciser ici que le suivi repose sur une collaboration entre les services municipaux, l'intercommunalité (Lamballe Terre et Mer) et des organismes externes comme le SDAGE ou les services de l'État

IV-1-12 Résumé non technique :

Le résumé non technique reprend l'ensemble des éléments évoqués ci-avant dans une présentation synthétique et n'a donc pas vocation à être détaillé ici.

IV-2 Le PADD :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Saint-Alban, débattu en conseil municipal le 09/12/2024, est la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui formule les grandes orientations d'un urbanisme de projet. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, ainsi que les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable intégrant les principes du Grenelle de l'Environnement et de la Loi Climat et Résilience (visant le Zéro Artificialisation Nette — ZAN — à terme). Le PADD de Saint-Alban, comme brièvement évoqué au début du présent rapport, s'articule autour de **trois grandes orientations** d'ici 2035 :

Axe 1 : Préserver le patrimoine naturel et paysager de Saint-Alban

Cet axe détaille les orientations relatives à la mise en valeur et à la protection du patrimoine urbain et naturel, en favorisant une urbanisation propice à l'accueil de la biodiversité :

Protection des Milieux Naturels et de la Biodiversité

- **Trame Verte et Bleue (TVB)** : Identifier et conforter le réseau écologique de Saint-Alban en protégeant les **réservoirs de biodiversité** (notamment le Bois de Coron) et en renforçant les **corridors écologiques**.
- **Protection de l'eau** : Préserver les fonds de vallées, les cours d'eau, les zones humides et les têtes de bassin versant conformément au SAGE Baie de Saint-Brieuc. Toute **destruction de zone humide est proscrite** ; en dernier recours, une compensation stricte est requise.
- **Vallée de la Flora** : Préserver la géographie de la vallée de la Flora en omettant tout projet de développement urbain sur ses rives. Valoriser la vallée comme lieu de promenade et continuité écologique entre le Bois de Coron et le port de Dahouët.
- **Bocage** : Préserver et favoriser la restauration du maillage bocager et forestier qui sert de support et de corridor à la biodiversité.

Patrimoine Bâti et Nature en Ville

- **Patrimoine Bâti** : Préserver l'identité architecturale du centre-bourg (utilisation de la pierre) et du bâti naturel et historique (manoirs, chapelles, petits patrimoines remarquables) tout en permettant les

innovations améliorant la performance énergétique des bâtiments.

- **Biodiversité Urbaine** : Intégrer la trame bocagère dans les futurs projets, favoriser des essences végétales adaptées au climat local, et **maintenir/restaurer les lisières urbaines**.
- **Gestion de l'Eau** : Mettre en place une **gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP)** pour permettre une meilleure infiltration et préserver les fonctionnalités des sols.

Axe 2 : Maîtriser l'urbanisation par l'optimisation de l'enveloppe urbaine

Cet axe présente la stratégie de développement de la commune concernant la croissance démographique, la gestion du foncier, et le logement :

Croissance Démographique et Sobriété Foncière

- **Croissance Maîtrisée** : poursuivre l'accueil de nouvelles populations en anticipant une croissance annuelle de **+1,40%** pour atteindre **2 805 habitants** à l'horizon 2035.
- **Production de Logements** : construire environ **166 logements** d'ici 2035 (soit 17 par an en moyenne).
- **Objectif ZAN** : dans le respect de la Loi Climat et Résilience, la commune s'engage à **limiter la consommation d'espace** à vocation d'habitat à un maximum de **7,20 hectares** d'ici 2035, soit un rythme quatre fois moindre que la période précédente (2011-2021).
- **Lutte contre l'Étalement** : **proscrire l'urbanisation en dehors de l'espace aggloméré du bourg** pour localiser les nouvelles constructions à proximité des services.
- **Densité et RU** : poursuivre l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses et renouvellement urbain). Le PADD prévoit que **30% des logements** seront produits en **renouvellement urbain** (densification ou changement de destination). Les nouvelles opérations devront respecter une densité moyenne de **22 logements à l'hectare**.

Habitat et Cadre Urbain

- **Mixité** : Développer une politique de mixité sociale et de mixité de l'habitat en renforçant le parc locatif (incluant des logements à vocation sociale) et en **diversifiant les typologies** (maisons en bande, logements intermédiaires, collectifs).
- **Tracé Urbain** : Affirmer le tracé historique rayonnant du bourg. Créer des **coupures vertes** liées à la TVB pour équilibrer le tissu urbain. Définir un tracé urbain structuré par des rues pour **éviter les voies en raquette ou en impasse** dans les nouveaux projets.
- **Espaces Publics** : Développer des espaces publics attractifs et conforter/améliorer les cheminements piétonniers.

Axe 3 : Développer l'activité économique et la transition écologique

Ce troisième axe présente les orientations en matière de développement économique et durable :

Économie et Agriculture

- **Agriculture** : Protéger le territoire agricole (qui représente 69,6% de la superficie communale). **Conforter les exploitations agricoles** en conservant les terres agricoles autour de l'agglomération

et en gérant la cohabitation avec l'habitat non agricole. Soutenir la diversification des activités agricoles (vente directe, accueil à la ferme).

- **Commerce et Artisanat** : Affirmer la **centralité commerciale du bourg au Poirier**. Maintenir les commerces de proximité et favoriser la mixité fonctionnelle dans les parcs d'activités.

Transition Écologique et Énergie

- **Gestion de l'Eau** : Assurer une gestion durable de l'eau en préservant la qualité des eaux superficielles (Flora, Islet). Renforcer la gestion durable des eaux pluviales en favorisant l'infiltration et un traitement naturel (par noues, lagunes).

- **Énergie et Climat** : Être compatible avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Réduire les consommations d'énergie, favoriser la **réhabilitation de l'habitat ancien** et des équipements publics, et encourager le recours aux **énergies renouvelables**.

- **Vulnérabilité et Nuisances** : Lutter contre la pollution des sols et intégrer les problématiques des nuisances sonores et olfactives. **Interdire le développement d'infrastructures dans les continuités écologiques**.

Mobilité et Tourisme

- **Déplacements** : Réduire et limiter les déplacements sur l'ensemble du territoire, notamment en **favorisant les circulations douces** (liaisons douces).

- **Tourisme** : Mettre en valeur les liaisons douces pour la randonnée et favoriser un **tourisme durable** (préservation des milieux naturels, qualité des eaux de baignade).

IV-3 Les OAP :

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- Les OAP « sectorielles » portent sur des périmètres localisés sur le bourg et les villages, essentiellement à vocation résidentielle ;
- Les OAP « thématiques » portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les OAP Sectorielles définissent les conditions d'aménagement de secteurs spécifiques pour garantir une qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Trois secteurs clés sont identifiés à Saint-Alban :

- **Chemin Romain (4,17 ha)** : Ce projet prévoit environ **92 logements** (dont 18 sociaux). Il met l'accent sur la préservation de la trame bocagère, la protection des zones humides (bandes tampons de 10 à 20 mètres) et la création de merlons plantés pour atténuer les nuisances sonores de la zone d'activités voisine.

- **Rue de la Gare (0,74 ha)** : Prévu pour **16 logements**, ce secteur privilégie une "rue partagée" et des habitats groupés en strates pour optimiser la géométrie de la parcelle.

- **Rue de la Ville Es Cotard (0,34 ha)** : Ce petit secteur accueillera **7 logements** sous forme de

maisons groupées orientées au sud, avec une attention particulière portée à la façade paysagère face à la route départementale.

Certains principes communs à tous les secteurs : une densité moyenne de **22 logements à l'hectare** est imposée pour limiter la consommation de terres agricoles, les constructions doivent viser la performance énergétique (conception bioclimatique, compacité des volumes) et intégrer une gestion des eaux pluviales à la source (noues, bassins tampons), le développement de **liaisons douces** (piétonnes et cyclables) et la connexion avec le bourg sont prioritaires pour éviter les quartiers en impasse.

L'OAP Thématique : La Trame Verte et Bleue (TVB), définit les actions nécessaires pour maintenir les continuités écologiques indispensables au cycle de vie des espèces.

Elle s'articule autour de quatre grandes orientations :

- **Protéger les réservoirs de biodiversité** : Focus sur le **Bois de Coron** et la **vallée de la Flora**. Elle préconise également la lutte contre les espèces exotiques envahissantes (comme l'herbe de la Pampa ou le ragondin).

- **Valoriser la Trame Bleue** : Protection des 36 km de cours d'eau (bande d'inconstructibilité de 5m) et des **357 hectares de zones humides**. Les aménagements doivent y être perméables et minimaux.

- **Renforcer la Trame Verte** : Gestion durable des forêts (création d'îlots de sénescence) et protection rigoureuse du **bocage**. Toute destruction de haie doit donner lieu à une compensation.

- **Intégrer la biodiversité dans le bourg** : Utilisation d'essences locales dans les espaces publics, création de **lisières urbaines** (espaces tampons entre ville et campagne) et préservation de la **Trame Noire** en limitant la pollution lumineuse nocturne pour protéger la faune (chauves-souris notamment).

Il est important de préciser ici que ces OAP sont **opposables aux tiers**, ce qui signifie que toutes les autorisations d'urbanisme doivent être **compatibles** avec leurs orientations. Elles permettent ainsi de passer d'un simple découpage de parcelles à un véritable projet urbain cohérent

IV-4 Le règlement écrit et graphique:

La rédaction du règlement écrit du PLU de Saint-Alban repose sur des principes de simplification et de mise en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de protection environnementale définis dans le PADD.

Les principes clés retenus pour rédiger le règlement écrit sont les suivants :

→ **La spécialisation fonctionnelle par zones**

Le règlement s'articule autour d'un découpage précis du territoire pour organiser la cohabitation des usages :

- **Zones Urbaines (U)** : Elles sont différenciées pour préserver l'identité de chaque quartier. On trouve la **zone UA** (cœur de bourg dense), la **zone UB** (vocation d'habitat plus aérée) et la **zone UY** dédiée aux activités économiques.
- **Centralité commerciale (UBc)** : Un principe fort a été de créer une zone spécifique pour le secteur du Poirier afin de conforter son rôle commercial tout en encadrant son développement.
- **Zones à Urbaniser (1Aub)** : Elles sont strictement délimitées pour répondre aux besoins de logements tout en restant en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

→ **La préservation rigoureuse des espaces non bâtis**

Pour répondre à l'objectif de réduction de 82 % de la consommation foncière, le règlement sanctuarise les espaces périphériques :

- **Zone Agricole (A)** : Protège le potentiel agronomique, avec des secteurs spécifiques comme la **zone Ai** (inconstructible).
- **Zone Naturelle (N)** : Protège les réservoirs de biodiversité et les paysages, incluant des secteurs forestiers (**Nf**) ou de loisirs (**Nt**).

→ **La protection du patrimoine bâti et végétal**

Le règlement écrit traduit graphiquement des prescriptions de protection précises (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) :

- **Patrimoine architectural** : Identification de **156 bâtiments** d'intérêt et du petit patrimoine (puits, croix) dont les travaux sont strictement encadrés pour en préserver l'aspect historique.
- **Patrimoine végétal** : Le règlement protège **85 arbres remarquables** et impose la conservation ou la création de haies bocagères, signalées comme éléments de paysage à protéger.
- **Espaces Boisés Classés (EBC)** : Des secteurs de boisements sont sanctuarisés, interdisant tout défrichement.

→ **La gestion environnementale et les lisières**

Le règlement intègre des principes de protection des milieux fragiles :

- **Protection de l'eau** : Instauration de **marges de recul** impératives le long des cours d'eau et identification des zones humides où toute construction est interdite.
- **Recul par rapport aux axes** : Des marges de recul spécifiques sont imposées le long des routes départementales (catégories 3 et 4) pour des raisons de sécurité et de paysage.

→ **Le maintien du dynamisme commercial**

Un principe de mixité fonctionnelle est retenu pour le centre-bourg : le règlement impose le maintien des commerces en rez-de-chaussée dans certains secteurs du bourg pour éviter leur transformation en logements et ainsi préserver l'animation de la centralité historique.

IV-5 Les annexes :

Cette partie est composée de :

- ✓ La liste des servitudes,
- ✓ Les annexes sanitaires « Déchets Ménagers »,
- ✓ Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres,
- ✓ Les zones de présomption de prescription archéologique,
- ✓ Le petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ L'atlas de la biodiversité intercommunale de Lamballe Terre et mer, avec l'atlas cartographique de Saint-Alban,
- ✓ Le dossier CDPENAF-TECAL,
- ✓ Le diagnostic des zones humides,
- ✓ La liste des Servitudes d'Utilité Publique,
- ✓ Le plan des SUP accessibles en ligne.

IV-6 Les avis des personnes publiques associées (PPA) :

IV-6-1 Avis de l'ARS :

Cet avis a été émis le 1er septembre 2025, concerne l'examen du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Alban.

L'ARS note que les enjeux en matière d'urbanisme favorable à la santé semblent avoir été globalement intégrés dans le projet de révision du PLU.

Toutefois, elle formule plusieurs observations importantes, notamment en lien avec la gestion des risques et des nuisances susceptibles d'affecter la santé humaine :

Protection contre les Rayonnements Électromagnétiques (Lignes à Très Haute Tension) :

L'ARS recommande de ne pas construire de bâtiment à usage d'habitation dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très haute tension. La commune de Saint-Alban est concernée par des lignes à haute tension supérieures ou égales à 50 000 volts, notamment les liaisons souterraines 225 kV N°1 et N°2 Baie de Saint-Brieuc – Doberie.

Gestion des Nuisances Agricoles :

L'ARS rappelle que les futures opérations de développement (habitat et équipements communaux) et les extensions des bâtiments agricoles doivent prévoir de maintenir des distances pour que les nuisances générées par les bâtiments agricoles ou les élevages ne soient pas contenues. Il convient de veiller à ce que les distances de réciprocité entre les bâtiments d'élevage et les habitations tierces soient respectées.

Sites et Sols Potentiellement Pollués :

Six sites potentiellement pollués sont recensés sur le territoire communal d'après la base de données BASIAS. L'ARS insiste sur le fait que l'urbanisation ou tout changement d'usage sur ces sites devra s'accompagner d'une recherche d'éventuelles pollutions et, le cas échéant, de la mise en œuvre de mesures de gestion de la pollution pour garantir la sécurité, la santé publique et la compatibilité avec les usages projetés.

Utilisation des Pesticides :

L'ARS souligne que l'utilisation des eaux pluviales et des eaux usées impropres à la consommation humaine doit être cadrée par la réglementation en vigueur.

De plus, concernant l'utilisation des produits phytopharmaceutiques (pesticides) en zone agricole, les règles d'utilisation doivent être appliquées, notamment en ce qui concerne les distances minimales à respecter vis-à-vis des zones d'habitation et des établissements recevant du public sensible (écoles, hôpitaux, etc.) pour prévenir les risques sanitaires.

IV-6-2 Avis de la Région Bretagne :

Cet avis a été émis le 9 octobre 2025. Il reste très général et se borne à rappeler le contexte réglementaire. Le Conseil Régional a adopté la modification du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bretagne le 14 février 2024.

Ce SRADDET modifié intègre les évolutions attendues par la loi concernant l'aménagement, les stratégies d'habitat, la gestion du trait de côte, la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience.

Il décline les trajectoires de réduction de l'artificialisation en fonction des spécificités et des besoins des territoires et identifie et affecte des seuils en hectares pour la consommation maximale de foncier, qui doivent être déclinés dans les SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale). Ces SCoT doivent ensuite en dériver les trajectoires de réduction pour les documents d'urbanisme locaux (PLU/PLUi).

La Région rappelle à la commune de Saint-Alban que, dans le cadre de cette seconde phase de territorialisation, la commune doit anticiper et prendre en compte les conséquences du changement induit par la loi et se déclarant compatible, notamment en procédant à des ajustements à l'urbanisation. La réduction de la consommation foncière est une trajectoire non-optionnelle et non-obligatoire. Toute consommation foncière effective réalisée depuis août 2021, même si elle était programmée antérieurement, doit désormais se gérer selon les enveloppes régionales, intercommunales et communales.

IV-6-3 Avis de RTE :

Cet avis a été émis le 22 août 2025 et informe la commune de la présence de :

- la liaison aérienne 63 kV n°1 Doberie-Erquy
- les liaisons souterraines 225kV n°1 et n°2 Baie de St Brieuc-Doberie

Cet avis précise les servitudes afférentes dont le projet doit tenir compte dans son règlement graphique et littéral.

IV-6-4 Avis de l'INAO:

L'avis, émis par la Délégation Territoriale Ouest à Nantes, daté du 22 octobre 2025, et après vérification et analyse, a conclu qu'aucun opérateur n'est identifié en production pour les signes de qualité suivants sur la commune :

-Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) : « Eau-de-Vie de Cidre de Bretagne » et « Pommeau de Bretagne », -Indications Géographiques Protégées (IGP) / Indications Géographiques (IG) : « Whisky de Bretagne », « Cidre de Bretagne », « Farine de blé noir de Bretagne », « Pâté de campagne Breton » et « Volailles de Bretagne ».

Par conséquent, l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet, car celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

IV-6-5 Avis de NATRAN :

Cet avis a été émis le 29 juillet 2025 et indique que le territoire de Saint-Alban **n'est actuellement pas concerné par un ouvrage de transport de gaz haute pression** exploité par ses services.

Par conséquent, Natran indique **n'avoir pas d'observation à formuler** concernant le projet de PLU.

IV-6-6 Avis de la CDPENAF :

Cet avis a été émis le **6 novembre 2025**, et se divise en deux parties principales : l'encadrement réglementaire général et la délimitation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

1. Avis sur le Règlement (Extensions et Annexes)

La Commission a considéré que les dispositions du projet précisent les zones d'implantation, les conditions de hauteur, et l'emprise des extensions et annexes. Ces dispositions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Elle considère toutefois que la rédaction proposée **ne traite pas la notion de réciprocité** et que

le nombre d'annexes n'est pas encadré.

Aussi, la CDPENAF émet, à l'unanimité, un **avis favorable sous réserve** que la notion de réciprocité soit ajoutée et que le nombre d'annexes soit encadré dans le règlement du PLU.

2. Avis sur la Délimitation des STECAL

La CDPENAF a étudié la délimitation de trois STECAL (Ay1, Ay2 et AL). Ces secteurs permettent l'insertion d'aménagements dans l'environnement tout en maintenant le caractère naturel, agricole ou forestier des zones concernées.

- **STECAL Ay1** : Avis **favorable** (avec une abstention) à la délimitation.
- **STECAL Ay2** : Avis **favorable** à l'unanimité à la délimitation.
- **STECAL AL** : Avis **défavorable** à l'unanimité à la délimitation. Ce refus est motivé par l'**absence de construction existante** dans le secteur AL et par une **superficie jugée trop importante** par rapport aux besoins identifiés.

IV-6-7 Avis de la DRAC:

Cet avis en date du 17 septembre 2025 précise que seules les informations issues des arrêtés de ZPPA (zones de présomption de prescription archéologique) officiellement publiés doivent être prises en compte. Ces données sont disponibles sur la plateforme GéoBretagne et correspondent à l'état actuel de la Carte archéologique nationale, susceptible d'évoluer et de faire l'objet de nouveaux arrêtés.

L'arrêté de ZPPA (texte, cartes et listes) doit être intégré au rapport de présentation ou en annexe du PLU, tandis que les dispositions réglementaires correspondantes doivent figurer dans le règlement écrit.

Le document rappelle les obligations prévues par le code du patrimoine : les travaux et projets susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique, notamment ceux situés en ZPPA, sont soumis à des mesures de détection, de conservation ou d'étude scientifique et concernent notamment les permis de construire, d'aménager, de démolir et les ZAC.

En dehors des ZPPA, certaines opérations importantes (ZAC ou lotissements de plus de 3 hectares, travaux soumis à étude d'impact, travaux sur monuments historiques, etc.) sont également concernées par ces obligations.

Enfin, certains travaux de grande ampleur (affouillements, nivellements, plantations, arrachages, retenues d'eau dépassant des seuils de surface et de profondeur) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à une autre autorisation ou à une étude d'impact.

IV-6-8 Avis du syndicat mixte de la Baie de Saint-Brieuc :

Cet avis, émis le 17 octobre 2025 est un **avis favorable sous réserve** de l'apport de modifications nécessaires pour atteindre les objectifs du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale).

Les réserves concernent principalement la nécessité d'apporter des modifications visant à atteindre

les objectifs de **sobriété foncière**, de **maîtrise des implantations commerciales** et de **protection de la ressource en eau**.

En ce qui concerne le Développement Résidentiel et Sobriété Foncière (Axe 1 du SCoT) le Syndicat mixte relève les points suivants :

- Le projet de PLU fait référence à la moyenne de croissance démographique indiquée dans le SCoT de 2015 et **non pas aux objectifs du SCoT en vigueur (2025)**. Le taux de croissance démographique retenu par Saint-Alban est jugé trop élevé et déséquilibré par rapport à l'objectif de **0,4 %** fixé par le SCoT pour le secteur littoral Est (hors pôles).
- Le projet affiche un taux de renouvellement urbain de **24 %**, ce qui est **inférieur aux objectifs du SCoT** (qui sont entre 40 % et 60 %). Le PLU doit être justifié sur son écart par rapport aux objectifs de RU.
- La densité de **22 logements par hectare** appliquée aux trois secteurs ouverts à l'urbanisation est jugée faible par rapport aux objectifs du SCoT, qui préconise une densité moyenne supérieure (environ 26 logts/ha).
- Le projet privilégie le renouvellement urbain sans consommation foncière. Cependant, l'urbanisation des dents creuses faites sur des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers (ENAF) (environ 7,6 ha) doit être justifiée ou révisée.

Pour ce qui est des Centralités et Économie (Axes 2 et 3), le Syndicat Mixte émet des réserves sur la cohérence du zonage commercial

- Le PLU identifie une zone UA qui s'apparente à une centralité, mais le SCoT n'identifie qu'une **seule centralité commerciale** (la zone UBC) correspondant au centre-bourg.
- Les règles de la zone UBC ne répondent pas aux objectifs du SCoT, notamment concernant l'implantation de commerces et de services.
- Le rapport de présentation ne justifie pas le choix des trois ZAE situées dans l'enveloppe urbaine. Toute consommation d'ENAF pour ces projets d'activités doit être justifiée.

Enfin, sur le volet Ressources et Environnement (Axes 9 et 8), des réserves sont émises sur les sujets suivants :

- Le rapport de présentation **ne justifie pas les capacités épuratoires** actuelles et futures de la station d'épuration (STEP). Il est nécessaire de justifier les besoins en eau potable.
- Bien que l'OAP thématique TVB soit très développée, il est impératif de **rappeler explicitement dans le règlement que la destruction de zone humide est interdite** et non seulement interdisable. Il est nécessaire d'intégrer une bande d'inconstructibilité aux abords des zones humides.
- Le règlement doit **interdire toutes les installations photovoltaïques** (au sol) et les éoliennes terrestres dans les **continuités écologiques**.

En résumé, l'avis du Syndicat Mixte est **favorable sous conditions strictes**, exigeant de Saint-Alban de **revoir ses objectifs chiffrés** (démographie et RU) pour garantir la compatibilité avec le SCoT, et de **renforcer les mesures réglementaires** de protection des milieux naturels et de l'eau.

IV-6-9 Avis de la Chambre des Métiers 22 :

Cet avis **favorable** a été émis le 25 juillet 2025, et la Chambre n'a **pas d'observations particulières à formuler**.

IV-6-10 Avis de la Chambre d'Agriculture :

La Chambre d'agriculture, par avis en date du 21 octobre 2025, **ne peut pas formuler un avis favorable** sur le projet en l'état actuel, car elle le juge incompatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc, approuvé en février 2025 et opposable, et relève d'importants manques de justification technique.

Les principales réserves et observations formulées par la Chambre d'agriculture sont les suivantes :

→ L'ensemble du projet d'accueil de population et de production de logements est jugé en **décalage significatif** avec les orientations supra-communales :

- Le PLU repose sur une hypothèse de croissance annuelle de **1,4 %**, présentée comme un compromis. La Chambre juge ce choix "réglementairement discutable et techniquement insuffisamment justifié", car le SCoT en vigueur fixe un objectif de croissance de seulement **0,4 % par an** pour le territoire. Les justifications avancées (foncier disponible, rattrapage post-Covid) relèvent de choix locaux et non d'une démonstration objective du besoin démographique.

- La prévision de construction de **166 logements** pour résidences principales à Saint-Alban sur la période 2025-2035 absorberait **presque la totalité** de la capacité de construction (estimée à 175 logements pour la même période) allouée par le SCoT à l'ensemble du secteur littoral Est (hors pôles). Le document ne justifie pas le respect de l'enveloppe globale de construction définie par le SCoT.

- Le taux de production de logements en renouvellement urbain (environ **30 %**) est jugé **non compatible avec le SCoT**, qui fixe un objectif minimal de **40 % jusqu'en 2031, puis 60 %** à partir de cette date. De plus, le dossier ne précise ni la méthode, ni les critères utilisés pour estimer le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

Un tel écart par rapport aux préconisations du SCoT entraînerait une surconsommation significative du foncier agricole à l'échelle du territoire et irait à l'encontre des objectifs nationaux et régionaux de sobriété foncière (ZAN).

→ Le PLU indique une consommation d'espaces de **1,30 hectare depuis 2021**. La Chambre demande des précisions quant aux modalités de calcul et aux sources de données (par exemple, recensement des permis de construire) pour **justifier cette évaluation** avec des éléments factuels et vérifiables.

→ La Chambre d'agriculture demande de revoir plusieurs points réglementaires qui ne tiennent pas compte de la réalité du terrain et du cadre légal :

- La Chambre s'oppose à l'**imposition systématique d'une replantation** en cas de destruction de haie dans le règlement du PLU. Elle estime que l'obligation de compensation doit être **étudiée au cas par cas**, justifiée, et que les mesures doivent être adaptées pour **respecter le**

fonctionnement des exploitations agricoles. Elle juge que l'inscription d'une compensation systématique dans un règlement n'est pas légale selon le Code de l'urbanisme.

- Le règlement doit être réécrit pour permettre la création de logements dans des bâtiments repérés, en se conformant à l'**article L.111-3 du Code rural** (qui prévoit des dérogations à l'interdiction de changement de destination) et en signalant l'obligation de l'avis de la CDPENAF.

- La typologie de **STECAL AL** est remise en question, car le STECAL doit en principe permettre le maintien et le développement limité d'une activité déjà existante, nécessitant l'existence de bâtiments sur l'emprise.

- Les zonages NL mis en place pour le camping semblent **bien plus larges que les périmètres réels** de l'installation. La Chambre demande de réduire ce classement à la surface actuelle des équipements pour éviter une consommation excessive de surfaces agricoles et naturelles.

IV-6-11 Avis de la DDTM des Côtes d'Armor :

La Direction départementale des territoires et de la mer a émis un **avis favorable sous réserves** en date du **26 octobre 2025**.

Les principales observations porte sur les sujets suivants :

Cohérence Territoriale et Sobriété Foncière

La DDTM insiste sur les manquements du PLU concernant les objectifs de sobriété foncière du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :

- Le taux de croissance démographique retenu par la commune (1,4 %) est jugé **fortement divergent** et la justification est considérée comme **insuffisante** par rapport à l'objectif de **0,4 %** fixé par le SCoT.

- Le taux de production de logements en renouvellement urbain (30 %) est jugé **insuffisant** par rapport aux objectifs fixés par le SCoT (40 % puis 60 %). La DDTM demande d'ajuster le projet pour garantir la **sobriété foncière**.

Protection de l'Environnement et de la Biodiversité

Des réserves importantes sont émises pour renforcer la protection des milieux naturels :

- Le PLU doit garantir la **protection effective des zones humides**. La DDTM demande que le règlement intègre explicitement une clause d'**interdiction de destruction** des zones humides et l'instauration d'une **bande de recul de 10 mètres** aux abords de celles-ci, ainsi que des milieux aquatiques,.

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la TVB est jugée **insuffisamment précise et prescriptive**.

- Le règlement doit être plus **contraignant** pour garantir l'**infiltration des eaux pluviales à la parcelle**.

Risques et Santé

La DDTM souligne la nécessité de prendre en compte les risques sanitaires et environnementaux :

- Le dossier doit analyser l'incidence des **216 installations d'ANC non conformes** (présentant un

risque sanitaire) et identifier les mesures nécessaires pour leur résorption, afin de garantir la qualité de la ressource en eau.

- La commune étant classée en zone à potentiel radon significatif (niveau 3), la DDTM demande que le règlement impose des **techniques constructives** adaptées pour limiter l'exposition de la population.

Urbanisme et Paysage

- Les hauteurs maximales autorisées (15 m en zone UE et 18 m en zone UY) sont jugées **excessives** au vu du contexte de Saint-Alban et doivent être revues à la baisse ou justifiées plus précisément.
- Le zonage doit s'assurer de ne pas gêner l'exploitation des carrières.

IV-6-12 Avis de la communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer :

La communauté d'agglomération de Lamballe Terre & Mer émet, en date du 25 septembre 2025, un **avis favorable sous réserves**.

Les réserves de LTM portent principalement sur la nécessité d'adapter les documents d'urbanisme pour respecter la stratégie foncière du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et pour affiner la réglementation sur le commerce et l'environnement.

Sur l'**Habitat et Stratégie Foncière (Sobriété et ZAN)**, LTM salue l'objectif de **recentrer l'urbanisation sur le bourg** et de ne pas étendre le centre-bourg. Toutefois, la production de logements, bien que basée sur la densification, **reste faible au regard des attentes du SCoT** :

- Le projet prévoit un taux de logements produits en densification des enveloppes urbaines (sans consommation foncière) à **30 %**. Ce taux est **inférieur** aux attentes du SCoT, qui estiment que le RU doit être de **40 %** pour 2021-2031 et **60 %** pour 2031-2041.

- Le projet prévoit une densité de **22 logements/ha** sur toutes les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). LTM suggère que cette densité devrait être **augmentée** pour se conformer aux orientations du SCoT.

- L'échéancier des OAP (2025-2028) prévoit la consommation de **54 %** des logements et de **79 %** de l'enveloppe foncière en 3 ans. LTM estime que cet échéancier **ne permet pas d'assurer le renouvellement urbain au même rythme que l'extension**.

- L'offre de logements proposée dans les OAP ne semble pas couvrir l'ensemble des parcours résidentiels de la population, notamment les **petits ménages** et les **personnes âgées**.

- LTM note que le taux de croissance démographique retenu doit être justifié par rapport aux tendances passées et **doit rester dans les enveloppes** du SCoT et de la Stratégie Foncière de LTM.

Pour le sujet du **Commerce et du Tourisme**, LTM demande des ajustements pour garantir la vitalité du centre-bourg et encadrer le développement commercial :

- Le projet prévoit des implantations commerciales en zones UA et UBC. LTM souligne un **risque de dilution** progressive de la centralité historique de la commune si le changement de destination des

commerces existants du centre-bourg est rendu possible.

- Une incohérence est à rectifier dans le règlement concernant l'installation d'« activités de service avec accueil d'une clientèle ». La destination « **Restauration** », autorisée en SIP déconnecté (Secteur d'Implantation Préférentiel), devrait également être **en cohérence avec les prescriptions du SCoT**.

- LTM demande de **justifier le contour des secteurs NL et UY** (parcelle YB21), notamment pour réduire les emprises constructibles.

En ce qui concerne l'Environnement et la Biodiversité, LTM a relevé plusieurs points à améliorer dans la prise en compte des milieux naturels :

- Le règlement du PLU doit être ajusté pour garantir une prise en compte et une **protection effective des zones humides**. Une **distance minimale de 2 mètres** de recul doit être adoptée aux abords des ZH et des milieux aquatiques, en complément des mesures déjà prévues par le SAGE Baie de Saint-Brieuc.

- Il est prescrit dans le règlement que "Toutes nouvelles constructions, annexes ou extensions" sont **interdites dans la marge de recul des EBC**, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

- Les installations photovoltaïques et éoliennes terrestres doivent être **interdites** dans les espaces composant la **trame verte et bleue du SCoT** (réservoirs de biodiversité, espaces de perméabilité, trame aquatique et humide).

- Bien que la gestion des eaux pluviales soit intégrée, LTM précise que le règlement utilise des formulations vagues (ex : "les aménagements réalisés sur un terrain devront être de celle sorte qu'ils garantiront l'évacuation des eaux pluviales..."). LTM recommande **l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain s'y prête**.

Enfin, LTM formule aussi des remarques d'ordre légal et technique :

- LTM conseille de **ne pas faire figurer** au règlement les règles du code de l'urbanisme relatives à la cristallisation des droits.

- Le lexique des définitions (cours d'eau, toiture-terrasse, etc.) doit être revu pour plus de clarté.

- Les clôtures des terrains d'habitation ne doivent pas créer une impression de **hauteur excessive** par rapport au patrimoine existant.

IV-6-13 Avis de la DGAC :

Cet avis daté du **5 septembre 2025** a pour objectif d'assurer la bonne prise en compte des **servitudes aéronautiques** dans le document d'urbanisme local.

La DGAC demande à la commune de Saint-Alban de fournir les informations et modifications suivantes :

- La commune doit modifier le service gestionnaire de la **Servitude T7** (modification du service gestionnaire) pour l'adresser à la DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest-zone aéroportuaire CS 14321 – 44343 Bouguenais Cedex.

-Le dossier de PLU présente un **oubli de la servitude T7** sur ses plans.

IV-6-14 Avis de la MRAe :

La MRAe, dans son avis du 6 novembre 2025, recommande de **reprendre le projet de révision du PLU et son évaluation environnementale**. L'Autorité environnementale (Ae) estime qu'en l'état, le projet ne garantit pas que les mesures choisies limitent suffisamment les incidences sur l'environnement et ne semble pas répondre aux orientations du PADD.

L'Ae souligne un **décalage majeur** entre le projet de PLU et les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc :

- **Hypothèse Démographique Non Compatible** : Le projet se fonde sur une croissance démographique de **+1,40 % par an** jusqu'en 2035, alors que le SCoT vise un Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de seulement **+0,40 %** pour les communes de ce secteur. L'Ae recommande de définir des hypothèses démographiques **compatibles avec le SCoT en vigueur**.
- **Renouvellement Urbain Insuffisant** : Seulement **30 %** des 166 logements prévus sont produits en renouvellement urbain. Ce taux est **en décalage majeur** avec les objectifs fixés par le SCoT (40 % pour 2021-2031 et 60 % pour 2031-2041).
- **Urbanisation à Reporter** : L'urbanisation du secteur agricole enclavé, notamment l'OAP 1 « Champ Romain » (4,2 ha), doit être **reportée**. Des études complémentaires sont nécessaires pour justifier la nécessité d'urbaniser ce secteur et pour s'assurer de la prise en compte suffisante des enjeux environnementaux.
- **Densité** : La densité moyenne de **22 logements/ha** est jugée faible et ne répond pas aux besoins identifiés, notamment en **petits logements**, ni aux objectifs de mixité sociale du PADD.

Par ailleurs, l'Ae formule plusieurs critiques méthodologiques.

Le dossier **ne présente aucun projet d'aménagement alternatif** permettant de comparer et de justifier que le scénario retenu est optimal au regard des incidences potentielles sur l'environnement. En outre, la portée des mesures ERC est jugée **limitée** car elles sont peu prescriptives. L'Ae rappelle que l'**évitement** des impacts doit être une priorité au stade de la planification, ce qui n'a pas été le cas, notamment concernant les zones humides.

De plus, l'état initial de l'environnement doit être **actualisé et approfondi**. Il n'y a eu **aucun inventaire faune/flore** sur les secteurs de projet, et les investigations sur les zones humides sont incomplètes, notamment pour les OAP 2 et 3.

Enfin, de **nombreuses erreurs ou incohérences** nuisent à la compréhension, telles que la référence à des versions obsolètes du SCoT, du PLH, ou du SDAGE.

La MRAe insiste également sur le renforcement des mesures de protection :

- La préservation des Zones Humides n'est pas garantie. Elles doivent bénéficier d'un **zonage spécifique** (ex : Nzh) et elle recommande de mettre en place des **espaces tampons ou lisières** à proximité des ZH et des boisements pour préserver leurs fonctionnalités écologiques.

- La commune doit **démontrer** que la gestion des eaux pluviales est compatible avec l'atteinte du **bon état des masses d'eau d'ici 2027**. De plus, le dossier n'analyse pas l'incidence potentielle des **216 installations d'assainissement non collectif non conformes** (avec risque sanitaire).
- Le volet « déplacements » est **insuffisamment développé**, alors que **90 % des actifs** utilisent un véhicule motorisé individuel pour le domicile-travail. Une étude détaillée est nécessaire pour favoriser les modes actifs.
- Le PLU doit prendre en compte l'exposition de la population aux **pesticides** près des terres agricoles et recommander des techniques constructives spécifiques pour réduire la migration du **radon**, la commune étant classée en zone à risque potentiel significatif.

En résumé, la MRAe exige que Saint-Alban **revoie sa stratégie d'aménagement** pour se conformer aux exigences chiffrées du SCoT et **renforce la rigueur de son évaluation environnementale** en intégrant des mesures de protection plus prescriptives.

IV-6-15 Avis du CNPF:

Par courrier daté du 23 octobre 2025, le CNPF émet un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLU, tout en invitant la commune à prendre en compte ses observations techniques.

Les remarques techniques du CNPF portent principalement sur la gestion des boisements, visant à éviter les redondances ou les contraintes inutiles par rapport au Code forestier :

1. Adaptation du Règlement Littéral

Le CNPF demande que le règlement du PLU soit modifié pour garantir la continuité des activités forestières durables :

- Il est demandé de mentionner explicitement que les coupes et abattages d'arbres effectués **conformément au programme des coupes et travaux** dans les bois et forêts disposant d'un **Document de Gestion Durable (DGD)**, tels qu'un Plan Simple de Gestion (PSG), un Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) ou un Règlement Type de Gestion (RTG), sont **dispensés de déclaration préalable**.
- Cette clarification est nécessaire lorsque des éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (Loi paysage).

2. Remarques sur le Classement Graphique (EBC)

Le CNPF critique l'étendue du classement en Espaces Boisés Classés (EBC – article L113-1 du Code de l'Urbanisme) :

- Plusieurs parcelles classées en EBC, notamment dans la **forêt de Coron** et le **bois de Bienassis**, font déjà l'objet d'un **Plan Simple de Gestion (PSG)**, ce qui assure la mise en œuvre d'une gestion durable.
- Le CRPF préconise de **limiter le classement en EBC** aux bois et forêts de surface **inférieure à un hectare et ne disposant pas de Document de Gestion Durable** (PSG, CBPS, RTG).
- Ce classement ne devrait être appliqué aux grands boisements gérés durablement que s'ils présentent des **enjeux majeurs** spécifiques, comme la biodiversité, le paysage ou le risque lié à la pression d'urbanisation.

Le CNPF rappelle que certaines dispositions du Code forestier visent déjà à protéger les bois et forêts, notamment en soumettant à autorisation préfectorale les coupes importantes et en interdisant le défrichement des entités boisées de plus de 2,5 hectares (seuil en cours de révision).

V- ANALYSE DES OBSERVATIONS :

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). Au total, j'ai reçu 97 personnes au cours des cinq permanences.

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.

Les sujets abordés par les contributions sont les suivants :

Sujet	Nombre d'observations
Généralités	25
Changement de zonage/STECAL	49
Changement de destination	5
Consommation foncière	3
Nbre de logements et densité au regard du scénario démographique retenu	10
Commerces	3
Environnement, eau et paysage	18
Règlement	16
Ajustement divers/OAP	11

Étant entendu qu'une contribution peut aborder plusieurs sujets.

L'ensemble des observations est consultable dans le document annexé ci-après où figure un résumé de chaque contribution. Il est précisé ici que pour les contributions les plus importantes, il a été fait usage de l'intelligence artificielle (à l'aide d'un logiciel fermé et sans utilisation de données personnelles) assortie d'une relecture par l'auteur afin de produire un résumé fidèle dans un espace temps restreint pour la remise du procès-verbal de synthèse.

Mes conclusions et avis sur le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Alban sont détaillés dans une présentation distincte.

Fait et signé le 31 janvier 2026

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'G' followed by a long horizontal stroke.

Jean-Baptiste GAILLIEUE

PJ : Dossier d'enquête publique, registre et ses pièces annexées

Liste des annexes

Annexe n° 1 : Procès-verbal de Synthèse

Annexe n° 2 : Mémoire en réponse au commissaire enquêteur

Annexe n° 3 : Mémoire en réponse aux Personnes Publiques Associées

Annexe n° 4 : Mémoire en réponse à la MRAe

Annexe n° 5 : Tableau des contributions intégrant les réponses de la commune et l'avis du commissaire enquêteur

ANNEXE N° 1 : PROCES VERBAL DE SYNTHESE

COMMUNE DE SAINT-ALBAN

ENQUÊTE PUBLIQUE

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

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Enquête du 17 novembre au 17 décembre 2025

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,

J'ai reçu 95 personnes au cours de ces cinq permanences, plus un entretien téléphonique avec 2 personnes, soit un total de **97** personnes ayant participé directement aux permanences.

Présentation succincte du projet :

Située dans le département des Côtes d'Armor, Saint-Alban est une commune rétro-littorale de 30,5 km², limitrophe de Pléneuf-Val-André. Membre de la communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer (LTM), elle est aussi située dans l'aire d'influence de l'agglomération de Saint-Brieuc, à 25 km à l'ouest.

Le centre historique surplombe la vallée de la Flora, petit fleuve côtier. L'urbanisation s'est développée à l'ouest de ce centre, principalement le long des axes routiers. Ces dernières années, les constructions successives de lotissements ont créé une enclave agricole d'environ 8 ha. La proximité du bourg avec le port de Dahouët, situé à 3 km, rend la commune attractive.



Depuis les années 2000, la commune connaît une croissance démographique importante, principalement liée au solde migratoire. La population s'élève à 2 376 habitants en 2022. Entre 2016 et 2022, le taux de croissance démographique annuel moyen (TCAM) atteint + 1,7 %, en légère progression par rapport à la période précédente (+ 1,4 % entre 2011 et 2016). Cette augmentation est due uniquement à l'accueil de nouveaux

habitants sur le territoire, le solde naturel étant nul. La population est vieillissante avec 34,8 % des habitants qui ont plus de 60 ans.

En 2022, Saint-Alban compte 1 305 logements, quasi exclusivement constitués de maisons individuelles (97 %). La part des résidences secondaires atteint près de 15 % et celle des logements vacants est de 4,4 %.

Entre 2011 et 2020, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (dits « ENAF ») sur la commune est estimée selon le MOSf à 27,8 ha, dont environ 14,6 ha pour l'habitat, 8,4 ha pour les activités et commerces et 3,7 ha pour les équipements³.

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**

I. Traitement des observations

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.

La nomenclature retenue classe les observations du public comme suit :

- Le lieu est identifié par
 - o @ pour les observations dématérialisées
 - o SA pour les observations réalisées au siège de l'enquête, à la mairie de Saint-Alban
- Le mode de dépôt est identifié par :
 - o R pour Registre papier
 - o O pour orale
 - o C pour Courrier
 - o aucun signe pour le registre dématérialisé
- Un numéro est conféré par ordre chronologique d'observation déposée à l'enquête.

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.

Les observations du public sont exposées dans la partie III du présent Procès-Verbal de synthèse et sont résumées dans le tableau des observations joint en annexe du présent document.

Le Commissaire Enquêteur encourage la commune de Saint-Alban à apporter des éléments de réponse aux observations du public, en particulier lorsqu'elles sont porteuses de propositions.

II. Les avis des personnes publiques associées (PPA) :

II.1 Avis de l'ARS :

Cet avis a été émis le 1er septembre 2025, concerne l'examen du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Alban.

L'ARS note que les enjeux en matière d'urbanisme favorable à la santé semblent avoir été globalement intégrés dans le projet de révision du PLU.

Toutefois, elle formule plusieurs observations importantes, notamment en lien avec la gestion des risques et des nuisances susceptibles d'affecter la santé humaine :

Protection contre les Rayonnements Électromagnétiques (Lignes à Très Haute Tension) :

L'ARS recommande de ne pas construire de bâtiment à usage d'habitation dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très haute tension. La commune de Saint-Alban est concernée par des lignes à haute tension supérieures ou égales à 50 000 volts, notamment les liaisons souterraines 225 kV N°1 et N°2 Baie de Saint-Brieuc – Doberie.

