

ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de révision n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Carreuc

Dossier de désignation Commissaire-enquêteur : TA Dossier n°E2100/35 du 9 juin 2021
Arrêté AG-058-2021 du Pt de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION du 18 juin 2021.

Enquête publique du 10 juillet au 11 août 2021

RAPPORT, CONCLUSIONS & AVIS



SOMMAIRE DU RAPPORT

Le PLU de SAINT-CARREUC en une page.....	5
--	---

SOMMAIRE DE LA PREMIERE PARTIE

1. OBJET DE L'ENQUETE.....	7
1.1. Historique de la révision du PLU.....	7
1.2. Le projet présenté à l'enquête publique.....	14
1.2.1.Composition du dossier.....	14
1.2.2 Le rapport de présentation du PLU.....	15
1.2.3. Justification du PADD	33
1.2.4. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	37
1.2.5. Motifs des choix réglementaires.....	37
1.2.6 Analyse des incidences sur l'environnement et mesures E.R.C.....	42
1.3. Le cadre réglementaire de l'enquête.....	39
2.AVIS DES ORGANISMES ASSOCIES ET CONSULTES, ET DE LA CDPENAF.....	42
2.1. Avis de l'Autorité environnementale (MRAe).....	42
2.2 Avis des Services de l'Etat.....	42
2.3 Avis du Conseil communautaire de SBAA.....	42
2.4 Avis du Pays de Saint-Brieuc	42
2.5 Avis de la Chambre d'Agriculture.....	42
2.6 Avis de la DRAC.....	42
2.7 Avis de la Région Bretagne.....	42
2.8 Avis de la CDPENAF.....	42
2.9 Avis de la CCI.....	43
2.10 Avis de RTE.....	43
2.11 Avis du Conseil départemental.....	43
4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	44
4.1. Organisation de l'enquête.....	48
4.2. Composition du dossier d'enquête.....	49
4.3. Information du public : publicité, affichage	49
4.4. Déroulement de l'enquête	50
4.5. Clôture de l'enquête	50
5. Observations du public.....	51
CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE.....	51

SOMMAIRE DE LA SECONDE PARTIE

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	63
1.1. Historique de la procédure de révision du PLU.....	64
1.2 Objet de l'enquête publique.....	64
1.3. Organisation et déroulement de l'enquête.....	70
1.4.Rappel du déroulement et bilan de l'enquête publique.....	72
2.MEMOIRE EN REPONSE ET COMMENTAIRES DU CE.....	76
3. MOTIVATIONS DE MON AVIS.....	89
3.1 Bilan de la concertation.....	89
3.2 Organisation de l'enquête.....	89
3.3 Appréciations sur le dossier.....	90
3.4 Analyse des avis des PPA.....	93
4.CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE.....	98
ANNEXES	
Affichage et publicité.....	102

LE PLU DE SAINT-CARREUC EN UNE PAGE

Documents de planification supérieurs

SAGE de la Baie (SAGE) de la Baie de Saint-Brieuc approuvé le 31 janvier 2014

SDAGE Loire-Bretagne approuvé le 4 novembre 2015

SCoT du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015

PCAET du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 5 juillet 2018

PPRL-i de la Baie de Saint-Brieuc approuvé le 28 décembre 2016

Délibérations

- Elaboration PLU : approuvée par délibération du Conseil municipal du 27 septembre 2001.
- Révision n°1 : approbation du PLU en vigueur en Conseil municipal le 11 février 2008
- Révision n°2 : prescrite par délibération Conseil municipal du 6 octobre 2016.
 - ⇒ Création de la commission PLU.
 - ⇒ Délibération Conseil d'Agglomération du 26 novembre 2020 – Débat sur le PADD.
 - ⇒ Délibération Conseil municipal : avis sur transfert compétence PLU à SaintBrieuc Armor Agglomération au 27 mars 2017.
 - ⇒ Le Conseil d'Agglomération du 31 mai 2018 a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) à l'échelle des 32 communes.
 - ⇒ Délibération C.M. du 15 février 2021 : avis favorable sur le bilan de la concertation et le dossier d'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de SAINT-CARREUC.
 - ⇒ Délibération du Conseil d'Agglomération du 11 mars 2021, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.

Bilan de la concertation

- Registre de concertation en mairie : cinq observations.
- Information régulière dans le bulletin municipal « Le brin de paille ».
- Réunions avec différents partenaires : réunion avec les agriculteurs le 8 septembre 2017.
- Réunions de travail avec les Personnes Publiques Associées les 26 juin 2018, 16 septembre 2019 et 22 janvier 2021.
- Réunions publiques : 13 septembre 2018, 16 septembre 2019 et 29 janvier 2021.

Enquête publique du 10 juillet au 11 août 2021

⇒ Désignation du commissaire-enquêteur : décision N° E2100/35 du commissaire-enquêteur par le Tribunal administratif de Rennes le 9 juin 2021.

⇒ Arrêté n° 058-2021 du 18 juin 2021 du Président de Saint Brieuc Armor agglomération prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur la révision du PLU.