Gestion des Nuisances Agricoles :

L'ARS rappelle que les futures opérations de développement (habitat et équipements communaux) et les extensions des bâtiments agricoles doivent prévoir de maintenir des distances pour que les nuisances générées par les bâtiments agricoles ou les élevages ne soient pas contenues. Il convient de veiller à ce que les distances de réciprocité entre les bâtiments d'élevage et les habitations tierces soient respectées.

Sites et Sols Potentiellement Pollués :

Six sites potentiellement pollués sont recensés sur le territoire communal d'après la base de données BASIAS. L'ARS insiste sur le fait que l'urbanisation ou tout changement d'usage sur ces sites devra s'accompagner d'une recherche d'éventuelles pollutions et, le cas échéant, de la mise en œuvre de mesures de gestion de la pollution pour garantir la sécurité, la santé publique et la compatibilité avec les usages projetés.

Utilisation des Pesticides :

L'ARS souligne que l'utilisation des eaux pluviales et des eaux usées impropres à la consommation humaine doit être cadrée par la réglementation en vigueur.

De plus, concernant l'utilisation des produits phytopharmaceutiques (pesticides) en zone agricole, les règles d'utilisation doivent être appliquées, notamment en ce qui concerne les distances minimales à respecter vis-à-vis des zones d'habitation et des établissements recevant du public sensible (écoles, hôpitaux, etc.) pour prévenir les risques sanitaires.

L'ARS a également noté que les plans des réseaux d'alimentation en eau et d'assainissement collectif et non collectif ne sont pas annexés au PLU et que la production d'eau potable n'est pas détaillée, ce qui concerne la conformité réglementaire.

II.2 Avis de la Région Bretagne :

Cet avis a été émis le 9 octobre 2025. Il reste très général et se borne à rappeler le contexte réglementaire. Le Conseil Régional a adopté la modification du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bretagne le 14 février 2024.

Ce SRADDET modifié intègre les évolutions attendues par la loi concernant l'aménagement, les stratégies d'habitat, la gestion du trait de côte, la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience.

Il décline les trajectoires de réduction de l'artificialisation en fonction des spécificités et des besoins des territoires et identifie et affecte des seuils en hectares pour la consommation maximale de foncier, qui doivent être déclinés dans les SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale). Ces SCoT doivent ensuite en dériver les trajectoires de réduction pour les documents d'urbanisme locaux (PLU/PLUi).

La Région rappelle à la commune de Saint-Alban que, dans le cadre de cette seconde phase de territorialisation, la commune doit anticiper et prendre en compte les conséquences du changement induit par la loi et se déclarant compatible, notamment en procédant à des ajustements à l'urbanisation. La réduction de la consommation foncière est une trajectoire non-optionnelle et non-obligatoire. Toute consommation foncière effective réalisée depuis août 2021, même si elle était programmée antérieurement, doit désormais se gérer selon les enveloppes régionales, intercommunales et communales.

II.3 Avis de RTE :

Cet avis a été émis le 22 août 2025 et informe la commune de la présence de :

- la liaison aérienne 63 kV n°1 Doberie-Erquy
- les liaisons souterraines 225kV n°1 et n°2 Baie de St Brieuc-Doberie

Cet avis précise les servitudes afférentes dont le projet doit tenir compte dans son règlement graphique et littéral.

II.4 Avis de NATRAN :

Cet avis a été émis le 29 juillet 2025 et indique que le territoire de Saint-Alban **n'est actuellement pas concerné par un ouvrage de transport de gaz haute pression** exploité par ses services.

Par conséquent, Natran indique **n'avoir pas d'observation à formuler** concernant le projet de PLU.

II.5 Avis de la DGAC :

Cet avis daté du **5 septembre 2025** a pour objectif d'assurer la bonne prise en compte des **servitudes aéronautiques** dans le document d'urbanisme local.

La DGAC demande à la commune de Saint-Alban de fournir les informations et modifications suivantes :

- La commune doit modifier le service gestionnaire de la **Servitude T7** (modification du service gestionnaire) pour l'adresser à la DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest-zone aéroportuaire CS 14321 – 44343 Bouguenais Cedex.
- Le dossier de PLU présente un **oubli de la servitude T7** sur ses plans.

II.6 Avis de la CDPENAF :

Cet avis a été émis le **6 novembre 2025**, et se divise en deux parties principales : l'encadrement réglementaire général et la délimitation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

1. Avis sur le Règlement (Extensions et Annexes)

La Commission a considéré que les dispositions du projet précisent les zones d'implantation, les conditions de hauteur, et l'emprise des extensions et annexes. Ces dispositions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Elle considère toutefois que la rédaction proposée **ne traite pas la notion de réciprocité** et que **le nombre d'annexes n'est pas encadré**.

Aussi, la CDPENAF émet, à l'unanimité, un **avis favorable sous réserve** que la notion de réciprocité soit ajoutée et que le nombre d'annexes soit encadré dans le règlement du PLU.

2. Avis sur la Délimitation des STECAL

La CDPENAF a étudié la délimitation de trois STECAL (Ay1, Ay2 et AL). Ces secteurs permettent l'insertion d'aménagements dans l'environnement tout en maintenant le caractère naturel, agricole ou forestier des zones concernées.

- **STECAL Ay1** : Avis **favorable** (avec une abstention) à la délimitation.
- **STECAL Ay2** : Avis **favorable** à l'unanimité à la délimitation.
- **STECAL AL** : Avis **défavorable** à l'unanimité à la délimitation. Ce refus est motivé par l'**absence de construction existante** dans le secteur AL et par une **superficie jugée trop importante** par rapport aux besoins identifiés.

II.7 Avis de la DRAC :

Cet avis en date du 17 septembre 2025 précise que seules les informations issues des arrêtés de ZPPA (zones de présomption de prescription archéologique) officiellement publiés doivent être prises en compte. Ces données sont disponibles sur la plateforme GéoBretagne et correspondent à l'état actuel de la Carte archéologique nationale, susceptible d'évoluer et de faire l'objet de nouveaux arrêtés.

L'arrêté de ZPPA (texte, cartes et listes) doit être intégré au rapport de présentation ou en annexe du PLU, tandis que les dispositions réglementaires correspondantes doivent figurer dans le règlement écrit.

Le document rappelle les obligations prévues par le code du patrimoine : les travaux et projets susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique, notamment ceux situés en ZPPA, sont soumis à des mesures de détection, de conservation ou d'étude scientifique et concernent notamment les permis de construire, d'aménager, de démolir et les ZAC.

En dehors des ZPPA, certaines opérations importantes (ZAC ou lotissements de plus de 3 hectares, travaux soumis à étude d'impact, travaux sur monuments historiques, etc.) sont également concernées par ces obligations.

Enfin, certains travaux de grande ampleur (affouillements, nivellements, plantations, arrachages, retenues d'eau dépassant des seuils de surface et de profondeur) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à une autre autorisation ou à une étude d'impact.

II.8 Avis du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc :

Cet avis, émis le 17 octobre 2025 est un **avis favorable sous réserve** de l'apport de modifications nécessaires pour atteindre les objectifs du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale).

Les réserves concernent principalement la nécessité d'apporter des modifications visant à atteindre les objectifs de **sobriété foncière**, de **maîtrise des implantations commerciales** et de **protection de la ressource en eau**.

En ce qui concerne le Développement Résidentiel et Sobriété Foncière (Axe 1 du SCoT) le Syndicat mixte relève les points suivants :

- Le projet de PLU fait référence à la moyenne de croissance démographique indiquée dans le SCoT de 2015 et **non pas aux objectifs du SCoT en vigueur (2025)**. Le taux de croissance démographique retenu par Saint-Alban est jugé trop élevé et déséquilibré par rapport à l'objectif de **0,4 %** fixé par le SCoT pour le secteur littoral Est (hors pôles).
- Le projet affiche un taux de renouvellement urbain de **24 %**, ce qui est **inférieur aux objectifs du SCoT** (qui sont entre 40 % et 60 %). Le PLU doit être justifié sur son écart par rapport aux objectifs de RU.
- La densité de **22 logements par hectare** appliquée aux trois secteurs ouverts à l'urbanisation est jugée faible par rapport aux objectifs du SCoT, qui préconise une densité moyenne supérieure (environ 26 logs/ha).
- Le projet privilégie le renouvellement urbain sans consommation foncière. Cependant, l'urbanisation des dents creuses faites sur des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers (ENAF) (environ 7,6 ha) doit être justifiée ou révisée.

Pour ce qui est des Centralités et Économie (Axes 2 et 3), le Syndicat Mixte émet des réserves sur la cohérence du zonage commercial

- Le PLU identifie une zone UA qui s'apparente à une centralité, mais le SCoT n'identifie qu'une **seule centralité commerciale** (la zone UBC) correspondant au centre-bourg.
- Les règles de la zone UBC ne répondent pas aux objectifs du SCoT, notamment concernant l'implantation de commerces et de services.
- Le rapport de présentation ne justifie pas le choix des trois ZAE situées dans l'enveloppe urbaine. Toute consommation d'ENAF pour ces projets d'activités doit être justifiée.

Enfin, sur le volet Ressources et Environnement (Axes 9 et 8), des réserves sont émises sur les sujets suivants :

- Le rapport de présentation **ne justifie pas les capacités épuratoires** actuelles et futures de la station d'épuration (STEP). Il est nécessaire de justifier les besoins en eau potable.
- Bien que l'OAP thématique TVB soit très développée, il est impératif de **rappeler explicitement dans le règlement que la destruction de zone humide est interdite** et non seulement interdisable. Il est nécessaire d'intégrer une bande d'inconstructibilité aux abords des zones humides.
- Le règlement doit **interdire toutes les installations photovoltaïques** (au sol) et les éoliennes terrestres dans les **continuités écologiques**.

En résumé, l'avis du Syndicat Mixte est **favorable sous conditions strictes**, exigeant de Saint-Alban de **revoir ses objectifs chiffrés** (démographie et RU) pour garantir la compatibilité avec le SCoT, et de **renforcer les mesures réglementaires** de protection des milieux naturels et de l'eau

II.9 Avis de la Chambre des Métiers 22 :

Cet avis **favorable** a été émis le 25 juillet 2025, et la Chambre n'a **pas d'observations particulières à formuler**.

II.10 Avis de la Chambre d'Agriculture :

La Chambre d'agriculture, par avis en date du 21 octobre 2025, **ne peut pas formuler un avis favorable** sur le projet en l'état actuel, car elle le juge incompatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc, approuvé en février 2025 et opposable, et relève d'importants manques de justification technique.

Les principales réserves et observations formulées par la Chambre d'agriculture sont les suivantes :

→ L'ensemble du projet d'accueil de population et de production de logements est jugé en **décalage significatif** avec les orientations supra-communales :

- Le PLU repose sur une hypothèse de croissance annuelle de **1,4 %**, présentée comme un compromis. La Chambre juge ce choix "réglementairement discutable et techniquement insuffisamment justifié", car le SCoT en vigueur fixe un objectif de croissance de seulement **0,4 % par an** pour le territoire. Les justifications avancées (foncier disponible, rattrapage post-Covid) relèvent de choix locaux et non d'une démonstration objective du besoin démographique.
- La prévision de construction de **166 logements** pour résidences principales à Saint-Alban sur la période 2025-2035 absorberait **presque la totalité** de la capacité de construction (estimée à 175 logements pour la même période) allouée par le SCoT à l'ensemble du secteur littoral Est (hors pôles). Le document ne justifie pas le respect de l'enveloppe globale de construction définie par le SCoT.
- Le taux de production de logements en renouvellement urbain (environ **30 %**) est jugé **non compatible avec le SCoT**, qui fixe un objectif minimal de **40 % jusqu'en 2031, puis 60 %** à partir de cette date. De

plus, le dossier ne précise ni la méthode, ni les critères utilisés pour estimer le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

Un tel écart par rapport aux préconisations du SCoT entraînerait une surconsommation significative du foncier agricole à l'échelle du territoire et irait à l'encontre des objectifs nationaux et régionaux de sobriété foncière (ZAN).

→ Le PLU indique une consommation d'espaces de **1,30 hectare depuis 2021**. La Chambre demande des précisions quant aux modalités de calcul et aux sources de données (par exemple, recensement des permis de construire) pour **justifier cette évaluation** avec des éléments factuels et vérifiables.

→ La Chambre d'agriculture demande de revoir plusieurs points réglementaires qui ne tiennent pas compte de la réalité du terrain et du cadre légal :

- La Chambre s'oppose à l'**imposition systématique d'une replantation** en cas de destruction de haie dans le règlement du PLU. Elle estime que l'obligation de compensation doit être **étudiée au cas par cas**, justifiée, et que les mesures doivent être adaptées pour **respecter le fonctionnement des exploitations agricoles**. Elle juge que l'inscription d'une compensation systématique dans un règlement n'est pas légale selon le Code de l'urbanisme.

- Le règlement doit être réécrit pour permettre la création de logements dans des bâtiments repérés, en se conformant à l'**article L.111-3 du Code rural** (qui prévoit des dérogations à l'interdiction de changement de destination) et en signalant l'obligation de l'avis de la CDPENAF.

- La typologie de **STECAL AL** est remise en question, car le STECAL doit en principe permettre le maintien et le développement limité d'une activité déjà existante, nécessitant l'existence de bâtiments sur l'emprise.

- Les zonages NL mis en place pour le camping semblent **bien plus larges que les périmètres réels** de l'installation. La Chambre demande de réduire ce classement à la surface actuelle des équipements pour éviter une consommation excessive de surfaces agricoles et naturelles

II.11 Avis de la DDTM des Côtes d'Armor :

La Direction départementale des territoires et de la mer a émis un **avis favorable sous réserves** en date du **26 octobre 2025**.

Les principales observations porte sur les sujets suivants :

Cohérence Territoriale et Sobriété Foncière

La DDTM insiste sur les manquements du PLU concernant les objectifs de sobriété foncière du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :

- Le taux de croissance démographique retenu par la commune (1,4 %) est jugé **fortement divergent** et la justification est considérée comme **insuffisante** par rapport à l'objectif de **0,4 %** fixé par le SCoT.

- Le taux de production de logements en renouvellement urbain (30 %) est jugé **insuffisant** par rapport aux objectifs fixés par le SCoT (40 % puis 60 %). La DDTM demande d'ajuster le projet pour garantir la **sobriété foncière**.

Protection de l'Environnement et de la Biodiversité

Des réserves importantes sont émises pour renforcer la protection des milieux naturels :

- Le PLU doit garantir la **protection effective des zones humides**. La DDTM demande que le règlement intègre explicitement une clause d'**interdiction de destruction** des zones humides et l'instauration d'une **bande de recul de 10 mètres** aux abords de celles-ci, ainsi que des milieux aquatiques,.

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la TVB est jugée **insuffisamment précise et prescriptive**.

- Le règlement doit être plus **contraignant** pour garantir l'**infiltration des eaux pluviales à la parcelle**.

Risques et Santé

La DDTM souligne la nécessité de prendre en compte les risques sanitaires et environnementaux :

- Le dossier doit analyser l'incidence des **216 installations d'ANC non conformes** (présentant un risque sanitaire) et identifier les mesures nécessaires pour leur résorption, afin de garantir la qualité de la ressource en eau.
- La commune étant classée en zone à potentiel radon significatif (niveau 3), la DDTM demande que le règlement impose des **techniques constructives** adaptées pour limiter l'exposition de la population.

Urbanisme et Paysage

- Les hauteurs maximales autorisées (15 m en zone UE et 18 m en zone UY) sont jugées **excessives** au vu du contexte de Saint-Alban et doivent être revues à la baisse ou justifiées plus précisément.
- Le zonage doit s'assurer de ne pas gêner l'exploitation des carrières

II.12 Avis de la communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer :

La communauté d'agglomération de Lamballe Terre & Mer émet, en date du 25 septembre 2025, un **avis favorable sous réserves**.

Les réserves de LTM portent principalement sur la nécessité d'adapter les documents d'urbanisme pour respecter la stratégie foncière du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et pour affiner la réglementation sur le commerce et l'environnement.

Sur l'**Habitat et Stratégie Foncière (Sobriété et ZAN)**, LTM salue l'objectif de **recentrer l'urbanisation sur le bourg** et de ne pas étendre le centre-bourg. Toutefois, la production de logements, bien que basée sur la densification, **reste faible au regard des attentes du SCoT** :

- Le projet prévoit un taux de logements produits en densification des enveloppes urbaines (sans consommation foncière) à **30 %**. Ce taux est **inférieur** aux attentes du SCoT, qui estiment que le RU doit être de **40 %** pour 2021-2031 et **60 %** pour 2031-2041.
- Le projet prévoit une densité de **22 logements/ha** sur toutes les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). LTM suggère que cette densité devrait être **augmentée** pour se conformer aux orientations du SCoT.
- L'échéancier des OAP (2025-2028) prévoit la consommation de **54 %** des logements et de **79 %** de l'enveloppe foncière en 3 ans. LTM estime que cet échéancier **ne permet pas d'assurer le renouvellement urbain au même rythme que l'extension**.
- L'offre de logements proposée dans les OAP ne semble pas couvrir l'ensemble des parcours résidentiels de la population, notamment les **petits ménages** et les **personnes âgées**.
- LTM note que le taux de croissance démographique retenu doit être justifié par rapport aux tendances passées et **doit rester dans les enveloppes** du SCoT et de la Stratégie Foncière de LTM.

Pour le sujet du Commerce et du Tourisme, LTM demande des ajustements pour garantir la vitalité du centre-bourg et encadrer le développement commercial :

- Le projet prévoit des implantations commerciales en zones UA et UBC. LTM souligne un **risque de dilution** progressive de la centralité historique de la commune si le changement de destination des commerces existants du centre-bourg est rendu possible.
- Une incohérence est à rectifier dans le règlement concernant l'installation d'« activités de service avec accueil d'une clientèle ». La destination « **Restauration** », autorisée en SIP déconnecté (Secteur d'Implantation Préférentiel), devrait également être **en cohérence avec les prescriptions du SCoT**.
- LTM demande de **justifier le contour des secteurs NL et UY** (parcelle YB21), notamment pour réduire les emprises constructibles.

En ce qui concerne l'Environnement et la Biodiversité, LTM a relevé plusieurs points à améliorer dans la prise en compte des milieux naturels :

- Le règlement du PLU doit être ajusté pour garantir une prise en compte et une **protection effective des zones humides**. Une **distance minimale de 2 mètres** de recul doit être adoptée aux abords des ZH et des milieux aquatiques, en complément des mesures déjà prévues par le SAGE Baie de Saint-Brieuc.
- Il est prescrit dans le règlement que "Toutes nouvelles constructions, annexes ou extensions" sont **interdites dans la marge de recul des EBC**, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations photovoltaïques et éoliennes terrestres doivent être **interdites** dans les espaces composant la **trame verte et bleue du SCoT** (réservoirs de biodiversité, espaces de perméabilité, trame aquatique et humide).
- Bien que la gestion des eaux pluviales soit intégrée, LTM précise que le règlement utilise des formulations vagues (ex : "les aménagements réalisés sur un terrain devront être de telle sorte qu'ils garantiront l'évacuation des eaux pluviales..."). LTM recommande l'**infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain s'y prête**.

Enfin, LTM formule aussi des remarques d'ordre légal et technique :

- LTM conseille de **ne pas faire figurer** au règlement les règles du code de l'urbanisme relatives à la cristallisation des droits.
- Le lexique des définitions (cours d'eau, toiture-terrasse, etc.) doit être revu pour plus de clarté.
- Les clôtures des terrains d'habitation ne doivent pas créer une impression de **hauteur excessive** par rapport au patrimoine existant

II.13 Avis de l'INAO :

L'avis, émis par la Délégation Territoriale Ouest à Nantes, daté du 22 octobre 2025, et après vérification et analyse, a conclu qu'aucun opérateur n'est identifié en production pour les signes de qualité suivants sur la commune :

- Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) : « Eau-de-Vie de Cidre de Bretagne » et « Pommeau de Bretagne »,
- Indications Géographiques Protégées (IGP) / Indications Géographiques (IG) : « Whisky de Bretagne », « Cidre de Bretagne », « Farine de blé noir de Bretagne », « Pâté de campagne Breton » et « Volailles de Bretagne ».

Par conséquent, l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet, car celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

II.14 Avis de la MRAe :

La MRAe, dans son avis du 6 novembre 2025, recommande de **reprendre le projet de révision du PLU et son évaluation environnementale**. L'Autorité environnementale (Ae) estime qu'en l'état, le projet ne garantit pas que les mesures choisies limitent suffisamment les incidences sur l'environnement et ne semble pas répondre aux orientations du PADD.

L'Ae souligne un **décalage majeur** entre le projet de PLU et les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc :

- **Hypothèse Démographique Non Compatible** : Le projet se fonde sur une croissance démographique de **+1,40 % par an** jusqu'en 2035, alors que le SCoT vise un Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de seulement **+0,40 %** pour les communes de ce secteur. L'Ae recommande de définir des hypothèses démographiques **compatibles avec le SCoT en vigueur**.

- **Renouvellement Urbain Insuffisant** : Seulement **30 %** des 166 logements prévus sont produits en renouvellement urbain. Ce taux est **en décalage majeur** avec les objectifs fixés par le SCoT (40 % pour 2021-2031 et 60 % pour 2031-2041).
- **Urbanisation à Reporter** : L'urbanisation du secteur agricole enclavé, notamment l'OAP 1 « Champ Romain » (4,2 ha), doit être **reportée**. Des études complémentaires sont nécessaires pour justifier la nécessité d'urbaniser ce secteur et pour s'assurer de la prise en compte suffisante des enjeux environnementaux.
- **Densité** : La densité moyenne de **22 logements/ha** est jugée faible et ne répond pas aux besoins identifiés, notamment en **petits logements**, ni aux objectifs de mixité sociale du PADD.

Par ailleurs, l'Ae formule plusieurs critiques méthodologiques.

Le dossier **ne présente aucun projet d'aménagement alternatif** permettant de comparer et de justifier que le scénario retenu est optimal au regard des incidences potentielles sur l'environnement.

En outre, la portée des mesures ERC est jugée **limitée** car elles sont peu prescriptives. L'Ae rappelle que l'**évitement** des impacts doit être une priorité au stade de la planification, ce qui n'a pas été le cas, notamment concernant les zones humides.

De plus, l'état initial de l'environnement doit être **actualisé et approfondi**. Il n'y a eu **aucun inventaire faune/flore** sur les secteurs de projet, et les investigations sur les zones humides sont incomplètes, notamment pour les OAP 2 et 3.

Enfin, de **nombreuses erreurs ou incohérences** nuisent à la compréhension, telles que la référence à des versions obsolètes du SCoT, du PLH, ou du SDAGE.

La MRAe insiste également sur le renforcement des mesures de protection :

- La préservation des Zones Humides n'est pas garantie. Elles doivent bénéficier d'un **zonage spécifique** (ex : Nzh) et elle recommande de mettre en place des **espaces tampons ou lisières** à proximité des ZH et des boisements pour préserver leurs fonctionnalités écologiques.
- La commune doit **démontrer** que la gestion des eaux pluviales est compatible avec l'atteinte du **bon état des masses d'eau d'ici 2027**. De plus, le dossier n'analyse pas l'incidence potentielle des **216 installations d'assainissement non collectif non conformes** (avec risque sanitaire).
- Le volet « déplacements » est **insuffisamment développé**, alors que **90 % des actifs** utilisent un véhicule motorisé individuel pour le domicile-travail. Une étude détaillée est nécessaire pour favoriser les modes actifs.
- Le PLU doit prendre en compte l'exposition de la population aux **pesticides** près des terres agricoles et recommander des techniques constructives spécifiques pour réduire la migration du **radon**, la commune étant classée en zone à risque potentiel significatif.

En résumé, l'MRAe exige que Saint-Alban **revoie sa stratégie d'aménagement** pour se conformer aux exigences chiffrées du SCoT et **renforce la rigueur de son évaluation environnementale** en intégrant des mesures de protection plus prescriptives

II.15 Avis du CNPF :

Par courrier daté du 23 octobre 2025, le CNPF émet un **avis favorable** sur le projet arrêté du PLU, tout en invitant la commune à prendre en compte ses observations techniques.

Les remarques techniques du CNPF portent principalement sur la gestion des boisements, visant à éviter les redondances ou les contraintes inutiles par rapport au Code forestier :

1. Adaptation du Règlement Littéral

Le CNPF demande que le règlement du PLU soit modifié pour garantir la continuité des activités forestières durables :

- Il est demandé de mentionner explicitement que les coupes et abattages d'arbres effectués **conformément au programme des coupes et travaux** dans les bois et forêts disposant d'un **Document de Gestion**

Durable (DGD), tels qu'un Plan Simple de Gestion (PSG), un Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) ou un Règlement Type de Gestion (RTG), sont **dispensés de déclaration préalable**.

• Cette clarification est nécessaire lorsque des éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (Loi paysage).

2. Remarques sur le Classement Graphique (EBC)

Le CNPF critique l'étendue du classement en Espaces Boisés Classés (EBC – article L113-1 du Code de l'Urbanisme) :

• Plusieurs parcelles classées en EBC, notamment dans la **forêt de Coron** et le **bois de Bienassis**, font déjà l'objet d'un **Plan Simple de Gestion (PSG)**, ce qui assure la mise en œuvre d'une gestion durable.

• Le CRPF préconise de **limiter le classement en EBC** aux bois et forêts de surface **inférieure à un hectare et ne disposant pas de Document de Gestion Durable** (PSG, CBPS, RTG).

• Ce classement ne devrait être appliqué aux grands boisements gérés durablement que s'ils présentent des **enjeux majeurs** spécifiques, comme la biodiversité, le paysage ou le risque lié à la pression d'urbanisation.

Le CNPF rappelle que certaines dispositions du Code forestier visent déjà à protéger les bois et forêts, notamment en soumettant à autorisation préfectorale les coupes importantes et en interdisant le défrichement des entités boisées de plus de 2,5 hectares (seuil en cours de révision)

III. Les questions au Maître d'Ouvrage :

Au regard des observations émises par le public, des avis des PPA et de ma propre analyse, je vous sou mets ici plusieurs interrogations. Par souci de clarté et de simplification, elles sont classées par thèmes. Il est à noter que j'ai pu disposer de l'ensemble des observations dès le 17 décembre 2025, date de la fin de l'enquête publique.

Vous avez la possibilité de m'apporter tout élément que vous souhaiteriez porter à ma connaissance en réponse directe aux contributions déposées par le public ou par les personnes publiques associées : informations complémentaires, décisions modifiées, démentis, ... En effet, tous les points de détails ne peuvent être abordés ici du fait de leur spécificité à ce stade de la procédure.

III.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.

Je vous remercie donc de fournir les explications qui vous paraissent nécessaires sur ces points pour éclairer le public.

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 ?

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 ?

III.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 ?**

III.3 Changement de destination :

Contributions abordant le sujet :

@18, @54, SAR5, SAC7, SAO4

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.

Questions du commissaire-enquêteur :

/

III.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 ?

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 ?**

III.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.**

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 ?**

III.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 ?**

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 élever 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 ?**

III.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 ?**

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 ?

III.8 Règlement :

Contributions abordant le sujet :

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

Questions du public :

Certaines observations relèvent de nombreuses erreurs de formes (renvois, erreurs typographiques, mise ne 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 pointent 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)

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 ?**

III.9 Ajustements divers/OAP :

Contributions abordant le sujet :

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

Questions 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.

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 ?**

Je vous rappelle que vous disposez d'un délai de 15 jours à compter de la remise de ce procès-verbal pour me transmettre votre mémoire en réponse. Vous avez la possibilité d'opter pour un délai supplémentaire à condition de m'en informer dans un délai raisonnable.

Procès-Verbal remis en main propre le 22 décembre 2025

La Maire de Saint-Alban

Le Commissaire Enquêteur,



Nathalie BEAUVY



Jean-Baptiste GAILLIEUE

PJ : Tableau des observations

ANNEXE N° 2 : MEMOIRE EN REPONSE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mémoire en réponse – Commune de Saint-Alban

Procès-verbal sur la révision générale du PLU

Enquête publique du 17 novembre au 17 décembre 2025

Commissaire enquêteur : Monsieur Jean-Baptiste GAILLIÈGUE

III.1 Généralités et enquête publique :

Commissaire enquêteur : « - Il y a quelques questions, peu nombreuses, sur l'enquête publique en elle-même : publicité, moyens, mais également sur la concertation menée en amont. Certains lecteurs ont relevé un grand nombre d'imprécisions ou d'omissions. Comptez-vous reprendre l'ensemble de ces documents avant approbation ?

-De manière générale, le public a fait remarquer les difficultés à lire le plan. Comptez-vous y remédier avant l'approbation ?

-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 ? »

Réponse de la commune : 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). 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.

III.2 Changement de zonage /STECAL

Commissaire enquêteur : « - J'attire votre attention sur les demandes de changement de zonages qui sont à différencier selon leur typologie.

-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. Pouvez-vous m'indiquer quelles sont les critères mis en œuvre afin d'aboutir à ces différenciations de zones ? »

Réponse de la commune : 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.

III.3 Changement de destination

Commissaire enquêteur : «-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. »

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

III.4 Consommation foncière

Commissaire enquêteur : « -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 ?

-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 ?

-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 ? »

Réponse de la commune : 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.

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.

III.5 Nombre de logements et densité au regard du scénario démographique retenu

Commissaire enquêteur : « -Il est émis un doute sur les références utilisées quant au nombre d'habitants ou au nombre de logements, mais également sur la réalité du nombre de logements vacants, mais aussi sur le scénario démographique. Ces éléments ayant un impact non négligeable 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.

-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. 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 ? »

Réponse de la commune : 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 scénario 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.

III.6 Commerces

Commissaire enquêteur : «- 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 ?

-Pour résumer les divergences sur le sujet, je constate que le débat oppose une logique communale de proximité et de continuité urbaine (voulant élever 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 ? »

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

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.

III.7 Environnement, eau et paysage

Commissaire enquêteur : « -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 ?

-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 ?

Réponse de la commune : 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.

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.

Concernant l'érable sycomore, au vu du double enjeu sanitaire local et du caractère envahissant de l'érable sycomore, les parcelles concernées (et uniquement les parcelles concernées par cette remarque précise) comptabilisant moins d'1 hectare seront reclassées en loi paysage au lieu d'EBC. La commune sera particulièrement attentive aux déclarations préalables qui lui seront soumises afin de préserver la fonctionnalité écologique du secteur. Une mention déconseillant ou interdisant toute nouvelle plantation de cette essence près des zones agricoles sera intégrée au règlement.

III.8 Règlement

Commissaire enquêteur : « -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.

-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.

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

-Le cas explicite de l'observation SACS 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 ?»

Réponse de la commune : 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).

III.9 Ajustements divers/OAP

Commissaire enquêteur : « -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.

-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 ? »

Réponse de la commune : Les réponses aux questions du public figurent dans le tableau de réponse aux contributions.

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.

ANNEXE N° 3 : MEMOIRE EN REPONSE AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Mémoire en réponse aux PPA – Commune de Saint-Alban

Emetteur des remarques	Remarques des PPA	Réponses de la commune
DDTM, Avis favorable sous réserve	<p>1. Stratégie de développement : Sur un plan formel des taux de croissance différents apparaissent dans les documents du projet de PLU conduisant à des difficultés de compréhension des choix opérés par la commune. Ainsi bien qu'il soit indiqué dans le rapport de présentation que la commune a revu son taux de croissance à la baisse en conseil municipal' le 14 mars 2024 pour le fixer à + 1 % le choix affiché dans le PADD est de 1,4 %. Il s'agit a priori d'une erreur matérielle qui devra être rectifiée.</p> <p>2. Consommation d'espace :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. La consommation foncière induite par des activités économiques ou les équipements ne semblent pas apparaître. b. La commune de SAINT-ALBAN ayant également connu un développement économique ces dernières années, il est nécessaire d'en faire mention dans le rapport de présentation afin de réaliser un bilan exhaustif c. L'analyse de la consommation passée pourrait être améliorée. Les thèmes entre l'analyse de la consommation passée et l'étude de potentialité des dents creuses ne sont pas clairement distingués et portent à confusion sur les données au sein du rapport de présentation <p>3. Renouvellement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Le taux de renouvellement urbain est trop faible au regard du SCoT ainsi que du PLH. Il conviendrait donc de retravailler les possibilités d'optimisation du foncier à moyen et long terme au sein de l'enveloppe urbaine, pour afficher un renouvellement urbain compatible avec les documents supra. 	<p>1. Le scénario 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 (modification du rapport de présentation).</p> <p>2-</p> <p>a-b-c. Les éléments cités seront complétés si la donnée existe. (modification du rapport de présentation).</p> <p>3.</p> <ul style="list-style-type: none"> a. La justification quant au taux de vacances qui ne permet pas de mobiliser de l'habitat existant est maintenue. Le taux de réalisation des logements en renouvellement urbain est augmenté de 70% à 100% (modification du rapport de présentation).

	<p>b. Une réflexion sur une évolution du zonage en 2AU du secteur en extension 1AUb, permettrait de prioriser le renouvellement urbain à court et moyen termes sur la commune, sous réserve de tendre davantage vers l'objectif de 40 % prévu par le SCoT.</p> <p>4. Densité et OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Le projet de PLU se doit d'être plus ambitieux sur la densité aux seins des zones en extension (zone 1AUb). Une densité plus importante dans ces secteurs aurait permis une réduction de la consommation foncière tout en conservant la dynamique démographique de la commune. Elle permettrait également d'anticiper les futures exigences du SCoT à compter de 2035. b. Un travail sur les typologies des constructions dans les OAP permettrait de répondre à la demande de petits logements et de rééquilibrer le nombre de logements en collectifs par rapport au nombre de maisons individuelles surreprésenté sur le territoire communal. c. Le projet de PLU ne précise pas que la production de logements sera diversifiée avec notamment des petits logements voire de l'habitat collectif. Il serait nécessaire de renforcer les OAP sur ce sujet. d. Il conviendra de proposer des logements adaptés à l'évolution de la population, c'est-à-dire des logements plus petits voire en locatif à destination des personnes seules ou en couple sans enfant (jeunes adultes ou personnes âgées), à proximité des commerces, services et transports en commun. <p>5. Zonage et activités économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Affirmer la centralité commerciale du bourg au niveau du Poirier, comme le mentionne le PADD, en favorisant l'implantation de commerces et d'activités de services pose la question de la 	<p>b. 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 un zonage 2AU (modification des OAP sectorielles).</p> <p>4.</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Concernant le 1AUb, les zones humides seront sorties du périmètre de l'OAP 1 et la partie Est sera zonée en 2AU. Pour le zonage 2 AU : Augmentation à 30 logements par hectares pour respecter les objectifs du SCOT. Le taux de réalisation des logements en renouvellement sera augmenté de 70% à 100%. (modification des OAP sectorielles et règlement). b-c-d. 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. (modification des OAP sectorielles). <p>5.</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 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
--	---	--

	<p>compatibilité avec les préconisations du SCoT. Cette disposition pourrait fragiliser juridiquement le futur document d'urbanisme, ainsi il conviendrait de prévoir une évolution de cet aspect avant l'approbation du PLU.</p>	<p>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.</p> <p>Il faut noter que cette zone est relativement restreinte en termes de périmètre. Le secteur UBc se situe en continuité du centre-bourg <u>sans discontinuité</u> 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 d'Implantation Périphérique tels que prévus au SCoT. Nous maintiendrons donc cette zone UBc dans le projet de PLU en intégrant la justification de ce choix. Le périmètre de protection du linéaire commercial sera mieux matérialisé.</p>
	<p>b. Une zone Uy apparaît en dehors de l'enveloppe urbaine au sud du bourg de SAINT-ALBAN, le long de la route D 791. Ce zonage, qui semble ne concerner qu'une seule entreprise, ne paraît pas adapté compte tenu de sa localisation. En effet cette zone Uy totalement isolée au milieu de la zone A aurait vocation à être délimitée comme un STECAL à condition que l'entreprise en activité sur cette parcelle dispose d'un projet de développement nécessitant la construction de nouveaux bâtiments.</p>	<p>b. Lors d'une prochaine modification du PLU, la zone concernée fera l'objet d'un STECAL sous réserve de l'accord de la CDPENAF suite à la demande du PPA. (modification du règlement et rapport de présentation)</p>

	<p>6. SDAGE / SAGE / Assainissement :</p> <p>a. Zones humides :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La disposition du SDAGE à mentionner dans le règlement est la disposition 8B1 (et non la 8B2) du SDAGE. - Il convient d'insister sur le fait que l'inventaire des zones humides identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif. <p>b. Cours d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le règlement, il convient de préciser que l'inventaire des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique du PLU est également intégré à l'inventaire départemental disponible sur le site internet des services de l'État : http://www.cotesdarmor.pref.gouv.fr/Politiquespubliques/Environnement/L-eau/Cartographie-des-coursd-eau-du-departement. - Il convient d'insister sur le fait que l'inventaire des cours d'eau identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif et vous invite à vous référer à l'inventaire des cours d'eau identifiés sur le site des services de l'Etat <p>c. Eaux pluviales : Le PADD n'aborde pas les questions relatives à la gestion des eaux pluviales (gestion intégrée à la parcelle, limitation de l'imperméabilisation des sols ...).</p> <p>d. Assainissement : Il y a lieu de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre le programme de travaux sur le réseau et la mise en conformité des branchements car il y a des surcharges hydrauliques importantes - Déposer sur la plateforme VERSEAU les données d'autosurveillance complètes en 2024. 	<p>6.</p> <p>a. Les dispositions du SAGE et les mentions évoquées seront ajoutées. (modification du règlement).</p> <p>b. Les mentions concernant les inventaires des cours d'eau seront ajoutées. (modification du règlement).</p> <p>c. Un des objectifs du PADD dans l'orientation 1 est de « Mettre en place une véritable gestion intégrée des eaux pluviales qui passe par une préservation des fonctionnalités des sols afin de permettre une meilleure infiltration des eaux. »</p> <p>d. Ceci est de la compétence communautaire et hors du champ de compétence du PLU.</p>
--	---	--

7. Risques et nuisances :

a. Rapport de présentation :

À la page 193, il convient d'ajouter les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle :

- Tempête du 15 au 16 octobre 1987 (arrêté du 22 octobre 1987),
- Inondations, coulées de boue (arrêté du 7 avril 1988),
- Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues du 25 au 29 décembre 1999 (arrêté du 29 décembre 1999).

À la page 194, il convient de retirer le tableau suivant :

Risque	Niveau	Enjeux identifiés
Argiles	Faible	Aléa nul à moyen
Radon	Fort	Catégorie 3
Séisme	Faible	Catégorie 2
Tempête	Faible	Tout le département
TMD	Faible	Canalisation de gaz

À la page 197, ajouter à la suite du paragraphe sur le retrait « gonflement des argiles » :

« De plus, l'article 68 de la loi ELAN du 24 novembre 2018, rend obligatoire la réalisation d'études de sol avant la vente d'un terrain constructible ou la construction d'une habitation située sur les secteurs en aléa moyen et fort, afin de prévenir et limiter les risques liés à d'éventuels sinistres en lien avec le retrait-gonflement des sols argileux. L'arrêté du 22 juillet 2020 définit le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=IORFTEXT000042211476&dateTexte-&catégorielien-id.>

Ces dispositions, par arrêtés modificatifs, sont entrées en vigueur à compter du 1er

octobre 2020. Les deux arrêtés du 24 septembre 2020 publiés le 30 septembre 2020 :

7.

a. Les arrêtés seront ajoutés, le tableau supprimé. (**modification du rapport de présentation**).

<ul style="list-style-type: none"> - https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042376726, - https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042376739. <p>Page 207: l'annexion des secteurs d'information des sols (SIS) dans les documents d'urbanisme, leur publication sur internet via le portail Georisques a pour objectif de favoriser une prise en compte élargie du risque de pollution des sols, depuis les politiques de planification urbaine jusqu'à l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il conviendra d'annexer l'arrêté correspondant aux SIS de la commune (voir en annexe).</p> <p>b. Règlement écrit :</p> <p>Titre 1, page 10, il convient d'ajouter le risque sismique en référence à l'article R. 563-5 du code de l'environnement :</p> <p>« Dans les zones à sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV. ».</p> <p>8. Avis complémentaires des PPA :</p> <p>a. Service régional de l'archéologie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les informations relatives à la protection du patrimoine archéologique communal ne figurent que partiellement dans les documents du projet arrêté. Il est important que la zone n° 3 soit inscrite en zone N au titre de l'archéologie. <p>b. RTE :</p> <p>Il conviendra d'indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions particulières : <p>Pour les lignes électriques HTB :</p>	<p>b. Les précisions concernant le risque sismique et les règles de construction en zones sismiques seront ajoutées (modification du règlement).</p> <p>8.</p> <p>a. La zone n° 3 sera inscrite en zone N (modification du règlement).</p> <p>b. Favorable (modification du règlement).</p>
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Il conviendra de préciser que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ; • Les servitudes 14 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en espace boisé classé (EBC). Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal et conduirait à fragiliser le document d'urbanisme, voire à l'annuler en cas de contentieux. Il convient donc de reporter sur le document graphique le tracé de l'axe des implantations des ouvrages concernés et de retrancher des EBC les bandes de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts. 	
DDTM - ARS	<p>1. Réseaux d'eau : Les plans des réseaux d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine ne sont pas annexés au PLU et la distribution n'est pas assez détaillée en ce qui concerne notamment l'état du patrimoine, avec la prise en compte de problématiques spécifiques comme le chlorure de vinyle monomère (CVM), le rendement du réseau et le taux de renouvellement des canalisations.</p> <p>2. Changement de destination du bâti : Les changements de destination des bâtiments agricoles sont susceptibles d'engendrer des nuisances s'ils ne sont pas encadrés. Il convient donc de rappeler que des distances notamment entre les bâtiments d'élevage et les habitations tierces sont à respecter.</p>	<p>1. Cette compétence est communautaire et hors champ d'action du PLU. Un schéma directeur est en cours à l'échelle de Lamballe Terre&Mer.</p> <p>2. Le document d'inventaire qui fait mention des distances sera évoqué. <i>(modification du règlement)</i>.</p>
DDTM - DGAC	<p>1. Liste des servitudes : Servitude T7 : modification du service gestionnaire : DGAC / Service National d'ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire CS 14321 -44343 BOUGUENNAIS Cedex.</p> <p>2. Plans des servitudes : Oubli de la servitude T7</p>	<p>1-2. La servitude T7 sera ajoutée si la donnée est rendue accessible. <i>(modification des annexes)</i>.</p>
DDTM - DRAC	<p>1. L'arrêté de ZPPA (arrêté, carte, liste) est à intégrer soit dans le rapport de présentation ou en annexe.</p>	<p>1. L'arrêté sera intégré aux documents concernés. <i>(modification du rapport de présentation et des annexes)</i>.</p>

<p>2. A intégrer au règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conformément à l'article R523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. - Entrent dans le champ de cet article, les travaux portant sur les ZPPA, sans seuil de superficie ou de profondeur, et dont la réalisation est subordonnée: <ul style="list-style-type: none"> • à un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme; • à un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code; • à un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code; • à une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code. - Par ailleurs, je vous rappelle qu'en dehors des zones délimitées par les ZPPA, entrent également dans le champ de l'article R523-1: <ul style="list-style-type: none"> • La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares • les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares; • les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5; • les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement 	<p>2. Les précisions concernant les opérations d'aménagement seront ajoutées aux pièces concernées. (modification du règlement).</p>
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> • les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9. - Enfin, les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement : • les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ; • les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² • les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² • les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m². 	
DDTM – RTE	<p>1. Report des servitudes d'utilité publique (servitudes 14) Plans de servitude</p> <ul style="list-style-type: none"> - En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes 14), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol <p>Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas bien représentés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes 14, ainsi que le nom et 	<p>1. La servitude 14 et ses précisions seront ajoutées aux pièces concernées si la donnée est rendue accessible. (<i>modification des annexes</i>).</p>

	<p>les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur territoire de Saint-Alban :</p> <p>RTE Groupe Maintenance Réseaux Bretagne ZA de Kerourvois Sud 29556 QUIMPER</p> <p>A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.</p> <p>2. Le règlement :</p> <p>Les règles de construction et d'implantation présentes au sein du document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones A, Nf du territoire. Il faut indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions générales : Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « <i>équipements d'intérêt collectif et services publics</i> » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « <i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i> » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. - Dispositions particulières - <i>Pour les lignes électriques HTB</i> : Il conviendra de préciser que « <i>les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnel/es et/ou techniques.</i> » 	<p>2. Les règles spécifiques aux ouvrages RTE seront ajoutées aux pièces concernées. (<i>modification du règlement</i>)</p>
Chambre d'Agriculture	<p>1. Taux de croissance de la population :</p>	<p>1. Le scénario démographique retenu de 1,4% affirme l'ambition de la commune de poursuivre son développement au regard des</p>

	<p>L'ensemble du projet d'accueil de la population repose sur l'hypothèse d'un taux de croissance annuel de 1,4 %, présenté comme un compromis entre les orientations du SCOT et celles du PLH. Ce choix nous semble toutefois règlementairement discutable et techniquement insuffisamment justifié.</p> <p>En effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le SCOT du Pays de saint Brieuc, approuvé en février 2025 et donc opposable à votre document, fixe un objectif de croissance de 0,4 % par an pour le territoire. Le choix d'un taux de 1,4 % ne nous paraît pas compatible avec cette orientation. - Par ailleurs, la justification apportée au regard du PLH 2019-2025 nous semble peu pertinente, ce document arrivant à son terme et étant en cours de révision. <p>Le futur PLH devra, lui aussi, se conformer au SCOT approuvé, ce qui conduira nécessairement à réviser à la baisse les objectifs de croissance démographique et de production de logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments mentionnés dans votre rapport de présentation (tome 2, page 8) ne permettent pas de justifier cette divergence : les arguments avancés (foncier disponible, volonté politique, rattrapage post-Covid, etc.) relèvent davantage de choix locaux que d'une démonstration objective de besoin démographique. <p>En conséquence, le taux de croissance de 1,4 % retenu n'apparaît pas compatible avec les documents de planification supra-communaux et mérite d'être revu à la baisse.</p> <p>2. Taux de construction en renouvellement :</p> <ol style="list-style-type: none"> Environ 30 % des logements nouveaux seraient produits en renouvellement urbain : Sur ce point, le projet n'apparaît pas compatible avec le SCOT, qui fixe un objectif minimal de 40 % jusqu'en 2031, puis 60 % à partir de 2031 de logements créés dans le cadre du renouvellement. Le Code de l'urbanisme impose aux documents d'urbanisme d'analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble 	<p>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. (modification du rapport de présentation)</p> <p>2.</p> <ol style="list-style-type: none"> Pour assurer l'équilibre entre la production de logements en renouvellement urbain et la production de logements en extension, une partie de l'OAP 1 sera zonée en 2AU pour une ouverture à l'urbanisation à long terme. Les OAP 2 et 3 passeront à court terme. (modification des OAP sectorielles)
--	--	---

	<p>des espaces bâtis. Or, aucun élément de justification présent dans votre dossier ne permet d'apprécier les modalités concrètes de réalisation de cette étude. Le rapport de présentation indique simplement qu'un potentiel de 40 logements a été identifié, sans n'en préciser ni la méthode, ni les critères retenus, ni la faisabilité réelle de cette estimation.</p> <p>3. Nombre de logement à construire de construction en renouvellement : Le document d'urbanisme prévoit la construction de 166 logements destinés à l'accueil des résidences principales. Cette orientation nous semble en décalage significatif avec les préconisations du SCOT.</p> <p>4. La consommation vécue : Le dossier indique une consommation de 1,30 hectare depuis 2021. Toutefois, aucune précision n'est apportée quant aux modalités de calcul ou aux sources de données ayant permis d'établir cette estimation. Il est indispensable de justifier cette évaluation à l'aide d'éléments factuels et vérifiables (par exemple, recensement des permis de construire, analyse des surfaces réellement artificialisées...).</p> <p>5. Éléments du patrimoine naturel protégés au titre de la loi paysage (page 27 du règlement) : Le document impose une replantation systématique en cas de destruction d'une haie. Nous sommes surpris par l'écriture de ce paragraphe. En effet, le Code de l'urbanisme (articles L 424-3 et A 424-3) stipule qu'une déclaration préalable assortie de prescriptions doit être motivée, et que l'arrêté doit préciser les circonstances de droit et de fait qui justifient cette décision. Nous ne sommes donc pas favorables à la demande systématique des compensations dans un règlement, ce qui, à notre avis n'est pas légal. Revoir l'écriture de votre règlement sur ce point</p>	<p>b. Les critères de densité seront ajoutés aux pièces concernées (modification du rapport de présentation).</p> <p>3. Le nombre de logement sera maintenu mais la densité sera augmentée dans l'OAP 1 (une partie de l'OAP 1 sera zonée en 2AU pour une ouverture à l'urbanisation à long terme). La consommation foncière en est réduite (modification des OAP sectorielles)</p> <p>4. L'évaluation sera justifiée factuellement par des éléments récents de la commune (modification du rapport de présentation)</p> <p>5. La demande systématique des compensations sera retirée. 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. (modification du règlement)</p>
--	---	--

	<p>6. Changement de destination des bâtiments en zone A : Revoir l'écriture du règlement afin de permettre la création d'un logement, dans le respect des dispositions prévues par l'article L.111-3 du Code rural.</p> <p>7. STECAL : Le STECAL, d'une manière générale, doit à notre avis, rendre possible le maintien d'une activité déjà existante en secteur agricole et naturel et permettre son développement sur place de manière limitée. Pour cela des bâtiments doivent être déjà existants sur l'emprise du STECAL. Or, le STECAL AL ne nous semble pas reprendre ce principe. Si le souhait de la municipalité est de créer des bâtiments à cette endroit il faudra passer par la création d'un secteur à urbaniser. Revoir ce zonage.</p> <p>8. Zonage NL : Un zonage NL a été mis en place pour permettre les installations et constructions nécessaires à l'activité de camping. Par contre les zonages proposés semblent être bien plus larges que les périmètres réels de l'installation. Réduire ce classement à la surface actuelle des équipements, voir aux surfaces nécessaires à la construction de bâtiments.</p>	<p>6. La création de logement sera autorisée concernant les changements de destinations en zone A. (modification du règlement)</p> <p>7. La CDPENAF n'a pas fait de remarque sur ce point précis. Pas de modification de prévue.</p> <p>8. Le classement NL sera réduit en fonction des besoins. (modification du règlement)</p>
CNPF	<p>1. Règlement littéral : Mentionner explicitement que les coupes et abattages d'arbres effectués conformément au programme des coupes et travaux dans les bois et forêts disposant d'un Document de Gestion Durable (Plan Simple de Gestion, Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles, Règlement Type de Gestion) sont dispensés de déclaration préalable en cas de classement au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>2. Règlement graphique :</p> <p>a. Le règlement graphique classe plusieurs parcelles dans la forêt de Coron au sud-ouest et dans le bois de Bienassis au nord-est en</p>	<p>1. Litigieux si l'article de loi venait à changer. Pas de modification de prévue.</p> <p>2.</p>

	<p>Espaces Boisés Classés (EBC – art. L113-1 du code de l’urbanisme.). Il s’avère que ces boisements font l’objet d’un Plan Simple de Gestion, une gestion durable y est donc mise en oeuvre.</p> <p>b. Limiter le classement en EBC (ou au titre de la loi Paysage) aux bois et forêts de surface inférieure à un hectare et ne disposant pas de document de gestion durable (PSG, CBPS, RTG), à l’exception de ceux présentant de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation (biodiversité, paysage, risque lié à la pression d’urbanisation, etc.).</p>	<p>a. Les parcelles concernées par des plans de gestion ci-évoqués seront retirées des EBC. (modification du règlement)</p> <p>b. 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. (modification du règlement)</p>
Lamballe Terre et Mer	<p>1. Retravailler les OAP (Orientations d’Aménagement et de Programmation) pour adapter les densités, permettre l'accueil d'une population diversifiée et prévoir un échéancier pour une production de logements plus équilibrée entre extension urbaine et renouvellement urbain.</p> <p>2. Préciser les règles d'implantation des commerces et activités de services.</p> <p>3. Justifier et affiner le contour des secteurs NL et UY (parcelle YB21) pour en réduire les emprises constructibles.</p> <p>4. Habitat / stratégie foncière :</p> <p>a. Logements : La part de logements à produire en densification des enveloppes urbaines sans consommation foncière reste faible au regard des attentes du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)(30% pour des taux attendus de: 2021-2031: 40%; 2031-2041 : 60%).</p>	<p>1. Concernant le 1AUB, les zones humides seront sorties du périmètre de l’OAP 1 et la partie Est sera zonée en 2AU. Pour le zonage 2 AU : Augmentation à 30 logements par hectares pour respecter les objectifs du SCOT. Le taux de réalisation des logements en renouvellement sera augmenté de 70% à 100%. (modification des OAP sectorielles)</p> <p>2. Ces éléments sont déjà évoqués dans le règlement. Pas de modification prévue.</p> <p>3. Le classement NL sera réduit en fonction des besoins. (modification du règlement). Lors d’une prochaine modification du PLU, la parcelle YB21 fera l’objet d’un STECAL sous réserve de l’accord de la CDPENAF suite à la demande de PPA. (modification du règlement et rapport de présentation et règlement)</p> <p>4.</p> <p>a. Concernant le 1AUB, les zones humides seront sorties du périmètre de l’OAP 1 et la partie Est sera zonée en 2AU. Pour le zonage 2 AU : Augmentation à 30 logements par hectares pour respecter les objectifs du SCOT. Le taux de réalisation des logements en renouvellement sera augmenté de 70% à 100%. (modification des OAP sectorielles)</p>

	<p>b. L'étude de densification est représentée sous forme de carte sans précisions apportées sur les gisements identifiés. Un tableau caractérisant chaque gisement complèterait utilement cette analyse.</p> <p>c. Parcelle : La parcelle AB269 (7012m²) n'est pas caractérisée dans l'étude de densification. Or elle présente un potentiel intéressant en termes de surface et de géographie (proximité des équipements). Les parcelles E1573, E324 et AB48, dans des proportions moindres, constituent également des potentiels valorisables pour de la création de logements</p> <p>d. Densité : Il est prévu une densité unique (22log/ha) sur toutes les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui mériterait d'être augmentée au regard des attendus du SCOT (2021-2031 : 22log/ha ; 2031-2041 : 30log/ha).</p> <p>e. La formulation page 15 du règlement indiquant que : <i>"Les opérations d'ensemble proposées sur les secteurs concernés devront tendre vers la densité affichée dans les orientations d'aménagement et de programmation."</i> n'incite pas à dépasser ces densités laissant même entendre que des densités moindres serait autorisables</p> <p>f. Zonage : En zone Ubi, la construction de nouveaux logements est interdite mais la construction d'annexes est possible pour une emprise cumulée limitée à 80m². Une telle surface comporte un risque de détournement pour la création de nouveaux logements et serait donc à réduire. De même, en zone A, où l'emprise au sol</p>	<p>b. L'étude de densification sera précisée dans ses chiffres (modification du rapport de présentation).</p> <p>c. La configuration de la parcelle la rend difficile à construire. Il est considéré que cette parcelle participe non seulement à la qualité de vie du bourg mais également à une fonction de poumon vert. Pas de modification prévue.</p> <p>d. Concernant le 1AUb, les zones humides seront sorties du périmètre de l'OAP 1 et la partie Est sera zonée en 2AU. Pour le zonage 2 AU : Augmentation à 30 logements par hectares pour respecter les objectifs du SCOT. Le taux de réalisation des logements en renouvellement sera augmenté de 70% à 100%. (modification des OAP sectorielles)</p> <p>e. Une souplesse relative sera laissée au sein des OAP afin de conserver un minimum de liberté pour les aménageurs. Pas modification prévue.</p> <p>f. Pas de modification prévue.</p>
--	--	--

	<p>cumulée des extensions peut aller jusqu'à 70 m2 à compter de la date d'approbation du PLU. Cette surface paraît également trop importante, d'autant plus que si on la cumule aux annexes limitées à 40m2, elle permet la construction de 110m2 supplémentaires.</p> <p>5. OAP :</p> <p>a. L'échéancier des OAPs ne permet pas d'assurer que le renouvellement urbain avance au même rythme que l'extension. En outre, l'OAP1, prévue à court terme (2025-2028), conduirait à la consommation de 79% de l'enveloppe foncière et à la production de 54% des logements à produire sur 10 ans. Un phasage de cette OAP serait donc à prévoir. La possibilité d'un zonage 2AU est donc à étudier de même que la mobilisation des leviers en termes de maîtrise foncière.</p> <p>b. Les OAP n'étant pas prescriptives en matière de typologie de logements, l'offre proposée risque d'être réduite à du pavillon individuel classique ne permettant pas de couvrir l'ensemble des parcours résidentiels de la population, en particulier les jeunes ménages et personnes âgées.</p> <p>6. Economie / tourisme :</p> <p>a. Dans un souci de transparence vis-à-vis des porteurs de projet, les prescriptions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) en matière d'implantation de commerces dans les SIP devraient être entièrement incluses dans le PLU, en particulier concernant les SIP connectés :</p> <p><i>"Dans les SIP majeurs et secondaires connectés, les conditions d'implantation commerciale sont fixées selon les principes suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Non-croissance des surfaces d'unité commerciale et des surfaces de vente des hypermarchés et supermarchés,</i> <i>• A l'échelle de chaque SIP, création de surfaces supplémentaires limitées à + 10% des surfaces d'unité commerciale cumulées du SIP, à la date de janvier 2020. Les documents d'urbanisme pourront réduire ce taux pour</i> 	<p>5.</p> <p>a. OAP 2 et 3 seront passées en court terme. Le taux de réalisation des logements en renouvellement sera augmenté de 70% à 100%. La partie Est de l'OAP 1 sera placée en 2AU. Pour le zonage 2 AU : Augmentation à 30 logements par hectares pour respecter les principes du SCOT. (modification des OAP sectorielles)</p> <p>b. 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. Pas de modification prévue.</p> <p>6.</p> <p>a. La proposition évoquée concernant l'inclusion du DAAC compliquerait de manière non productive ce qui existe déjà dans le règlement. Pour le reste : Ne relève pas de l'habilitation du PLU mais relève du SCoT Pas de modification de prévue.</p>
--	---	--

	<p><i>favoriser la résorption de surfaces vacantes ou éviter l'émergence de friches. Chaque projet est conditionné à la désimperméabilisation d'au moins 20% des sols imperméabilisés du périmètre opérationnel. Dans le cadre d'une opération urbaine incluant de l'habitat, la marge de croissance des surfaces d'unité commerciale est portée à 20%. Avis commune</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Non-implantation de commerces sur des activités de destination. (équipement de la personne et culture-loisirs) et croissance des commerces existants de cette catégorie limitée à des réorganisations minimales de la surface existante avec un maximum de croissance de surface de vente de 40 m2 sans extension ni construction nouvelle."</i> <p>b. L'installation d'activités de service avec accueil d'une clientèle" et de "bureaux", possible dans l'ensemble de la zone Ub, devrait plutôt être orientée vers les SIP afin d'éviter la dilution de ce type d'activités.</p> <p>c. Une incohérence sera toutefois à rectifier dans le règlement. L'installation d'"activités de service avec accueil d'une clientèle" est en effet plus permissive en SIP déconnecté (uniquement dans l'existant) que connecté (uniquement dans l'existant et limitée aux services nécessitant plus de 100m2 de surface de plancher).</p> <p>d. La taille des entrepôts mériterait également d'être limitée dans les SIP au regard des prescriptions indiquées dans le SCOT.</p> <p>e. Dans un souci de cohérence, la destination "Restauration", autorisée en SIP déconnecté, devrait l'être également en SIP connecté.</p> <p>f. Concernant les magasins de vente à la ferme, le règlement (lexique et prescriptions de la Zone A) devra reprendre les prescriptions inscrites dans le SCOT (surface de 70m2 maximum).</p> <p>g. Le règlement des STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) AY ne précise pas l'activité exercée justifiant la création de</p>	<p>b. L'activité annexe à l'habitat sera mise sous conditions en zone UB et interdiction en zone 1AUB (modification du règlement).</p> <p>c. Il n'y a pas d'incohérence : permettre l'installation de nouvelles activités de service pour les activités de surface de plancher supérieure à 100m2 en SIP connecté. Pas de constructions nouvelles dans les SIP déconnectés.</p> <p>d. La taille des entrepôts se référera au SCOT (modification du règlement).</p> <p>e. La restauration sera autorisée en SIP déconnectée (modification du règlement).</p> <p>f. Le règlement sera corrigé pour respecter la surface de plancher figurant au SCOT. (modification du règlement)</p> <p>g. Des précisions sur les STECAL seront apportées (modification du rapport de présentation). Le STECAL AL est supprimé compte tenu</p>
--	--	--

	<p>hangars. Il n'est pas non plus apporté de précisions sur le STECAL AL (camping existant? Village vacances?), ni sur les campings des secteurs NL (campings à la ferme?).</p> <p>h. La zone UY, située parcelle YB21, ne constitue pas une zone U mais si justifié, un STECAL peut être créé en limitant son périmètre à la seule partie déjà consommée de la parcelle.</p> <p>7. Environnement :</p> <p>a. Etat initial de l'environnement : Il manque les données concernant les scénarios de connectivité pour la rainette arboricole identifiés dans l' Atlas de la Biodiversité Intercommunal (ABI) de Lamballe Terre & Mer.</p> <p>b. OAP : Il est indiqué <i>"Merlons plantés : créer des merlons végétalisés (arbres et arbustes) pour atténuer les nuisances avec la zone d'activités. L'entretien des merlons sera à la charge de l'aménageur"</i>. Or, une fois les lots vendus, l'aménageur n'en assurera plus l'entretien. Les modalités de gestion ultérieure des plantations doivent impérativement être définies dès la conception du projet pour en assurer la pérennité.</p> <p>c. Parcelles : Les gisements à enjeux écologiques identifiés dans l'étude de densification (gisements 66/68) devraient être protégés au règlement graphique du PLU (au titre du LSI-23 a minima). Quid de la parcelle AB269 ?</p> <p>8. Zones Humides :</p> <p>a. Le règlement du Sage devra être intégré, tel que rédigé, dans le règlement du PLU et s'appliquer aux zones humides effectives, qu'elles soient identifiées ou non, au règlement graphique (à ajouter au règlement). Par ailleurs, une marge de recul devra être prévue au règlement conformément au SCOT qui prescrit que, <i>"Les milieux aquatiques et humides doivent être préservés strictement. Une distance entre les espaces artificialisés et les milieux</i></p>	<p>de l'avis défavorable de la CDPENAF(<i>modification du règlement et rapport de présentation</i>)</p> <p>h. La parcelle concernée fera l'objet d'un STECAL. (<i>modification du règlement et rapport de présentation</i>)</p> <p>7.</p> <p>a. Les données concernant la rainette arboricole seront ajoutées (<i>modification du règlement et rapport de présentation</i>).</p> <p>b. On remplace les merlons par un dispositif d'atténuation des nuisances. Les modalités de gestion ultérieure des plantations seront définies dès la conception du projet pour en assurer la pérennité. (<i>modification des OAP sectorielles</i>).</p> <p>c. La réponse est formulée plus haut.</p> <p>8.</p> <p>a. Les zones humides sont classées en zonage N ce qui intègre une zone tampon.</p>
--	---	--

	<p><i>aquatiques ou humides périphériques doit notamment être conservée, soit une dizaine de mètres à minima (à adapter en fonction des enjeux et du contexte)."</i></p> <p>b. Pour plus de clarté sur la constructibilité des terrains, les zones humides et Espaces Boisés Classés sont à zoner en N au règlement graphique</p> <p>c. Règlement : Il est prescrit que : <i>"Toutes nouvelles constructions, annexes* ou extensions* sont interdites dans la marge de recul des espaces boisés classés et haies protégées identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme."</i> Cependant, il n'est pas défini comment déterminer cette marge de recul, à ajouter (voir document LTM: <i>"Prescriptions LTM relatives aux espaces et espèces protégés dans les Plans Locaux d'Urbanisme"</i>).</p> <p>d. Un rappel de l'article L411-1 relatif aux espèces à protéger devrait utilement être intégrer au règlement du PLU.</p> <p>e. Le SCOT prescrit que : « <i>Les installations photovoltaïques et éoliennes terrestres sont interdites dans les espaces composant la trame verte et bleue du SCOT (réservoirs de biodiversité, les espaces de perméabilité, trame aquatique et humide).</i> ». Cette prescription est à transcrire à l'échelle communale</p> <p>9. Climat / Air / Energie – Mobilité : Le règlement doit permettre la réalisation de stationnements qualitatifs pour les vélos dans les zones UY, UYd, UYc. Ces zones d'emplois, situées à proximité immédiate de zones d'habitat, sont en effet très propices au développement de mobilités douces sous réserve que les conditions de desserte et de stationnement soient réunies.</p> <p>10. Eau / Assainissement / Déchet : Si la gestion des eaux pluviales à la parcelle est intégrée dans le règlement et les OAPs, les formulations employées traduisent plutôt une incitation. En effet, il</p>	<p>b. Les zones humides et EBC seront classées en N (<i>modification du règlement graphique</i>).</p> <p>c. La marge de recul des EBC sera à adapter en fonction du projet. (<i>modification du règlement</i>)</p> <p>d. Un rappel à l'article L411-1 sera ajouté (<i>modification du règlement</i>).</p> <p>e. La prescription du SCOT sur le photovoltaïque sera ajoutée (<i>modification du règlement</i>).</p> <p>9. Pas de modification prévue.</p> <p>10. la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sera exigée pour les projets de constructions nouvelles (<i>modification du règlement</i>).</p>
--	--	---

	<p>est prescrit au règlement : <i>"Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit : L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte. "</i> Par ailleurs, pour une réelle gestion des eaux pluviales à la parcelle, les modalités de contrôle devront être définies au préalable par la commune (qui vérifie au stade du permis ? du récolement ?).</p> <p>11. Autorisation du Droit des Sols : <u>Dispositions générales :</u></p> <p>a. P. 14 : il est conseillé de ne pas faire figurer au règlement les règles du code de l'urbanisme relatives à la cristallisation des droits particulièrement en déclaration préalable. En effet, ces règles peuvent évoluer et font l'objet de jurisprudences qui invitent à rester prudent sur leur application.</p> <p>b. P.24 - point 6 : le titre est réducteur, préciser <i>"Isolation thermique par l'extérieur et performances énergétiques et environnementales des bâtiments"</i> pour que les porteurs de projets concernés intègrent bien cet article.</p> <p>c. P.25 - point 7 : L'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dispose que : " « <i>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose</i> ». En cas de lotissement ou de division foncière, le PLU s'oppose aux règles de l'article précédent. Autrement dit, en cas de lotissement ou de celui de la construction, les règles du PLU s'appliquent à l'échelle de chaque lot après division." Il est plutôt conseillé de ne pas s'opposer à l'application de cet article. En effet,</p>	<p>11.</p> <p>a. Les règles concernant la cristallisation des droits sera retirée. (modification du règlement)</p> <p>b. Le titre concernant l'isolation thermique sera précisé. (modification du règlement)</p> <p>c. Le règlement ne s'opposera pas à l'article 151-21 du code de l'urbanisme. (modification du règlement).</p>
--	--	--

	<p>s'y opposer signifierait devoir appliquer les règles du PLU lot par lot ce qui est très contraignant sur une opération d'aménagement.</p> <p>d. P.25 - point 8: Les dossiers loi sur l'eau ne sont pas à déposer en mairie, plutôt formuler de la manière suivante : <i>"Une autorisation devra être demandée en Mairie pour tout projet de busage. Sur route départementale, hors zone agglomérée, cette autorisation devra être demandée au département. Les autorisations seront assorties de préconisations selon la nature du projet. Par ailleurs, la demande peut faire l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau (renseignement auprès de la DDTM22)"</i>.</p> <p>e. P.31- point 3 : le règlement renvoi à des linéaires commerciaux qui n'apparaissent pas au plan de zonage. De plus, les destinations autorisées dans le périmètre de centralité ne concordent pas avec les destinations autorisées en zone Ubc correspondant au périmètre de centralité.</p> <p>f. P.32 : <i>"Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé* par un PLU peut : (...) Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé* d'acquérir son terrain dans les 2 ans suivant l'approbation du PLU. "</i> : il ne semble pas que le code règlemente le délai de mise en demeure.</p> <p>g. P.35 : la surface de plancher hors oeuvre nette n'existe pas. La SHON et la SHOB sont d'anciennes références de surface qui ne sont plus utilisées aujourd'hui. On n'utilise uniquement les notions de surface de plancher et d'emprise au sol voire de surface taxable.</p> <p>h. P.37 - point 4 : Pour favoriser le développement des mobilités douces, les règles qualitatives pour les stationnements vélo seraient à développer : locaux clos et couverts, éclairés, dotés d'une fermeture sécurisée et de dispositifs de recharge pour vélos à assistance électrique. Par ailleurs, les surfaces projetées {1m2, 3m2) paraissent insuffisantes pour répondre aux besoins (penser au stationnement des vélos cargos notamment).</p>	<p>d. La formulation concernant les dossiers lois sur l'eau sera modifiée. (modification du règlement).</p> <p>e. Les destinations autorisées et les linéaires commerciaux seront corrigées. (modification du règlement).</p> <p>f. La mention du délai de mise en demeure sera supprimée. (modification du règlement).</p> <p>g. Les termes de références de surfaces seront actualisés. (modification du règlement).</p> <p>h. Pas de modification prévue.</p>
--	---	--

	<p>i. P.39 : l'article renvoi à l'annexe sanitaire déchets LTM qui devra figurer en annexe du règlement.</p> <p>12. P.38 – Clôtures :</p> <p>a. Pour les clôtures des terrains d'habitation, il serait pertinent d'ajouter la possibilité de dépasser la hauteur de clôture imposée lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture existante présentant un intérêt patrimonial et d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.</p> <p>b. Par ailleurs, tel que rédigé, des panneaux de bois, grillages occultants ou tout autre type de clôture pleine de 2 m de hauteur hors murs sont possibles en limites séparatives. Sur ce type de limites, il faut veiller à permettre à chacun de conserver son intimité tout en limitant l'effet barricade des clôtures pleines de 1.80/2m de haut. Cela peut se faire en autorisant des joues de terrasses de 1.8/2m de hauteur sur une longueur de 3/4m puis de demander des clôtures ajourées pour le reste (claires-voies, grillages etc).</p> <p>c. Enfin, il est indiqué : <i>"Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à(...) favoriser la biodiversité et les continuités écologiques"</i>. Pour illustrer cette prescription, l'ajout d'un schéma serait pertinent : voir document LTM : <i>"Prescriptions LTM relatives aux espaces et espèces protégés dans les Plans Locaux d'urbanisme"</i> avec schéma d'une clôture surélevée et passage dans la clôture.</p> <p>13. Lexique : définition à revoir ou à compléter</p> <p>a. Cours d'eau : reprendre la définition du Sage Baie de Saint-Brieuc (un écoulement peut être qualifié de cours d'eau même s'il ne passe pas dans un lit naturel). En effet, certains cours d'eau passent par ce qui pourraient être qualifié de fossés.</p> <p>b. Opération d'aménagement d'ensemble : un renvoi vers le lexique est indiqué mais la notion n'y est pas définie.</p>	<p>i. L'article renverra à l'annexe sanitaire déchets LTM figurera en annexe du règlement (<i>modification du règlement</i>).</p> <p>12.</p> <p>a. La hauteur de clôture pourra être dépassée, uniquement quand il y a un intérêt patrimonial. (<i>modification du règlement</i>).</p> <p>b. Les hauteurs de 1m20 pour mur plein et 1m80 pour mur + clôtures au-dessus seront retenues. (<i>modification du règlement</i>).</p> <p>c. Le schéma produit par LTM au sujet des clôtures sera ajouté. (<i>modification du règlement</i>)</p> <p>13.</p> <p>a-b-c-d. Le lexique sera modifié concernant cours d'eau, opération d'aménagement d'ensemble, toiture-terrasse, espace de mobilité des cours d'eau. (<i>modification du règlement</i>)</p>
--	--	--

	<p>c. Toiture-terrasse : <i>"Une toiture terrasse ou bien une toiture monopente, est une toiture plate ou très faiblement inclinée (pente inférieure à 15%) généralement recouverte d'un revêtement étanche, qui peut être accessible (conçue pour accueillir des personnes (circulation, détente, végétalisation, panneaux solaires, etc.) ou et inaccessible (servant uniquement de couverture au bâtiment sans usage spécifique)"</i> : La toiture monopente est une toiture terrasse si la pente est inférieure à 15%.</p> <p>d. Espace de mobilité des cours d'eau : définis à 2 endroits, ne laisser qu'une seule définition.</p> <p>14. Dispositions spécifiques :</p> <p>a. P.61,71, 107, 120 : abris de jardin : règlementer également la hauteur à l'acrotère.</p> <p>b. P.62 : Un retrait de 2m par rapport aux limites séparatives favoriserait la densification tout en respectant le code civil en matière de droits de vues. Par ailleurs, il n'est pas spécifié comment sont appliquées les règles dans le cas de constructions en second rideau.</p> <p>c. P.66, 76 : les prescriptions relatives aux installations photovoltaïques concernent-elles les trackers solaires ? Plus généralement, quid de l'implantation des trackers solaires en zone U ?</p> <p>d. P.70/71 : le tableau des destinations devrait comporter une colonne Ubi : cette zone n'a en effet pas vocation à accueillir d'autres destinations que de l'habitat.</p> <p>e. P.75 : Seules les toitures traditionnelles à deux pans sont autorisées pour les volumes principaux d'une construction : exception à faire en zone UBc qui ne comporte que des toitures terrasses ?</p> <p>f. P.76, 87, 95 : <i>"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux."</i> : ajouter un renvoi vers les dispositions générales relatives à l'article LSI-23.</p>	<p>14.</p> <p>a. La hauteur à l'acrotère des abris de jardins sera règlementée (modification du règlement)</p> <p>b. La distance de 3 mètres sera conservée. Ce point est déjà règlementé dans le règlement.</p> <p>c. Pas de trackers de prévu en zone U. (modification du règlement)</p> <p>d. Le tableau des destinations comportera une colonne Ubi pour modifier les destinations autorisées et les limiter à l'habitat. (modification du règlement)</p> <p>e. Les toitures autorisées seront modifiées, exception en UBc entre autres pour autoriser les attiques en OAP. (modification du règlement littéral).</p> <p>f. Un renvoi vers les dispositions générales relatives à l'article concerné sera ajouté (modification du règlement)</p>
--	--	---

<p>g. P.82 : Pour plus de clarté et conformément au SCOT, la prescription devrait être complétée de la manière suivante : <i>"Seules sont autorisés sous conditions dans le sous-secteur UYd : "les extensions mesurées des constructions existantes relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » (destination « commerce et activités de services ») pour mise aux normes fixée par la réglementation."</i></p> <p>h. P.83 : <i>"Les activités de la destination « commerce et activités de services » et « les activités de service avec accueil d'une clientèle » uniquement dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU."</i> : les activités de service avec accueil d'une clientèle correspondent à une sous-destination de la destination commerce et activités de services : à reformuler.</p> <p>i. P.83 : <i>"Les activités relevant de la destination « artisanat et commerce de détail » et les « activités de service avec l'accueil d'une clientèle » dans le secteur identifié Centralité Commerciale au règlement graphique."</i> : à retirer, concerne la zone Ubc.</p> <p>j. P.91 : <i>"Sont autorisés sous conditions en zone UL : (...) les activités annexes au camping existant"</i> : afin d'éviter tout débordement, plutôt que d'activités annexes, il s'agirait plutôt d'autoriser les activités liées à l'activité de camping.</p> <p>k. P.117 : coquille dans le tableau des destinations, la sous-destination "autres hébergements touristiques" est soumise à conditions.</p> <p>l. P.118: <i>"Les activités de diversification conduisant à la création d'habitation nouvelle"</i> : préférer le terme de nouveau logement plutôt qu'habitation pour éviter tout amalgame avec une nouvelle construction.</p> <p>m. P.119 : dans un souci de cohérence, il serait pertinent de prévoir la même densité pour les logements de fonction agricole que dans le bourg (22log/ha soit des terrains de 450m2 au lieu de 750m2).</p>	<p>g-h-i : 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 ».</p> <p>La centralité commerciale est bien réglementée par le zonage UBc. La mention faite dans le règlement UYc (4^{ème} alinéa page 83) sera supprimée. (modification du règlement).</p> <p>j. le règlement de la zone UL sera modifié pour autoriser l'implantation « commerce et activité de service » uniquement pour les besoins du camping. (modification du règlement page 90 3^{ème} alinéa – sont autorisés sous conditions)</p> <p>k. Certains gîtes font partie d'un article fiscal spécifique. Pas de modification prévue.</p> <p>l. Le terme de nouveau logement sera utilisé plutôt qu'habitation. (modification du règlement).</p> <p>m. Pas de modification prévue.</p>
---	--

<p>n. P.119 : <i>La charte agricole précise que : "la création d'un logement sera possible dans la limite d'un seul logement pour les exploitations individuelles" : à ajouter.</i></p> <p>o. P.120: <i>"Les changements de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique du PLU" : à ajouter : sous réserve de l'accord de la CDPENAF.</i></p> <p>p. P.120: Pour plus de clarté, préciser : <i>"La construction de piscines* couvertes ou non couvertes en annexe ou en extension (. ..)"</i>. Par ailleurs, la surface du bassin est règlementée mais pas l'emprise au sol totale si la piscine est couverte. Il serait donc opportun de définir une emprise totale, local technique inclus, que la piscine soit couverte ou non.</p> <p>q. P.120 et 137 : <i>"Les abris pour animaux domestiques, sans fondation, inférieurs à 20 m2 sont autorisés si ceux-là sont impératifs pour placer l'animal dans des conditions compatibles avec les impératifs biologiques de son espèce."</i> : préciser le nombre d'abri autorisé par unité foncière (en général un) et préciser qu'il s'agit d'une construction légère en bois sans fondation, facilement démontable et déconnectée des réseaux, qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur. Ses caractéristiques doivent permettre un retour à l'état naturel du site.</p> <p>r. P.126/127 : les zones AY sont définies comme : "zones dédiées aux activités commerciales et artisanales" ce qui ne correspond pas au tableau des destinations concernant ces zones : à mettre en cohérence et à préciser sur le type d'activités réellement exercées. Par ailleurs, à quoi correspond le zonage AL destiné à accueillir des HLL ? Camping existant, village vacances existant ? A préciser.</p> <p>s. P.126: le tableau des destinations permet la réalisation de logements sous conditions en zones Ay1, Ay2 et AL. Or cette destination n'y est pas autorisée.</p>	<p>n. La mention de la charte agricole concernant la création de logement sera ajoutée. (modification du règlement)</p> <p>o. 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 (modification du règlement)</p> <p>p. Le texte actuel s'appuie sur la réglementation du code de l'urbanisme. Pas de modification prévue.</p> <p>q. Le nombre d'abri pour animaux domestiques par unité foncière sera précisé ainsi que de la nature de la construction. (modification du règlement)</p> <p>r. Le STECAL AL sera supprimé compte tenu de l'avis défavorable de la CDPENAF. Rendre cohérents la zone Ay avec le tableau des destinations. (modification du règlement et du rapport de présentation)</p> <p>s. La destination de réalisation de logement en zone Ayl1 Ay2 ne seront pas autorisée, en passant de « sous conditions » à « non ». (modification du règlement)</p>
--	--

<p>t. P.137: <i>"Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU."</i> sont autorisées mais aucune précision n'est apportée sur les modalités de réalisation (surface, distance par rapport à la construction principale etc) : à compléter.</p> <p>u. P.138: <i>"Les bâtiments annexes liés à l'activité de camping existante et nécessaires pour répondre à la capacité d'accueil du site de camping (sanitaires, accueil, restauration) dans la limite de 5 % de la surface du terrain."</i> de quel terrain s'agit-il : parcelle cadastrale, unité foncière, surface du STECAL, à préciser tout en limitant au strict minimum l'emprise constructible.</p> <p>v. P.139: la zone N correspondant à une zone à protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, la hauteur des constructions devrait y être limitée a minima comme en zone A.</p> <p>w. P.141: <i>"La zone N est un espace naturel protégé en raison de son paysage remarquable, d'éléments écologiques reconnus ou de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux, zones humides ou périmètre de captage d'eau potable ... "</i> Les parcs photovoltaïques devraient donc y être interdits.</p> <p>x. P.143: <i>"Les clôtures non végétales existantes de moins de trente ans et les nouvelles clôtures non végétales devront laisser ponctuellement un passage à faune d'une hauteur de 30 centimètres au-dessus de la surface du sol."</i> : il est plutôt préconisé un passage de 20 cm (voir <i>"Prescriptions LTM relatives aux espaces et espèces protégés dans les Plans Locaux d'Urbanisme"</i> avec schéma d'une clôture surélevée et passage dans la clôture).</p> <p>15. Règlement graphique :</p> <p>a. L'intitulé de la zone NL n'est pas le même dans le règlement littéral (installations et constructions nécessaires à l'activité de camping existante, exercée en milieu naturel) et dans le règlement</p>	<p>t. Les modalités de réalisation des annexes et extensions à usage d'habitation seront précisées en reprenant les modalités de la zone A (modification du règlement)</p> <p>u. Concernant la définition des bâtiments annexes liés à l'activité de camping existante, préciser que l'on parle de l'unité foncière. (modification du règlement).</p> <p>v. La hauteur n'est volontairement pas limitée pour les hangars en Nf, une appréciation qualitative sera cependant étudiée. (modification du règlement)</p> <p>w. Les parcs photovoltaïques seront interdits en zone N. (modification du règlement)</p> <p>x. En se basant sur les prescriptions de LTM, un passage de 20 cm sera préconisé sous les clôtures non végétales. (modification du règlement).</p> <p>15.</p> <p>a. L'intitulé de la zone NL sera harmonisé entre le règlement littéral et graphique. (modification du règlement)</p>
--	---

	<p>graphique (zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou loisirs) : à harmoniser.</p> <p>b. Il est indiqué zone Ai : zone naturelle inconstructible au lieu de zone agricole inconstructible.</p> <p>c. Pour les éléments de patrimoine, haies à protéger et diversité commerciale : rappeler au titre de quel article du code de l'urbanisme ils s'appliquent.</p> <p>d. Le zonage AI n'est pas légendé.</p> <p>e. Il serait utile d'ajouter au dossier une cartographie zoomée sur le bourg.</p>	<p>b-c-d-e. 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 (modification du règlement graphique). Le zonage AL sera supprimé compte tenu de la suppression du STECAL.</p>
Région Bretagne	<p>1. Anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans le document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire.</p>	<p>1. Les orientations présentées sont proches de celles du SCOT. Pas de modifications prévues.</p>
Syndicat mixte Baie de Saint-Brieuc - SCOT	<p>Développement résidentiel :</p> <p>1. Renouvellement urbain :</p> <p>a. Le projet réduit effectivement son urbanisation au sein du centre-bourg=> pas de zones en extension du centre-bourg ni d'urbanisation possible au sein des villages/hameaux de la commune Cependant, l'urbanisation se fait sur des ENAF situés dans le CB (dont 4.10 ha sur un îlot de parcelles ENAF d'environ 7.6 ha)</p> <p>b. Justifications à revoir/à compléter (nota pages 56 et suivantes du RP tome 2) nota référence au SCOT 2015, manque de justifications ou justifications erronées.</p> <p>2. Production de logements :</p> <p>a. Un taux de RU {24%) inférieur aux objectifs du SCOT (entre 40 et 60%)</p>	<p>Développement résidentiel</p> <p>1.</p> <p>a-b. La partie justification de la consommation d'ENAF sera retravaillée (modification du rapport de présentation).</p> <p>2.</p> <p>a. La part des logements en renouvellement sera augmentée. (modification du rapport de présentation).</p>

	<p>b. Le projet affiche un taux de RU de 30% car il intègre les 10 bâtiments identifiés comme changement de destination en zone agricole. Ces bâtiments non situés dans l'enveloppe urbaine et constituant à terme de l'habitat diffus ne relèvent pas du renouvellement urbain (cf page 10 tome 2 du RP)</p> <p>c. Justification à apporter sur l'écart entre le taux de RU appliqué dans le projet de PLU et les objectifs du SCOT</p> <p>d. Détailler les capacités de RU (densification sans conso ENAF de l'enveloppe urbaine) (cf point ci-après)</p> <p>3. Potentiel de renouvellement urbain :</p> <p>a. Pas de description des potentiels de RU ni de justification sur les capacités de la commune à faire du RU (à mobiliser les gisements en RU)</p> <p>b. Pas d'information sur l'identification des terrains constructibles > à 2000 m2 ni sur un nombre de logements à produire pour ces gisements</p> <p>c. Pas de mesures pour encadrer la production de logements au sein des gisements non ENAF identifiés (<i>exemple : OAP thématique "densification"</i>).</p> <p>d. Le projet n'identifie pas de secteurs d'intervention prioritaire avec un projet global de RU</p> <p>e. Les logements sous utilisés ne sont pas identifiés alors que cet enjeu est mis en évidence dans le diagnostic</p> <p>4. Réduire la dépendance à la voiture :</p> <p>a. Justifications à revoir/à compléter (nota pages 56 et suivantes du RP tome 2) nota référence au SCOT 2015, manque de justifications ou justifications erronées.</p> <p>b. Protéger les linéaires des circuits de randonnée et des cheminements piétons</p>	<p>b. On ne peut techniquement pas considérer que ces bâtiments constituent de la consommation. Pas de modification prévue.</p> <p>c.d Les capacités de renouvellement urbain seront augmentées et justifiées (<i>modification du rapport de présentation</i>).</p> <p>3.</p> <p>a-d-e. Le taux de renouvellement urbain sera augmenté et les gisements justifiés. L'identification des secteurs d'intervention prioritaires et des logements sous utilisés pourra être étudié lors d'une prochaine évolution du PLU. (<i>modification du rapport de présentation</i>).</p> <p>b-c Le gisement mobilisable ne comprend de parcelles de plus de 2.000 m2</p> <p>4.</p> <p>a. Les justifications concernant la dépendance à la voiture seront complétées (<i>modification du rapport de présentation</i>).</p> <p>b. Les liaisons douces ne feront pas l'objet d'une identification au sein du règlement graphique.</p>
--	--	--

	<p>5. Maitriser l'urbanisation en extension :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Le phasage, à lui seul, ne permet pas d'assurer l'équilibre entre la production de logements en RU et la production de logements en extension b. Pas de maîtrise des ouvertures à l'urbanisation (limiter les terrains ouverts à l'urbanisation) c. Phasage des opérations OAP 2 et 3 à revoir et à préciser en distinguant court, moyen et long terme d. Justifications à revoir/à compléter (nota pages 56 et suivantes du RP tome 2) nota référence au SCOT 2015, manque de justifications ou justifications erronées. <p>6. Développement démographique :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Le projet fait référence à la moyenne de croissance démographique indiquée dans le SCOT 2015 et non pas aux objectifs du SCOT en vigueur {2025}. Pour garantir la compatibilité du PLU, le projet doit se référer aux objectifs de sobriété foncière fixés dans le SCOT 2025 pour l'habitat, construits à partir d'objectifs de croissance démographique, de production de logements et de consommation maximale de foncier ENAF. b. Justifications à revoir (page 6 du RP tome 2) car contenant plusieurs incohérences dans la rédaction (données chiffrées, justifications contradictoires) c. Favoriser le déploiement sur le territoire des logements abordables dont les logements sociaux. Préciser les éventuels projets en cours sur la commune 	<p>5.</p> <ul style="list-style-type: none"> a.-b. Pour assurer l'équilibre entre la production de logements en renouvellement urbain et la production de logements en extension, une partie de l'OAP 1 est zonée en 2AU pour une ouverture à l'urbanisation à long terme. (modification des OAP sectorielles). c. Les OAP 2 et 3 passeront en court terme (modification des OAP sectorielles). d. Concernant la maîtrise de l'urbanisation en extension, la justification sera complétée. (modification du rapport de présentation). <p>6.</p> <ul style="list-style-type: none"> a-b. Les incohérences de chiffres sur le développement démographique seront corrigées et actualisées avec le SCOT plus récent (modification du rapport de présentation). c. Le projet de densification engagé avec la SPL Baie d'Armor Aménagement sera indiqué dans le rapport de présentation. Il comprend 6 logements en accession à la propriété et 6 logements destinés aux primo-accédants. (modification du rapport de présentation).
--	--	---