Enquête publique du 10 juillet au 11 août 2021 relative à la révision du PLU de la commune de Saint-Carreuc. Dossier n°E2100/35. CE : Catherine INGRAND

Glossaire

AVAP = Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

CDPENAF = Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

CDNPS = Commission départementale de la nature, des paysages et des sites

CE = commissaire enquêteur.

DRAC = Direction régionale des Affaires culturelles

EP = enquête publique.

MRAe = Mission Régionale d'Autorité Environnementale

OAP = Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD = Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PC = Permis de Construire

PCAET : Plan climat air énergie territorial

PDU = Plan de déplacements urbains

PLH = Programme local de l'habitat

PLU = Plan Local d'Urbanisme.

PPA = personnes publiques associées

PPC = Personnes publiques consultées

PPRL-i = Plan de prévention des risques littoraux et d'inondation

PPRN = Plan de prévention des risques naturels

SAGE = Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

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'égalité des territoires.

Trame verte et bleue : la notion de Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer.

ZNIEFF = Zone Naturelle d'Intérêt écologique, faunistique et floristique

Par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES, il est prescrit au commissaire-enquêteur désigné de conduire l'enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-CARREUC. A l'issue de cette enquête, effectuée entre le samedi 10 juillet et le mercredi 11 août 2021 inclus, le commissaire-enquêteur rédige un rapport sur le déroulement de la consultation, et analyse les observations recueillies. Ce rapport est complété par un second document exposant les « conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur », qui a pour objet de donner son point de vue personnel et éventuellement, si besoin est, ses recommandations, voire les réserves qu'il doit formuler à l'égard de ce projet.

1. OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-CARREUC.

1.1. Historique de la procédure de révision du PLU

1.1.1 Rappel des procédures antérieures

Le Plan local d'urbanisme en vigueur à SAINT-CARREUC a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2001. Ce document a, par la suite, connu une première révision approuvée par le conseil municipal le 11 février 2008.

1.1.2 La procédure de révision n°2 du PLU

Le 6 octobre 2016, le conseil municipal de SAINT-CARREUC a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme et défini les objectifs poursuivis par cette révision ainsi que les modalités de la concertation.

⇒ Délibération Conseil d'Agglomération du 26 novembre 2020 – Débat sur le PADD.

⇒ Délibération Conseil municipal du – Avis sur transfert compétence PLU à Saint-Brieuc Armor Agglomération au 27 mars 2017.

⇒ Le Conseil d'Agglomération du 31 mai 2018 a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) à l'échelle des 32 communes.

⇒ Délibération C.M. du 15 février 2021 : avis favorable sur le bilan de la concertation et le dossier d'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de SAINT-CARREUC.

⇒ Délibération du Conseil d'Agglomération du 11 mars 2021, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.

La seconde et présente révision du PLU de Saint-Carreuc a été :

- prescrite par délibération du conseil municipal du 15 février 2021
- arrêtée par le Conseil Municipal de Saint-Carreuc le 15 février 2021 et par délibération du conseil d'agglomération du 11 mars 2021
- l'enquête publique du 10 juillet au 11 août 2021 approuvée par le conseil d'agglomération le 18 juin 2021.

- Les orientations reprises au PADD ont été débattues au conseil municipal du 10 novembre 2020, puis au Conseil d'agglomération du 26 novembre 2020.

1.1.3 Les motifs de la révision

Cette seconde révision du PLU était nécessaire pour se conformer aux évolutions environnementales : il faut réviser le PLU pour prendre en compte les enjeux sociaux et environnementaux de notre époque, et participer à l'effort commun pour les résoudre.

Il faut aussi prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires depuis 2008, à savoir principalement :

- La Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, (loi « Grenelle 2 ») qui vise à mieux intégrer les potentialités écologiques du territoire au travers de la préservation de la trame verte et bleue ;
- La Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (« loi ALUR ») qui renforce les obligations en matière de maîtrise de la consommation foncière et de renouvellement urbain ;
- La Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (« loi LAAF »), pour la mise en œuvre concrète de l'agro-écologie dans l'objectif d'une performance à la fois économique, environnementale et sociale des exploitations agricoles.
- La Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Loi Macron).
- La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN) vise à simplifier les procédures d'urbanisme.

Le nouveau PLU devra prendre en compte les documents de planification de rang supérieur approuvés depuis 2008 :

=> SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) de la Baie de Saint-Brieuc approuvé le 31 janvier 2014

=> SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 4 novembre 2015

=> SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 fév. 2015, mais en ayant à l'esprit qu'un nouveau ScoT est en phase d'élaboration depuis le 21 décembre 2018, avec pour objectif (entre autres) d'inclure 13 communes de Lamballe Terre et Mer, qui ont rejoint le Pays depuis le 1er janvier 2017 et ne sont couvertes par aucun ScoT. Le PLU de Saint-Carreuc devra respecter les engagements du SCoT de 2015, tout en étant compatible avec le SCoT en cours d'élaboration.