	<p>7. Respecter l'objectif de sobriété foncière :</p> <p>a. La densité de 22 logements par hectare appliquée aux 3 secteurs ouverts à l'urbanisation est faible par rapport aux objectifs du SCOT (densité moyenne sur la période = 26 logts par ha)</p> <p>b. En tenant compte de la consommation effective depuis 2021 (1.32 ha) et la consommation programmée d'ici à 2035 (5.18 ha + 0.6 ha), la consommation ENAF inscrite dans le projet de PLU (0.7 ha ne moyenne par an) semble élevée au regard de la trajectoire fixée par le SCOT en matière de sobriété foncière.</p> <p>c. Justifications à revoir (page 6 du RP tome 2) car contenant plusieurs incohérences dans la rédaction (données chiffrées, justifications contradictoires)</p> <p>8. Répondre aux besoins démographiques :</p> <p>a. Justifier dans le rapport de présentation que le projet répond aux besoins des parcours résidentiels et adapte l'offre de logements à l'évolution des ménages</p> <p>b. Offre à mettre en lien avec l'identification des grands logements sous utilisés et potentiellement mobilisables pour répondre aux parcours résidentiels</p> <p>Centralités :</p> <p>1. Favoriser le commerce :</p>	<p>7.</p> <p>a. Concernant le 1AUB, les zones humides seront sorties du périmètre de l'OAP 1 pour augmenter la densité et modifier la partie Est en 2AU. Pour le zonage 2 AU : Augmentation à 30 logements par hectares pour être cohérent avec le SCOT. (modification des OAP sectorielles).</p> <p>b. La consommation planifiée sera moins importante compte tenu de l'augmentation de la densité sur la zone 2AU de l'OAP n°1</p> <p>c. Les justifications concernant la sobriété foncière seront corrigées. (modification du rapport de présentation).</p> <p>8.</p> <p>a. La typologie des logements dans les OAP sera elle aussi précisée pour s'adapter aux besoins des parcours résidentiels (modification des OAP sectorielles).</p> <p>b. L'identification des logements sous utilisés pourra être étudiée lors d'une prochaine évolution du PLU.</p> <p>Centralité :</p> <p>1.</p>
--	---	---

	<p>a. Le projet intègre la notion de « centralité commerciale » qui ne correspond pas à la définition de la centralité dans le SCOT. Sur la commune de St Alban, le SCOT identifie une seule centralité correspondant au centre-bourg. Le projet identifie 2 centralités dont la zone UBc. Les règles associées à la zone UBc ne répondent pas aux objectifs du SCOT. Zone UBc => Le secteur défini comme « centralité commerciale » n'est pas identifié comme centralité ni comme SIP dans le SCOT : les conditions d'implantation de commerces ne répondent pas à l'objectif du SCOT en ce qui concerne le commerce hors localisations préférentielles (pas de nouvelles constructions, pas de croissance de surfaces, seulement extension pour mise aux normes réglementaire)</p> <p>b. Le SCOT fixe le principe de non implantation des commerces et activités de services en dehors des centralités et des SIP identifiés dans le SCOT.</p> <p>c. Le projet identifie une zone UA qui s'apparente, selon la description donnée, à la centralité au sens du SCOT => Nécessité de faire confirmer que la zone UA= centralité. La zone UA doit être confirmée dans le projet en tant que « centralité » au sens de la définition fixée dans le SCOT = périmètre de la zone UA cohérent avec l'espace de centralité au sens du SCOT</p> <p>2. Principe de multifonctionnalité :</p> <p>a. Préciser dans le rapport de présentation les principes d'aménagement pour renforcer la centralité (ex : quel projet urbain pour renforcer le cœur de bourg ? quels aménagements pour connecter les zones pavillonnaires au cœur de bourg ? quels aménagements/équipements pour renforcer l'attractivité du cœur de bourg)</p>	<p>a-b-c-. 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. Le projet de PLU conforte la centralité historique du centre-bourg (zone UA). 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 <u>sans discontinuité</u> 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 d'Implantation Périphérique tels que prévus au SCoT. Nous maintiendrons donc cette zone UBc dans le projet de PLU en intégrant la justification de ce choix. Le périmètre de protection du linéaire commercial sera mieux matérialisé. (modification du règlement).</p> <p>2.</p> <p>a. La commune a réalisé une requalification du centre-bourg historique. Elle est par ailleurs lauréate « Village d'avenir » et engage à ce titre une réflexion sur l'organisation de l'espace public (reconnexion des zones d'habitat et d'activité situées à l'ouest du centre-bourg vers le bourg historique).</p>
--	---	--

	<p>b. La dilution de l'offre commerciale du bourg au Poirier fragilise l'objectif de renforcement de l'attractivité du cœur de bourg</p> <p>3. Implantations dans les SIP :</p> <p>a. Erreur à corriger page 82 (UYd al.2) et page 83 (UYc al.3) dans l'intitulé des destinations (« commerce et activités de services » à remplacer par « artisanat et commerce de détail »)</p> <p>b. Le règlement de la zone UYc autorise l'implantation des commerces et activités de services sans conditions dans le secteur identifié comme « centralité commerciale » au règlement graphique. Or le secteur identifié comme « centralité commerciale » est déjà réglementé par un zonage spécifique : UBc (cf remarques ci-avant objectifs 1 et 2) d'où la nécessité de corriger cette incohérence</p> <p>c. L'intégration du secteur identifié comme « centralité commerciale » au règlement de la zone UYc s'apparente à la création d'un SIP. La création ou l'extension d'un SIP n'est pas autorisée dans les conditions posées par le SCOT. La délimitation d'une zone commerciale ou d'une centralité non identifiée dans le SCOT n'est pas possible</p> <p>4. Encadrer le commerce hors localisations préférentielles :</p> <p>a. Zones UB et AUB => le règlement des zones permet l'implantation d'activités de services sans conditions : le SCOT demande que les activités de services s'implantent en priorité dans la centralité ou dans les SIP connectés = nécessité au moins d'encadrer ces implantations en zone UB et de les interdire en zone 1AUB {zones à urbaniser à vocation d'habitat)</p> <p>b. Zone UL => le règlement de la zone UL (équipement sportif et camping) permet l'implantation de commerces et activités de services sous réserve que ces constructions soient en lien direct avec les activités autorisées dans la zone : les conditions d'implantation de commerces ne répondent pas à l'objectif du</p>	<p>b. Le projet entend conforter sa centralité historique en préservant les linéaires commerciaux et en consolidant les équipements publics au sein de cette centralité.</p> <p>3.</p> <p>a. Concernant les pages 82 (UYd al.2) et 83 (UYc al.3), la mention « commerces et activités de service » sera remplacée par « artisanat et commerce de détail ». (modification du règlement).</p> <p>b. c- La centralité commerciale est bien réglementée par le zonage UBc. La mention faite dans le règlement UYc (4^{ème} alinéa page 83) sera supprimée. (modification du règlement).</p> <p>4.</p> <p>a. en zone UB activité annexe à l'habitat sous condition. Interdiction en zone 1AUB (modification du règlement).</p> <p>b. le règlement de la zone UL sera modifié pour autoriser l'implantation « commerce et activité de service » uniquement pour les besoins du camping. (modification du règlement page 90 3^{ème} alinéa – sont autorisés sous conditions)</p>
--	---	---

	<p>SCOT en ce qui concerne le commerce hors localisations préférentielles. Conditionner l'implantation des commerces et activités de services aux seuls besoins du camping, les besoins liés aux équipements sportifs doivent trouver leur place dans la centralité (cœur de bourg) ou à défaut en SIP connecté.</p> <p>c. <i>Zone A</i> : => le règlement, dans les conditions posées, ne limite pas la surface de plancher autorisée pour la vente directe des produits agricoles et n'intègre pas la notion d'activité accessoire à l'exploitation agricole. Encadrer les constructions nécessaires à la commercialisation des produits agricoles pour répondre aux objectifs du SCOT</p> <p>d. <i>Zone Ay</i> => enlever le terme « commerciales » dans la définition des 2 zones concernées Ay1 et Ay2</p> <p>5. Sobriété foncière des PAE :</p> <p>a. Le rapport de présentation (diagnostic, justification du dispositif réglementaire, justification des choix) ne mentionne que les 3 ZAE situées dans l'enveloppe urbaine sans citer la zone Uy. Identifier en dehors de cette enveloppe</p> <p>b. Préciser le foncier disponible au sein de l'ensemble des ZAE</p> <p>c. Le projet mentionne une consommation d'ENAF de 0.6 ha dans les STECAL (sans préciser le ou les STECAL concernés => à préciser car les périmètres des STECAL Ay1 et Ay 2 ne semblent pas consommer d'ENAF et le périmètre du STECAL AL s'étend sur environ 1000 m2</p> <p>d. STECAL AL : emprise à réduire pour ne pas empiéter sur le bocage présent en bordure de parcelle et prévoir une bande d'inconstructibilité pour ne pas compromettre le bocage implanté</p>	<p>c. le règlement sera corrigé pour respecter la surface de plancher figurant au SCOT. (modification du règlement)</p> <p>d. le terme « commercial » sera retiré de la définition des Ay1 et Ay2. (modification du règlement).</p> <p>5.</p> <p>a. La zone UY en dehors de l'enveloppe urbaine est modifiée en STECAL dont la description sera intégrée au rapport de présentation (modification du rapport de présentation).</p> <p>b. Le projet ne prévoit pas d'extension des ZAE</p> <p>c. des précisions seront apportées sur la consommation d'ENAF (modification du rapport de présentation).</p> <p>d. Retrait du STECAL suite à l'avis défavorable de la CDPENAF. (modification du règlement).</p>
--	---	---

	<p>e. Le périmètre de la zone UY située au sud de l'enveloppe urbaine (site de l'Attraction) s'étend sur environ 0.25 ha d'ENAF (boisement) non comptabilisés dans le projet Nécessité de comptabiliser la consommation foncière afférente ou de réduire le périmètre du zonage UY et étendre le zonage N affecté au boisement classé.</p> <p>f. Le périmètre de la zone UY située en zone agricole (site de la menuiserie) s'étend sur environ 0.38 ha d'ENAF (terres agricoles) non comptabilisés dans le projet = nécessité de réduire le périmètre ou de comptabiliser la consommation engendrée Cette zone d'activité n'est pas identifiée ni décrite dans le projet (uniquement délimitée dans le zonage) => Justifier et compléter le rapport de présentation</p> <p>g. La consommation ENAF pour ces projets d'activités économiques est à intégrer dans l'enveloppe globale de consommation foncière affectée aux zones d'activités de proximité de l'EPCI</p> <p>6. Améliorer la desserte des PAE : Liaisons douces existantes et à créer à identifier dans le règlement graphique traduisant davantage l'objectif exprimé dans le PADD</p> <p><u>Mobilités</u> :</p> <p>1. Coordonner urbanisation et offre de transports : Pourrait être envisagée une aire de co-voiturage compte tenu de la proximité géographique avec les zones d'emploi de Lamballe et de Saint-Brieuc</p> <p>2. Favoriser les déplacements par les mobilités actives : Liaisons douces existantes et à créer à identifier dans le règlement graphique traduisant davantage l'objectif exprimé dans le PADD</p> <p>3. Adapter les équipements et hébergements touristiques aux besoins et contraintes : Enjeu lié au développement des résidences</p>	<p>e- Le secteur concerné est déjà urbanisé, il n'est donc pas pertinent de le comptabiliser en ENAF. Cependant, dans le même secteur UY plus au sud, les deux morceaux de parcelles concernés par l'EBC actuellement en UY verront leur zonage modifié en N. (modification du règlement).</p> <p>f. Lors d'une prochaine modification du PLU, il y aura à ce sujet la création d'un STECAL sous réserve de l'accord de la CDPENAF suite à la demande d'un PPA.</p> <p>g.Des précisions seront apportées sur la consommation d'ENAF (modification du rapport de présentation).</p> <p>6. Les liaisons douces ne feront pas l'objet d'une identification au sein du règlement graphique.</p> <p><u>Mobilités</u></p> <p>1. Une réflexion est en cours sur le sujet à l'échelle intercommunale.</p> <p>6. Les liaisons douces ne feront pas l'objet d'une identification au sein du règlement graphique.</p>
--	--	---

	<p>secondaires à déterminer dans le projet du fait de la proximité de la commune avec le littoral et de son attractivité et de l'objectif de la commune d'accueillir des jeunes ménage. La commune de St Alban a moins de 20% de RS mais est soumise à la taxe sur les logements vacants (TLV) : = possibilité pour la commune d'instaurer une servitude de résidence principale pour les constructions nouvelles</p> <p>= possibilité pour la commune de soumettre à autorisation du maire la transformation d'un logement en meublé touristique, afin de préserver le parc de logements existants (simple délibération, la commune étant soumise à TLV)</p> <p>4. Implantation des projets d'équipements structurants destinés aux habitants et activités : Seule une extension du cimetière impactant un ENAF est identifiée sur 0.6 ha (emplacement réservé) Cet équipement ne relève pas de l'enveloppe communautaire fixée dans le SCOT. Cette consommation foncière est donc à rattacher à l'enveloppe « habitat ». => cf observations faites AXE 1 objectif 9 sur la consommation foncière totale pour les besoins de l'habitat.</p> <p><u>Agriculture et Patrimoine naturel :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Préserver l'activité agricole : Le rapport de présentation ne détaille pas les impacts de l'urbanisation sur les exploitations concernées 2. Valoriser les zones de contacts avec les espaces urbains : Préciser le principe d'inconstructibilité dans la zone tampon identifiée dans l'OAP 1 Chemin Romain 3. Energies renouvelables : Interdire toutes les installations photovoltaïques {pas uniquement celle au sol} et éoliennes terrestres dans les continuités écologiques 	<p>3. Pas de modification prévue.</p> <p>4. La consommation foncière liée à l'extension du cimetière sera intégrée dans la consommation d'espace (<i>modification du rapport de présentation</i>).</p> <p><u>Agriculture et patrimoine naturel</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pas de modification prévue car l'impact est minime compte tenu du principe d'aménagement retenu de concentrer l'urbanisation au sein du centre-bourg préservant ainsi le fonctionnement agricole du territoire. 2. La marge de recul sera précisée au sein de l'OAP 1. (<i>modification de l'OAP 1</i>). 3. Les installations photovoltaïques et éoliennes seront interdites au sein des continuités écologiques. (<i>modification du règlement</i>)
--	---	--

	<p>4. TVB : OAP thématique TVB intègre des fiches techniques génériques : vigilance à avoir pour que les éléments de ces fiches ne viennent pas en contradiction avec certaines dispositions du règlement ou des OAP du PLU ou de documents supra (ex : zone tampon cours d'eau, mesures de restauration de ZH)</p> <p>5. Protéger les secteurs bocagers : Instaurer une bande d'inconstructibilité aux abords des espaces bocagers</p> <p>6. Protéger les espaces boisés : Règlement fait référence à « une marge de recul des EBC et haies identifiées au règlement graphique » : marge de recul non définie dans le règlement : à expliciter</p> <p>7. Protéger les cours d'eau :</p> <p>a. Préciser dans le règlement littéral la nécessité de conserver une bande d'inconstructibilité (pouvant varier selon la zone) de part et d'autre des espaces de mobilité des cours d'eau et rappeler sa matérialisation dans le rglt graphique</p> <p>b. La symbologie de la marge de recul aux abords des cours d'eau pose un problème de lecture dans le règlement graphique avec celle des zones humides.</p> <p>8. Protéger les zones humides :</p> <p>Le règlement doit être ajusté pour intégrer les dispositions réglementaires :</p> <p>a. Le règlement indique « dans les ZH repérés au règlement graphique [...] » =nécessité de rappeler que la règle interdisant la destruction de ZH vaut pour toutes les ZH cartographiées ou non => corriger et compléter le paragraphe indiquant que l'inventaire ne peut être considéré comme exhaustif)</p> <p>b. Les exceptions citées dans le règlement ne respectent pas celles énoncées dans la règle n°4 du SAGE= nécessité de corriger en</p>	<p>4. Vérification et correction éventuelle des contradictions entre OAP TVB, règlement du PLU et documents supra-communaux.</p> <p>5. Un tampon d'inconstructibilité sera à intégrer et à adapter en fonction du projet autour des bocages. (modification du règlement).</p> <p>6. La marge de recul des EBC et haies sera à adapter en fonction du projet. (modification du règlement et règlement graphique)</p> <p>7.</p> <p>a. la nécessité de conserver une bande d'inconstructibilité de part et d'autre des espaces de mobilité des cours d'eau sera précisée (modification du règlement).</p> <p>b. la symbologie des marges de recul des cours d'eau sera corrigée (modification du règlement graphique).</p> <p>8.</p> <p>a-b. Les précisions sur la destruction des ZH et sur la mention de la CLE seront ajoutées (modification du règlement littéral).</p>
--	---	---

	<p>reprenant les dispositions du SAGE de la baie de Saint-Brieuc et en précisant « sous réserve d'avis favorable de la CLE ».</p> <p>c. Vigilance à apporter dans le règlement sur l'impact potentiel de projets à proximité de ZH</p> <p>d. Intégrer dans le règlement littéral la nécessité de conserver une bande d'inconstructibilité aux abords des ZH</p> <p>e. Le règlement littéral fait référence à un diagnostic en cours de réalisation sur les périmètres soumis à OAP : il est rappelé à la commune que l'inventaire des ZH doit être réalisée conformément à la méthodologie du SAGE en vigueur, incluant la validation par la CLE des ZH recensées. Les données ne pourront être intégrées que dans le cadre d'une procédure de modification du PLU si l'inventaire complémentaire réalisé par la commune n'est pas validé par la CLE avant l'approbation du PLU = retirer le paragraphe faisant référence au diagnostic en cours du règlement littéral</p> <p>f. Des calages techniques sur la trame ZH sont à faire dans le règlement graphique et autres remarques techniques {cf annexe}</p> <p>g. OAP thématique TVB très développée intégrant notamment des principes d'aménagement visant à préserver les impacts sur les ZH => à compléter par les préconisations du SAGE de la Baie de St Brieuc à destination de tout porteur de projet (cf fiche d'informations du SAGE BSB)</p> <p>9. Préserver les fonctionnalités écologiques des lisières urbaines : Rappeler dans OAP, la nécessité de conserver une zone tampon aux abords des lisières en faisant référence (renvoi vers) aux principes déclinés dans l'OAP TVB du PLU</p> <p>Ressources en eau :</p> <p>1. Respecter les capacités épuratoires :</p>	<p>c. Pas de modification prévue.</p> <p>d. Les zones humides sont classées en zonage N qui intègre une marge de recul par rapport à la zone humide.</p> <p>e. La mention de l'étude en cours sera retirée (modification du rapport de présentation).</p> <p>f. Les calages techniques sur la trame ZH seront effectués. (modification du règlement graphique).</p> <p>g. Les préconisations du SAGE de Saint-Brieuc seront ajoutées à l'OAP TVB (modification de l'OAP thématique TVB).</p> <p>9. Déjà effectué, pas de modification prévue.</p> <p>Ressources en eau</p>
--	--	--

	<p>a. Informations sur les capacités épuratoires insuffisantes dans le diagnostic. Pas de justification dans l'articulation avec les documents supras ni dans les choix retenus (secteurs ouverts à l'urbanisation notamment). Uniquement indiqué qu'en 2021 le système d'assainissement est conforme et que la STEP est chargée à 60% en pointe. => nécessité de justifier les capacités actuelles de la STEP : capacité totale et charges entrantes (globales+ communales) (cf bilan annuel récent du gestionnaire LTM) => nécessité de justifier les raccordements futurs et leur adéquation avec le système d'assainissement. L'échéancier seul ne permet pas de justifier de la capacité des réseaux à absorber la population et les activités supplémentaires.</p> <p>b. Compte tenu de l'enjeu en matière de qualité de l'eau et des objectifs du SAGE sur le BV et usages littoraux=> imposer dans le règlement l'assainissement collectif dans toute nouvelle opération d'aménagement.</p> <p>c. La capacité des milieux récepteurs n'est pas justifiée dans le projet : il est indiqué « sans objet dans la mesure où le rejet de la station a fait l'objet d'une étude d'incidence en 2013 »</p> <p>d. Le rapport de présentation mentionne que la commune dispose d'un zonage d'assainissement EU et EP = les zonages ne sont pas dans la liste des annexes au projet arrêté</p> <p>e. Le règlement prévoit que « Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau ». (page 40). Cette règle pose question. Dans le cas précis cité par le règlement, les constructions nouvelles ne doivent pouvoir être autorisées que lorsque le réseau collectif est en service et en conformité (équipement et performance).</p>	<p>1.</p> <p>a. Les capacités épuratoires seront précisées et justifiées davantage (modification du rapport de présentation).</p> <p>b. L'assainissement collectif sera imposé pour toute nouvelle opération d'aménagement (modification du règlement).</p> <p>c. La capacité des milieux récepteurs sera précisée (modification du rapport de présentation information disponible).</p> <p>d. Des schémas en cours, cela sera à préciser(modification du rapport de présentation).</p> <p>e. Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si le réseau collectif est conforme et en capacité (modification du règlement).</p>
--	---	---

	<p>2. Capacités d'approvisionnement et gestion maîtrisée de la ressource en eau potable :</p> <p>a. Le rapport de présentation ne mentionne pas les consommations actuelles en eau potable ni les déperditions constatées sur le réseau= à compléter. Les besoins en eau potable générés par les projets de développement sont à estimer sur la base des consommations actuelles et des projets d'accueil de population et d'activités supplémentaires= compléter le rapport de présentation</p> <p>b. La compatibilité entre les prélèvements actuels et futurs et le bon fonctionnement des milieux reste un point de vigilance qui sera à vérifier à l'issue des conclusions des études HMUC en cours</p> <p>3. Gestion intégrée des eaux pluviales :</p> <p>a. Pour une meilleure compréhension par les tiers, proposition d'indiquer clairement que : « la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle est exigée pour les projets de constructions ou d'extensions ». (OAP sectorielle utilise le terme de GIEP)</p> <p>b. Exiger également la GIEP pour les projets d'aménagement ou d'extensions</p> <p>c. Recommander la GIEP également pour la rénovation / réhabilitation</p> <p>d. Pour activités pouvant polluer les eaux de ruissellement : Exiger un dispositif de traitement des EP permettant de limiter le risque de transfert de polluants vers le milieu naturel voire de dépolluer les EP</p> <p>e. Proposition d'indiquer clairement dans le règlement que les revêtements de sols sont préférentiellement perméables</p> <p>f. Il est indiqué que la commune dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales : à confirmer par la commune et corriger le rapport de présentation le cas échéant</p>	<p>2.</p> <p>a. Les performances du réseau en eau potable seront présentées et l'estimation des besoins générés par le projet sera intégrée. (modification du rapport de présentation).</p> <p>b. Le sujet sera étudié après les conclusions suite aux études HMUC.</p> <p>3.</p> <p>a -b La gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sera exigée pour les projets de constructions nouvelles (modification du règlement).</p> <p>c. La GIEP sera recommandée pour rénovation/réhabilitation (modification du règlement).</p> <p>d. Pour les activités pouvant polluer les eaux de ruissellement un dispositif de traitement des EP sera exigé (modification du règlement).</p> <p>e. Le règlement sera modifié pour conseiller des revêtements de sol perméables (modification du règlement).</p> <p>f. Il n'existe pas pas de schéma directeur. Une correction sera effectuée en ce sens (modification du rapport de présentation).</p>
--	---	--

	<p><u>Risques et vulnérabilité :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prendre en compte les risques majeurs : Justifier dans le rapport de présentation que les secteurs d'urbanisation future sont localisés en dehors des zones à risque 2. Anticiper l'impact des phénomènes météorologies extrêmes : Recommander le recours aux dispositifs d'économie d'eau dans le règlement (dispositions relatives à la performance énergétique et environnementale) au même titre qu'il est recommandé de recourir aux EnR <p><u>Matériaux :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le réemploi de matériaux et le recours à des matériaux biosourcés pourraient être encouragés dans le règlement (principes généraux des constructions) <p><u>Règlement graphique :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Remarques : <ul style="list-style-type: none"> • La symbologie des zones humides dans le règlement graphique ne représente pas l'idée qu'une zone humide n'a pas de limite fixe. Un tramage sans contour doit être adopté. • Le tramage permet difficilement d'observer les zones humides en périphérie des limites communales. • La symbologie de la marge de recul aux abords des cours d'eau pose un problème de lecture avec celle des zones humides. • Les dates de validation de l'inventaire initial des zones humides par la CLE et le conseil municipal n'apparaissent pas sur le règlement graphique. 	<p><u>Risques et vulnérabilité</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il sera justifié que les secteurs d'urbanisation futurs sont hors des zones à risque (<i>modification du rapport de présentation</i>). 2. Le recours aux dispositifs d'économie d'eau sera recommandé. (<i>modification du règlement</i>). <p><u>Matériaux</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les principes généraux des constructions par réemploi de matériaux et biosourçage seront encouragés (<i>modification du règlement</i>). <p><u>Règlement graphique</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. le règlement graphique sera retravaillé, surtout au niveau des zones humides (<i>modification du règlement</i>).
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Des adaptations du tramage des zones humides doivent être réalisées afin de caler la couche initiale des zones humides sur le cadastre de la route et des bâtiments (identifiés dans la pièce jointe). • Les surfaces en eaux ne sont pas affichées dans le règlement graphique, ce qui, sur certains secteurs, faciliterait la lecture. 	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Avis favorable	/	/
Institut National de l'Origine et de la qualité	/	/

ANNEXE N° 4 : MEMOIRE EN REPONSE A LA MRAe

Analyse et réponses aux avis de la MRAe

Avis MRAe n°PDL-2025-012566, publié le 6 novembre 2025

Note d'analyse générale : L'avis de la MRAE relève des insuffisances formelles et incohérences qui nuisent à la lisibilité et à la compréhension globale du dossier de PLU. Plusieurs documents de référence utilisés sont obsolètes ou contradictoires et certaines données démographiques considérées mal justifiées ou incohérentes avec les sources Insee.

Plusieurs points particuliers sont notamment ciblés :

- Le dossier utilise des documents obsolètes (SCoT, PLH, SDAGE) et certaines données démographiques sont incohérentes avec l'Insee.
- Des incohérences internes apparaissent entre PADD, TVB, OAP et règlement écrit/graphique, notamment sur les zonages et continuités écologiques.
- La partie « consommation d'espace » et le potentiel de densification ne sont pas clairement distingués et nécessitent un traitement séparé.
- Des cartes et schémas sont incomplets ou discordants (légendes manquantes, zones mal classées, éléments du PADD/TVB non représentés).
- Le résumé non technique est de bonne qualité mais doit être complété et le projet repris sur la base des documents cadres en vigueur pour corriger erreurs et incohérences.

Thème	Critiques/ Recommandations	Réponses et modifications apportées
Diagnostic et EIE	1 : Le diagnostic doit être actualisé et approfondi sur la plupart des thématiques : démographie, habitat, activités économiques, assainissement, mobilité, etc.	1 : Le diagnostic sera approfondi quand la donnée existe et est disponible.
	2 : L'état initial de l'environnement repose uniquement sur l'Atlas de la biodiversité intercommunale (ABI) et manque d'une analyse plus fine à l'échelle communale ; aussi il serait utile de joindre la synthèse des enjeux correspondante.	2 : La synthèse de l'ABI sera ajoutée.
	3 : Les secteurs de projet sont insuffisamment étudiés : seule l'OAP 1 a fait l'objet d'investigations sur les zones humides, aucune information n'est disponible pour l'OAP 2 et l'OAP 3, et aucun inventaire faune/flore n'a été réalisé.	3 : Le bureau d'études a été missionné pour l'ensemble des zones OAP. L'inventaire des zones humides concernant l'OAP 1 a été réalisé. Le diagnostic sur les OAP 2 et 3 n'a pas pu être réalisé faute de réponse d'autorisation des propriétaires. Des inventaires seront effectués avant l'urbanisation des secteurs.
	4 : Il est recommandé de mener des investigations spécifiques sur l'ensemble du secteur agricole enclavé et ses abords immédiats pour identifier les enjeux environnementaux à une échelle pertinente.	4 : La commune pourrait envisager cette étude dans le cas d'une évolution future du PLU.

Justification des choix, solutions de substitution	<p>1 : Les hypothèses démographiques retenues (+1,4 % TCAM) sont incohérentes avec le SCoT en vigueur (+0,4 % pour les communes littorales) et le PLH 2020-2025 est obsolète. Les justifications du scénario choisi sont confuses et peu probantes.</p> <p>2 : Il est recommandé de définir des hypothèses compatibles avec les documents cadres et d'élaborer de véritables scénarios de développement permettant de comparer et justifier le scénario retenu, notamment au regard des impacts environnementaux.</p> <p>3 : Le choix des secteurs d'urbanisation ne repose sur aucun scénario alternatif ; certains secteurs correspondent à des dents creuses et doivent être analysés dans leur contexte global.</p> <p>4 : Une réflexion spécifique sur l'espace agricole enclavé (OAP 1 et alentours) est nécessaire, incluant les investigations environnementales (zones humides, faune/flore), afin de démontrer la pertinence des choix et la cohérence avec les objectifs de protection de l'environnement.</p>	<p>1 : Le scénario 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.</p> <p>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 ».</p> <p>2 et 3 : Suite aux remarques des PPA, le scénario de développement a été réajusté de manière à tendre davantage vers les objectifs assignés des documents supra-communaux.</p> <p>4 : L'OAP 1 a fait l'objet d'un inventaire complémentaire des zones humides validé par la CLE.</p>
Analyse des incidences et définition des mesures ERC associées	<p>1 : L'évaluation environnementale du PADD, des règlements et des secteurs de projet (OAP et STECAL) doit être approfondie, notamment pour les incidences et incidences résiduelles en privilégiant l'évitement.</p> <p>2 : Certaines mesures ERC présentées ne sont pas effectives, comme les orientations du PADD, qui ne sont pas opposables et ne constituent donc pas de véritables mesures.</p> <p>3 : Les investigations sur les zones humides sont partielles : seul le secteur Champ Romain (OAP 1) a été étudié, contrairement à ce qui est indiqué pour d'autres OAP.</p> <p>4 : Les mesures de préservation doivent être mises en œuvre dès la planification pour assurer une réelle priorité à l'évitement des impacts.</p>	<p>1 : L'évaluation peut être précisée à certains sujets si la donnée est disponible.</p> <p>2 : Intégration des éléments réglementaires au sein des dispositions générales du PLU</p> <p>3 : Le bureau d'études a été missionné pour l'ensemble des zones OAP. L'inventaire des zones humides concernant l'OAP 1 a été réalisé. Le diagnostic sur les OAP 2 et 3 n'a pas pu être réalisé faute de réponse d'autorisation des propriétaires. Des inventaires seront effectués avant l'urbanisation des secteurs.</p> <p>4 : Les mentions de préservation au sein du règlement seront complétées</p>
Indicateurs de suivi	<p>1 : Le dispositif de suivi existant est inadapté : états initiaux non déterminés, valeurs cibles absentes, certaines thématiques stratégiques non suivies.</p>	<p>1 : 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.</p>

	<p>2 : La population et la production de logements doivent faire l'objet d'un suivi détaillé et cohérent avec les besoins identifiés (typologie, résidences secondaires, logements abordables, locatifs sociaux).</p> <p>3 : Les indicateurs sont principalement quantitatifs ; il est recommandé d'ajouter des indicateurs qualitatifs pour certaines thématiques environnementales (reconquête des milieux, qualité des haies bocagères, TVB).</p> <p>4 : Le dispositif doit permettre de détecter les incidences négatives, de définir des mesures correctives et de produire des bilans de mise en œuvre, afin de suivre les écarts aux objectifs et les corriger le cas échéant.</p>	<p>2 : L'étude de la population et de la production de logement sera développée si la donnée et les moyens le permettent.</p> <p>3 : Ajout d'indicateurs si cela est possible et tenable en termes de suivi et de moyens humains.</p> <p>4 : Ajout d'indicateurs si cela est possible et tenable en termes de suivi et de moyens humains au cas par cas.</p>
Habitat	<p>1 : Le scénario démographique retenu (+1,4 % TCAM) est largement supérieur au SCoT (+0,4 %) et doit être revu pour recalculer le besoin en logements de manière compatible avec les documents cadres.</p> <p>2 : La production de logements dans l'enveloppe urbaine est sous-estimée, certaines parcelles et bâtiments potentiels n'étant pas pris en compte ; la méthodologie de l'étude de densité doit être explicitée.</p> <p>3 : Il est nécessaire de reporter l'urbanisation de l'OAP 1 (Champ Romain) et de réinterroger le devenir de l'espace agricole enclavé, avec des études environnementales complémentaires (zones humides, continuité écologique).</p> <p>4 : Les densités et typologies de logements doivent être revues notamment dans les OAP: densité trop faible, renouvellement urbain, peu de petits logements, mixité sociale insuffisante et besoin de dispositifs adaptés pour limiter les résidences secondaires et favoriser le logement abordable.</p> <p>5 : Les autorisations d'extensions et annexes sont trop permissives (zones urbaines et agricoles) et doivent être cadrées par des critères de surface adaptés pour limiter l'impact sur l'environnement et la consommation d'espace.</p>	<p>1 : Comme évoqué plus haut, le scénario est justifiable.</p> <p>2 : Le taux de vacances ne permet pas de mobiliser de l'habitat existant. Conformément à l'avis des PPA, le taux de renouvellement urbain va être augmenté en comptabilisant 100% des parcelles identifiées.</p> <p>3 : L'OAP 1 sera phasée en créant une zone 2AU à l'Est.</p> <p>4 : L'OAP 1 sera revue et densifiée. 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.</p> <p>5 : Les modalités de réalisation des annexes et extensions à usage d'habitation sont réglementées.</p>
Activités économiques et équipements	<p>1 : Le diagnostic économique est sommaire : il recense des fonciers « optionnés » et « libres » mais sans préciser la date de constat ni détailler la vacance, le potentiel de densification ou les projets à court terme.</p> <p>2 : Concernant le tourisme, le diagnostic ne détaille ni les caractéristiques ni la capacité de l'offre existante ; les projets de développement touristique et leur consommation potentielle d'espace (ENAF) ne sont pas évalués.</p> <p>3 : Les secteurs sensibles (NL), comme le camping de Saint-Vréguet et la ferme du Pourpray, permettent des aménagements (mobil-homes, annexes, piscines) sans évaluation des incidences environnementales ; il est</p>	<p>1 : Le diagnostic économique sera détaillé.</p> <p>2 : Il n'y a pas de projet de développement touristique identifié au moment de l'arrêt du PLU.</p> <p>3 : Les mesures ERC globales seront développées au sein des différents documents du PLU</p>

	recommandé de prévoir des mesures ERC adaptées et un suivi des impacts.	
Préservation de la biodiversité et des habitats naturels	<p>1 : Les réservoirs de biodiversité importants, comme le bois de Coron et la vallée de la Flora, avec des zones humides doivent être formellement identifiés dans le PLU, leur statut clarifié, et toute urbanisation future encadrée pour garantir leur protection.</p> <p>2 : Les documents du PLU (TVB, PADD, règlement graphique, OAP) ne sont pas cohérents entre eux en ce qui concerne l'identification des continuités écologiques qui doivent être identifiés et correctement reportés dans le règlement graphique et les OAP, et les secteurs à protéger soient clairement délimités.</p> <p>3 : L'OAP TVB est trop généraliste et ne distingue pas prescriptions, recommandations et bonnes pratiques. Il convient de clarifier ce qui est obligatoire, ce qui est recommandé, et ce qui est illustratif, et de zoner précisément les continuités écologiques à préserver.</p> <p>4 : a- Les protections des EBC, des arbres remarquables et le principe compensatoire « 2 pour 1 » doivent être renforcées.</p> <p>b- Il faut fixer des bandes inconstructibles autour des arbres remarquables</p> <p>c- Le règlement écrit interdit toutes nouvelles constructions, annexes ou extensions dans la « marge de recul » des EBC et des haies protégées au titre du paysage. Pour rendre cette mesure opérante et efficace, il s'agira d'indiquer une valeur minimale de cette marge et/ou de préciser qu'elle devra prendre en compte à la fois la partie aérienne et les systèmes racinaires des éléments boisés et bocagers.</p> <p>d- Selon le dossier, ont été exclus des EBC les secteurs de moins de 2,5 ha, les boisements résineux mais aussi les boisements concernés par une zone humide. Ce dernier point mérite d'être éclairci car le règlement graphique recense plusieurs zones humides au sein d'EBC. Il s'agira de présenter clairement les secteurs écartés et de préciser les éventuelles protections mises en place.</p> <p>e- Le dossier évoque des espaces boisés identifiés comme à protéger au titre du paysage mais le règlement graphique n'en illustre aucun.</p>	<p>1 : Ces réservoirs sont zonés en N au PLU.</p> <p>2 : Les continuités écologiques seront rendues cohérentes entre tous les documents du PLU concernés.</p> <p>3 : Divers ajouts de recommandations et bonnes pratiques seront ajoutés à l'OAP TVB.</p> <p>4 : a : Pas de modification prévue à ce sujet.</p> <p>b - c : 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.</p> <p>d : Justifier l'exclusion des EBC résineux et concernés par des zones humides. 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.</p> <p>e : L'incohérence des EBC entre le rapport de présentation et règlement graphique sera corrigée.</p> <p>5 :</p>

	<p>5 : Les zones humides ne sont pas suffisamment prises en compte. Il faut :</p> <p>a- compléter les investigations sur toutes les zones humides des OAP</p> <p>b- compléter le règlement graphique avec les ZH du bureau d'études et dimensionner des zones tampons adaptées ainsi que mettre en place un plan de gestion et prévoir des ERC pour les projets situés à proximité.</p> <p>c- Plusieurs zones humides sont directement menacées par l'urbanisation : afin de garantir leur préservation, elles doivent bénéficier d'un zonage spécifique (exemple : Nzh).</p> <p>d- Certains critères intégrés à l'OAP 1 tels que l'instauration de zones tampons de 10 m avec les fonds de jardin et de 20 m avec toute construction sont pertinents et méritent d'être étendus à l'intégralité des ZH du territoire.</p> <p>e- Le règlement écrit prévoit de protéger les ZH reportées au règlement graphique. Cette mesure doit être étendue à l'ensemble des ZH, qu'elles soient inventoriées ou non.</p> <p>6 : Afin de préserver les fonctionnalités écologiques des cours d'eau et de leurs berges, la bande d'inconstructibilité devrait s'étendre à partir de la limite haute de la ripisylve.</p> <p>7 : La trame noire est simplement mentionnée et mérite plus de prise en compte.</p>	<p>a : L'inventaire des zones humides des OAP 2 et 3 sera réalisé en amont de la phase construction.</p> <p>b : Compléter le règlement graphique avec les zones humides identifiées dans l'OAP 1. Elles seront zonées N incluant ainsi une zone tampon.</p> <p>c. Les zones humides identifiées dans l'OAP 1, proches de l'urbanisation, seront exclues de la zone à urbaniser.</p> <p>d : la bande d'inconstructibilité autour des ZH sera adaptée en fonction du projet. Concernant l'OAP 1, les ZH ont été exclues du zonage.</p> <p>e : L'ensemble des zones humides et pas uniquement celles au règlement graphique (permet de protéger celles éventuellement non répertoriées) seront protégées.</p> <p>6 : Pas de modification prévue.</p> <p>7 : La trame noire sera développée dans le rapport de présentation et l'OAP TVB.</p>
Qualité paysagère	<p>1 : Les mesures existantes dans certaines OAP, comme la conservation des haies, les façades paysagères ou les merlons plantés, doivent être renforcées pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions.</p> <p>2 : Les hauteurs maximales autorisées dans les secteurs UY, UE et UL doivent être limitées ou encadrées, car elles peuvent compromettre l'objectif d'intégration paysagère si elles ne sont pas adaptées aux paysages environnants.</p> <p>3 : Les franges urbaines, les entrées de ville, les zones d'activités et la trame bocagère doivent être mieux prises en compte, avec des mesures d'évitement et de réduction des impacts clairement définies et dont l'efficacité pourra être démontrée.</p>	<p>1 : Pas de modification prévue.</p> <p>2 : Les hauteurs maximales autorisées dans les secteurs UY, UE et UL ne devront pas compromettre l'intégration paysagère.</p> <p>3 : Les mesures ERC seront globalement renforcées et explicitées dans l'ensemble des documents du PLU.</p>
Gestion des eaux pluviales	<p>1 : Il convient d'intégrer dans le règlement une règle claire de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour toute construction nouvelle.</p> <p>2 : Dans les zones urbaines, le règlement impose des coefficients de végétalisation minimum, mais les coefficients retenus « propices à la densité » ne favorisent pas la gestion</p>	<p>1 : Mention dans le règlement de l'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour toute construction nouvelle.</p> <p>2 : La GIEP est intégrée dans le règlement.</p>

	<p>intégrée des eaux pluviales. Ils doivent être revus à la hausse pour améliorer l'infiltration et la rétention des eaux.</p> <p>3 : La compatibilité de la gestion des eaux pluviales avec le bon état des masses d'eau doit être démontrée tant sur le plan qualitatif que quantitatif, afin de répondre aux objectifs environnementaux fixés pour 2027.</p>	<p>3 : Par ses dispositions sur la GIEP, le PLU contribue à restaurer le bon état des masses d'eau.</p>
Gestion des eaux usées	<p>1 : La station d'épuration est jugée suffisante par le dossier, mais cette appréciation est trop optimiste ; il faut prendre en compte les pics estivaux et les projets supra-communaux pour évaluer la capacité réelle de traitement.</p> <p>2 : Une partie importante des installations d'assainissement non collectif (216 sur 528) est non conforme à risque sanitaire, et leur localisation précise n'est pas connue ; il convient de cartographier ces installations et d'évaluer leurs impacts sur les milieux naturels.</p> <p>3 : Le dossier ne décrit aucune mesure pour résorber les installations non conformes ni pour limiter leurs incidences environnementales</p>	<p>1 : La capacité de la station d'épuration sera explicitée dans le rapport de présentation, y compris en période estivale.</p> <p>2 : La commune ne dispose pas de la compétence qui est communautaire.</p> <p>3 : Pas de modification prévue.</p>
Approvisionnement en eau potable	<p>1 : Le dossier ne chiffre pas ni n'évalue les besoins actuels et futurs en eau potable, ce qui limite la compréhension des besoins de la commune. Il convient d'estimer ces besoins, en tenant compte des variations saisonnières et du changement climatique.</p> <p>2 : L'impact des prélèvements supplémentaires sur les milieux aquatiques n'est pas étudié. Il faut intégrer cette analyse pour anticiper les effets environnementaux.</p> <p>3 : Aucune mesure n'est prévue pour limiter les prélèvements ou économiser l'eau ; des dispositifs d'économie et de gestion durable de l'eau doivent être définis et intégrés au PLU.</p>	<p>1 : 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.</p> <p>2 : Si une donnée chiffrée et quantifiée existe, elle sera ajoutée.</p> <p>3 : Des recommandations seront ajoutées au règlement.</p>
Risques, nuisances et préservation de la santé humaine	<p>1 : Le projet ne prévoit aucune mesure pour limiter l'exposition de la population aux pesticides, alors que la majorité des futurs logements sont situés à proximité des terres agricoles. Il convient de définir des espaces tampons et des mesures de prévention pour protéger les habitants.</p> <p>2 : Les distances réglementaires liées aux épandages de pesticides doivent être respectées, et il est recommandé d'intégrer ces contraintes dans les projets d'aménagement, notamment pour le secteur agricole enclavé.</p> <p>3 : Le territoire est classé en zone à risque significatif lié au radon ; le règlement devrait inclure des recommandations de techniques constructives pour réduire la migration du radon dans les bâtiments.</p>	<p>1 et 2 : Les distances réglementaires seront rappelées dans le règlement.</p> <p>3 : Ajout de recommandation concernant le risque radon au sein du règlement.</p>
Mobilité	<p>1 : Le volet « déplacements » est insuffisamment développé et ne permet pas d'identifier les besoins en mobilité active et transports en commun, alors que 90 % des actifs utilisent un véhicule individuel. Il faut compléter l'analyse de manière prospective pour répondre à ces besoins.</p>	<p>1 à 4 : La compétence mobilités est intercommunale. Par ailleurs, les espaces publics dans les différents quartiers résidentiels de la commune sont d'emprises</p>

	<p>2 : Aucune cartographie des itinéraires de mobilité active n'est présentée et le règlement graphique n'identifie aucun cheminement à préserver ou créer. La pertinence des liaisons douces prévues dans les OAP doit être réévaluée au regard de l'environnement et des usages projetés, notamment l'accès aux arrêts de bus qui ne sont pas localisés.</p> <p>3 : Il serait utile de réaliser une étude spécifique sur les cheminements entre les lotissements récents à l'ouest du bourg et le cœur historique où se concentrent les services, afin de favoriser les modes actifs.</p> <p>4 : Les mesures prévues pour limiter l'usage de la voiture et favoriser les modes actifs sont très limitées ; il est nécessaire de mener une étude détaillée à l'échelle communale, intercommunale et des bassins de vie pour limiter l'augmentation des trafics et encourager le report modal.</p>	<p>permettant de réaliser des aménagements doux.</p> <p>Les outils mobilisables dans le PLU ne semblent pas utiles pour améliorer ce point.</p> <p>Enfin l'usage majoritaire de la voiture sur la commune est principalement lié aux déplacements pendulaires domicile/travail.</p>
Énergie	<p>1 : Les OAP sectorielles prévoient des mesures pour l'efficacité énergétique et la bioclimatique, mais il convient de s'assurer que tous les bâtiments bénéficient d'un accès suffisant au soleil et à la lumière naturelle.</p> <p>2 : Le règlement prévoit des dérogations pour l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables (EnR), mais il doit clarifier que les installations photovoltaïques au sol ne peuvent se faire que sur des terrains sans potentiel agricole, conformément à la doctrine de la chambre d'agriculture de Bretagne.</p> <p>3 : Pour le volet éolien, le PLU doit encadrer le développement des installations en tenant compte des sensibilités environnementales, telles que la présence de réservoirs ou corridors de biodiversité, les nuisances et les effets cumulés.</p>	<p>1 : Une mention qui recommande un accès au soleil et la lumière naturelle sera ajoutée au règlement.</p> <p>2 : Il sera précisé que les Enr au sol ne peuvent se faire que sur des terrains sans potentiel agricole au sein du règlement.</p> <p>3 : Les installations photovoltaïques et éoliennes seront interdites au sein des continuités écologiques.</p>

**ANNEXE N° 5 : TABLEAU DES CONTRIBUTIONS
INTEGRANT LES REPONSES DE LA COMMUNE
ET L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Réf	Auteur	Catégories d'analyse	Résumé contribution	Réponse commune St Alban	Appréciation CE
@1	LAFABRIE celine	Densification	Estime que le projet de maisons rue de la Savatte rendra plus dangereuse l'aire de jeux pour enfants qui devra être déplacée dans un lieu dangereux. Ces nouvelles maisons vont faire fuir certains habitants.	La densification répond aux objectifs de la Loi Climat et Résilience et l'aire de jeux sera déplacée et réinstallée de manière sécurisée	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@2	Frank Robino	Changement de zonage	Demande de retirer la parcelle ZB 85 de la zone UY afin de pouvoir conserver son habitation lorsqu'il cédera son activité	Dossier en cours d'étude	Bien que cette espace n'est pas vocation à recevoir de l'habitat, la situation existante mérite une étude plus approfondie
@3	Fontaine Marianne	Enquête publique	Constate qu'il manque quelques millimètres à la taille des affiches. quelles conséquences sur l'enquête publique?	40 panneaux ont été apposés et validés par le commissaire enquêteur.	En ce qui concerne la taille, la contributrice a mal mesuré puisque la taille est bonne en hauteur et il manque en effet 5mm en largeur. Apparemment, cela n'a pas empêché la contributrice de participer à l'enquête. Quand à la matière, il a été préféré d'utiliser un matériau durable au regard des intempéries. Cela n'affecte pas la publicité de l'enquête publique
@4	Fontaine Marianne	Généralités	Met en cause le bilan de la concertation quant aux nombres de personnes réellement touchées par cette dernière. Met en cause les moyens mis en oeuvre pour satisfaire aux obligations réglementaires du processus de révision du PLU au regard de ceux alloués pour la propagande électorale.	Le bien-fondé de cette contribution interroge. Cette contribution nous amène à nous questionner sur l'objectivité des autres contributions.	En effet, cette remarque est sujette à caution car elle sous-entend que la publicité de cette enquête n'a pas été effectuée correctement, alors que c'est le cas. La campagne électorale est, comme chacun sait, financée par les candidats et non par la collectivité.
@5	Philippe LE GALL	Divers	Demande que soit étudiés deux aménagements : -du carrefour entre le Chemin des Clos et la rue de Lormelet. -la création d'un rond-point à l'entrée de Saint Alban en arrivant de Planguenoual au niveau du carrefour entre les rues du Poirier, de la gare (ou de l'hôtel Gouret) et le chemin des clos.	Ne relève pas du PLU	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@6	JP TEXIER	Divers	Demande de renseignements sur les zones humides. Le CE a indiqué à cette personne où se situe ladite information	Dont-acte	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@7	Fontaine Marianne	Généralités	Conteste le fait d'avoir utilisé des histogrammes pour présenter les données climadiag, ce qui les rend peu compréhensibles. Par ailleurs; elles les trouvent erronées et joint les données actualisées	Les données de climadiag seront complétées et clarifiées au sein du rapport de présentation.	Je note l'engagement de la commune
@8	Guéret Thomas		Demande le passage de sa parcelle E 1621, classée en zone N, au Vau Maby, en zone Nh pour pouvoir y vivre, car ils sont les seuls à être en zone N dans le secteur et entouré de maisons.	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.	Je souscris à la réponse de la commune

@9	Fontaine Marianne	Environnement	Elle mentionne que la vallée de la Flora est classée en liste 1 et 2 par arrêtés du 10 juillet 2012. Or, le rapport de présentation mentionne seulement l'interdiction de tout nouvel obstacle, qui correspond à la liste 1, mais oublie que la liste 2 requiert la restauration de la continuité écologique.	La restauration de la continuité écologique de la Flora a été réalisée. Le rapport de présentation sera corrigé concernant les éventuels oublis au sujet de la vallée du Flora.	Je note l'engagement de la commune
@10	Fontaine Marianne	Environnement	Remarque relative au parc éolien situé au sud de la commune. Demande si un autre site éolien terrestre est prévu à Saint-Alban et où se trouvent les sites d'implantation possibles.	Pas d'autre parc éolien prévu à notre connaissance.	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@11	Fontaine Marianne	Généralités	Fait remarquer que le zonage d'assainissement n'est pas dans les annexes du dossier présentée à l'EP	Le schéma de zonage d'assainissement est en cours de réalisation par Lamballe Terre&Mer qui porte la compétence.	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@12	Annick Desbois née Gouedic	Changement de zonage	Demande le changement de zonage pour la parcelle ZT 48 aux Rigaudais afin que le terrain soit partiellement constructible. Celui-ci n'est pas exploité par un agriculteur et des maisons sont en limite de la propriété.	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.	Je souscris à la réponse de la commune
@13	Fontaine Marianne	Généralités	Remet en cause l'utilisation d'une charte (introuvable par ailleurs) datant de 2019, trouvant imprudent de continuer à élaborer et se référer à ce type de document, en particulier quand la réglementation existante est déjà conséquente. Le PLU doit être compatible avec d'autres documents (SRADDET, SAGE, SCoT) et la prise en compte d'une charte dans l'élaboration ou la révision d'un PLU n'est pas prévue réglementairement.	Le PLU est compatible avec les documents supra-communaux.	Voir les réponses circonstanciées de la commune aux avis des PPA
@14	Fontaine Marianne		La révision du PLU et celle du SCoT se sont déroulées sur plusieurs années, durant lesquelles élus et techniciens ont suivi l'évolution des réglementations, participé à de nombreux échanges et ont été témoins d'événements climatiques marquants. Dans ce contexte, il paraît peu crédible que les élus puissent ignorer des enjeux majeurs comme l'imperméabilisation des sols ou la gestion des eaux pluviales. Malgré cela, certaines municipalités ont récemment autorisé des projets qui ne respectent ni l'esprit du PLU en vigueur ni les orientations du futur PLU : surfaces auparavant perméables devenues imperméables, espaces verts prévus mais non réalisés. Cette situation conduit à douter que les autorisations d'urbanisme soient mieux gérées à l'avenir qu'elles ne l'ont été par le passé.	Remarque sans objet avec la révision du PLU	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@15	Fontaine Marianne	Généralités Hypothèse démographique Logements	Remarque le problème des référentiels, pour le nombre d'habitants ou le nombres de logements et suggère une relecture complète afin d'éviter les incohérences.	Dont-acte	La durée de la procédure ne facilite pas la mise à jour des données produites. En effet, certaines incohérences doivent être corrigées afin de correspondre à la réalité.

@16	Fontaine Marianne	Généralités Hypothèse démographique	Nouvelle remarque sur le référentiel de la population montrant qu'il est nécessaire de définir des critères pour lesquels sont fixés des valeurs dans le temps, et des intervalles de temps aux termes desquels les valeurs réelles sont comparées aux projections dans le but de procéder à un ajustement.	Dont-acte	Voir remarque précédente
@17	Fontaine Marianne	Consommation foncière Généralités	Elle s'interroge sur la période exacte à laquelle correspond la consommation de 7,2 ha d'ENAF indiquée page 15 du PADD. Les objectifs de consommation foncière sont définis par le SCoT pour les périodes 2021-2031 et 2031-2041, en comparaison avec 2011-2021. Les documents PLH successifs montrent une légère hausse des objectifs de construction, avec une part importante attribuée à Saint-Alban. Selon le SCoT, les trois communes concernées (Saint-Alban, Plurien, La Bouillie) doivent se partager 13 ha d'ENAF entre 2021-2031 et 6 ha entre 2031-2041. Cela donne à Saint-Alban environ 9,2 ha sur 2021-2041, ou 7,7 ha si l'on considère uniquement la période allant jusqu'en 2035. L'évolution des exigences de renouvellement urbain (40 % puis 60 %) réduit encore la consommation possible d'ENAF. D'où la nécessité de préciser à quelle période se réfèrent exactement les 7,2 ha du PADD, cette incertitude illustrant une nouvelle fois le manque de cadre de référence clair.	La consommation foncière a été réajustée suite aux remarques des PPA	En effet, la commune a apporté des réponses circonstanciées et argumentées sur ce sujet
@18	Fontaine Marianne	changement de destination	Le rapport de présentation (tome 2) affirme que 30 bâtiments sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Pourtant, l'annexe 5, censée lister ces bâtiments, comporte 70 lignes réparties sur 51 parcelles, avec 33 éléments numérotés (numéros principaux, bis et ter). Elle demande donc : -Quels sont précisément les 30 bâtiments annoncés dans le tome 2 ? -Elle estime que l'annexe 5 doit être entièrement réorganisée, car la numérotation actuelle est inutile si tous les bâtiments de la liste répondent simplement à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. Elle recommande un classement clair (par adresse ou par numéro de parcelle) et souligne que les adresses indiquées ne respectent pas la loi 3DS, alors qu'elles apparaissent correctement dans la Base Adresse Nationale.	La liste des changements de destination sera corrigée et l'annexe 5 clarifiée dans son organisation.	Je note l'engagement de la commune

@19	MICHEL Claude	Changement de zonage	Les propriétaires demandent que la partie de leur terrain actuellement classée en zone N dans le projet de PLU soit reclassée en zone constructible. Ils avaient déjà adressé deux courriers à la mairie en 2014 et 2021 pour intégrer cette demande dans la révision du PLU. Le terrain, anciennement utilisé pour une activité professionnelle avec serres et hangar aujourd'hui démolis, bénéficie d'un permis de démolition dont les plans du nouveau PLU ne tiennent pas compte. Situé en continuité de l'agglomération, entre deux habitations et proche des réseaux, ce terrain d'environ 600 m ² est destiné à accueillir la maison de leur fils afin qu'il puisse les accompagner au quotidien. Les auteurs estiment donc que le reclassement en zone constructible est pleinement justifié.	Dossier en cours d'étude	En effet, au regard de la position de cette parcelle, cette demande pourrait être considérée comme justifiée.
@20	Fontaine Marianne	Logements	La commune choisit d'écarter 59 logements vacants (donnée Insee 2021) dans son raisonnement, mais cette valeur semble fortement sous-estimée : la base nationale Lovac indique 112 logements vacants, dont 17 durablement. Ignorer ces logements revient à négliger une réserve importante d'habitat potentiel (plus du double des bâtiments susceptibles de changer de destination et près de 150 % des capacités en « dents creuses »). Ce choix a un impact majeur : la commune estime devoir construire 116 logements en extension, alors qu'en intégrant les logements vacants, ce besoin tomberait à 57 (donnée Insee) ou même 4 (donnée Lovac).	Le recensement des logements vacants a bien été effectué. Le taux de vacance est fonctionnel. La base de donnée Lovac enregistre une différence par rapport à l'INSEE liée aux résidences secondaires. La mobilisation du parc de logements vacants requiert des moyens dont ne dispose pas la commune.	Le sujet des logements vacants est compliqué à appréhender en l'absence d'ingénierie sur la commune. C'est pourquoi l'établissement d'un PLUi-H est beaucoup plus pertinent en la matière. Cependant, il est clair que le marché immobilier est plutôt en « tension » et que la vacance est limitée. Néanmoins, un travail plus approfondi à la parcelle pourrait permettre une reconquête de logements, ce qui diminuerait d'autant la consommation foncière. Je recommande donc à la commune de prendre en compte cette donnée essentielle.
@21	Fontaine Marianne	Hypothèse démographique	Elle se réjouit que le scénario démographique à +1 % par an n'ait pas été retenu, car les chiffres présentés dans le tableau de la page 6 sont inexacts. En comparant les populations 2025 et 2035, l'augmentation réelle devrait être de 248 habitants, et non 374 comme indiqué. Cette valeur erronée dépasse même celle du scénario à +1,4 %, ce qui confirme l'erreur du tableau.	Le premier scénario retenu était sur la base d'un taux de croissance +1%. Les travaux ont finalement conduit les élus à retenir le scénario de +1,4% ce qui est confirmé au point 6-1 page 9 du rapport de présentation	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@22	BRÉBAN Béatrice	Changement de zonage	Demande une modification de zonage sur une partie de l'EBC située sur sa parcelle afin d'avoir un zonage UA rectangulaire de 56 m par 80 m autour de la maison afin de construire d'éventuelles dépendances non comprises dans un partage familial.	La parcelle n'est pas entièrement classée en EBC. Une partie est classée en zone UA. La suppression partielle de l'EBC impliquerait la possibilité d'abattage d'arbres.	Je souscris à la réponse de la commune et ne suis pas favorable à la suppression partielle de l'EBC

@23	Fontaine Marianne	Généralités	La page 18 du tome 2 décrit une structure du règlement du PLU qui ne correspond pas au règlement réellement soumis à enquête publique. Les parties, le découpage en sections et la présentation des règles par zonage diffèrent sensiblement, et même la liste des annexes annoncées ne correspond pas aux annexes effectivement présentes. La contribution souligne donc un manque de cohérence interne entre les documents du PLU, qu'il est essentiel de corriger.	La présentation du règlement au sein du tome 2 sera corrigée pour correspondre à la réalité du règlement.	Je note l'engagement de la commune
@24	Fontaine Marianne	Stecal	Le plan du STECAL AL présenté page 38 du tome 2 comporte une erreur, car il reproduit celui du STECAL Ay1 page 37. De plus, les surfaces attribuées aux STECAL Ay1 et AL apparaissent disproportionnées par rapport à la taille réelle des constructions envisagées, surtout en comparaison avec le STECAL Ay2. Elle souligne qu'il serait plus logique de dimensionner et localiser les STECAL de manière plus cohérente, notamment en les plaçant près des voiries existantes pour limiter l'impact sur les terres agricoles. Une proposition est faite : limiter les STECAL à environ 110 % de l'emprise au sol maximale des bâtiments prévus et définir ces emprises de façon objective, en fonction des besoins réels et de données chiffrées.	Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF, le STECAL AL est supprimé.	Je note l'engagement de la commune
@25	Fontaine Marianne	Stecal	La page 38 du tome 2 mentionne l'existence de « La zone Nc : zone dédiée à des activités commerciales (STECAL) », zone qui est détaillée page 31. -s'agissant d'une carrière, l'activité n'est pas commerciale mais industrielle -pour quelles raisons ce Stecal n'apparaît-il ni dans l'annexe 7 ni dans l'avis de la CDPENAF du 6 novembre 2025 ?	La zone Nc correspond bien au zonage dédié à la carrière. Correction à effectuer sur la page 39 (erreur matérielle). Zone Nc bien qualifiée à la page 41	Je note l'engagement de la commune
@26	Fontaine Marianne	Généralités	Les pages 38 à 42 du tome 2 devraient être remaniées pour une meilleure compréhension. Le dernier paragraphe page 38 concerne la zone N alors que la page se rapporte à la zone AL. Les 2 derniers paragraphes de la page 40 décrivent la zone N alors que la page 39 le faisait déjà et qu'entre deux ont été insérés les éléments sur les constructions admises en zone N. La page 42 contient un paragraphe sur la zone Nc déjà mentionné page 41. Il s'agit probablement d'un copié-collé malheureux dans lequel le Nc n'a pas été remplacé par Nf.	Erreur matérielle à corriger page 43 = concerne la zone NI (copier-coller zone Nf)	Je note l'engagement de la commune

@27	Fontaine Marianne	Environnement	<p>La contributrice explique que le seuil déclenchant une autorisation de défrichement n'est pas fixé par le code forestier mais par le préfet : dans les Côtes-d'Armor il est de 2,5 ha, alors qu'il est plus bas dans d'autres départements, ce qui offrirait une meilleure protection des espaces boisés. Elle s'interroge sur la forte baisse (-25 %) des surfaces classées en Espaces boisés classés (EBC) entre le PLU de 2005 et le projet actuel, et demande que la méthodologie de reclassement soit explicitée.</p> <p>Par exemple : les parcelles ZN 47 et 48, intégralement classées EBC en 2005, sont désormais prévues en zone agricole. Or les vues aériennes montrent qu'elles étaient cultivées depuis les années 1950 et que les haies ont été arrachées entre 1977 et 1980. Ce reclassement semble donc incohérent, d'où la demande d'explications sur la méthode employée.</p>	Les bois de la commune ont été classés en zone Nf sur recommandation du CNPF	Voir l'avis du CNPF
@28	Fontaine Marianne	Environnement	Les détails concernant « les travaux d'entretien nécessaires à la régénération des végétaux » cités page 44 du tome 2 ne se trouvent ni en annexe du règlement ni dans les annexes du PLU.	Rajouter une annexe	Je note l'engagement de la commune
@29	Fontaine Marianne	Commerce	Les linéaires commerciaux à protéger mentionnés page 47 du tome 2 sont « repérés sur le document graphique du règlement ». Or, il n'y a pas de linéaire matérialisé par une ligne discontinue jaune-vert, censée représenter le linéaire commercial à protéger d'après la légende. Je suppose qu'elle devrait être dans la zone UA ?	La représentation graphique des linéaires commerciaux sera corrigée dans le règlement graphique.	Je note l'engagement de la commune
@30	Fontaine Marianne	Règlement	<p>Elle relève d'abord que la règle mentionnée en page 53 du tome 2 sur l'obligation de clôtures en redans en cas de « dénivelé important » n'apparaît ni dans le règlement ni dans l'OAP, ce qui la rend inapplicable. De plus, la notion de « dénivelé important » devrait être définie précisément pour éviter toute interprétation.</p> <p>Ensuite, elle indique que les dispositions générales sur les clôtures devraient préciser que les zones naturelles ont des règles spécifiques. L'article N8, qui traite de ces règles, devrait citer l'article L372-1 du code de l'environnement, et sa formulation est incorrecte : il prévoit seulement des passages ponctuels pour la faune, alors que le code impose que la clôture soit posée à 30 cm du sol sur toute sa longueur. La mise en conformité des clôtures existantes en zones naturelles doit d'ailleurs être réalisée avant 2027.</p> <p>Enfin, elle souligne que l'OAP insiste sur la perméabilité écologique des clôtures, mais que les dispositions générales du règlement, notamment pour les zones urbaines et à urbaniser, restent insuffisantes : elles devraient prévoir elles aussi des passages à faune, y compris pour les clôtures existantes.</p>	clôture en redans à intégrer dans le règlement. Se conformer à la réglementation sur la zone N -> corrections à faire	Je note l'engagement de la commune

@31	Mr et Mme Crolais	Changement de zonage	Les propriétaires demandent une révision du zonage du PLU pour pouvoir construire un garage sur une partie de leur parcelle ZL 170. Ce garage servirait à réorganiser l'espace, faciliter l'accès des véhicules et libérer de la place dans la maison. Ils souhaitent l'implanter au plus près de l'alignement des habitations existantes, comme indiqué dans leur plan joint, afin d'assurer une bonne intégration urbaine. Ils envisagent aussi la possibilité d'installer une borne pour créer une nouvelle petite parcelle. Le projet permettrait de poser des panneaux photovoltaïques sur le toit du garage, qu'ils ne veulent pas installer sur leur longère ancienne pour des raisons esthétiques. Ils s'engagent à utiliser des matériaux naturels (charpente et bardage bois non lasurés ni peints) pour garantir une intégration paysagère optimale.	La parcelle est classée en zone A. Le règlement permet la construction sous conditions d'annexes	Je souscris à la réponse de la commune
@32	M. MICHEL Flavien	Environnement	Apporte des informations complémentaires par rapport à des points humides non répertoriés au lieu-dit "Les Rigaudais" et souhaiterait également soumettre une demande de préservation d'une haie composée d'arbres remarquables (centenaires pour certains) qui subissent régulièrement des tailles qui les rendent vulnérables (joint un plan et des photos où il indique les zones non relevées et la haie à protéger)	Un inventaire des zones humides existe. Il pourrait être complété au gré des projets. Si la haie n'est pas répertoriée au titre de la loi paysage, le PLU pourra être complété sur ce point après vérification de la pertinence de cette identification	Je prends note de la prise en compte par la commune de vérifier les éléments fournis

@33	Cordon Romain	Changement de zonage	<p>Les propriétaires des parcelles ZI 269 et A 1001 (2 155 m²) demandent le maintien de la constructibilité de leur terrain dans la révision du PLU. Le terrain leur a été vendu en avril 2023 comme entièrement constructible (zone NHC), ce qui a motivé leur achat et leurs engagements financiers.</p> <p>Un premier permis de construire a été délivré en juin 2023, et ils ont réalisé à leurs frais des travaux de viabilisation complète : busage, raccordements eau et électricité. Le projet a été abandonné pour des raisons personnelles.</p> <p>Un second permis avait été obtenu en 2024 pour un acquéreur, mais la vente a échoué faute de financement bancaire, immobilisant le terrain pendant plus d'un an.</p> <p>Ils apprennent maintenant que le PLU pourrait reclasser la parcelle en zone inconstructible, ce qu'ils jugent incompréhensible puisqu'elle a déjà été construisible, viabilisée et située entre deux habitations. Un tel classement créerait une dent creuse contraire à la logique urbaine.</p> <p>Ils soulignent aussi que ce déclassement aurait de graves conséquences financières, mettant potentiellement en danger leurs activités, puisqu'ils ont investi en tenant compte de la valeur constructible du terrain.</p> <p>Enfin, ils rappellent que dans une commune en plein développement, retirer la constructibilité de terrains viabilisés et intégrés au tissu urbain irait à l'encontre des besoins locaux en logements et de l'attractivité de Saint-Alban.</p> <p>Ils demandent donc officiellement le maintien de leur terrain en zone constructible dans le futur PLU.</p>	Un permis de construire a été déposé.	Je note que le contributeur a suivi mes conseils afin de régler sa situation avant l'approbation du PLU et conformément à la logique d'urbanisation. Il ne serait pas possible de modifier la zone sans remettre en cause l'esprit du PLU.
@34	SOREAU FABIEN	Changement de zonage	<p>Le contributeur conteste son classement en zone UY dans le projet de PLU, un zonage normalement réservé aux activités économiques et excluant l'habitat.</p> <p>Il demande une réévaluation du zonage ou l'ajout d'une disposition permettant la construction d'une maison, pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> -le secteur comporte déjà des habitations et s'inscrit dans un tissu résidentiel existant ; -la parcelle est facilement constructible, étant directement desservie par la voirie et les réseaux ; -le projet contribuerait à la diversification de l'offre de logements, en cohérence avec les objectifs communaux ; <p>Il souhaite soit un reclassement en zone d'habitat, soit une adaptation du règlement de la zone UY pour autoriser une habitation individuelle.</p>	La parcelle est située dans le périmètre de la zone d'activité des Croix-Roses qui n'est pas destinée à accueillir de l'habitat.	Je suis entièrement d'accord avec la commune, cette parcelle a vocation à rester en zone destinée à l'activité afin de ne pas se retrouver dans la position de la contribution @2

@35	le Nay Didier	Divers Environnement Généralités	<p>Demande l'encadrement des implantations des énergies nouvelles et les réseaux en appréciant l'intérêt de protection de lieux et aires définis par la qualité de l'environnement (résidentiel, paysagé) Demande le contrôle du développement des recherches sur les ressources minières et mesures limitatives sur l'extension des carrières (bocage, nappes phréatiques, ...). Eviter l'excès des bitumes et autres bétons dans les aménagements sauf contraintes particulières. Inviter à conserver les sols « propres » au « naturels » en intervenant le moins possible sur le contexte géographique. L'atteinte aux arbres, aux haies est encadré mais doit être très contrôlé. Inventaire des quelques chemins anciens et dessertes dites « chemins d'exploitation » : prétextes à des usages récréatifs et sportifs, leur portée dans la protection des sols et les continuités écologiques n'est pas à démontrer. Ils sont sources de qualité de vie. Créer une liaison multimodale avec le port de Dahouet à relier avec l'existant sur Pléneuf. L'inventaire fait état du site de la ville es cotard qui est malheureusement très dégradé par l'intervention humaine. En général, le suivi n'est pas assuré. Le « Tertre Dobet » ne fait l'objet d'aucune attention particulière... bien qu'il y ait été découvert des tombes mérovingiennes.</p>	Remarques générales hors champ d'application du PLU. Néanmoins remarques prises en compte par la commune en dehors de la révision du PLU.	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@36	Forestier Shannon et Caron Peter	Changement de zonage	<p>Dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Alban, nous vous adressons notre demande de modification de zonage de notre parcelle cadastrée ZB n°5 Le Clos de la Loge.</p> <p>Ils souhaitent la modification de zonage de la parcelle Zb n°5 : propriétaires depuis Juin 2021, cette parcelle est à ce jour classée en N et ils souhaite changer ce statut en terrain NL ou UL. En effet, ils ont un projet éventuel d'aménagement dans le cadre de location saisonnière sans dénaturer la parcelle.</p> <p>Ils sont conscients de l'importance de se raccorder à l'assainissement pour ce projet. Ce terrain jouxte les parcelles ZB n°8 et 9 ayant fait l'objet de l'implantation récente d'un lotissement, la viabilité est de ce fait en proximité.</p>	La municipalité ne souhaite pas développer l'habitat léger dans le secteur.	Contrairement à la commune, il me semblerait souhaitable de classer les parcelles ZB 4, 5, 6 et 80 en zone NL puisque les habitations légères sont présentes depuis de nombreuses années sans avoir fait l'objet d'une remise en cause, et qu'elles pourraient répondre à une possibilité d'hébergement touristique alternative. Bien évidemment, un raccordement à l'assainissement collectif, relativement simple, doit être exigé sans délai.

@37	Fontaine Marianne	Commerce Consommation foncière	<p>Elle relève des incohérences entre la carte du PLU (tome 1, page 129), le SCoT et la réalité du terrain concernant le périmètre du Site d'Intérêt Public (SIP) du Poirier. La carte indique près de 25 hectares de zones d'activités et d'activités zonées UY, alors que le SCoT annonce seulement 10 hectares pour le parc d'activités du Poirier, ce qui constitue un écart important et inexpliqué.</p> <p>De plus, certaines parcelles accueillant des activités similaires à celles incluses dans le périmètre officiel ne sont pas comptabilisées, créant une incohérence (exemple : Bertrand Paysage exclu, alors que Michel Yobé Paysagiste est inclus).</p> <p>Ces divergences suggèrent une forte sous-évaluation de l'artificialisation réelle liée au SIP du Poirier. Le texte demande donc si, dans ce contexte, les parcelles en friche incluses dans la zone aménagée ne devraient pas plutôt être reclassées en zones A ou N pour éviter toute consommation foncière supplémentaire.</p>	Cette contribution confond la matérialisation de SIP (Secteur d'implantation Périphérique et non Site d'Intérêt Public) et les parcs d'activités zonés UY.	Je souscris à la réponse de la commune
@38	Fontaine Marianne	Généralités	<p>Elle souligne que le rapport de présentation du PLU nécessite une relecture approfondie, tant sur la forme que sur le fond, car il s'agit d'un document officiel destiné à servir de référence pendant de nombreuses années. Plusieurs problèmes de présentation rendent la lecture difficile pour le public : fichiers trop lourds, format électronique mal adapté (A4 portrait au lieu du format paysage original), absence de numéros de page dans le sommaire, manque de liens hypertextes, illustrations non numérotées, et erreurs de pagination.</p> <p>De nombreuses erreurs matérielles sont mentionnées : pages dupliquées, erreurs de numérotation, doublons dans le texte, référence à un lexique introuvable, abréviations non expliquées, citations sans source, incohérence dans l'usage des couleurs par rapport au règlement graphique, problèmes de police d'écriture et fautes d'orthographe.</p> <p>L'ensemble donne une impression de manque de rigueur éditoriale et complique la compréhension pour les lecteurs, alors que le document devrait être clair, cohérent et facilement consultable.</p>	Dont-acte	Voir la réponse à l'observation @15

@39	Fontaine Marianne	Généralités Hypothèse démographique	<p>Elle critique le rapport de présentation du PLU, jugé insuffisamment transparent, utilisant parfois des données anciennes ou imprécises, et manquant de cohérence avec les documents de référence (SDAGE, DDRM, SCoT, PLH). Plusieurs exemples montrent des incohérences de dates, des données obsolètes, ou des formulations floues qui rendent difficile la vérification par les citoyens et les élus.</p> <p>Le document présente aussi des contradictions internes : chiffres différents selon les pages, références incohérentes à la population, à la SAU, ou à certains éléments du règlement. Le contenu graphique et les illustrations contiennent également des erreurs ou des éléments non expliqués.</p> <p>Certaines informations semblent dépassées (état écologique de la Flora, connexion du parc éolien, inventaire des zones humides), et l'horizon du PLU (2035) n'est pas aligné avec celui du SCoT (2021–2031 et 2031–2041), ce qui fausse notamment les densités de logements applicables aux OAP.</p> <p>Enfin, elle souligne des oublis (risque mouvements de terrain, absence d'inventaire zones humides), des imprécisions géographiques et un manque de clarté juridique (rappel de l'opposabilité du règlement et des OAP). En résumé, l'ensemble nécessite une vérification approfondie pour garantir cohérence, actualité et conformité réglementaire.</p>	Dont-acte	Voir la réponse à l'observation @15
@40	Fontaine Marianne	Logements	<p>Elle explique que le PLU de Saint-Alban ne semble pas compatible avec le SCoT en vigueur. Plusieurs incohérences sont relevées :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Le taux de logements en renouvellement urbain retenu dans le PLU (30 %) ne respecte pas les objectifs du SCoT, qui imposent 40 % puis 60 %. Cela fausse notamment le calcul du besoin de logements en extension et remet en cause les OAP prévues. -Les estimations de densification (40 logements) et de changement de destination (10 logements) ne s'appuient pas sur des données réelles. Le texte regrette l'absence d'analyse précise de la production réelle de logements (extensions, changements de destination, logements vacants, etc.) sur les années passées. -Le choix de la commune d'exclure les logements vacants du potentiel de renouvellement urbain va à l'encontre des prescriptions du SCoT, qui visent justement à mobiliser ces logements. <p>En résumé, elle critique une incompatibilité entre PLU et SCoT, ainsi qu'un manque d'analyse chiffrée solide pour justifier les capacités de densification et la planification urbaine.</p>	Des ajustements sont apportés en réponse aux remarques des PPA	Voir les réponses circonstanciées de la commune aux avis des PPA

@41	Fontaine Marianne	Généralités	<p>La contributrice met en évidence plusieurs incohérences ou imprécisions dans les données chiffrées du PLU et dans leur interprétation.</p> <p>Elle relève d'abord une incohérence dans les chiffres concernant la production d'énergie renouvelable, où les pourcentages annoncés ne correspondent pas aux valeurs en kW indiquées.</p> <p>Elle pointe ensuite des contradictions dans les données du forum agricole (nombre de participants, type de productions majoritaires) et interroge la représentativité des agriculteurs consultés.</p> <p>Elle souligne aussi une contradiction entre l'augmentation de la SAU et la diminution des surfaces agricoles observées dans le RPG.</p> <p>Enfin, elle critique l'interprétation de la stabilité géographique de la population, estimant qu'une comparaison sur un an n'est pas pertinente pour tirer des conclusions sur la mobilité résidentielle à long terme.</p>	Dont-acte	Voir la réponse à l'observation @15
@42	Fontaine Marianne	Logements	<p>La contributrice souligne plusieurs insuffisances concernant l'inventaire des bâtiments dans le PLU.</p> <p>D'abord, l'annexe 5, censée préciser les bâtiments pouvant changer de destination, ne fournit que photos et références cadastrales, sans indiquer les usages possibles ni les règles applicables. De plus, des incohérences existent dans leur dénombrement.</p> <p>Concernant les 156 bâtiments d'intérêt patrimonial, la contributrice regrette l'absence de critères explicites de sélection et la difficulté de les localiser précisément sur le règlement graphique. Il demande donc une liste détaillée, illustrée et correctement localisée, précisant les critères retenus pour chaque bâtiment et identifiant clairement les éléments à conserver. Cela permettrait d'assurer la transparence et d'éviter toute confusion, notamment avec les bâtiments destinés à changer de destination.</p>	<p>Réponse faite ci-dessus concernant les changements de destination. La commune est classée Commune du Patrimoine Rural de Bretagne et dispose d'un Plan d'Aménagement Patrimonial validé en conseil municipal</p>	<p>A mon sens, il n'y a aucune difficulté à identifier les bâtiments pouvant changer de destination, ni à leur usage (logement). Quelques incohérences entre le plan et la liste seront néanmoins à corriger et les critères retenus ont été détaillé dans le rapport de présentation</p>

@43	Fontaine Marianne	Généralités	<p>La contributrice critique la faiblesse et le manque de précision des indicateurs de suivi du PLU. Aucun objectif chiffré n'est fixé, alors qu'ils devraient être communiqués dès l'enquête publique. Sans valeurs cibles (pourcentage, date, seuil), il est impossible d'évaluer l'atteinte des objectifs, qu'il s'agisse du développement des énergies renouvelables, de la conformité des assainissements non collectifs ou de la plantation de haies. Certains indicateurs sont également mal choisis ou incomplets (ex. : nombre de demandes plutôt que DAACT, haies plantées sans déduire celles détruites ni vérifier leur survie).</p> <p>Les intervalles de suivi paraissent trop espacés, alors que des mesures plus fréquentes seraient possibles et pertinentes, notamment pour la qualité de l'eau. Par ailleurs, certains objectifs reposent uniquement sur des données de l'EPCI et non de Saint-Alban, ce qui empêche un suivi local pertinent. Enfin, comme aucun objectif n'est assorti de quantification ni d'échéance, les formulations restent vagues (« réduire », « améliorer ») et donc difficilement évaluables.</p>	Dont-acte	<p>En effet, les indicateurs de suivi du PLU apparaissent manquer de précision de tout ordre, notamment sur l'eau et l'assainissement et permettront difficilement d'en tirer des enseignements pour les futurs documents. Il apparaît nécessaire d'améliorer ce point précis.</p>
-----	-------------------	-------------	---	-----------	--

@44	Fontaine Marianne	Environnement	<p>La contributrice remet en cause l'affirmation selon laquelle le PLU aurait un « moindre impact environnemental », expression jugée imprécise et non démontrée. Plusieurs éléments montrent au contraire des insuffisances :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Absence de planification environnementale solide Le PLU ne planifie réellement que les OAP en extension, impliquant une consommation d'espaces naturels ou agricoles. 2. Réglementation incomplète ou non conforme Les règles sur les clôtures ne respectent pas entièrement le code de l'environnement et manquent de prescriptions favorables à la biodiversité. L'analyse de la séquence ERC (Éviter–Réduire–Compenser) est jugée incomplète : les mesures de compensation ne sont ni identifiées ni planifiées, notamment pour les STECAL ou l'imperméabilisation des sols. 3. Zones humides : inventaire insuffisant et incohérences L'inventaire n'est ni complet ni intégré au règlement graphique. Certaines zones humides représentées semblent inexactes ou sous-dimensionnées. Des indices suggèrent même une destruction partielle liée à des remblaiements passés. Cela contredit l'affirmation d'une « protection forte » de toutes les zones humides. 4. Eaux pluviales : manque de transparence Le schéma directeur d'assainissement pluvial, pourtant mentionné, n'est pas joint aux annexes, ce qui rend impossible d'évaluer la stratégie globale (désimperméabilisation, gestion hors nouveaux secteurs, etc.). L'observation critique fortement le manque de cohérence, de précision et de rigueur environnementale du PLU : règles incomplètes, absence de compensations, inventaire des zones humides discutable, et documents essentiels manquants. L'impact environnemental réel du PLU semble donc mal évalué et insuffisamment maîtrisé. 	Remarques traitées dans la cadre de la réponse à la MRAE	Voir les réponses circonstanciées de la commune aux avis des PPA et notamment de la MRAE
@45	Fontaine Marianne		<p>Serait-il possible de fournir en annexe du PLU une ressource indiquant une liste « positive » des plantes locales à intégrer dans les aménagements paysagers ? En effet, « les aménagements paysagers favoriseront les essences locales », expression présente à plusieurs reprises dans le règlement littéral, donc opposable dans une relation de conformité n'est pas détaillée</p>	<p>Une liste ne peut pas être exhaustive. Un avis des professionnels peut être requis par le porteur de projet</p>	<p>Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part</p>

@46	Fontaine Marianne	Environnement	En quoi la gestion durable des déchets est-elle une mesure du PLU en lien avec la prise en compte des risques majeurs (tome 2, page 78) ? Le DDRM indique que la commune est sujette, comme toutes les communes du département au risques retrait-gonflement des argiles, changement climatique et radon. En ce qui concerne les déchets, Saint-Alban héberge une partie de la flotte des camions-bennes de Lamballe Terre et Mer mais n'a aucun centre de traitement de déchets	Dont-acte	Cette observation est opaque en ce qui me concerne. La gestion durable des déchets est un facteur permettant de limiter les diverses pollutions.
@47	Fontaine Marianne		Les observations sur le PADD reprennent globalement les mêmes critiques que celles formulées pour le rapport de présentation : références obsolètes, erreurs d'orthographe ou de ponctuation, imprécision des dates, et incohérences temporelles entre documents pourtant censés être compatibles. S'y ajoutent quelques remarques spécifiques : la mention de la berce du Caucase paraît infondée, aucun signalement n'existant sur les bases dédiées ; l'objectif de réduire « l'ensemble des déplacements » est jugé excessif, le SCoT visait uniquement les déplacements motorisés ; le schéma de synthèse de la page 22 est moins complet que celui de la page 13. En résumé, le texte critique des erreurs techniques et des incohérences, ainsi que certaines affirmations peu étayées dans le PADD.	Dont-acte	Voir la réponse à l'observation @15
@48	Noémie et Valérian Drouet	Changement de zonage	Souhaitent que leur parcelle (39 et 39 bis chemin romain) intègre la zone constructible qui les jouxtera car ils n'ont pas de bâtiments à usage artisanal et que le chemin d'accès à cette zone d'habitat longera leur parcelle.	Ces parcelles figurent dans le périmètre du parc d'activités	Je souscris à la réponse de la commune
@49	Fontaine Marianne	Règlement	Elle souligne la nécessité de relire et corriger le règlement littéral, document juridique valable sur le long terme, afin d'en améliorer la forme et la lisibilité. Il relève des erreurs de renvois (annexes et pages), des problèmes de mise en page (titres en bas de page, tableaux mal formatés) et des incohérences typographiques. Elle pointe également des insuffisances et incohérences dans l'usage du lexique (termes absents, astérisques mal employés, définitions en doublon) et recommande d'en signaler clairement l'existence en début de document. Enfin, il appelle à une meilleure structuration des listes (contenu, ponctuation, présentation) et à des améliorations typographiques générales pour faciliter la lecture et éviter les erreurs formelles.	Dont-acte	Voir la réponse à l'observation @15

@50	Fontaine Marianne	Généralités Règlement	Elle signale l'absence d'annexes essentielles (zonage d'assainissement, inventaire des zones humides), ce qui limite l'information des citoyens durant l'enquête publique et pourrait empêcher les élus de statuer en connaissance de cause lors de l'approbation du PLU. Il interroge également l'existence d'un règlement local de publicité et recommande, à défaut, de joindre le RNP en annexe. Par ailleurs, elle relève des incohérences concernant le traitement des sites archéologiques : le règlement distingue des sites de valeur particulière, mais cette distinction ne se retrouve pas dans le tableau de l'annexe ZPPA. Enfin, des erreurs de renvoi sont signalées dans le règlement littéral, notamment la mention d'une annexe sanitaire inexistante et de pages absentes.	Les zonages d'assainissement sont en cours d'élaboration par Lamballe Terre&Mer qui porte les compétences eau/assainissement. Les zones humides sont répertoriées graphiquement. Erreurs de renvoi à corriger.	Voir la réponse à l'observation @15. Je note l'engagement de la commune en ce qui concerne les corrections de renvoi.
@51	Fontaine Marianne	Règlement	Elle formule plusieurs remarques sur l'annexe 2 du règlement littéral : il recommande de remplacer des liens figés par des liens vers des pages régulièrement mises à jour, notamment pour la liste des plantes invasives du CBNB et pour l'atlas de la biodiversité de Lamballe Terre et Mer. Il relève également des incohérences dans les données, avec un écart entre le nombre d'espèces exotiques envahissantes annoncé (27) et celles effectivement listées (26), ainsi que l'absence de la berce du Caucase dans le tableau, ce qui implique une correction du PADD.	Les données de l'annexe 2 du règlement littéral seront corrigées.	Je note l'engagement de la commune
@52	Fontaine Marianne	Règlement	Elle signale plusieurs problèmes dans le règlement graphique : certains éléments figurant dans la légende (linéaire commercial et périmètre de centralité commerciale) n'apparaissent pas sur la carte, la zone Ay2 n'est pas mentionnée dans la légende, et la lisibilité est altérée par le chevauchement de textes inutiles, notamment sur la zone 1AUB.	La légende du règlement graphique sera rendue cohérente avec son contenu concernant le linéaire commercial. La zone Ay2 sera mentionnée dans la légende et les chevauchements d'éléments graphiques corrigés.	Je note l'engagement de la commune
@53	Fontaine Marianne	Densification	Elle relève que le document des OAP sectorielles est insuffisamment précis sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, leur architecture et leur structure, certaines informations étant renvoyées au règlement littéral. Des éléments importants, comme l'identification des points bas conditionnant les hauteurs de construction, ne sont pas clairement indiqués. Elle soulève également une incertitude sur la prise en charge de l'entretien des merlons en cas de rétrocession des espaces à la commune. Enfin, une erreur est relevée dans l'illustration, les photos de la page 27 correspondant à une autre OAP (rue de la Gare).	Dont-acte	En effet, les OAP manquent globalement de précisions sur certains points, simplement parce que les projets ne sont pas aboutis : une OAP n'a pas vocation à être précise sur l'architecture, d'autant que le règlement littéral encadre la majorité des éléments.

@54	Fontaine Marianne	changement de destination Règlement	Le règlement littéral présente de nombreuses imprécisions et incohérences, problématiques pour un document juridiquement opposable. Plusieurs règles sont ambiguës ou contradictoires, notamment sur le nombre de niveaux autorisés, les hauteurs de construction, les coefficients de végétalisation, les règles de pleine terre, ou encore l'autorisation des affouillements et exhaussements selon les zones. Des formulations imprécises compliquent l'interprétation des règles (compatibilité avec les OAP, constructions autorisées placées dans les interdictions, exigences contradictoires sur l'arborisation des parkings). Certaines règles techniques sont incompatibles entre elles (toitures et hauteurs maximales, hauteurs en zone AL, distances aux habitations, changement de destination en zones A et N). Enfin, des définitions clés, comme celle d'« unité foncière », manquent de clarté et gagneraient à reprendre des formulations jurisprudentielles, afin de sécuriser l'application du règlement par les administrés, les services instructeurs et les juridictions.	Nous n'avons pas eu de remarques du service ADS sur ces points	Le règlement aurait certes pu gagner en simplicité, mais ne semble pas présenter les incohérences relevées par la contributrice. Les services de LTM ont effectué une analyse poussée du règlement et n'ont pas relevé ces problèmes
@55	Fontaine Marianne	Généralités	L'observation sur le terrain semble indiquer que l'activité agricole sur des parcelles classées N est actuellement possible. Ceci ne semble plus être le cas dans le projet de PLU, il serait judicieux de la corriger.	Le tableau des destinations et sous-destinations ne concerne que les constructions.	La différence entre les zones A et N ne sont pas liées directement à l'activité mais aux possibilités de constructions
@56	Fontaine Marianne	Règlement	Elle constate que le règlement littéral autorise des/dérégations aux obligations en cas d'impossibilité technique ou de conditions économiques jugées inacceptables, sans en définir les critères. Cette absence de cadre précis pose la question de l'autorité compétente pour apprécier ces situations et des seuils objectifs à retenir. Elle souligne le risque d'interprétations trop souples, notamment sous l'effet de choix politiques, et appelle à la définition de critères économiques clairs, transparents, préétablis et contrôlés par des tiers indépendants afin de sécuriser les décisions.		Cet élément se retrouve sur l'ensemble des règlements d'urbanisme en application, ce qui semble être une règle de bon sens et non une possibilité de déroger aux règles. Cela concerne classiquement « des adaptations mineures »
@57	Fontaine Marianne	Règlement	Elle précise que le règlement littéral comporte plusieurs erreurs et imprécisions. Certaines définitions résultent de copier-coller inadaptés, notamment pour l'exploitation forestière, dont la définition réglementaire est incorrecte. D'autres formulations sont incomplètes, comme celle des abattages d'arbres, qui omet la récolte forestière comme motif possible. Des incohérences apparaissent aussi dans le lexique, notamment entre la définition de l'exhaussement et les dimensions associées à l'extraction de terres. Enfin, certaines règles manquent de clarté, comme le cas des toitures-terrasses qualifiées à la fois d'accessibles et d'inaccessibles.	Le règlement littéral sera corrigé concernant plusieurs incohérences : exploitation forestière, abattage d'arbres, lexique, toitures, terrasses	Je note l'engagement de la commune

@58	Fontaine Marianne	Environnement Généralités	Si les terrains au nord et à l'ouest des projets d'OAP sont/ des « espaces à forte valeur paysagère pour l'avenir » à préserver (page 17), pourquoi ne pas les classer N plutôt que Ai ? (voir 55)		Voir les réponses circonstanciées de la commune aux avis des PPA
@59	Fontaine Marianne	Généralités	Elle fait remarquer l'absence, dans les annexes du PLU, de la carte des zones sensibles aux inondations par remontée de nappe (page 19 du règlement littéral).	La carte des inondations par remontée de nappes sera ajoutée au rapport de présentation.	Je note l'engagement de la commune
@60	Fontaine Marianne	Environnement	À partir du moment où des analyses de terrain démontrent l'existence de zones humides, pourquoi les zones humides considérées, et donc reportées au règlement graphique, n'incluent-elles pas à la fois les données du Sage et celles de ces analyses ?	Les analyses de terrain sont validées par la CLE	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@61	Fontaine Marianne		Elle précise que le document pointe plusieurs incohérences environnementales du règlement littéral. Il est contradictoire d'autoriser la coupe rase comme pratique de régénération forestière alors que des études récentes en démontrent les effets négatifs et que le règlement affirme par ailleurs la nécessité de préserver durablement bois et haies. L'obligation de deux places de stationnement par logement individuel apparaît incompatible avec les objectifs du SCOT visant à réduire l'usage de la voiture et conduit à une artificialisation des sols qui pourrait être évitée au profit du logement. Enfin, la gestion des eaux pluviales, fondée sur l'infiltration ou le rejet local, revient de fait à déverser directement en mer des eaux polluées, sans traitement, du fait de la situation littorale de la commune.	GIEP est demandée par le SCOT; Choix assumé pour les places de stationnement ce qui n'est pas incompatible avec le SCOT	Il est difficile de maîtriser l'artificialisation « réelle » des parcelles, que ce soit avec une ou deux places de stationnement. C'est pourquoi toute parcelle supportant une construction est considérée comme artificialisée dans sa totalité. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est une obligation qui tend par ailleurs à se généraliser pour des raisons évidentes de diffusion et d'absorption afin d'éviter la saturation des réseaux et l'afflux de volumes conséquents en des points précis.
@62	Fontaine Marianne	Règlement	Elle constate que le règlement littéral disperse des informations essentielles sans les centraliser ni les signaler clairement, ce qui complique sa compréhension et son application. Des règles spécifiques, comme celles concernant la hauteur des abris de jardin ou les contraintes de plantation, sont fragmentées entre différentes sections sans renvoi explicite. Il serait plus cohérent de regrouper ces règles communes dans les dispositions générales, avec des renvois depuis chaque zone, à l'image de ce qui est fait pour les clôtures. L'absence de clarification, notamment sur les distances de plantation relevant du code civil, augmente le risque d'erreurs pour les usagers du règlement.	Dont-acte	Je ne souscris pas à cette remarque, d'autant que le code civil s'applique ne tout état de cause si le règlement n'est pas plus contraignant. Un PLU n'a pas vocation à régler tous les conflits d'usage régis par d'autres législations.

@63	Fontaine Marianne	Règlement	Le règlement littéral présente des incohérences dans le traitement des bâtiments de caractère patrimonial. Le nuancier, pourtant essentiel, est introduit comme un simple « rappel » alors qu'il n'est pas défini dans les dispositions générales. Des prescriptions patrimoniales sont mentionnées dans des zones où elles n'ont pas lieu d'être (1AUB et UY), tandis qu'elles sont absentes en zone UB alors que des bâtiments concernés y sont identifiés dans le règlement graphique. Ces incohérences nuisent à la clarté et à la cohérence du règlement.	Le règlement littéral sera corrigé concernant les incohérences des bâtiments et prescriptions patrimoniales	Je note l'engagement de la commune
@64	Fontaine Marianne	Règlement	Elle pointe des lacunes et incohérences du règlement pour les zones UY, UYd et UL. Elle souligne que les règles d'intégration paysagère sont mal placées et trop générales, l'absence de dispositions sur les accès et sur la hauteur maximale des constructions en zone UY, contrairement aux autres zones constructibles. Elle s'interroge enfin sur la pertinence d'autoriser des bâtiments pouvant atteindre une hauteur importante (jusqu'à 5 niveaux) en zone UL, aujourd'hui occupée par des équipements sportifs et de loisirs.		Cette observation n'appelle pas de remarque de ma part. Le commissaire enquêteur n'a pas vocation à être un « spécialiste » aussi pointu...
@65	Anonyme	Généralités	Le contributeur a relevé quelques coquilles et pense qu'un document de cet importance qui engage la politique d'urbanisme de la commune pour plusieurs années, doit faire l'objet d'une relecture un peu plus sérieuse.	Dont-acte	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part

@66	Martine COLLIN	Changement de zonage	<p>Elle demande que la parcelle ZV 56 soit déclarée constructible dans le cadre de la révision du PLU pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -ils sont propriétaires de cette parcelle, héritée après le décès de leur mère en 2002. Le terrain est situé entre des maisons d'habitation et représente une surface intéressante. Bien qu'il ait servi de terre agricole, il n'y a plus d'intérêt pour un agriculteur. -des maisons sont présentes de chaque côté du terrain : sur la gauche (La Lande Close) et sur la droite (Hôtel Neuf et La Vieuville). L'environnement est déjà peuplé. -les différents réseaux de distribution (eau, électricité, Télécom) se trouvent juste sur la face ouest du terrain. -le secteur est identifié dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PAAD) comme pouvant « prétendre à l'urbanisation ». La limite d'urbanisation est matérialisée par un trait de couleur qui se trouve juste après la face ouest du terrain (Photo 7). -Si le terrain devenait constructible, cela permettrait de répondre favorablement aux familles en recherche de terrain pour construire, favorisant l'installation dans un hameau plutôt que dans un lotissement à l'habitat dense. -le hameau des Rigaudais est desservi par le réseau de ramassage scolaire vers les collèges de Pléneuf et les lycées de Lamballe. La parcelle se situe à 4 km de la zone commerciale du Poirier, 7 km de Pléneuf Val André, et 10 km de Lamballe. <p>Le courrier est accompagné de photos illustrant le terrain et son environnement</p>	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.
@67	Mr et Mme TALBOUR DET Lionel	Changement de zonage	<p>Demandent que la parcelle ZV 58 soit entièrement constructible pour les raisons suivantes : permettre à leurs enfants de construire et donc d'augmenter la population, il y a eu récemment beaucoup de constructions sur le hameau des Rigaudais</p>	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.

@68	Maître Emmanuel le BEGUIN (AVOCAT)	Changement de zonage Consommation foncière Divers	<p>Observations de l'avocate Emmanuelle BEGUIN, au nom de Monsieur Michel JEGU et Madame Marie LASSALLE</p> <p>Le litige central concerne la reclassification des parcelles des clients, situées dans le secteur de Saint-Jacques. Actuellement classées en zone Nhc, STECAL constructible, le projet de révision du PLU prévoit de les classer intégralement en Zone A (agricole). Monsieur JEGU a d'ailleurs un projet de construction sur quatre terrains à bâtir, pour lequel il a obtenu un certificat d'urbanisme positif (mais assorti d'un sursis à statuer).</p> <p>Ils contestent vigoureusement ce classement en Zone A sur plusieurs points :</p> <p>1. Non-conformité au SCOT : Les objectifs de renouvellement urbain du PLU de SAINT-ALBAN (inférieurs à 30%) ne sont pas compatibles avec ceux du SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC, qui fixe un objectif de densification de 40% des logements dans les enveloppes urbaines existantes.</p> <p>2. Erreur de classement en Zone A : Les parcelles sont intégrées à un secteur urbanisé (la parcelle de Mme Lassalle est déjà bâtie), ne sont pas exploitées pour l'agriculture, et n'ont pas le potentiel agronomique requis par le Code de l'urbanisme pour une zone A. La jurisprudence administrative est invoquée pour soutenir que classer ces terrains urbanisés en zone A dans le seul but d'interdire la construction constitue une erreur manifeste d'appréciation.</p> <p>3. Prescription paysagère erronée : Ils demandent l'enlèvement de la prescription « Haie à protéger » sur les terrains de M. Jegu, car elle est entachée d'une erreur manifeste, seul un simple grillage séparant les fonds voisins.</p> <p>En conséquence, les clients demandent au commissaire enquêteur d'émettre un avis négatif sur le projet de PLU, ou de préconiser, a minima, le classement de leurs parcelles et de 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</p>	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.
@69	l'honore Thierry	Changement de zonage	Demande le passage en zone NL des parcelles ZI 43 et ZI 45 afin d'y installer des HLL.	La municipalité ne souhaite pas développer l'habitat léger dans le secteur.	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@70	l'honore Thierry	Changement de zonage	Joint des plans correspondant à la demande effectuée en @68	cf réponse @68	Voir réponse @69

@71	Fontaine Marianne	Règlement	Elle questionne plusieurs incohérences du règlement en zone agricole. Elle relève l'absence de justification pour ne pas imposer d'écrans végétaux en zone A et l'absence de limite d'éloignement entre constructions, générant une artificialisation accrue. Elle souligne aussi une rédaction confuse entre les zones AY1, AY2 et AL, aux objectifs pourtant distincts. Enfin, elle critique le choix du Stecal AL, implanté sur un espace naturel, jugé moins adapté que le zonage NL existant, plus protecteur de l'environnement, alors même que l'objectif touristique du PADD pourrait être atteint sans recourir à ce Stecal.	Existence d'une limite d'éloignement des constructions. Déjà plusieurs remarques concernant les STECAL analysées par ailleurs	Voir les réponses circonstanciées de la commune aux avis des PPA
@72	Fontaine Marianne	Environnement	Le règlement littéral comporte une redondance concernant les installations légères dans la vallée de la Flora. Il présente aussi une incohérence en autorisant sans limite les exhaussements et affouillements en zone NF, alors qu'ils sont en principe interdits et peu justifiés pour une activité forestière. Enfin, les exigences de limitation de l'imperméabilisation des sols en zone N sont jugées insuffisantes, car elles ne s'appliquent qu'aux stationnements et pas aux autres aménagements, contrairement à ce qui est prévu en zone A.	Incohérence en zone Nf à corriger. Faire un copier-coller de la zone A -> Prigent	Je note l'engagement de la commune
@73	Fontaine Marianne	Généralités	Diverses remarques d'anomalies supposées sur le volet des OAP thématiques	Dont-acte	Voir les réponses circonstanciées de la commune aux avis des PPA
@74	Fontaine Marianne	Généralités Environnement	La contributrice conclut que le projet de PLU présente de nombreuses insuffisances de fond et de forme. Elle estime qu'il n'est pas compatible avec le SCoT, notamment en matière de densification, de mobilisation des logements vacants et de respect des documents de référence, parfois obsolètes ou mal utilisés. La lisibilité et la cohérence du règlement littéral et graphique sont jugées insuffisantes, avec des prescriptions dispersées, des incohérences environnementales, des annexes manquantes et des indicateurs de suivi peu précis. Les OAP sectorielles manquent de détails alors que des projets de logements sont attendus à court terme. Une relecture approfondie est demandée afin de corriger erreurs, imprécisions, incohérences et problèmes de présentation. Compte tenu du caractère opposable et durable du PLU, ces lacunes justifieraient a minima des réserves, voire un avis défavorable en raison de la non-compatibilité avec le SCoT.	Des ajustements sont apportés en réponse aux remarques des PPA	Voir les réponses circonstanciées de la commune aux avis des PPA

@75	Anonyme	Divers	L'autrice souhaite qu'une attention particulière soit portée au secteur allant de la Croix de la Mission jusqu'aux alentours et pourtours de l'église. L'objectif de sa demande est d'assurer que l'architecture et le caractère patrimonial de ce secteur soient préservés. Elle exprime sa préoccupation que l'harmonie actuelle ne soit pas gâchée ou polluée par d'éventuelles nouvelles constructions, qu'elles prennent la forme d'un habitat collectif ou individuel (lotissement)	Le règlement de la zone UA prescrit des dispositions permettant de conserver le caractère patrimonial du centre-bourg	Je souscris à la réponse de la commune
@76	Anonyme	Changement de zonage	Complément de la @22 : demande une modification de zonage sur une partie de l'EBC située sur sa parcelle afin d'avoir un zonage UA rectangulaire de 56 m par 60 m autour de la maison afin de construire d'éventuelles dépendances non comprises dans un partage familial.	Déjà vu plus haut (contribution Bréban)	Je souscris à la réponse de la commune et ne suis pas favorable à la suppression partielle de l'EBC

@77	HOUYERE Cédric	OAP	<p>Un aménageur de l'OAP Chemin Romain présente ses conclusions sur le projet de PLU</p> <p>1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestion économe des sols (Densité) : Ils notent que l'objectif de densité minimale moyenne de 22 logements à l'hectare pourrait ne pas être atteint sur l'ensemble de la zone si les contraintes environnementales et les servitudes (comme les zones humides et les distances de mise à distance) neutralisent certaines emprises. L'objectif de densité et de mixité sociale devrait être adapté en conséquence. • Contour de l'OAP1 : Le contour de l'OAP1 ne semble pas strictement cohérent avec le zonage du règlement graphique 1AUB correspondant. Ils suggèrent d'inclure la partie ouest de la parcelle n°74 dans l'OAP, notamment pour la gestion des eaux pluviales. • Zones Humides : Le projet de PLU prévoit actuellement des marges de recul importantes (20 mètres entre toute construction et les limites des zones humides). Les aménageurs estiment ces distances excessives par rapport aux pratiques courantes (souvent 5 mètres) et aux prescriptions nationales, soulignant que l'enjeu des zones humides est différent de celui des cours d'eau. Ils demandent une réduction des marges de recul à 5 mètres par rapport aux limites des lots et 10 mètres pour les constructions, afin d'assurer la faisabilité du projet. Ils sollicitent également que le PLU définisse ce qu'est une « construction ». <ul style="list-style-type: none"> ◦ De plus, ils insistent pour ajouter dans l'OAP et le Règlement que les délimitations des zones humides sur les documents graphiques sont fournies à titre indicatif et ne sont pas opposables aux tiers. La délimitation réglementaire définitive devra être réalisée plus tard, via une expertise spécifique. • Trame Paysagère (Merlons) : Ils soutiennent la création de merlons plantés pour atténuer les nuisances avec la zone d'activité, mais demandent de clarifier l'usage d'une partie de l'emprise visée qui sert de desserte arrière pour une autre parcelle. Ils s'opposent fermement à la phrase indiquant que l'entretien des merlons sera à la charge de l'aménageur à terme, suggérant que cette charge revienne à la commune, à l'association des co-lotis, ou aux propriétaires individuels après la garantie de reprise. <p>2. Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dispositions générales : Ils demandent de préciser clairement que le règlement du PLU n'empêche pas l'application de l'article 151-21 du code de l'urbanisme, permettant d'apprécier un projet dans son ensemble. • Abris de jardin : La règle limitant à « un abri de jardin par unité foncière » est jugée inadaptée, car un lotissement entier constitue une seule unité foncière. Ils proposent de la remplacer par : « un abri de jardin par logement » 	<p>L'OAP est retravaillée pour classer les zones humides en N et répondre aux remarques des PPA</p>	<p>Voir les réponses circonstanciées de la commune aux avis des PPA</p>
-----	-------------------	-----	--	---	---

@78	Gérard DEBOISSY	Changement de zonage	Demande qu'une partie de la parcelle cadastrale OA1024 puisse rester en terrain à bâtir, ce qui était leur projet au moment de l'acquisition de notre maison en 2020.	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.
@79	Anita GUEGUEN	Changement de zonage Commerce	Elle conteste l'incohérence d'un changement de zonage qui ne maintiendrait pas sa vocation commerciale, alors qu'elle est située sur un axe très fréquenté et accueille déjà des commerces actifs. Plusieurs demandes de certificats d'urbanisme ont été refusées en début d'année sans explications claires, malgré des sollicitations répétées restées sans réponse de la maire, qui aurait également empêché la location d'une cellule commerciale. Face à ce manque de réponses, l'auteur indique vouloir se faire accompagner et demande le maintien de la parcelle en zone commerciale et artisanale.	Classement en SIP déconnecté pour compatibilité avec le SCOT. Cf règles s'appliquant aux SIP déconnectés expliquées lors d'un rendez-vous avec le contributeur.	Je souscris à la réponse de la commune. La demande en locaux commerciaux durables dans le temps, au regard de la situation de vacance constatée sur le terrain, ne semble pas soutenue.
@80	Anita GUEGUEN		Doublon de @79	/	Voir @79
SAR1	M.et Mme PEARSON	Changement de zonage STECAL	Demandent que la parcelle ZB 7 est un zonage correspondant à son utilisation : NL, UL ou Stecal car elle est viabilisée , raccordée au réseau collectif d'assainissement et une vocation de loisirs ancienne (30 ans au moins), ceci afin de développer une offre touristique raisonnée sans artificialisation des sols et réversible.	La municipalité ne souhaite pas développer l'habitat léger dans le secteur.	Contrairement à la commune, il me semblerait souhaitable de classer les parcelles ZB 4, 5, 6 et 80 en zone NL puisque les habitations légères sont présentes depuis de nombreuses années sans avoir fait l'objet d'une remise en cause, et qu'elles pourraient répondre à une possibilité d'hébergement touristique alternative. Bien évidemment, un raccordement à l'assainissement collectif, relativement simple, doit être exigé sans délai. Cette parcelle est par ailleurs déjà raccordée
SAR2	M.et Mme Alain GAUTIER	Changement de zonage	Demandent que la parcelle ZB 1097 et ZY 64b soient constructibles	La parcelle ZY 64 est en dehors de la zone agglomérée du bourg, La parcelle ZB 1097 est actuellement classée en A, située avant l'entrée d'agglomération -> pas d'urbanisation envisagée	La demande du contributeur apparaît recevable au regard de la situation sur le terrain
SAR3	M. Michel GUEGUEN	Changement de zonage	Demande que la parcelle YB 26 soit classée constructible car située à proximité de constructions existantes. Souhaite connaître l'avenir de la carrière située sur les parcelles YB 31,32,33.	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. L'avenir de la carrière est hors champ de l'enquête publique du PLU	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.
SAR4	Mme DESBOIS Annick	Changement de zonage	Renouvelle sa demande pour que la parcelle ZT 48 aux Rigaudais soit partiellement constructible car des maisons sont en limite de sa propriété et les réseaux sont à proximité.	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.
SAR5	Ludivine et Roméo SIMEON	changement de destination	Parcelle YB 104 (106?) : souhaitent rénover le corps de ferme en logement principal et gîtes, sont exploitants agricoles sur la parcelle YB 105.	En cours de vérification sur la destination actuelle du bâtiment.	Je prends note de la réponse circonstanciée de la commune.

SAR6	Nicole CARRE	Changement de zonage	Demande que la parcelle E 1631 reste constructible et non en zone Ubi inconstructible alors qu'elle est entourée de maisons et à proximité du port de Dahouet et qu'elle n'empiète sur aucune zone à vocation agricole.	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.	Observation complétée par la SAC11. Cette parcelle, effectivement située au milieu de parcelles construites, aurait dû l'être depuis longtemps et peut donc être considérée comme une forme de rétention foncière. La taille de cette parcelle ne correspond pas aux densités réclamés par le SCoT. Je rappelle ici que les possibilités de construction accordées par les documents d'urbanisme ne sont que temporaires et non garanties <i>ad vitam eternam</i> . Il n'y a pas de solution sur cette parcelle, qui jouxte néanmoins l'habitation des contributeurs et renforce donc la valeur foncière de l'ensemble, à défaut de pouvoir y construire, de par l'égalité de traitement de l'ensemble des hameaux de la commune et des contraintes liées aux phénomènes de submersions ou d'inondations.
SAR7	DE CORDOUE Inès	Changement de zonage	Demande l'ajustement de la zone NL à la seule parcelle ZS 64 sur laquelle se trouve une « aire naturelle », la parcelle ZS 65 étant agricole.	Dossier en cours d'étude	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
SAR8	M. et Mme MANNEVY	Divers	Souhaitent installer une piscine sur la parcelle E 1537, sont venus constater que le règlement futur le permet à condition d'être à moins de 100m d'un bâtiment agricole et de ne pas réduire lesdites distances.	Dont-acte	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
SAR9	Mme Yvette CORNILLE T	Changement de zonage	Souhaite que la partie de sa parcelle ZE 34 classée en Nhc reste sur le même type de zonage	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.
SAR10	M. et Mme LANGLAIS Edouard	Divers	Sur la parcelle ZA 1, seule une partie est concernée par le camping. Concernant celui-ci est-il en zone NL au PLU ?	La parcelle ZA1 est classée NL au PLU, La parcelle ZA3 sera retirée et classée en A	Je prends note de l'engagement de la commune.
SAR11	M. GROGNEU F Joseph	Changement de zonage	Demande que la parcelle ZE 27 soit constructible	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.
SAR12	M. GROGNEU F Vincent	Changement de zonage	Demande que la parcelle ZE 28 soit constructible	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.

SAR13	Mme Estelle OLLIVIER	Changement de zonage	Indique que la parcelle ZB 380 a été mal découpée lors du précédent PLU, impossible à cultiver et difficile d'entretien. Demande donc que cette parcelle soit constructible en association avec la parcelle ZB 17 car un projet d'aménagement a déjà été prévu (difficultés d'exploitation).	La parcelle ZB380 abrite pour partie une zone humide. Le choix d'aménagement se situe au sud avec accès par le chemin romain. La parcelle ZB17 est donc zonée Ai	Je souscris à la réponse de la commune. Toute zone humide doit être non constructible.
SAR14	Mme Lucie GAUBERT	Divers	Pose diverses questions sur l'espace du terrain de sports : restera-t-il en terrain de sport enherbé ? La réhabilitation de cet espace conservera-t-elle un espace unique de plein air ? Y a-t-il un bâti projeté à cet endroit ? Par ailleurs, demande que les filets de protection soient réhaussés derrière la partie du terrain d'entraînement.	Hors champ d'application du PLU mais demande sera traitée par la commune	Il semble raisonnable de recommander à la commune de communiquer sur son projet lorsqu'il sera déterminé. Je note la prise en compte du problème non concerné par le PLU.
SAR15	Mme BAUDET Laura et M. GUITARD François	Changement de zonage STECAL	Voir SAO15. Demandent que la parcelle ZB 133 soit constructible du fait de sa situation en limite de zone urbanisée et la proximité immédiate de réseaux. L'accès se ferait par la ZB 132 et au moins 3 logements seront construits afin de respecter la densité. A défaut, demandent la création d'un STECAL pour implanter de l'habitat léger et mobile (pas d'artificialisation) raccordé aux eaux usées afin de développer une offre touristique écologique.	La municipalité ne souhaite pas développer l'habitat léger dans le secteur.	Voir SAO15. Cette proposition de construire sur les parcelles ZB 132 et ZB 133 « fermerait » l'urbanisation de ce secteur et apparaît intéressante à condition de respecter une densité compatible avec celle du SCoT.
SAC1	M. Jean-Claude L'HOTELLIER	Changement de zonage	Demande la réintégration de la parcelle ZA 23 en zone constructible en développant un historique remontant aux années 1970 et lié au remembrement où la parcelle originelle était constructible. La parcelle concernée a été déclassée en zone N au PLU de 2005, ce qu'il a appris en 2007. Il conteste que sa réclamation de 2007 n'a pas été prise en compte et que la personne responsable des modifications était lui même bénéficiaire de la parcelle originelle.	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.	La parcelle ZA 23 est située en limite d'urbanisation et elle est quasiment totalement boisée, d'où la logique de son classement en zone N. Quant à l'historique, bien qu'il soit malheureux pour le contributeur, il est difficilement vérifiable et montre que la demande aurait dû être faite en 2005.

SAC2	Cyrielle et Bastien LABBE	Changement de zonage Environnement	<p>Leur requête conteste le classement en Espace Boisé Classé (EBC) de bois situés sur les parcelles ZT 131 et ZT 16, en raison de la présence d'érables sycomores (<i>Acer pseudoplatanus</i>). Les auteurs alertent sur les dangers de cette essence pour trois raisons principales :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Risques écologiques : L'érable sycomore est considéré comme une espèce envahissante qui colonise rapidement les milieux naturels au détriment des essences locales (chênes, hêtres) et réduit la biodiversité. Classer ces zones en EBC sans possibilité d'abattage sélectif reviendrait à protéger une espèce invasive, ce qui est contraire aux objectifs de préservation de l'EBC. 2. Risques sanitaires mortels pour les équidés. C'est l'argument le plus critique : les graines (samares) et les plantules d'érable sycomore contiennent de la hypoglycine A, une toxine mortelle pour les chevaux. <ul style="list-style-type: none"> • L'ingestion de seulement 20g de samares peut provoquer une maladie fatale (myopathie atypique). • Les auteurs possèdent la parcelle ZT 22, utilisée pour le pâturage de chevaux et de poneys. La proximité de ces érables rend leur prairie impropre et dangereuse pour l'accueil d'équidés. • Le risque s'étendrait potentiellement à d'autres herbivores et ruminants. 3. Risques juridiques : Les auteurs soulignent qu'un propriétaire d'érables sycomores peut être jugé responsable de la mort des chevaux d'un voisin sur le fondement de l'article 651 du Code civil (troubles anormaux du voisinage). Une décision du tribunal de Mâcon en 2021 a déjà retenu la responsabilité d'un propriétaire dans un cas similaire. Pour concilier protection du paysage et sécurité sanitaire, ils demandent d'intégrer au règlement du PLU : <ul style="list-style-type: none"> • Une clause permettant l'abattage sélectif des érables sycomores proches des zones de pâturage, avec obligation de replanter des essences locales non toxiques. • À défaut, la possibilité d'un élagage annuel pour empêcher la production de graines. • Une mention déconseillant ou interdisant toute nouvelle plantation de cette essence près des zones agricoles. <p>En contrepartie, ils s'engagent personnellement à créer une haie bocagère protégée d'essences locales sur leur propre parcelle pour garantir la continuité paysagère. Ils joignent 7 annexes afin d'étayer leur propos</p>	<p>Concernant l'érable sycomore, au vu du double enjeu sanitaire local et du caractère envahissant de l'érable sycomore, les parcelles concernées (et uniquement les parcelles concernées par cette remarque précise) comptabilisant moins d'1 hectare seront reclassées en loi paysage au lieu d'EBC. La commune sera particulièrement attentive aux déclarations préalables qui lui seront soumises afin de préserver la fonctionnalité écologique du secteur. Une mention déconseillant ou interdisant toute nouvelle plantation de cette essence près des zones agricoles sera intégrée au règlement.</p>	<p>En ce qui concerne la modification du règlement, je souscris à la réponse de la commune. S'il est avéré que cette espèce peut présenter un danger pour les équidés, au même titre que de nombreux autres végétaux, il existe des manières de limiter le risque (https://equipedia.ifce.fr/e). Il me semble que les parties boisées des parcelles ZT 16 et ZT 131 sont classées à juste titre en EBC au projet de PLU, et qu'elles sont antérieures à l'activité équine de la contributrice. Aussi, il me semble souhaitable que les habitants arrivant sur une commune devraient s'adapter à leur environnement et non l'inverse, d'autant que les surfaces boisées dans ce secteur sont très faibles. Par ailleurs, l'érable sycomore n'est pas à ce jour classée comme espèce envahissante par la Préfecture des Côtes d'Armor (ce qui n'obère pas le danger potentiel) et donc l'absence de base juridique n'oblige en rien à ne pas classer ces portions de parcelles en EBC. J'attire l'attention sur le fait que l'abattage d'arbres, notamment de bordures sur de petits espaces boisés, fragilisent l'ensemble du boisement et renforce les effets du vent et des dégâts potentiels sur les sujets non toxiques. Aussi, je recommande de maintenir ces portions de parcelles en EBC.</p>
------	---------------------------	------------------------------------	---	---	---

SAC3	Mme Cyrielle LABBE	Réglement	L'objet de sa requête concerne la réglementation des activités liées aux équidés en zone agricole (zone A). Propriétaire de deux chevaux et d'un poney sur une parcelle déjà classée en zone A, l'autrice rappelle que le Code rural (article L311-1) reconnaît l'élevage et l'entretien d'équidés comme une activité agricole, quel que soit le statut de l'exploitant. Elle souhaite développer une activité professionnelle centrée sur l'équicoaching (accompagnement humain par la médiation équine). Elle souligne que si l'équithérapie est reconnue par la Mutualité Sociale Agricole (MSA), le cadre juridique de la médiation animale est encore en pleine évolution législative. Afin de sécuriser l'exercice de ces activités professionnelles, elle propose d'insérer une précision spécifique dans le règlement écrit du PLU pour la zone A. Elle suggère d'y inscrire que sont admises les activités d'accueil du public directement liées à l'exploitation équine.	Si l'activité mentionnée relève d'une activité agricole ou accessoire à l'activité agricole et le porteur de projet est bien agriculteur, il n'y a pas d'obstacle à cette activité.	Je souscris à la réponse de la commune
SAC4	M. Gérard Lévêque	Changement de zonage	Demande le classement de la parcelle AB 110 en zone constructible (classement actuel) de par sa proximité avec l'école, de sa desserte par les réseaux, sa proximité avec le lotissement « Beau Soleil » et sa position géographique	La configuration de la parcelle a conduit son classement zone N	En effet, c'est bien le relief et la configuration qui peuvent poser problème bien que la proximité du cœur du village paraît optimale pour une urbanisation de la parcelle

SAC5	Mmes TALBOURDET Pascale et Sophie	Changement de zonage	<p>L'essentiel de leur requête porte sur la contestation du reclassement de plusieurs parcelles constructibles (zones UA/UB) en zone naturelle (zone N), ainsi que sur l'inscription d'un emplacement réservé.</p> <p>1. Demandes de maintien du classement en zones urbanisées. Les propriétaires font valoir que leurs terrains se situent en continuité du centre-bourg et ne possèdent pas de qualités naturelles ou paysagères justifiant un classement en zone N.</p> <ul style="list-style-type: none"> Parcelle AB 0117 (Pascale Talbourdet) : Actuellement constructible aux 3/4 (UB), elle est menacée d'un basculement total en zone N et d'une inscription en « emplacement réservé » (ER 1). La propriétaire conteste ce choix, soulignant que le terrain jouxte le cimetière et deux voies publiques. Parcelle AB 0162 (Pascale Talbourdet) : Située en cœur de bourg et servant de jardin privé, son passage de la zone UA à la zone N est jugé sans justification. Parcelle AB 0164 (Sophie Talbourdet) : Bien qu'elle accueille déjà une maison d'habitation, le projet de PLU prévoit de la classer en zone N, ce que la propriétaire qualifie d'« erreur flagrante d'appréciation ». Parcelle AB 0059 (Sophie Talbourdet) : Actuellement en zone N, elle est considérée comme un fond de jardin d'une maison d'habitation. La propriétaire demande son reclassement en zone UA ou UB pour plus de cohérence. <p>2. Projets d'aménagement compromis. Le changement de zonage risque de paralyser plusieurs projets concrets de construction et de rénovation :</p> <ul style="list-style-type: none"> Logements et location : Pascale Talbourdet projette de construire sur la parcelle 162 une maison adaptée à son âge ou destinée à la location annuelle. De son côté, Sophie Talbourdet a engagé des démarches pour rénover et diviser une maison en trois logements sur la parcelle 164. Vente à des promoteurs : Pascale Talbourdet souhaite maintenir la constructibilité des parcelles 114 et 117 afin de les vendre à des aménageurs, ayant déjà été sollicitée par plusieurs sociétés immobilières en 2024. <p>En résumé, les pétitionnaires estiment que le projet de PLU ignore la réalité urbaine de leurs terrains, déjà intégrés au tissu du centre-bourg et destinés à répondre à des besoins de logements. Elles joignent de nombreuses annexes pour justifier leur propos.</p>	Dossier en cours d'étude	<p>Ce dossier nécessite une étude plus approfondie. Il apparaît en effet qu'une parties des parcelles AB 114 et AB 117, dans la continuité de la parcelle AB 164, situées dans la continuité du bourg et entre ce dernier et le cimetière pourraient logiquement être considérées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine, au regard notamment de leur classement actuel. Il en va de même pour la parcelle AB 59. La nécessité d'agrandir le cimetière sur une partie de ces parcelles, plus facile que de l'autre côté au regard du relief, devrait permettre de trouver une solution satisfaisante pour toutes les parties dans le respect de l'esprit du PLUi, à savoir de limiter l'urbanisation à l'enveloppe urbaine, et de densifier de façon substantielle les parcelles comprises dans celle-ci. La parcelle AB 162, quant à elle, est totalement insérée dans l'enveloppe urbaine et son classement en zone N relève sans doute d'une erreur matérielle.</p>
SAC6	M. Bertrand HOUZE	Environnement	<p>Relève quelques anomalies et incohérences sur le classement en haies à protéger sur les parcelles B 849 et B 500. Présente un plan détaillé relevant ces problèmes.</p>	A modifier	Je note l'engagement de la commune

SAC7	Mme Martine COUPE	changement de destination	Souhaite que le bâtiment situé sur la parcelle A 1019 puisse faire l'objet d'une possibilité de changement de destination, au même titre que d'autres bâtiments pastillés dans le hameau. Ce bâtiment, ancien garage agricole construit dans les années 60 est typique de cette époque.	Ne répond aux critères patrimoniaux permettant un changement de destination	Je prends note de la réponse circonstanciée de la commune. Ce bâtiment représente cependant un type d'architecture du passé pouvant présenter un certain intérêt et une surface déjà artificialisée non négligeable
SAC8	M. et Mme Martine et Daniel COUPE	Environnement	Demande que la haie située sur la parcelle A 692 ne soit pas classée à protéger du fait de son mauvais état et de sa composition.	Cette haie constitue une barrière entre l'habitat et les zones agricoles ce qui justifie sa protection	Je prends note de la réponse circonstanciée de la commune. A vérifier néanmoins
SAC9	Mme Emeline COATLEVE N	Changement de zonage	Demande un changement de zonage pour la parcelle ZA n°125, située au lieu-dit « Le Ville Es Cotard ». Elle est inscrite à la centrale canine en tant que productrice canine depuis juillet 2024 (élevage sous l'affixe « DE LA FUTAIE AUX SAULES ») et prévoit de débiter la reproduction en 2025. Pour exercer son activité, elle doit construire un bâtiment dédié à l'élevage afin de respecter les normes de sécurité, d'hygiène et de confort pour les animaux. La parcelle concernée, d'une surface de 1737 m², est actuellement classée en zone N (Zone Naturelle), ce qui interdit la construction du bâtiment nécessaire à son projet. Elle précise être adhérente à l'Association Française des Bouviers Suisses (AFBS) et indique qu'elle n'est pas encore enregistrée à la MSA (Mutualité Sociale Agricole) car aucune portée n'a encore été déclarée. En complément de sa demande de changement de zonage pour la parcelle ZA 125, elle souhaite conserver le potentiel de la zone Nh (zone naturelle de taille et de capacité d'accueil limitée) qui entoure son habitation actuelle. L'autrice a joint à son courrier plusieurs justificatifs, notamment sa carte de producteur et un plan de l'emplacement souhaité pour le futur bâtiment.	Un changement de zonage ne peut être envisagé avant l'approbation du PLU. Les pétitionnaires pourront déposer un projet détaillé et complet qui permettra d'envisager la création ultérieure d'un STECAL par modification du PLU et sous réserve de l'accord de la CDPENAF	Je prends note de la réponse circonstanciée de la commune. En effet, il sera nécessaire de procéder à une modification éventuelle du document.

SAC10	M. Bertrand CHRETIEN , SCI des Chênes	Changement de zonage	<p>Il est opposé au projet de déclassement en zone N (Naturelle) de plusieurs parcelles (section ZC n° 4, 6, 20, 21, 105, 106 et 107), actuellement situées en zone 2AU (zone à urbaniser). Il articule sa contestation autour de plusieurs arguments principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Inadéquation avec la réalité du terrain : la zone N vise normalement à protéger des espaces de qualité écologique ou paysagère. Or, l'auteur souligne que ces parcelles sont en bordure d'axes routiers structurants, à proximité immédiate de zones déjà urbanisées, et ne présentent aucune qualité écologique particulière ni inventaire environnemental (type Natura 2000 ou ZNIEFF). -Incohérence avec les orientations de la commune : ce déclassement contredirait le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui prévoit la consolidation des pôles urbains et l'attractivité résidentielle. Vu leur positionnement stratégique, le passage en zone N est jugé comme une erreur manifeste d'appréciation. -Le classement en zone N entraînerait un gel complet de toute urbanisation et une impossibilité de valoriser le foncier, créant ainsi une rupture d'équité par rapport aux terrains voisins restés constructibles. -Engagement antérieur pour la sécurité : il rappelle que lors de l'acquisition, la commune a imposé de réserver une partie du terrain pour la création future d'un aménagement de sécurité (type rond-point). <p>La SCI DES CHENES sollicite le maintien du classement en zone 2AU ou, à défaut, un reclassement dans un secteur permettant une urbanisation encadrée (zone AU).</p>	Le secteur classé 2AU est mécaniquement retombé en zone non constructible du fait que ce classement a plus de 10 ans. Pas d'urbanisation en dehors de l'espace aggloméré pour lequel un classement en zone U et AU a été retenu au nouveau PLU	Je prends note de la réponse circonstanciée de la commune. Cependant, un classement en zone A paraîtrait plus approprié à la situation observée sur place.
SAC11	M. et Mme Berytrand et Nicole CARRE	Changement de zonage	Voir SAR 6. Développe l'argumentaire sur plusieurs pages, avec un historique de son acquisition et de son usage. Contesté le caractère inondable de sa parcelle, qui se situe plus de 6 mètres au-dessus du niveau d'étiage du ruisseau. Le terrain est intégralement entourée d'habitations et qu'il constitue une « dent creuse ».	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.	Voir SAR6
SAC12	M. Thierry GUEGUEN	Changement de zonage	Souhaite que la parcelle ZV 66 soit constructible. Ajoute oralement que sa fille voudrait y installer un centre vétérinaire.	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.
SAC13	Mme Martine COLLIN	Changement de zonage	Doublon de @66	/	Voir @66
SAC14	Mme Claudine HERVE	Changement de zonage	Demande le passage d'une partie de la parcelle cadastrée YB 8 en zone constructible du fait de la proximité d'autres maisons et terrains constructibles	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.	Je souscris à la réponse de la commune. Cette parcelle ne se situe pas dans l'enveloppe agglomérée

SAC15	Mme Valérie ECOBICHON	Changement de zonage	Demande que la parcelle ZB 1 soit constructible puisqu'elle se situe à proximité immédiate de plusieurs lotissements et dans la continuité d'une zone urbanisée, et que les réseaux sont présents, le tout dans un souci de densification modérée.	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.	Je souscris à la réponse de la commune. Cette parcelle ne se situe pas dans l'enveloppe agglomérée
SAO1	M. LAMARTIN E	Divers	Aimerait que soit traité le problème des eaux pluviales dans le secteur du port de Dahouet car il est régulièrement inondé. Demande qu'il n'y ait pas de nouvelles constructions du fait des difficultés de circulation	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. La gestion des eaux pluviales est hors champ d'application du PLU mais sera prise en compte par la commune	Je note la prise en compte du problème des eaux pluviales par la commune
SAO2	Mme HINGANT	Changement de zonage	Souhaite que la parcelle ZC 8 (en U actuellement) soit en zonage Uy	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.	Je souscris à la réponse de la commune. Cette parcelle ne se situe pas dans l'enveloppe agglomérée
SAO3	Mme KREWER Marie-Claire	Changement de zonage	Souhaite que la parcelle ZY 13 soit en partie constructible	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.
SAO4	M. et Mme LEGRAND	changement de destination	Au Bel orient, un bâtiment susceptible de changer de destination est bien dans la liste mais pas sur le plan	A corriger	Je note l'engagement de la commune
SAO5	M. JAMET	Divers	Souhaiterait que l'impasse du Clos Bidou, aujourd'hui privée, passe dans le domaine public.	Hors champ d'application du PLU mais demande sera traitée par la commune	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
SAO6	M. MAHE Alain	Changement de zonage	Demande que la parcelle ZT 142 soit constructible	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.	Je souscris à la réponse de la commune
SAO7	Mme BERTRAND Brigitte	Divers	Propriétaire-exploitante de la parcelle ZB 17, s'inquiète de problème d'accès à la parcelle à l'avenir du fait de l'enclavement de celle-ci et des difficultés à exploiter au milieu de riverains peu tolérants.	Le choix d'aménagement se situe au sud avec accès par le chemin romain. La parcelle ZB17 est donc zonée Ai.	Il n'empêche que les conflits d'usage persisteront autour de cette parcelle
SAO8	Mme JEGU	Règlement	Difficulté pour trouver une solution d'agrandissement (20 m²) au regard des contraintes du règlement, celui-ci apparaissant complexe et peu clair. Il serait nécessaire de ne pas être dans l'obligation de respecter l'alignement sur la rue principale (et non sur l'impasse des bruyères) afin de pouvoir densifier.	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).	Je note avec satisfaction la prise en compte par la commune de cette observation
SAO9	M. GUERET	Changement de zonage	Demande la possibilité de faire un STECAL ou autre permettant la réalisation d'un cabinet recevant du public à proximité de son habitation (adresse non précisée)	Pour créer un STECAL la demande devra être précisée, détaillée par le pétitionnaire. Elle ne pourra être étudiée qu'après l'approbation du PLU par une modification éventuelle.	Je souscris à la réponse de la commune
SAO10	M. GARDE	Règlement	Parcelle ZB 160 située en UY, souhaiterait recevoir occasionnellement de la clientèle ce qui serait le prolongement de son activité (miellerie)	Modifier le règlement pour permettre une activité commerciale accessoire à l'activité artisanale principale	En effet, cette modification apparaît cohérente et souhaitable

SAO11	M. LATOUCHE	Généralités	Venu vérifier un changement de destination. Considère que le plan est bien trop petit et illisible.	Dont-acte	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
SAO12	M. BREARD	Changement de zonage	Demande que la parcelle ZT 173 soit constructible	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.	Je souscris à la réponse de la commune
SAO13	Mme BLOUIN Karine	Environnement	Vérifie que l'on peut exercer une activité agricole sur la parcelle ZT 131 non boisée. Précise que les parties boisées des parcelles ZT 16 et ZT 131 l'ont été sous l'égide de la Préfecture il y a plus de 30 ans et que la majorité est plantée de chêne rouge.	Pratique possible d'une activité agricole sur la partie non boisée	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part pour la partie agricole. Les parties boisées des parcelles ZT 16 et ZT 131 sont classées à juste titre en EBC au projet de PLU
SAO14	M. HUDELOT Camille	Changement de zonage	Constata avec satisfaction que la parcelle OE 1276 est bien remise en zone UB	Dont-acte	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
SAO15	Mme TALBOUR DET	Changement de zonage	A rapprocher de la SAR15, demande la constructibilité de la parcelle ZB 132 pour y faire 4 logements.	Dossier en cours d'étude	Voir SAR 15. Cette proposition de construire sur les parcelles ZB 132 et ZB 133 « fermerait » l'urbanisation de ce secteur et apparaît intéressante à condition de respecter une densité compatible avec celle du SCoT.

Réf	Auteur	Catégories d'analyse	Résumé contribution	Réponse commune St Alban	Appréciation CE
@1	LAFABRIE celine	Densification	Estime que le projet de maisons rue de la Savatte rendra plus dangereuse l'aire de jeux pour enfants qui devra être déplacée dans un lieu dangereux. Ces nouvelles maisons vont faire fuir certains habitants.	La densification répond aux objectifs de la Loi Climat et Résilience et l'aire de jeux sera déplacée et réinstallée de manière sécurisée	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@2	Frank Robino	Changement de zonage	Demande de retirer la parcelle ZB 85 de la zone UY afin de pouvoir conserver son habitation lorsqu'il cédera son activité	Dossier en cours d'étude	Bien que cette espace n'est pas vocation à recevoir de l'habitat, la situation existante mérite une étude plus approfondie
@3	Fontaine Marianne	Enquête publique	Constate qu'il manque quelques millimètres à la taille des affiches. quelles conséquences sur l'enquête publique?	40 panneaux ont été apposés et validés par le commissaire enquêteur.	En ce qui concerne la taille, la contributrice a mal mesuré puisque la taille est bonne en hauteur et il manque en effet 5mm en largeur. Apparemment, cela n'a pas empêché la contributrice de participer à l'enquête. Quand à la matière, il a été préféré d'utiliser un matériau durable au regard des intempéries. Cela n'affecte pas la publicité de l'enquête publique
@4	Fontaine Marianne	Généralités	Met en cause le bilan de la concertation quant aux nombres de personnes réellement touchées par cette dernière. Met en cause les moyens mis en oeuvre pour satisfaire aux obligations réglementaires du processus de révision du PLU au regard de ceux alloués pour la propagande électorale.	Le bien-fondé de cette contribution interroge. Cette contribution nous amène à nous questionner sur l'objectivité des autres contributions.	En effet, cette remarque est sujette à caution car elle sous-entend que la publicité de cette enquête n'a pas été effectuée correctement, alors que c'est le cas. La campagne électorale est, comme chacun sait, financée par les candidats et non par la collectivité.
@5	Philippe LE GALL	Divers	Demande que soit étudiés deux aménagements : -du carrefour entre le Chemin des Clos et la rue de Lormelet. -la création d'un rond-point à l'entrée de Saint Alban en arrivant de Planguenoual au niveau du carrefour entre les rues du Poirier, de la gare (ou de l'hôtel Gouret) et le chemin des clos.	Ne relève pas du PLU	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@6	JP TEXIER	Divers	Demande de renseignements sur les zones humides. Le CE a indiqué à cette personne où se situe ladite information	Dont-acte	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@7	Fontaine Marianne	Généralités	Conteste le fait d'avoir utilisé des histogrammes pour présenter les données climadiag, ce qui les rend peu compréhensibles. Par ailleurs; elles les trouvent erronées et joint les données actualisées	Les données de climadiag seront complétées et clarifiées au sein du rapport de présentation.	Je note l'engagement de la commune
@8	Guéret Thomas		Demande le passage de sa parcelle E 1621, classée en zone N, au Vau Maby, en zone Nh pour pouvoir y vivre, car ils sont les seuls à être en zone N dans le secteur et entouré de maisons.	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.	Je souscris à la réponse de la commune

@9	Fontaine Marianne	Environnement	Elle mentionne que la vallée de la Flora est classée en liste 1 et 2 par arrêtés du 10 juillet 2012. Or, le rapport de présentation mentionne seulement l'interdiction de tout nouvel obstacle, qui correspond à la liste 1, mais oublie que la liste 2 requiert la restauration de la continuité écologique.	La restauration de la continuité écologique de la Flora a été réalisée. Le rapport de présentation sera corrigé concernant les éventuels oublis au sujet de la vallée du Flora.	Je note l'engagement de la commune
@10	Fontaine Marianne	Environnement	Remarque relative au parc éolien situé au sud de la commune. Demande si un autre site éolien terrestre est prévu à Saint-Alban et où se trouvent les sites d'implantation possibles.	Pas d'autre parc éolien prévu à notre connaissance.	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@11	Fontaine Marianne	Généralités	Fait remarquer que le zonage d'assainissement n'est pas dans les annexes du dossier présentée à l'EP	Le schéma de zonage d'assainissement est en cours de réalisation par Lamballe Terre&Mer qui porte la compétence.	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@12	Annick Desbois née Gouedic	Changement de zonage	Demande le changement de zonage pour la parcelle ZT 48 aux Rigaudais afin que le terrain soit partiellement constructible. Celui-ci n'est pas exploité par un agriculteur et des maisons sont en limite de la propriété.	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.	Je souscris à la réponse de la commune
@13	Fontaine Marianne	Généralités	Remet en cause l'utilisation d'une charte (introuvable par ailleurs) datant de 2019, trouvant imprudent de continuer à élaborer et se référer à ce type de document, en particulier quand la réglementation existante est déjà conséquente. Le PLU doit être compatible avec d'autres documents (SRADDET, SAGE, SCoT) et la prise en compte d'une charte dans l'élaboration ou la révision d'un PLU n'est pas prévue réglementairement.	Le PLU est compatible avec les documents supra-communaux.	Voir les réponses circonstanciées de la commune aux avis des PPA
@14	Fontaine Marianne		La révision du PLU et celle du SCoT se sont déroulées sur plusieurs années, durant lesquelles élus et techniciens ont suivi l'évolution des réglementations, participé à de nombreux échanges et ont été témoins d'événements climatiques marquants. Dans ce contexte, il paraît peu crédible que les élus puissent ignorer des enjeux majeurs comme l'imperméabilisation des sols ou la gestion des eaux pluviales. Malgré cela, certaines municipalités ont récemment autorisé des projets qui ne respectent ni l'esprit du PLU en vigueur ni les orientations du futur PLU : surfaces auparavant perméables devenues imperméables, espaces verts prévus mais non réalisés. Cette situation conduit à douter que les autorisations d'urbanisme soient mieux gérées à l'avenir qu'elles ne l'ont été par le passé.	Remarque sans objet avec la révision du PLU	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@15	Fontaine Marianne	Généralités Hypothèse démographique Logements	Remarque le problème des référentiels, pour le nombre d'habitants ou le nombres de logements et suggère une relecture complète afin d'éviter les incohérences.	Dont-acte	La durée de la procédure ne facilite pas la mise à jour des données produites. En effet, certaines incohérences doivent être corrigées afin de correspondre à la réalité.

@16	Fontaine Marianne	Généralités Hypothèse démographique	Nouvelle remarque sur le référentiel de la population montrant qu'il est nécessaire de définir des critères pour lesquels sont fixés des valeurs dans le temps, et des intervalles de temps aux termes desquels les valeurs réelles sont comparées aux projections dans le but de procéder à un ajustement.	Dont-acte	Voir remarque précédente
@17	Fontaine Marianne	Consommation foncière Généralités	Elle s'interroge sur la période exacte à laquelle correspond la consommation de 7,2 ha d'ENAF indiquée page 15 du PADD. Les objectifs de consommation foncière sont définis par le SCoT pour les périodes 2021-2031 et 2031-2041, en comparaison avec 2011-2021. Les documents PLH successifs montrent une légère hausse des objectifs de construction, avec une part importante attribuée à Saint-Alban. Selon le SCoT, les trois communes concernées (Saint-Alban, Plurien, La Bouillie) doivent se partager 13 ha d'ENAF entre 2021-2031 et 6 ha entre 2031-2041. Cela donne à Saint-Alban environ 9,2 ha sur 2021-2041, ou 7,7 ha si l'on considère uniquement la période allant jusqu'en 2035. L'évolution des exigences de renouvellement urbain (40 % puis 60 %) réduit encore la consommation possible d'ENAF. D'où la nécessité de préciser à quelle période se réfèrent exactement les 7,2 ha du PADD, cette incertitude illustrant une nouvelle fois le manque de cadre de référence clair.	La consommation foncière a été réajustée suite aux remarques des PPA	En effet, la commune a apporté des réponses circonstanciées et argumentées sur ce sujet
@18	Fontaine Marianne	changement de destination	Le rapport de présentation (tome 2) affirme que 30 bâtiments sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Pourtant, l'annexe 5, censée lister ces bâtiments, comporte 70 lignes réparties sur 51 parcelles, avec 33 éléments numérotés (numéros principaux, bis et ter). Elle demande donc : -Quels sont précisément les 30 bâtiments annoncés dans le tome 2 ? -Elle estime que l'annexe 5 doit être entièrement réorganisée, car la numérotation actuelle est inutile si tous les bâtiments de la liste répondent simplement à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. Elle recommande un classement clair (par adresse ou par numéro de parcelle) et souligne que les adresses indiquées ne respectent pas la loi 3DS, alors qu'elles apparaissent correctement dans la Base Adresse Nationale.	La liste des changements de destination sera corrigée et l'annexe 5 clarifiée dans son organisation.	Je note l'engagement de la commune

@19	MICHEL Claude	Changement de zonage	Les propriétaires demandent que la partie de leur terrain actuellement classée en zone N dans le projet de PLU soit reclassée en zone constructible. Ils avaient déjà adressé deux courriers à la mairie en 2014 et 2021 pour intégrer cette demande dans la révision du PLU. Le terrain, anciennement utilisé pour une activité professionnelle avec serres et hangar aujourd'hui démolis, bénéficie d'un permis de démolition dont les plans du nouveau PLU ne tiennent pas compte. Situé en continuité de l'agglomération, entre deux habitations et proche des réseaux, ce terrain d'environ 600 m ² est destiné à accueillir la maison de leur fils afin qu'il puisse les accompagner au quotidien. Les auteurs estiment donc que le reclassement en zone constructible est pleinement justifié.	Dossier en cours d'étude	En effet, au regard de la position de cette parcelle, cette demande pourrait être considérée comme justifiée.
@20	Fontaine Marianne	Logements	La commune choisit d'écarter 59 logements vacants (donnée Insee 2021) dans son raisonnement, mais cette valeur semble fortement sous-estimée : la base nationale Lovac indique 112 logements vacants, dont 17 durablement. Ignorer ces logements revient à négliger une réserve importante d'habitat potentiel (plus du double des bâtiments susceptibles de changer de destination et près de 150 % des capacités en « dents creuses »). Ce choix a un impact majeur : la commune estime devoir construire 116 logements en extension, alors qu'en intégrant les logements vacants, ce besoin tomberait à 57 (donnée Insee) ou même 4 (donnée Lovac).	Le recensement des logements vacants a bien été effectué. Le taux de vacance est fonctionnel. La base de donnée Lovac enregistre une différence par rapport à l'INSEE liée aux résidences secondaires. La mobilisation du parc de logements vacants requiert des moyens dont ne dispose pas la commune.	Le sujet des logements vacants est compliqué à appréhender en l'absence d'ingénierie sur la commune. C'est pourquoi l'établissement d'un PLUi-H est beaucoup plus pertinent en la matière. Cependant, il est clair que le marché immobilier est plutôt en « tension » et que la vacance est limitée. Néanmoins, un travail plus approfondi à la parcelle pourrait permettre une reconquête de logements, ce qui diminuerait d'autant la consommation foncière. Je recommande donc à la commune de prendre en compte cette donnée essentielle.
@21	Fontaine Marianne	Hypothèse démographique	Elle se réjouit que le scénario démographique à +1 % par an n'ait pas été retenu, car les chiffres présentés dans le tableau de la page 6 sont inexacts. En comparant les populations 2025 et 2035, l'augmentation réelle devrait être de 248 habitants, et non 374 comme indiqué. Cette valeur erronée dépasse même celle du scénario à +1,4 %, ce qui confirme l'erreur du tableau.	Le premier scénario retenu était sur la base d'un taux de croissance +1%. Les travaux ont finalement conduit les élus à retenir le scénario de +1,4% ce qui est confirmé au point 6-1 page 9 du rapport de présentation	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@22	BRÉBAN Béatrice	Changement de zonage	Demande une modification de zonage sur une partie de l'EBC située sur sa parcelle afin d'avoir un zonage UA rectangulaire de 56 m par 80 m autour de la maison afin de construire d'éventuelles dépendances non comprises dans un partage familial.	La parcelle n'est pas entièrement classée en EBC. Une partie est classée en zone UA. La suppression partielle de l'EBC impliquerait la possibilité d'abattage d'arbres.	Je souscris à la réponse de la commune et ne suis pas favorable à la suppression partielle de l'EBC

@23	Fontaine Marianne	Généralités	La page 18 du tome 2 décrit une structure du règlement du PLU qui ne correspond pas au règlement réellement soumis à enquête publique. Les parties, le découpage en sections et la présentation des règles par zonage diffèrent sensiblement, et même la liste des annexes annoncées ne correspond pas aux annexes effectivement présentes. La contribution souligne donc un manque de cohérence interne entre les documents du PLU, qu'il est essentiel de corriger.	La présentation du règlement au sein du tome 2 sera corrigée pour correspondre à la réalité du règlement.	Je note l'engagement de la commune
@24	Fontaine Marianne	Stecal	Le plan du STECAL AL présenté page 38 du tome 2 comporte une erreur, car il reproduit celui du STECAL Ay1 page 37. De plus, les surfaces attribuées aux STECAL Ay1 et AL apparaissent disproportionnées par rapport à la taille réelle des constructions envisagées, surtout en comparaison avec le STECAL Ay2. Elle souligne qu'il serait plus logique de dimensionner et localiser les STECAL de manière plus cohérente, notamment en les plaçant près des voiries existantes pour limiter l'impact sur les terres agricoles. Une proposition est faite : limiter les STECAL à environ 110 % de l'emprise au sol maximale des bâtiments prévus et définir ces emprises de façon objective, en fonction des besoins réels et de données chiffrées.	Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF, le STECAL AL est supprimé.	Je note l'engagement de la commune
@25	Fontaine Marianne	Stecal	La page 38 du tome 2 mentionne l'existence de « La zone Nc : zone dédiée à des activités commerciales (STECAL) », zone qui est détaillée page 31. -s'agissant d'une carrière, l'activité n'est pas commerciale mais industrielle -pour quelles raisons ce Stecal n'apparaît-il ni dans l'annexe 7 ni dans l'avis de la CDPENAF du 6 novembre 2025 ?	La zone Nc correspond bien au zonage dédié à la carrière. Correction à effectuer sur la page 39 (erreur matérielle). Zone Nc bien qualifiée à la page 41	Je note l'engagement de la commune
@26	Fontaine Marianne	Généralités	Les pages 38 à 42 du tome 2 devraient être remaniées pour une meilleure compréhension. Le dernier paragraphe page 38 concerne la zone N alors que la page se rapporte à la zone AL. Les 2 derniers paragraphes de la page 40 décrivent la zone N alors que la page 39 le faisait déjà et qu'entre deux ont été insérés les éléments sur les constructions admises en zone N. La page 42 contient un paragraphe sur la zone Nc déjà mentionné page 41. Il s'agit probablement d'un copié-collé malheureux dans lequel le Nc n'a pas été remplacé par Nf.	Erreur matérielle à corriger page 43 = concerne la zone NI (copier-coller zone Nf)	Je note l'engagement de la commune

@27	Fontaine Marianne	Environnement	<p>La contributrice explique que le seuil déclenchant une autorisation de défrichement n'est pas fixé par le code forestier mais par le préfet : dans les Côtes-d'Armor il est de 2,5 ha, alors qu'il est plus bas dans d'autres départements, ce qui offrirait une meilleure protection des espaces boisés. Elle s'interroge sur la forte baisse (-25 %) des surfaces classées en Espaces boisés classés (EBC) entre le PLU de 2005 et le projet actuel, et demande que la méthodologie de reclassement soit explicitée.</p> <p>Par exemple : les parcelles ZN 47 et 48, intégralement classées EBC en 2005, sont désormais prévues en zone agricole. Or les vues aériennes montrent qu'elles étaient cultivées depuis les années 1950 et que les haies ont été arrachées entre 1977 et 1980. Ce reclassement semble donc incohérent, d'où la demande d'explications sur la méthode employée.</p>	Les bois de la commune ont été classés en zone Nf sur recommandation du CNPF	Voir l'avis du CNPF
@28	Fontaine Marianne	Environnement	Les détails concernant « les travaux d'entretien nécessaires à la régénération des végétaux » cités page 44 du tome 2 ne se trouvent ni en annexe du règlement ni dans les annexes du PLU.	Rajouter une annexe	Je note l'engagement de la commune
@29	Fontaine Marianne	Commerce	Les linéaires commerciaux à protéger mentionnés page 47 du tome 2 sont « repérés sur le document graphique du règlement ». Or, il n'y a pas de linéaire matérialisé par une ligne discontinue jaune-vert, censée représenter le linéaire commercial à protéger d'après la légende. Je suppose qu'elle devrait être dans la zone UA ?	La représentation graphique des linéaires commerciaux sera corrigée dans le règlement graphique.	Je note l'engagement de la commune
@30	Fontaine Marianne	Règlement	<p>Elle relève d'abord que la règle mentionnée en page 53 du tome 2 sur l'obligation de clôtures en redans en cas de « dénivelé important » n'apparaît ni dans le règlement ni dans l'OAP, ce qui la rend inapplicable. De plus, la notion de « dénivelé important » devrait être définie précisément pour éviter toute interprétation.</p> <p>Ensuite, elle indique que les dispositions générales sur les clôtures devraient préciser que les zones naturelles ont des règles spécifiques. L'article N8, qui traite de ces règles, devrait citer l'article L372-1 du code de l'environnement, et sa formulation est incorrecte : il prévoit seulement des passages ponctuels pour la faune, alors que le code impose que la clôture soit posée à 30 cm du sol sur toute sa longueur. La mise en conformité des clôtures existantes en zones naturelles doit d'ailleurs être réalisée avant 2027.</p> <p>Enfin, elle souligne que l'OAP insiste sur la perméabilité écologique des clôtures, mais que les dispositions générales du règlement, notamment pour les zones urbaines et à urbaniser, restent insuffisantes : elles devraient prévoir elles aussi des passages à faune, y compris pour les clôtures existantes.</p>	clôture en redans à intégrer dans le règlement. Se conformer à la réglementation sur la zone N -> corrections à faire	Je note l'engagement de la commune

@31	Mr et Mme Crolais	Changement de zonage	Les propriétaires demandent une révision du zonage du PLU pour pouvoir construire un garage sur une partie de leur parcelle ZL 170. Ce garage servirait à réorganiser l'espace, faciliter l'accès des véhicules et libérer de la place dans la maison. Ils souhaitent l'implanter au plus près de l'alignement des habitations existantes, comme indiqué dans leur plan joint, afin d'assurer une bonne intégration urbaine. Ils envisagent aussi la possibilité d'installer une borne pour créer une nouvelle petite parcelle. Le projet permettrait de poser des panneaux photovoltaïques sur le toit du garage, qu'ils ne veulent pas installer sur leur longère ancienne pour des raisons esthétiques. Ils s'engagent à utiliser des matériaux naturels (charpente et bardage bois non lasurés ni peints) pour garantir une intégration paysagère optimale.	La parcelle est classée en zone A. Le règlement permet la construction sous conditions d'annexes	Je souscris à la réponse de la commune
@32	M. MICHEL Flavien	Environnement	Apporte des informations complémentaires par rapport à des points humides non répertoriés au lieu-dit "Les Rigaudais" et souhaiterait également soumettre une demande de préservation d'une haie composée d'arbres remarquables (centenaires pour certains) qui subissent régulièrement des tailles qui les rendent vulnérables (joint un plan et des photos où il indique les zones non relevées et la haie à protéger)	Un inventaire des zones humides existe. Il pourrait être complété au gré des projets. Si la haie n'est pas répertoriée au titre de la loi paysage, le PLU pourra être complété sur ce point après vérification de la pertinence de cette identification	Je prends note de la prise en compte par la commune de vérifier les éléments fournis

@33	Cordon Romain	Changement de zonage	<p>Les propriétaires des parcelles ZI 269 et A 1001 (2 155 m²) demandent le maintien de la constructibilité de leur terrain dans la révision du PLU. Le terrain leur a été vendu en avril 2023 comme entièrement constructible (zone NHC), ce qui a motivé leur achat et leurs engagements financiers.</p> <p>Un premier permis de construire a été délivré en juin 2023, et ils ont réalisé à leurs frais des travaux de viabilisation complète : busage, raccordements eau et électricité. Le projet a été abandonné pour des raisons personnelles.</p> <p>Un second permis avait été obtenu en 2024 pour un acquéreur, mais la vente a échoué faute de financement bancaire, immobilisant le terrain pendant plus d'un an.</p> <p>Ils apprennent maintenant que le PLU pourrait reclasser la parcelle en zone inconstructible, ce qu'ils jugent incompréhensible puisqu'elle a déjà été construisible, viabilisée et située entre deux habitations. Un tel classement créerait une dent creuse contraire à la logique urbaine.</p> <p>Ils soulignent aussi que ce déclassement aurait de graves conséquences financières, mettant potentiellement en danger leurs activités, puisqu'ils ont investi en tenant compte de la valeur constructible du terrain.</p> <p>Enfin, ils rappellent que dans une commune en plein développement, retirer la constructibilité de terrains viabilisés et intégrés au tissu urbain irait à l'encontre des besoins locaux en logements et de l'attractivité de Saint-Alban.</p> <p>Ils demandent donc officiellement le maintien de leur terrain en zone constructible dans le futur PLU.</p>	Un permis de construire a été déposé.	Je note que le contributeur a suivi mes conseils afin de régler sa situation avant l'approbation du PLU et conformément à la logique d'urbanisation. Il ne serait pas possible de modifier la zone sans remettre en cause l'esprit du PLU.
@34	SOREAU FABIEN	Changement de zonage	<p>Le contributeur conteste son classement en zone UY dans le projet de PLU, un zonage normalement réservé aux activités économiques et excluant l'habitat.</p> <p>Il demande une réévaluation du zonage ou l'ajout d'une disposition permettant la construction d'une maison, pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> -le secteur comporte déjà des habitations et s'inscrit dans un tissu résidentiel existant ; -la parcelle est facilement constructible, étant directement desservie par la voirie et les réseaux ; -le projet contribuerait à la diversification de l'offre de logements, en cohérence avec les objectifs communaux ; <p>Il souhaite soit un reclassement en zone d'habitat, soit une adaptation du règlement de la zone UY pour autoriser une habitation individuelle.</p>	La parcelle est située dans le périmètre de la zone d'activité des Croix-Roses qui n'est pas destinée à accueillir de l'habitat.	Je suis entièrement d'accord avec la commune, cette parcelle a vocation à rester en zone destinée à l'activité afin de ne pas se retrouver dans la position de la contribution @2

@35	le Nay Didier	Divers Environnement Généralités	<p>Demande l'encadrement des implantations des énergies nouvelles et les réseaux en appréciant l'intérêt de protection de lieux et aires définis par la qualité de l'environnement (résidentiel, paysagé) Demande le contrôle du développement des recherches sur les ressources minières et mesures limitatives sur l'extension des carrières (bocage, nappes phréatiques, ...). Eviter l'excès des bitumes et autres bétons dans les aménagements sauf contraintes particulières. Inviter à conserver les sols « propres » au « naturels » en intervenant le moins possible sur le contexte géographique. L'atteinte aux arbres, aux haies est encadré mais doit être très contrôlé. Inventaire des quelques chemins anciens et dessertes dites « chemins d'exploitation » : prétextes à des usages récréatifs et sportifs, leur portée dans la protection des sols et les continuités écologiques n'est pas à démontrer. Ils sont sources de qualité de vie. Créer une liaison multimodale avec le port de Dahouet à relier avec l'existant sur Pléneuf. L'inventaire fait état du site de la ville es cotard qui est malheureusement très dégradé par l'intervention humaine. En général, le suivi n'est pas assuré. Le « Tertre Dobet » ne fait l'objet d'aucune attention particulière... bien qu'il y ait été découvert des tombes mérovingiennes.</p>	Remarques générales hors champ d'application du PLU. Néanmoins remarques prises en compte par la commune en dehors de la révision du PLU.	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@36	Forestier Shannon et Caron Peter	Changement de zonage	<p>Dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Alban, nous vous adressons notre demande de modification de zonage de notre parcelle cadastrée ZB n°5 Le Clos de la Loge.</p> <p>Ils souhaitent la modification de zonage de la parcelle Zb n°5 : propriétaires depuis Juin 2021, cette parcelle est à ce jour classée en N et ils souhaite changer ce statut en terrain NL ou UL. En effet, ils ont un projet éventuel d'aménagement dans le cadre de location saisonnière sans dénaturer la parcelle.</p> <p>Ils sont conscients de l'importance de se raccorder à l'assainissement pour ce projet. Ce terrain jouxte les parcelles ZB n°8 et 9 ayant fait l'objet de l'implantation récente d'un lotissement, la viabilité est de ce fait en proximité.</p>	La municipalité ne souhaite pas développer l'habitat léger dans le secteur.	Contrairement à la commune, il me semblerait souhaitable de classer les parcelles ZB 4, 5, 6 et 80 en zone NL puisque les habitations légères sont présentes depuis de nombreuses années sans avoir fait l'objet d'une remise en cause, et qu'elles pourraient répondre à une possibilité d'hébergement touristique alternative. Bien évidemment, un raccordement à l'assainissement collectif, relativement simple, doit être exigé sans délai.

@37	Fontaine Marianne	Commerce Consommation foncière	<p>Elle relève des incohérences entre la carte du PLU (tome 1, page 129), le SCoT et la réalité du terrain concernant le périmètre du Site d'Intérêt Public (SIP) du Poirier. La carte indique près de 25 hectares de zones d'activités et aménagées, alors que le SCoT annonce seulement 10 hectares pour le parc d'activités du Poirier, ce qui constitue un écart important et inexpliqué.</p> <p>De plus, certaines parcelles accueillant des activités similaires à celles incluses dans le périmètre officiel ne sont pas comptabilisées, créant une incohérence (exemple : Bertrand Paysage exclu, alors que Michel Yobé Paysagiste est inclus).</p> <p>Ces divergences suggèrent une forte sous-évaluation de l'artificialisation réelle liée au SIP du Poirier. Le texte demande donc si, dans ce contexte, les parcelles en friche incluses dans la zone aménagée ne devraient pas plutôt être reclassées en zones A ou N pour éviter toute consommation foncière supplémentaire.</p>	Cette contribution confond la matérialisation de SIP (Secteur d'implantation Périphérique et non Site d'Intérêt Public) et les parcs d'activités zonés UY.	Je souscris à la réponse de la commune
@38	Fontaine Marianne	Généralités	<p>Elle souligne que le rapport de présentation du PLU nécessite une relecture approfondie, tant sur la forme que sur le fond, car il s'agit d'un document officiel destiné à servir de référence pendant de nombreuses années. Plusieurs problèmes de présentation rendent la lecture difficile pour le public : fichiers trop lourds, format électronique mal adapté (A4 portrait au lieu du format paysage original), absence de numéros de page dans le sommaire, manque de liens hypertextes, illustrations non numérotées, et erreurs de pagination.</p> <p>De nombreuses erreurs matérielles sont mentionnées : pages dupliquées, erreurs de numérotation, doublons dans le texte, référence à un lexique introuvable, abréviations non expliquées, citations sans source, incohérence dans l'usage des couleurs par rapport au règlement graphique, problèmes de police d'écriture et fautes d'orthographe.</p> <p>L'ensemble donne une impression de manque de rigueur éditoriale et complique la compréhension pour les lecteurs, alors que le document devrait être clair, cohérent et facilement consultable.</p>	Dont-acte	Voir la réponse à l'observation @15

@39	Fontaine Marianne	Généralités Hypothèse démographique	<p>Elle critique le rapport de présentation du PLU, jugé insuffisamment transparent, utilisant parfois des données anciennes ou imprécises, et manquant de cohérence avec les documents de référence (SDAGE, DDRM, SCoT, PLH). Plusieurs exemples montrent des incohérences de dates, des données obsolètes, ou des formulations floues qui rendent difficile la vérification par les citoyens et les élus.</p> <p>Le document présente aussi des contradictions internes : chiffres différents selon les pages, références incohérentes à la population, à la SAU, ou à certains éléments du règlement. Le contenu graphique et les illustrations contiennent également des erreurs ou des éléments non expliqués.</p> <p>Certaines informations semblent dépassées (état écologique de la Flora, connexion du parc éolien, inventaire des zones humides), et l'horizon du PLU (2035) n'est pas aligné avec celui du SCoT (2021–2031 et 2031–2041), ce qui fausse notamment les densités de logements applicables aux OAP.</p> <p>Enfin, elle souligne des oublis (risque mouvements de terrain, absence d'inventaire zones humides), des imprécisions géographiques et un manque de clarté juridique (rappel de l'opposabilité du règlement et des OAP). En résumé, l'ensemble nécessite une vérification approfondie pour garantir cohérence, actualité et conformité réglementaire.</p>	Dont-acte	Voir la réponse à l'observation @15
@40	Fontaine Marianne	Logements	<p>Elle explique que le PLU de Saint-Alban ne semble pas compatible avec le SCoT en vigueur. Plusieurs incohérences sont relevées :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Le taux de logements en renouvellement urbain retenu dans le PLU (30 %) ne respecte pas les objectifs du SCoT, qui imposent 40 % puis 60 %. Cela fausse notamment le calcul du besoin de logements en extension et remet en cause les OAP prévues. -Les estimations de densification (40 logements) et de changement de destination (10 logements) ne s'appuient pas sur des données réelles. Le texte regrette l'absence d'analyse précise de la production réelle de logements (extensions, changements de destination, logements vacants, etc.) sur les années passées. -Le choix de la commune d'exclure les logements vacants du potentiel de renouvellement urbain va à l'encontre des prescriptions du SCoT, qui visent justement à mobiliser ces logements. <p>En résumé, elle critique une incompatibilité entre PLU et SCoT, ainsi qu'un manque d'analyse chiffrée solide pour justifier les capacités de densification et la planification urbaine.</p>	Des ajustements sont apportés en réponse aux remarques des PPA	Voir les réponses circonstanciées de la commune aux avis des PPA

@41	Fontaine Marianne	Généralités	<p>La contributrice met en évidence plusieurs incohérences ou imprécisions dans les données chiffrées du PLU et dans leur interprétation.</p> <p>Elle relève d'abord une incohérence dans les chiffres concernant la production d'énergie renouvelable, où les pourcentages annoncés ne correspondent pas aux valeurs en kW indiquées.</p> <p>Elle pointe ensuite des contradictions dans les données du forum agricole (nombre de participants, type de productions majoritaires) et interroge la représentativité des agriculteurs consultés.</p> <p>Elle souligne aussi une contradiction entre l'augmentation de la SAU et la diminution des surfaces agricoles observées dans le RPG.</p> <p>Enfin, elle critique l'interprétation de la stabilité géographique de la population, estimant qu'une comparaison sur un an n'est pas pertinente pour tirer des conclusions sur la mobilité résidentielle à long terme.</p>	Dont-acte	Voir la réponse à l'observation @15
@42	Fontaine Marianne	Logements	<p>La contributrice souligne plusieurs insuffisances concernant l'inventaire des bâtiments dans le PLU.</p> <p>D'abord, l'annexe 5, censée préciser les bâtiments pouvant changer de destination, ne fournit que photos et références cadastrales, sans indiquer les usages possibles ni les règles applicables. De plus, des incohérences existent dans leur dénombrement.</p> <p>Concernant les 156 bâtiments d'intérêt patrimonial, la contributrice regrette l'absence de critères explicites de sélection et la difficulté de les localiser précisément sur le règlement graphique. Il demande donc une liste détaillée, illustrée et correctement localisée, précisant les critères retenus pour chaque bâtiment et identifiant clairement les éléments à conserver. Cela permettrait d'assurer la transparence et d'éviter toute confusion, notamment avec les bâtiments destinés à changer de destination.</p>	<p>Réponse faite ci-dessus concernant les changements de destination. La commune est classée Commune du Patrimoine Rural de Bretagne et dispose d'un Plan d'Aménagement Patrimonial validé en conseil municipal</p>	<p>A mon sens, il n'y a aucune difficulté à identifier les bâtiments pouvant changer de destination, ni à leur usage (logement). Quelques incohérences entre le plan et la liste seront néanmoins à corriger et les critères retenus ont été détaillé dans le rapport de présentation</p>

@43	Fontaine Marianne	Généralités	<p>La contributrice critique la faiblesse et le manque de précision des indicateurs de suivi du PLU. Aucun objectif chiffré n'est fixé, alors qu'ils devraient être communiqués dès l'enquête publique. Sans valeurs cibles (pourcentage, date, seuil), il est impossible d'évaluer l'atteinte des objectifs, qu'il s'agisse du développement des énergies renouvelables, de la conformité des assainissements non collectifs ou de la plantation de haies. Certains indicateurs sont également mal choisis ou incomplets (ex. : nombre de demandes plutôt que DAACT, haies plantées sans déduire celles détruites ni vérifier leur survie).</p> <p>Les intervalles de suivi paraissent trop espacés, alors que des mesures plus fréquentes seraient possibles et pertinentes, notamment pour la qualité de l'eau. Par ailleurs, certains objectifs reposent uniquement sur des données de l'EPCI et non de Saint-Alban, ce qui empêche un suivi local pertinent. Enfin, comme aucun objectif n'est assorti de quantification ni d'échéance, les formulations restent vagues (« réduire », « améliorer ») et donc difficilement évaluables.</p>	Dont-acte	<p>En effet, les indicateurs de suivi du PLU apparaissent manquer de précision de tout ordre, notamment sur l'eau et l'assainissement et permettront difficilement d'en tirer des enseignements pour les futurs documents. Il apparaît nécessaire d'améliorer ce point précis.</p>
-----	-------------------	-------------	---	-----------	--

@44	Fontaine Marianne	Environnement	<p>La contributrice remet en cause l'affirmation selon laquelle le PLU aurait un « moindre impact environnemental », expression jugée imprécise et non démontrée. Plusieurs éléments montrent au contraire des insuffisances :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Absence de planification environnementale solide Le PLU ne planifie réellement que les OAP en extension, impliquant une consommation d'espaces naturels ou agricoles. 2. Réglementation incomplète ou non conforme Les règles sur les clôtures ne respectent pas entièrement le code de l'environnement et manquent de prescriptions favorables à la biodiversité. L'analyse de la séquence ERC (Éviter–Réduire–Compenser) est jugée incomplète : les mesures de compensation ne sont ni identifiées ni planifiées, notamment pour les STECAL ou l'imperméabilisation des sols. 3. Zones humides : inventaire insuffisant et incohérences L'inventaire n'est ni complet ni intégré au règlement graphique. Certaines zones humides représentées semblent inexactes ou sous-dimensionnées. Des indices suggèrent même une destruction partielle liée à des remblaiements passés. Cela contredit l'affirmation d'une « protection forte » de toutes les zones humides. 4. Eaux pluviales : manque de transparence Le schéma directeur d'assainissement pluvial, pourtant mentionné, n'est pas joint aux annexes, ce qui rend impossible d'évaluer la stratégie globale (désimperméabilisation, gestion hors nouveaux secteurs, etc.). L'observation critique fortement le manque de cohérence, de précision et de rigueur environnementale du PLU : règles incomplètes, absence de compensations, inventaire des zones humides discutable, et documents essentiels manquants. L'impact environnemental réel du PLU semble donc mal évalué et insuffisamment maîtrisé. 	Remarques traitées dans la cadre de la réponse à la MRAE	Voir les réponses circonstanciées de la commune aux avis des PPA et notamment de la MRAE
@45	Fontaine Marianne		<p>Serait-il possible de fournir en annexe du PLU une ressource indiquant une liste « positive » des plantes locales à intégrer dans les aménagements paysagers ? En effet, « les aménagements paysagers favoriseront les essences locales », expression présente à plusieurs reprises dans le règlement littéral, donc opposable dans une relation de conformité n'est pas détaillée</p>	<p>Une liste ne peut pas être exhaustive. Un avis des professionnels peut être requis par le porteur de projet</p>	<p>Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part</p>

@46	Fontaine Marianne	Environnement	En quoi la gestion durable des déchets est-elle une mesure du PLU en lien avec la prise en compte des risques majeurs (tome 2, page 78) ? Le DDRM indique que la commune est sujette, comme toutes les communes du département au risques retrait-gonflement des argiles, changement climatique et radon. En ce qui concerne les déchets, Saint-Alban héberge une partie de la flotte des camions-bennes de Lamballe Terre et Mer mais n'a aucun centre de traitement de déchets	Dont-acte	Cette observation est opaque en ce qui me concerne. La gestion durable des déchets est un facteur permettant de limiter les diverses pollutions.
@47	Fontaine Marianne		Les observations sur le PADD reprennent globalement les mêmes critiques que celles formulées pour le rapport de présentation : références obsolètes, erreurs d'orthographe ou de ponctuation, imprécision des dates, et incohérences temporelles entre documents pourtant censés être compatibles. S'y ajoutent quelques remarques spécifiques : la mention de la berce du Caucase paraît infondée, aucun signalement n'existant sur les bases dédiées ; l'objectif de réduire « l'ensemble des déplacements » est jugé excessif, le SCoT visait uniquement les déplacements motorisés ; le schéma de synthèse de la page 22 est moins complet que celui de la page 13. En résumé, le texte critique des erreurs techniques et des incohérences, ainsi que certaines affirmations peu étayées dans le PADD.	Dont-acte	Voir la réponse à l'observation @15
@48	Noémie et Valérian Drouet	Changement de zonage	Souhaitent que leur parcelle (39 et 39 bis chemin romain) intègre la zone constructible qui les jouxtera car ils n'ont pas de bâtiments à usage artisanal et que le chemin d'accès à cette zone d'habitat longera leur parcelle.	Ces parcelles figurent dans le périmètre du parc d'activités	Je souscris à la réponse de la commune
@49	Fontaine Marianne	Règlement	Elle souligne la nécessité de relire et corriger le règlement littéral, document juridique valable sur le long terme, afin d'en améliorer la forme et la lisibilité. Il relève des erreurs de renvois (annexes et pages), des problèmes de mise en page (titres en bas de page, tableaux mal formatés) et des incohérences typographiques. Elle pointe également des insuffisances et incohérences dans l'usage du lexique (termes absents, astérisques mal employés, définitions en doublon) et recommande d'en signaler clairement l'existence en début de document. Enfin, il appelle à une meilleure structuration des listes (contenu, ponctuation, présentation) et à des améliorations typographiques générales pour faciliter la lecture et éviter les erreurs formelles.	Dont-acte	Voir la réponse à l'observation @15

@50	Fontaine Marianne	Généralités Règlement	Elle signale l'absence d'annexes essentielles (zonage d'assainissement, inventaire des zones humides), ce qui limite l'information des citoyens durant l'enquête publique et pourrait empêcher les élus de statuer en connaissance de cause lors de l'approbation du PLU. Il interroge également l'existence d'un règlement local de publicité et recommande, à défaut, de joindre le RNP en annexe. Par ailleurs, elle relève des incohérences concernant le traitement des sites archéologiques : le règlement distingue des sites de valeur particulière, mais cette distinction ne se retrouve pas dans le tableau de l'annexe ZPPA. Enfin, des erreurs de renvoi sont signalées dans le règlement littéral, notamment la mention d'une annexe sanitaire inexistante et de pages absentes.	Les zonages d'assainissement sont en cours d'élaboration par Lamballe Terre&Mer qui porte les compétences eau/assainissement. Les zones humides sont répertoriées graphiquement. Erreurs de renvoi à corriger.	Voir la réponse à l'observation @15. Je note l'engagement de la commune en ce qui concerne les corrections de renvoi.
@51	Fontaine Marianne	Règlement	Elle formule plusieurs remarques sur l'annexe 2 du règlement littéral : il recommande de remplacer des liens figés par des liens vers des pages régulièrement mises à jour, notamment pour la liste des plantes invasives du CBNB et pour l'atlas de la biodiversité de Lamballe Terre et Mer. Il relève également des incohérences dans les données, avec un écart entre le nombre d'espèces exotiques envahissantes annoncé (27) et celles effectivement listées (26), ainsi que l'absence de la berce du Caucase dans le tableau, ce qui implique une correction du PADD.	Les données de l'annexe 2 du règlement littéral seront corrigées.	Je note l'engagement de la commune
@52	Fontaine Marianne	Règlement	Elle signale plusieurs problèmes dans le règlement graphique : certains éléments figurant dans la légende (linéaire commercial et périmètre de centralité commerciale) n'apparaissent pas sur la carte, la zone Ay2 n'est pas mentionnée dans la légende, et la lisibilité est altérée par le chevauchement de textes inutiles, notamment sur la zone 1AUB.	La légende du règlement graphique sera rendue cohérente avec son contenu concernant le linéaire commercial. La zone Ay2 sera mentionnée dans la légende et les chevauchements d'éléments graphiques corrigés.	Je note l'engagement de la commune
@53	Fontaine Marianne	Densification	Elle relève que le document des OAP sectorielles est insuffisamment précis sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, leur architecture et leur structure, certaines informations étant renvoyées au règlement littéral. Des éléments importants, comme l'identification des points bas conditionnant les hauteurs de construction, ne sont pas clairement indiqués. Elle soulève également une incertitude sur la prise en charge de l'entretien des merlons en cas de rétrocession des espaces à la commune. Enfin, une erreur est relevée dans l'illustration, les photos de la page 27 correspondant à une autre OAP (rue de la Gare).	Dont-acte	En effet, les OAP manquent globalement de précisions sur certains points, simplement parce que les projets ne sont pas aboutis : une OAP n'a pas vocation à être précise sur l'architecture, d'autant que le règlement littéral encadre la majorité des éléments.

@54	Fontaine Marianne	changement de destination Règlement	Le règlement littéral présente de nombreuses imprécisions et incohérences, problématiques pour un document juridiquement opposable. Plusieurs règles sont ambiguës ou contradictoires, notamment sur le nombre de niveaux autorisés, les hauteurs de construction, les coefficients de végétalisation, les règles de pleine terre, ou encore l'autorisation des affouillements et exhaussements selon les zones. Des formulations imprécises compliquent l'interprétation des règles (compatibilité avec les OAP, constructions autorisées placées dans les interdictions, exigences contradictoires sur l'arborisation des parkings). Certaines règles techniques sont incompatibles entre elles (toitures et hauteurs maximales, hauteurs en zone AL, distances aux habitations, changement de destination en zones A et N). Enfin, des définitions clés, comme celle d'« unité foncière », manquent de clarté et gagneraient à reprendre des formulations jurisprudentielles, afin de sécuriser l'application du règlement par les administrés, les services instructeurs et les juridictions.	Nous n'avons pas eu de remarques du service ADS sur ces points	Le règlement aurait certes pu gagner en simplicité, mais ne semble pas présenter les incohérences relevées par la contributrice. Les services de LTM ont effectué une analyse poussée du règlement et n'ont pas relevé ces problèmes
@55	Fontaine Marianne	Généralités	L'observation sur le terrain semble indiquer que l'activité agricole sur des parcelles classées N est actuellement possible. Ceci ne semble plus être le cas dans le projet de PLU, il serait judicieux de la corriger.	Le tableau des destinations et sous-destinations ne concerne que les constructions.	La différence entre les zones A et N ne sont pas liées directement à l'activité mais aux possibilités de constructions
@56	Fontaine Marianne	Règlement	Elle constate que le règlement littéral autorise des/dérogations aux obligations en cas d'impossibilité technique ou de conditions économiques jugées inacceptables, sans en définir les critères. Cette absence de cadre précis pose la question de l'autorité compétente pour apprécier ces situations et des seuils objectifs à retenir. Elle souligne le risque d'interprétations trop souples, notamment sous l'effet de choix politiques, et appelle à la définition de critères économiques clairs, transparents, préétablis et contrôlés par des tiers indépendants afin de sécuriser les décisions.		Cet élément se retrouve sur l'ensemble des règlements d'urbanisme en application, ce qui semble être une règle de bon sens et non une possibilité de déroger aux règles. Cela concerne classiquement « des adaptations mineures »
@57	Fontaine Marianne	Règlement	Elle précise que le règlement littéral comporte plusieurs erreurs et imprécisions. Certaines définitions résultent de copier-coller inadaptés, notamment pour l'exploitation forestière, dont la définition réglementaire est incorrecte. D'autres formulations sont incomplètes, comme celle des abattages d'arbres, qui omet la récolte forestière comme motif possible. Des incohérences apparaissent aussi dans le lexique, notamment entre la définition de l'exhaussement et les dimensions associées à l'extraction de terres. Enfin, certaines règles manquent de clarté, comme le cas des toitures-terrasses qualifiées à la fois d'accessibles et d'inaccessibles.	Le règlement littéral sera corrigé concernant plusieurs incohérences : exploitation forestière, abattage d'arbres, lexique, toitures, terrasses	Je note l'engagement de la commune

@58	Fontaine Marianne	Environnement Généralités	Si les terrains au nord et à l'ouest des projets d'OAP sont/ des « espaces à forte valeur paysagère pour l'avenir » à préserver (page 17), pourquoi ne pas les classer N plutôt que Ai ? (voir 55)		Voir les réponses circonstanciées de la commune aux avis des PPA
@59	Fontaine Marianne	Généralités	Elle fait remarquer l'absence, dans les annexes du PLU, de la carte des zones sensibles aux inondations par remontée de nappe (page 19 du règlement littéral).	La carte des inondations par remontée de nappes sera ajoutée au rapport de présentation.	Je note l'engagement de la commune
@60	Fontaine Marianne	Environnement	À partir du moment où des analyses de terrain démontrent l'existence de zones humides, pourquoi les zones humides considérées, et donc reportées au règlement graphique, n'incluent-elles pas à la fois les données du Sage et celles de ces analyses ?	Les analyses de terrain sont validées par la CLE	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@61	Fontaine Marianne		Elle précise que le document pointe plusieurs incohérences environnementales du règlement littéral. Il est contradictoire d'autoriser la coupe rase comme pratique de régénération forestière alors que des études récentes en démontrent les effets négatifs et que le règlement affirme par ailleurs la nécessité de préserver durablement bois et haies. L'obligation de deux places de stationnement par logement individuel apparaît incompatible avec les objectifs du SCOT visant à réduire l'usage de la voiture et conduit à une artificialisation des sols qui pourrait être évitée au profit du logement. Enfin, la gestion des eaux pluviales, fondée sur l'infiltration ou le rejet local, revient de fait à déverser directement en mer des eaux polluées, sans traitement, du fait de la situation littorale de la commune.	GIEP est demandée par le SCOT; Choix assumé pour les places de stationnement ce qui n'est pas incompatible avec le SCOT	Il est difficile de maîtriser l'artificialisation « réelle » des parcelles, que ce soit avec une ou deux places de stationnement. C'est pourquoi toute parcelle supportant une construction est considérée comme artificialisée dans sa totalité. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est une obligation qui tend par ailleurs à se généraliser pour des raisons évidentes de diffusion et d'absorption afin d'éviter la saturation des réseaux et l'afflux de volumes conséquents en des points précis.
@62	Fontaine Marianne	Règlement	Elle constate que le règlement littéral disperse des informations essentielles sans les centraliser ni les signaler clairement, ce qui complique sa compréhension et son application. Des règles spécifiques, comme celles concernant la hauteur des abris de jardin ou les contraintes de plantation, sont fragmentées entre différentes sections sans renvoi explicite. Il serait plus cohérent de regrouper ces règles communes dans les dispositions générales, avec des renvois depuis chaque zone, à l'image de ce qui est fait pour les clôtures. L'absence de clarification, notamment sur les distances de plantation relevant du code civil, augmente le risque d'erreurs pour les usagers du règlement.	Dont-acte	Je ne souscris pas à cette remarque, d'autant que le code civil s'applique ne tout état de cause si le règlement n'est pas plus contraignant. Un PLU n'a pas vocation à régler tous les conflits d'usage régis par d'autres législations.

@63	Fontaine Marianne	Règlement	Le règlement littéral présente des incohérences dans le traitement des bâtiments de caractère patrimonial. Le nuancier, pourtant essentiel, est introduit comme un simple « rappel » alors qu'il n'est pas défini dans les dispositions générales. Des prescriptions patrimoniales sont mentionnées dans des zones où elles n'ont pas lieu d'être (1AUB et UY), tandis qu'elles sont absentes en zone UB alors que des bâtiments concernés y sont identifiés dans le règlement graphique. Ces incohérences nuisent à la clarté et à la cohérence du règlement.	Le règlement littéral sera corrigé concernant les incohérences des bâtiments et prescriptions patrimoniales	Je note l'engagement de la commune
@64	Fontaine Marianne	Règlement	Elle pointe des lacunes et incohérences du règlement pour les zones UY, UYd et UL. Elle souligne que les règles d'intégration paysagère sont mal placées et trop générales, l'absence de dispositions sur les accès et sur la hauteur maximale des constructions en zone UY, contrairement aux autres zones constructibles. Elle s'interroge enfin sur la pertinence d'autoriser des bâtiments pouvant atteindre une hauteur importante (jusqu'à 5 niveaux) en zone UL, aujourd'hui occupée par des équipements sportifs et de loisirs.		Cette observation n'appelle pas de remarque de ma part. Le commissaire enquêteur n'a pas vocation à être un « spécialiste » aussi pointu...
@65	Anonyme	Généralités	Le contributeur a relevé quelques coquilles et pense qu'un document de cet importance qui engage la politique d'urbanisme de la commune pour plusieurs années, doit faire l'objet d'une relecture un peu plus sérieuse.	Dont-acte	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part

@66	Martine COLLIN	Changement de zonage	<p>Elle demande que la parcelle ZV 56 soit déclarée constructible dans le cadre de la révision du PLU pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -ils sont propriétaires de cette parcelle, héritée après le décès de leur mère en 2002. Le terrain est situé entre des maisons d'habitation et représente une surface intéressante. Bien qu'il ait servi de terre agricole, il n'y a plus d'intérêt pour un agriculteur. -des maisons sont présentes de chaque côté du terrain : sur la gauche (La Lande Close) et sur la droite (Hôtel Neuf et La Vieuville). L'environnement est déjà peuplé. -les différents réseaux de distribution (eau, électricité, Télécom) se trouvent juste sur la face ouest du terrain. -le secteur est identifié dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PAAD) comme pouvant « prétendre à l'urbanisation ». La limite d'urbanisation est matérialisée par un trait de couleur qui se trouve juste après la face ouest du terrain (Photo 7). -Si le terrain devenait constructible, cela permettrait de répondre favorablement aux familles en recherche de terrain pour construire, favorisant l'installation dans un hameau plutôt que dans un lotissement à l'habitat dense. -le hameau des Rigaudais est desservi par le réseau de ramassage scolaire vers les collèges de Pléneuf et les lycées de Lamballe. La parcelle se situe à 4 km de la zone commerciale du Poirier, 7 km de Pléneuf Val André, et 10 km de Lamballe. <p>Le courrier est accompagné de photos illustrant le terrain et son environnement</p>	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.
@67	Mr et Mme TALBOUR DET Lionel	Changement de zonage	<p>Demandent que la parcelle ZV 58 soit entièrement constructible pour les raisons suivantes : permettre à leurs enfants de construire et donc d'augmenter la population, il y a eu récemment beaucoup de constructions sur le hameau des Rigaudais</p>	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.

@68	Maître Emmanuel le BEGUIN (AVOCAT)	Changement de zonage Consommation foncière Divers	<p>Observations de l'avocate Emmanuelle BEGUIN, au nom de Monsieur Michel JEGU et Madame Marie LASSALLE</p> <p>Le litige central concerne la reclassification des parcelles des clients, situées dans le secteur de Saint-Jacques. Actuellement classées en zone Nhc, STECAL constructible, le projet de révision du PLU prévoit de les classer intégralement en Zone A (agricole). Monsieur JEGU a d'ailleurs un projet de construction sur quatre terrains à bâtir, pour lequel il a obtenu un certificat d'urbanisme positif (mais assorti d'un sursis à statuer).</p> <p>Ils contestent vigoureusement ce classement en Zone A sur plusieurs points :</p> <p>1. Non-conformité au SCOT : Les objectifs de renouvellement urbain du PLU de SAINT-ALBAN (inférieurs à 30%) ne sont pas compatibles avec ceux du SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC, qui fixe un objectif de densification de 40% des logements dans les enveloppes urbaines existantes.</p> <p>2. Erreur de classement en Zone A : Les parcelles sont intégrées à un secteur urbanisé (la parcelle de Mme Lassalle est déjà bâtie), ne sont pas exploitées pour l'agriculture, et n'ont pas le potentiel agronomique requis par le Code de l'urbanisme pour une zone A. La jurisprudence administrative est invoquée pour soutenir que classer ces terrains urbanisés en zone A dans le seul but d'interdire la construction constitue une erreur manifeste d'appréciation.</p> <p>3. Prescription paysagère erronée : Ils demandent l'enlèvement de la prescription « Haie à protéger » sur les terrains de M. Jegu, car elle est entachée d'une erreur manifeste, seul un simple grillage séparant les fonds voisins. En conséquence, les clients demandent au commissaire enquêteur d'émettre un avis négatif sur le projet de PLU, ou de préconiser, a minima, le classement de leurs parcelles et de 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</p>	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.
@69	l'honore Thierry	Changement de zonage	Demande le passage en zone NL des parcelles ZI 43 et ZI 45 afin d'y installer des HLL.	La municipalité ne souhaite pas développer l'habitat léger dans le secteur.	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
@70	l'honore Thierry	Changement de zonage	Joint des plans correspondant à la demande effectuée en @68	cf réponse @68	Voir réponse @69

@71	Fontaine Marianne	Règlement	Elle questionne plusieurs incohérences du règlement en zone agricole. Elle relève l'absence de justification pour ne pas imposer d'écrans végétaux en zone A et l'absence de limite d'éloignement entre constructions, générant une artificialisation accrue. Elle souligne aussi une rédaction confuse entre les zones AY1, AY2 et AL, aux objectifs pourtant distincts. Enfin, elle critique le choix du Stecal AL, implanté sur un espace naturel, jugé moins adapté que le zonage NL existant, plus protecteur de l'environnement, alors même que l'objectif touristique du PADD pourrait être atteint sans recourir à ce Stecal.	Existence d'une limite d'éloignement des constructions. Déjà plusieurs remarques concernant les STECAL analysées par ailleurs	Voir les réponses circonstanciées de la commune aux avis des PPA
@72	Fontaine Marianne	Environnement	Le règlement littéral comporte une redondance concernant les installations légères dans la vallée de la Flora. Il présente aussi une incohérence en autorisant sans limite les exhaussements et affouillements en zone NF, alors qu'ils sont en principe interdits et peu justifiés pour une activité forestière. Enfin, les exigences de limitation de l'imperméabilisation des sols en zone N sont jugées insuffisantes, car elles ne s'appliquent qu'aux stationnements et pas aux autres aménagements, contrairement à ce qui est prévu en zone A.	Incohérence en zone Nf à corriger. Faire un copier-coller de la zone A -> Prigent	Je note l'engagement de la commune
@73	Fontaine Marianne	Généralités	Diverses remarques d'anomalies supposées sur le volet des OAP thématiques	Dont-acte	Voir les réponses circonstanciées de la commune aux avis des PPA
@74	Fontaine Marianne	Généralités Environnement	La contributrice conclut que le projet de PLU présente de nombreuses insuffisances de fond et de forme. Elle estime qu'il n'est pas compatible avec le SCoT, notamment en matière de densification, de mobilisation des logements vacants et de respect des documents de référence, parfois obsolètes ou mal utilisés. La lisibilité et la cohérence du règlement littéral et graphique sont jugées insuffisantes, avec des prescriptions dispersées, des incohérences environnementales, des annexes manquantes et des indicateurs de suivi peu précis. Les OAP sectorielles manquent de détails alors que des projets de logements sont attendus à court terme. Une relecture approfondie est demandée afin de corriger erreurs, imprécisions, incohérences et problèmes de présentation. Compte tenu du caractère opposable et durable du PLU, ces lacunes justifieraient a minima des réserves, voire un avis défavorable en raison de la non-compatibilité avec le SCoT.	Des ajustements sont apportés en réponse aux remarques des PPA	Voir les réponses circonstanciées de la commune aux avis des PPA

@75	Anonyme	Divers	L'autrice souhaite qu'une attention particulière soit portée au secteur allant de la Croix de la Mission jusqu'aux alentours et pourtours de l'église. L'objectif de sa demande est d'assurer que l'architecture et le caractère patrimonial de ce secteur soient préservés. Elle exprime sa préoccupation que l'harmonie actuelle ne soit pas gâchée ou polluée par d'éventuelles nouvelles constructions, qu'elles prennent la forme d'un habitat collectif ou individuel (lotissement)	Le règlement de la zone UA prescrit des dispositions permettant de conserver le caractère patrimonial du centre-bourg	Je souscris à la réponse de la commune
@76	Anonyme	Changement de zonage	Complément de la @22 : demande une modification de zonage sur une partie de l'EBC située sur sa parcelle afin d'avoir un zonage UA rectangulaire de 56 m par 60 m autour de la maison afin de construire d'éventuelles dépendances non comprises dans un partage familial.	Déjà vu plus haut (contribution Bréban)	Je souscris à la réponse de la commune et ne suis pas favorable à la suppression partielle de l'EBC

@77	HOUYERE Cédric	OAP	<p>Un aménageur de l'OAP Chemin Romain présente ses conclusions sur le projet de PLU</p> <p>1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestion économe des sols (Densité) : Ils notent que l'objectif de densité minimale moyenne de 22 logements à l'hectare pourrait ne pas être atteint sur l'ensemble de la zone si les contraintes environnementales et les servitudes (comme les zones humides et les distances de mise à distance) neutralisent certaines emprises. L'objectif de densité et de mixité sociale devrait être adapté en conséquence. • Contour de l'OAP1 : Le contour de l'OAP1 ne semble pas strictement cohérent avec le zonage du règlement graphique 1AUB correspondant. Ils suggèrent d'inclure la partie ouest de la parcelle n°74 dans l'OAP, notamment pour la gestion des eaux pluviales. • Zones Humides : Le projet de PLU prévoit actuellement des marges de recul importantes (20 mètres entre toute construction et les limites des zones humides). Les aménageurs estiment ces distances excessives par rapport aux pratiques courantes (souvent 5 mètres) et aux prescriptions nationales, soulignant que l'enjeu des zones humides est différent de celui des cours d'eau. Ils demandent une réduction des marges de recul à 5 mètres par rapport aux limites des lots et 10 mètres pour les constructions, afin d'assurer la faisabilité du projet. Ils sollicitent également que le PLU définisse ce qu'est une « construction ». <ul style="list-style-type: none"> ◦ De plus, ils insistent pour ajouter dans l'OAP et le Règlement que les délimitations des zones humides sur les documents graphiques sont fournies à titre indicatif et ne sont pas opposables aux tiers. La délimitation réglementaire définitive devra être réalisée plus tard, via une expertise spécifique. • Trame Paysagère (Merlons) : Ils soutiennent la création de merlons plantés pour atténuer les nuisances avec la zone d'activité, mais demandent de clarifier l'usage d'une partie de l'emprise visée qui sert de desserte arrière pour une autre parcelle. Ils s'opposent fermement à la phrase indiquant que l'entretien des merlons sera à la charge de l'aménageur à terme, suggérant que cette charge revienne à la commune, à l'association des co-lotis, ou aux propriétaires individuels après la garantie de reprise. <p>2. Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dispositions générales : Ils demandent de préciser clairement que le règlement du PLU n'empêche pas l'application de l'article 151-21 du code de l'urbanisme, permettant d'apprécier un projet dans son ensemble. • Abris de jardin : La règle limitant à « un abri de jardin par unité foncière » est jugée inadaptée, car un lotissement entier constitue une seule unité foncière. Ils proposent de la remplacer par : « un abri de jardin par logement » 	<p>L'OAP est retravaillée pour classer les zones humides en N et répondre aux remarques des PPA</p>	<p>Voir les réponses circonstanciées de la commune aux avis des PPA</p>
-----	-------------------	-----	--	---	---

@78	Gérard DEBOISSY	Changement de zonage	Demande qu'une partie de la parcelle cadastrale OA1024 puisse rester en terrain à bâtir, ce qui était leur projet au moment de l'acquisition de notre maison en 2020.	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.
@79	Anita GUEGUEN	Changement de zonage Commerce	Elle conteste l'incohérence d'un changement de zonage qui ne maintiendrait pas sa vocation commerciale, alors qu'elle est située sur un axe très fréquenté et accueille déjà des commerces actifs. Plusieurs demandes de certificats d'urbanisme ont été refusées en début d'année sans explications claires, malgré des sollicitations répétées restées sans réponse de la maire, qui aurait également empêché la location d'une cellule commerciale. Face à ce manque de réponses, l'auteur indique vouloir se faire accompagner et demande le maintien de la parcelle en zone commerciale et artisanale.	Classement en SIP déconnecté pour compatibilité avec le SCOT. Cf règles s'appliquant aux SIP déconnectés expliquées lors d'un rendez-vous avec le contributeur.	Je souscris à la réponse de la commune. La demande en locaux commerciaux durables dans le temps, au regard de la situation de vacance constatée sur le terrain, ne semble pas soutenue.
@80	Anita GUEGUEN		Doublon de @79	/	Voir @79
SAR1	M.et Mme PEARSON	Changement de zonage STECAL	Demandent que la parcelle ZB 7 est un zonage correspondant à son utilisation : NL, UL ou Stecal car elle est viabilisée , raccordée au réseau collectif d'assainissement et une vocation de loisirs ancienne (30 ans au moins), ceci afin de développer une offre touristique raisonnée sans artificialisation des sols et réversible.	La municipalité ne souhaite pas développer l'habitat léger dans le secteur.	Contrairement à la commune, il me semblerait souhaitable de classer les parcelles ZB 4, 5, 6 et 80 en zone NL puisque les habitations légères sont présentes depuis de nombreuses années sans avoir fait l'objet d'une remise en cause, et qu'elles pourraient répondre à une possibilité d'hébergement touristique alternative. Bien évidemment, un raccordement à l'assainissement collectif, relativement simple, doit être exigé sans délai. Cette parcelle est par ailleurs déjà raccordée
SAR2	M.et Mme Alain GAUTIER	Changement de zonage	Demandent que la parcelle ZB 1097 et ZY 64b soient constructibles	La parcelle ZY 64 est en dehors de la zone agglomérée du bourg, La parcelle ZB 1097 est actuellement classée en A, située avant l'entrée d'agglomération -> pas d'urbanisation envisagée	La demande du contributeur apparaît recevable au regard de la situation sur le terrain
SAR3	M. Michel GUEGUEN	Changement de zonage	Demande que la parcelle YB 26 soit classée constructible car située à proximité de constructions existantes. Souhaite connaître l'avenir de la carrière située sur les parcelles YB 31,32,33.	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. L'avenir de la carrière est hors champ de l'enquête publique du PLU	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.
SAR4	Mme DESBOIS Annick	Changement de zonage	Renouvelle sa demande pour que la parcelle ZT 48 aux Rigaudais soit partiellement constructible car des maisons sont en limite de sa propriété et les réseaux sont à proximité.	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.
SAR5	Ludivine et Roméo SIMEON	changement de destination	Parcelle YB 104 (106?) : souhaitent rénover le corps de ferme en logement principal et gîtes, sont exploitants agricoles sur la parcelle YB 105.	En cours de vérification sur la destination actuelle du bâtiment.	Je prends note de la réponse circonstanciée de la commune.

SAR6	Nicole CARRE	Changement de zonage	Demande que la parcelle E 1631 reste constructible et non en zone Ubi inconstructible alors qu'elle est entourée de maisons et à proximité du port de Dahouet et qu'elle n'empiète sur aucune zone à vocation agricole.	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.	Observation complétée par la SAC11. Cette parcelle, effectivement située au milieu de parcelles construites, aurait dû l'être depuis longtemps et peut donc être considérée comme une forme de rétention foncière. La taille de cette parcelle ne correspond pas aux densités réclamés par le SCoT. Je rappelle ici que les possibilités de construction accordées par les documents d'urbanisme ne sont que temporaires et non garanties <i>ad vitam eternam</i> . Il n'y a pas de solution sur cette parcelle, qui jouxte néanmoins l'habitation des contributeurs et renforce donc la valeur foncière de l'ensemble, à défaut de pouvoir y construire, de par l'égalité de traitement de l'ensemble des hameaux de la commune et des contraintes liées aux phénomènes de submersions ou d'inondations.
SAR7	DE CORDOUE Inès	Changement de zonage	Demande l'ajustement de la zone NL à la seule parcelle ZS 64 sur laquelle se trouve une « aire naturelle », la parcelle ZS 65 étant agricole.	Dossier en cours d'étude	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
SAR8	M. et Mme MANNEVY	Divers	Souhaitent installer une piscine sur la parcelle E 1537, sont venus constater que le règlement futur le permet à condition d'être à moins de 100m d'un bâtiment agricole et de ne pas réduire lesdites distances.	Dont-acte	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
SAR9	Mme Yvette CORNILLE T	Changement de zonage	Souhaite que la partie de sa parcelle ZE 34 classée en Nhc reste sur le même type de zonage	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.
SAR10	M. et Mme LANGLAIS Edouard	Divers	Sur la parcelle ZA 1, seule une partie est concernée par le camping. Concernant celui-ci est-il en zone NL au PLU ?	La parcelle ZA1 est classée NL au PLU, La parcelle ZA3 sera retirée et classée en A	Je prends note de l'engagement de la commune.
SAR11	M. GROGNEU F Joseph	Changement de zonage	Demande que la parcelle ZE 27 soit constructible	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.
SAR12	M. GROGNEU F Vincent	Changement de zonage	Demande que la parcelle ZE 28 soit constructible	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.

SAR13	Mme Estelle OLLIVIER	Changement de zonage	Indique que la parcelle ZB 380 a été mal découpée lors du précédent PLU, impossible à cultiver et difficile d'entretien. Demande donc que cette parcelle soit constructible en association avec la parcelle ZB 17 car un projet d'aménagement a déjà été prévu (difficultés d'exploitation).	La parcelle ZB380 abrite pour partie une zone humide. Le choix d'aménagement se situe au sud avec accès par le chemin romain. La parcelle ZB17 est donc zonée Ai	Je souscris à la réponse de la commune. Toute zone humide doit être non constructible.
SAR14	Mme Lucie GAUBERT	Divers	Pose diverses questions sur l'espace du terrain de sports : restera-t-il en terrain de sport enherbé ? La réhabilitation de cet espace conservera-t-elle un espace unique de plein air ? Y a-t-il un bâti projeté à cet endroit ? Par ailleurs, demande que les filets de protection soient réhaussés derrière la partie du terrain d'entraînement.	Hors champ d'application du PLU mais demande sera traitée par la commune	Il semble raisonnable de recommander à la commune de communiquer sur son projet lorsqu'il sera déterminé. Je note la prise en compte du problème non concerné par le PLU.
SAR15	Mme BAUDET Laura et M. GUITARD François	Changement de zonage STECAL	Voir SAO15. Demandent que la parcelle ZB 133 soit constructible du fait de sa situation en limite de zone urbanisée et la proximité immédiate de réseaux. L'accès se ferait par la ZB 132 et au moins 3 logements seront construits afin de respecter la densité. A défaut, demandent la création d'un STECAL pour implanter de l'habitat léger et mobile (pas d'artificialisation) raccordé aux eaux usées afin de développer une offre touristique écologique.	La municipalité ne souhaite pas développer l'habitat léger dans le secteur.	Voir SAO15. Cette proposition de construire sur les parcelles ZB 132 et ZB 133 « fermerait » l'urbanisation de ce secteur et apparaît intéressante à condition de respecter une densité compatible avec celle du SCoT.
SAC1	M. Jean-Claude L'HOTELLIER	Changement de zonage	Demande la réintégration de la parcelle ZA 23 en zone constructible en développant un historique remontant aux années 1970 et lié au remembrement où la parcelle originelle était constructible. La parcelle concernée a été déclassée en zone N au PLU de 2005, ce qu'il a appris en 2007. Il conteste que sa réclamation de 2007 n'a pas été prise en compte et que la personne responsable des modifications était lui même bénéficiaire de la parcelle originelle.	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.	La parcelle ZA 23 est située en limite d'urbanisation et elle est quasiment totalement boisée, d'où la logique de son classement en zone N. Quant à l'historique, bien qu'il soit malheureux pour le contributeur, il est difficilement vérifiable et montre que la demande aurait dû être faite en 2005.

SAC2	Cyrielle et Bastien LABBE	Changement de zonage Environnement	<p>Leur requête conteste le classement en Espace Boisé Classé (EBC) de bois situés sur les parcelles ZT 131 et ZT 16, en raison de la présence d'érables sycomores (<i>Acer pseudoplatanus</i>). Les auteurs alertent sur les dangers de cette essence pour trois raisons principales :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Risques écologiques : L'érable sycomore est considéré comme une espèce envahissante qui colonise rapidement les milieux naturels au détriment des essences locales (chênes, hêtres) et réduit la biodiversité. Classer ces zones en EBC sans possibilité d'abattage sélectif reviendrait à protéger une espèce invasive, ce qui est contraire aux objectifs de préservation de l'EBC. 2. Risques sanitaires mortels pour les équidés. C'est l'argument le plus critique : les graines (samares) et les plantules d'érable sycomore contiennent de la hypoglycine A, une toxine mortelle pour les chevaux. <ul style="list-style-type: none"> • L'ingestion de seulement 20g de samares peut provoquer une maladie fatale (myopathie atypique). • Les auteurs possèdent la parcelle ZT 22, utilisée pour le pâturage de chevaux et de poneys. La proximité de ces érables rend leur prairie impropre et dangereuse pour l'accueil d'équidés. • Le risque s'étendrait potentiellement à d'autres herbivores et ruminants. 3. Risques juridiques : Les auteurs soulignent qu'un propriétaire d'érables sycomores peut être jugé responsable de la mort des chevaux d'un voisin sur le fondement de l'article 651 du Code civil (troubles anormaux du voisinage). Une décision du tribunal de Mâcon en 2021 a déjà retenu la responsabilité d'un propriétaire dans un cas similaire. Pour concilier protection du paysage et sécurité sanitaire, ils demandent d'intégrer au règlement du PLU : <ul style="list-style-type: none"> • Une clause permettant l'abattage sélectif des érables sycomores proches des zones de pâturage, avec obligation de replanter des essences locales non toxiques. • À défaut, la possibilité d'un élagage annuel pour empêcher la production de graines. • Une mention déconseillant ou interdisant toute nouvelle plantation de cette essence près des zones agricoles. <p>En contrepartie, ils s'engagent personnellement à créer une haie bocagère protégée d'essences locales sur leur propre parcelle pour garantir la continuité paysagère. Ils joignent 7 annexes afin d'étayer leur propos</p>	<p>Concernant l'érable sycomore, au vu du double enjeu sanitaire local et du caractère envahissant de l'érable sycomore, les parcelles concernées (et uniquement les parcelles concernées par cette remarque précise) comptabilisant moins d'1 hectare seront reclassées en loi paysage au lieu d'EBC. La commune sera particulièrement attentive aux déclarations préalables qui lui seront soumises afin de préserver la fonctionnalité écologique du secteur. Une mention déconseillant ou interdisant toute nouvelle plantation de cette essence près des zones agricoles sera intégrée au règlement.</p>	<p>En ce qui concerne la modification du règlement, je souscris à la réponse de la commune. S'il est avéré que cette espèce peut présenter un danger pour les équidés, au même titre que de nombreux autres végétaux, il existe des manières de limiter le risque (https://equipedia.ifce.fr/e). Il me semble que les parties boisées des parcelles ZT 16 et ZT 131 sont classées à juste titre en EBC au projet de PLU, et qu'elles sont antérieures à l'activité équine de la contributrice. Aussi, il me semble souhaitable que les habitants arrivant sur une commune devraient s'adapter à leur environnement et non l'inverse, d'autant que les surfaces boisées dans ce secteur sont très faibles. Par ailleurs, l'érable sycomore n'est pas à ce jour classée comme espèce envahissante par la Préfecture des Côtes d'Armor (ce qui n'obère pas le danger potentiel) et donc l'absence de base juridique n'oblige en rien à ne pas classer ces portions de parcelles en EBC. J'attire l'attention sur le fait que l'abattage d'arbres, notamment de bordures sur de petits espaces boisés, fragilisent l'ensemble du boisement et renforce les effets du vent et des dégâts potentiels sur les sujets non toxiques. Aussi, je recommande de maintenir ces portions de parcelles en EBC.</p>
------	---------------------------	------------------------------------	---	---	---

SAC3	Mme Cyrielle LABBE	Réglement	L'objet de sa requête concerne la réglementation des activités liées aux équidés en zone agricole (zone A). Propriétaire de deux chevaux et d'un poney sur une parcelle déjà classée en zone A, l'autrice rappelle que le Code rural (article L311-1) reconnaît l'élevage et l'entretien d'équidés comme une activité agricole, quel que soit le statut de l'exploitant. Elle souhaite développer une activité professionnelle centrée sur l'équicoaching (accompagnement humain par la médiation équine). Elle souligne que si l'équithérapie est reconnue par la Mutualité Sociale Agricole (MSA), le cadre juridique de la médiation animale est encore en pleine évolution législative. Afin de sécuriser l'exercice de ces activités professionnelles, elle propose d'insérer une précision spécifique dans le règlement écrit du PLU pour la zone A. Elle suggère d'y inscrire que sont admises les activités d'accueil du public directement liées à l'exploitation équine.	Si l'activité mentionnée relève d'une activité agricole ou accessoire à l'activité agricole et le porteur de projet est bien agriculteur, il n'y a pas d'obstacle à cette activité.	Je souscris à la réponse de la commune
SAC4	M. Gérard Lévêque	Changement de zonage	Demande le classement de la parcelle AB 110 en zone constructible (classement actuel) de par sa proximité avec l'école, de sa desserte par les réseaux, sa proximité avec le lotissement « Beau Soleil » et sa position géographique	La configuration de la parcelle a conduit son classement zone N	En effet, c'est bien le relief et la configuration qui peuvent poser problème bien que la proximité du cœur du village paraît optimale pour une urbanisation de la parcelle

SAC5	Mmes TALBOUR DET Pascale et Sophie	Changement de zonage	<p>L'essentiel de leur requête porte sur la contestation du reclassement de plusieurs parcelles constructibles (zones UA/UB) en zone naturelle (zone N), ainsi que sur l'inscription d'un emplacement réservé.</p> <p>1. Demandes de maintien du classement en zones urbanisées. Les propriétaires font valoir que leurs terrains se situent en continuité du centre-bourg et ne possèdent pas de qualités naturelles ou paysagères justifiant un classement en zone N.</p> <ul style="list-style-type: none"> Parcelle AB 0117 (Pascale Talbourdet) : Actuellement constructible aux 3/4 (UB), elle est menacée d'un basculement total en zone N et d'une inscription en « emplacement réservé » (ER 1). La propriétaire conteste ce choix, soulignant que le terrain jouxte le cimetière et deux voies publiques. Parcelle AB 0162 (Pascale Talbourdet) : Située en cœur de bourg et servant de jardin privé, son passage de la zone UA à la zone N est jugé sans justification. Parcelle AB 0164 (Sophie Talbourdet) : Bien qu'elle accueille déjà une maison d'habitation, le projet de PLU prévoit de la classer en zone N, ce que la propriétaire qualifie d'« erreur flagrante d'appréciation ». Parcelle AB 0059 (Sophie Talbourdet) : Actuellement en zone N, elle est considérée comme un fond de jardin d'une maison d'habitation. La propriétaire demande son reclassement en zone UA ou UB pour plus de cohérence. <p>2. Projets d'aménagement compromis. Le changement de zonage risque de paralyser plusieurs projets concrets de construction et de rénovation :</p> <ul style="list-style-type: none"> Logements et location : Pascale Talbourdet projette de construire sur la parcelle 162 une maison adaptée à son âge ou destinée à la location annuelle. De son côté, Sophie Talbourdet a engagé des démarches pour rénover et diviser une maison en trois logements sur la parcelle 164. Vente à des promoteurs : Pascale Talbourdet souhaite maintenir la constructibilité des parcelles 114 et 117 afin de les vendre à des aménageurs, ayant déjà été sollicitée par plusieurs sociétés immobilières en 2024. <p>En résumé, les pétitionnaires estiment que le projet de PLU ignore la réalité urbaine de leurs terrains, déjà intégrés au tissu du centre-bourg et destinés à répondre à des besoins de logements. Elles joignent de nombreuses annexes pour justifier leur propos.</p>	Dossier en cours d'étude	<p>Ce dossier nécessite une étude plus approfondie. Il apparaît en effet qu'une parties des parcelles AB 114 et AB 117, dans la continuité de la parcelle AB 164, situées dans la continuité du bourg et entre ce dernier et le cimetière pourraient logiquement être considérées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine, au regard notamment de leur classement actuel. Il en va de même pour la parcelle AB 59. La nécessité d'agrandir le cimetière sur une partie de ces parcelles, plus facile que de l'autre côté au regard du relief, devrait permettre de trouver une solution satisfaisante pour toutes les parties dans le respect de l'esprit du PLUi, à savoir de limiter l'urbanisation à l'enveloppe urbaine, et de densifier de façon substantielle les parcelles comprises dans celle-ci. La parcelle AB 162, quant à elle, est totalement insérée dans l'enveloppe urbaine et son classement en zone N relève sans doute d'une erreur matérielle.</p>
SAC6	M. Bertrand HOUBE	Environnement	<p>Relève quelques anomalies et incohérences sur le classement en haies à protéger sur les parcelles B 849 et B 500. Présente un plan détaillé relevant ces problèmes.</p>	A modifier	Je note l'engagement de la commune

SAC7	Mme Martine COUPE	changement de destination	Souhaite que le bâtiment situé sur la parcelle A 1019 puisse faire l'objet d'une possibilité de changement de destination, au même titre que d'autres bâtiments pastillés dans le hameau. Ce bâtiment, ancien garage agricole construit dans les années 60 est typique de cette époque.	Ne répond aux critères patrimoniaux permettant un changement de destination	Je prends note de la réponse circonstanciée de la commune. Ce bâtiment représente cependant un type d'architecture du passé pouvant présenter un certain intérêt et une surface déjà artificialisée non négligeable
SAC8	M. et Mme Martine et Daniel COUPE	Environnement	Demande que la haie située sur la parcelle A 692 ne soit pas classée à protéger du fait de son mauvais état et de sa composition.	Cette haie constitue une barrière entre l'habitat et les zones agricoles ce qui justifie sa protection	Je prends note de la réponse circonstanciée de la commune. A vérifier néanmoins
SAC9	Mme Emeline COATLEVE N	Changement de zonage	Demande un changement de zonage pour la parcelle ZA n°125, située au lieu-dit « Le Ville Es Cotard ». Elle est inscrite à la centrale canine en tant que productrice canine depuis juillet 2024 (élevage sous l'affixe « DE LA FUTAIE AUX SAULES ») et prévoit de débiter la reproduction en 2025. Pour exercer son activité, elle doit construire un bâtiment dédié à l'élevage afin de respecter les normes de sécurité, d'hygiène et de confort pour les animaux. La parcelle concernée, d'une surface de 1737 m², est actuellement classée en zone N (Zone Naturelle), ce qui interdit la construction du bâtiment nécessaire à son projet. Elle précise être adhérente à l'Association Française des Bouviers Suisses (AFBS) et indique qu'elle n'est pas encore enregistrée à la MSA (Mutualité Sociale Agricole) car aucune portée n'a encore été déclarée. En complément de sa demande de changement de zonage pour la parcelle ZA 125, elle souhaite conserver le potentiel de la zone Nh (zone naturelle de taille et de capacité d'accueil limitée) qui entoure son habitation actuelle. L'autrice a joint à son courrier plusieurs justificatifs, notamment sa carte de producteur et un plan de l'emplacement souhaité pour le futur bâtiment.	Un changement de zonage ne peut être envisagé avant l'approbation du PLU. Les pétitionnaires pourront déposer un projet détaillé et complet qui permettra d'envisager la création ultérieure d'un STECAL par modification du PLU et sous réserve de l'accord de la CDPENAF	Je prends note de la réponse circonstanciée de la commune. En effet, il sera nécessaire de procéder à une modification éventuelle du document.

SAC10	M. Bertrand CHRETIEN , SCI des Chênes	Changement de zonage	<p>Il est opposé au projet de déclassement en zone N (Naturelle) de plusieurs parcelles (section ZC n° 4, 6, 20, 21, 105, 106 et 107), actuellement situées en zone 2AU (zone à urbaniser). Il articule sa contestation autour de plusieurs arguments principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Inadéquation avec la réalité du terrain : la zone N vise normalement à protéger des espaces de qualité écologique ou paysagère. Or, l'auteur souligne que ces parcelles sont en bordure d'axes routiers structurants, à proximité immédiate de zones déjà urbanisées, et ne présentent aucune qualité écologique particulière ni inventaire environnemental (type Natura 2000 ou ZNIEFF). -Incohérence avec les orientations de la commune : ce déclassement contredirait le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui prévoit la consolidation des pôles urbains et l'attractivité résidentielle. Vu leur positionnement stratégique, le passage en zone N est jugé comme une erreur manifeste d'appréciation. -Le classement en zone N entraînerait un gel complet de toute urbanisation et une impossibilité de valoriser le foncier, créant ainsi une rupture d'équité par rapport aux terrains voisins restés constructibles. -Engagement antérieur pour la sécurité : il rappelle que lors de l'acquisition, la commune a imposé de réserver une partie du terrain pour la création future d'un aménagement de sécurité (type rond-point). <p>La SCI DES CHENES sollicite le maintien du classement en zone 2AU ou, à défaut, un reclassement dans un secteur permettant une urbanisation encadrée (zone AU).</p>	Le secteur classé 2AU est mécaniquement retombé en zone non constructible du fait que ce classement a plus de 10 ans. Pas d'urbanisation en dehors de l'espace aggloméré pour lequel un classement en zone U et AU a été retenu au nouveau PLU	Je prends note de la réponse circonstanciée de la commune. Cependant, un classement en zone A paraîtrait plus approprié à la situation observée sur place.
SAC11	M. et Mme Berytrand et Nicole CARRE	Changement de zonage	Voir SAR 6. Développe l'argumentaire sur plusieurs pages, avec un historique de son acquisition et de son usage. Conteste le caractère inondable de sa parcelle, qui se situe plus de 6 mètres au-dessus du niveau d'étiage du ruisseau. Le terrain est intégralement entourée d'habitations et qu'il constitue une « dent creuse ».	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.	Voir SAR6
SAC12	M. Thierry GUEGUEN	Changement de zonage	Souhaite que la parcelle ZV 66 soit constructible. Ajoute oralement que sa fille voudrait y installer un centre vétérinaire.	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.
SAC13	Mme Martine COLLIN	Changement de zonage	Doublon de @66	/	Voir @66
SAC14	Mme Claudine HERVE	Changement de zonage	Demande le passage d'une partrie de la parcelle cadastrée YB 8 en zone contrstructible du fait de la proximité d'autres maisons et terrains constructibles	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.	Je souscris à la réponse de la commune. Cette parcelle ne se situe pas dans l'enveloppe agglomérée

SAC15	Mme Valérie ECOBICHON	Changement de zonage	Demande que la parcelle ZB 1 soit constructible puisqu'elle se situe à proximité immédiate de plusieurs lotissements et dans la continuité d'une zone urbanisée, et que les réseaux sont présents, le tout dans un souci de densification modérée.	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.	Je souscris à la réponse de la commune. Cette parcelle ne se situe pas dans l'enveloppe agglomérée
SAO1	M. LAMARTIN E	Divers	Aimerait que soit traité le problème des eaux pluviales dans le secteur du port de Dahouet car il est régulièrement inondé. Demande qu'il n'y ai pas de nouvelles constructions du fait des difficultés de circulation	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. La gestion des eaux pluviales est hors champ d'application du PLU mais sera prise en compte par la commune	Je note la prise en compte du problème des eaux pluviales par la commune
SAO2	Mme HINGANT	Changement de zonage	Souhaite que la parcelle ZC 8 (en U actuellement) soit en zonage Uy	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.	Je souscris à la réponse de la commune. Cette parcelle ne se situe pas dans l'enveloppe agglomérée
SAO3	Mme KREWER Marie-Claire	Changement de zonage	Souhaite que la parcelle ZY 13 soit en partie constructible	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.	Je souscris à la réponse de la commune. L'ensemble des hameaux de la commune sont traités de manière identique.
SAO4	M. et Mme LEGRAND	changement de destination	Au Bel orient, un bâtiment susceptible de changer de destination est bien dans la liste mais pas sur le plan	A corriger	Je note l'engagement de la commune
SAO5	M. JAMET	Divers	Souhaiterait que l'impasse du Clos Bidou, aujourd'hui privée, passe dans le domaine public.	Hors champ d'application du PLU mais demande sera traitée par la commune	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
SAO6	M. MAHE Alain	Changement de zonage	Demande que la parcelle ZT 142 soit constructible	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.	Je souscris à la réponse de la commune
SAO7	Mme BERTRAND Brigitte	Divers	Propriétaire-exploitante de la parcelle ZB 17, s'inquiète de problème d'accès à la parcelle à l'avenir du fait de l'enclavement de celle-ci et des difficultés à exploiter au milieu de riverains peu tolérants.	Le choix d'aménagement se situe au sud avec accès par le chemin romain. La parcelle ZB17 est donc zonée Ai.	Il n'empêche que les conflits d'usage persisteront autour de cette parcelle
SAO8	Mme JEGU	Règlement	Difficulté pour trouver une solution d'agrandissement (20 m²) au regard des contraintes du règlement, celui-ci apparaissant complexe et peu clair. Il serait nécessaire de ne pas être dans l'obligation de respecter l'alignement sur la rue principale (et non sur l'impasse des bruyères) afin de pouvoir densifier.	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).	Je note avec satisfaction la prise en compte par la commune de cette observation
SAO9	M. GUERET	Changement de zonage	Demande la possibilité de faire un STECAL ou autre permettant la réalisation d'un cabinet recevant du public à proximité de son habitation (adresse non précisée)	Pour créer un STECAL la demande devra être précisée, détaillée par le pétitionnaire. Elle ne pourra être étudiée qu'après l'approbation du PLU par une modification éventuelle.	Je souscris à la réponse de la commune
SAO10	M. GARDE	Règlement	Parcelle ZB 160 située en UY, souhaiterait recevoir occasionnellement de la clientèle ce qui serait le prolongement de son activité (miellerie)	Modifier le règlement pour permettre une activité commerciale accessoire à l'activité artisanale principale	En effet, cette modification apparaît cohérente et souhaitable

SAO11	M. LATOUCHE	Généralités	Venu vérifier un changement de destination. Considère que le plan est bien trop petit et illisible.	Dont-acte	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
SAO12	M. BREARD	Changement de zonage	Demande que la parcelle ZT 173 soit constructible	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.	Je souscris à la réponse de la commune
SAO13	Mme BLOUIN Karine	Environnement	Vérifie que l'on peut exercer une activité agricole sur la parcelle ZT 131 non boisée. Précise que les parties boisées des parcelles ZT 16 et ZT 131 l'ont été sous l'égide de la Préfecture il y a plus de 30 ans et que la majorité est plantée de chêne rouge.	Pratique possible d'une activité agricole sur la partie non boisée	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part pour la partie agricole. Les parties boisées des parcelles ZT 16 et ZT 131 sont classées à juste titre en EBC au projet de PLU
SAO14	M. HUDELOT Camille	Changement de zonage	Constata avec satisfaction que la parcelle OE 1276 est bien remise en zone UB	Dont-acte	Cette réponse n'appelle pas de remarque de ma part
SAO15	Mme TALBOUR DET	Changement de zonage	A rapprocher de la SAR15, demande la constructibilité de la parcelle ZB 132 pour y faire 4 logements.	Dossier en cours d'étude	Voir SAR 15. Cette proposition de construire sur les parcelles ZB 132 et ZB 133 « fermerait » l'urbanisation de ce secteur et apparaît intéressante à condition de respecter une densité compatible avec celle du SCoT.