=> PCAET du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 5 juillet 2018

=> PPRL-i de la Baie de Saint-Brieuc approuvé le 28 décembre 2016

=> Ainsi que le PLH (Programme Local de l'Habitat) et le PDU (Plan de Déplacements urbain) élaborés à l'échelle de Saint Brieuc Armor Agglomération.

=> Cette révision permettra également de préparer l'élaboration du futur PLU intercommunal (PLUI).

URBA OUEST CONSEIL (44590 Derval), cabinet d'urbanisme nantais, a été choisi pour accompagner la commune dans sa démarche.

Saint-Carreuc :



Source : URBA Ouest Conseil d'après Scan 25 IGN fourni par le service SIG du Pays.

Les objectifs de fond de la révision du PLU définis dans la délibération du 6 octobre 2016 sont les suivants :

- Poursuivre un urbanisme maîtrisé tout en veillant à une utilisation économe de l'espace et en permettant une mixité sociale et intergénérationnelle,
- Conserver et renforcer la qualité de vie locale, et notamment les espaces non bâtis mobilisables au cœur du centre-bourg,
- Permettre le développement d'une offre de logement adapté, et notamment pour les personnes âgées, les jeunes et les ménages modestes,
- Maintenir l'équilibre entre les zones urbaines denses, les zones urbaines moins denses et les espaces naturels, agricoles, et forestiers, en lien avec la procédure d'aménagement foncier actuellement en cours sur la commune,
- Engager une réflexion sur les logements vacants et le bâti ancien,
- Développer les services et activités économiques et assurer la pérennité des commerces au centre-bourg,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti de la commune,
- Accentuer les pratiques de circulation douce afin de favoriser la mobilité durable,
- Préserver les sites, les milieux, les paysages naturels et les espaces remarquables,
- Identifier et protéger les trames de continuité écologique vertes et bleues,
- Préserver les zones humides et les cours d'eau sur l'ensemble du territoire communal,
- Protéger la population face aux risques naturels et technologiques, auxquels le territoire communal est exposé,
- Conforter l'accueil des jeunes ménages,
- Préserver l'activité agricole en lien avec la procédure d'aménagement foncier actuellement en cours sur la commune,
- Ouvrir un large débat avec les habitants et acteurs socio-professionnels de la commune afin de faire ressortir les grands enjeux et de choisir pour chacun d'eux des réponses adaptées.

La procédure de révision du PLU s'est déroulée selon le calendrier suivant :

- D'octobre 2016 à mai 2019, élaboration du diagnostic territorial, définition des enjeux du territoire, prise en compte des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme et préparation des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Mai-juin 2019 : débat, au sein du conseil municipal puis du conseil d'agglomération, sur la première version du PADD.
- Juin-octobre 2019 : élaboration du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- 10 novembre 2020: débat, au sein du conseil municipal, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- 26 novembre 2020: débat, au sein du conseil d'agglomération, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Délibération C.M. du 15 février 2021 : avis favorable sur le bilan de la concertation et le dossier d'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de SAINT-CARREUC.
- Délibération du Conseil d'Agglomération du 11 mars 2021, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.

Ce projet a été soumis pour avis aux personnes publiques. Les services de l'Etat ont donné un avis défavorable, en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à la mise en conformité des réseaux d'eaux usées, avec notamment la mise en service d'une nouvelle STEP. Ils ont en outre demandé la modification du taux de croissance démographique, le recentrage de l'urbanisation sur l'enveloppe urbaine avec le retrait des zones urbaines situées au sein de hameaux, et une réduction très nette de la consommation d'espace.

Après échanges avec les services de l'Etat, la commune a décidé de modifier le PADD pour réduire le taux de croissance démographique, recentrer l'urbanisation sur le bourg, et conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la mise en conformité des réseaux d'assainissement collectif.

Le 10 novembre 2020, un nouveau débat a donc eu lieu sur les orientations du Projet d'aménagement et de développement durable au sein du conseil municipal, suivi le 26 novembre 2020 d'un autre débat au sein du conseil d'agglomération ;

Le 15 février 2021, avis du conseil municipal tirant le bilan de la concertation.

Le 11 mars 2021, délibération du conseil d'agglomération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.

Le projet a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques et aux communes limitrophes, ainsi qu'à la CDPENAF et à la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne (MRAe). C'est ce projet qui fait l'objet de la présente enquête publique.

1.1.4 Les démarches réglementaires menant au projet

La délibération du 6 octobre 2016 du Conseil municipal de Saint-Carreuc prescrivant la révision du PLU approuvé le 11 février 2008 comporte aussi les modalités de la concertation avec les administrés :

- ♣ L'affichage en mairie de la délibération prescrivant la révision du PLU durant un mois et la mention dans un journal diffusé dans le département,
- ♣ La mise à disposition du public, aux heures d'ouverture de la mairie et tout au long de la procédure, d'un registre à feuilles non mobiles destiné à recevoir les observations et les suggestions,
- ♣ La publication d'un avis dans le journal communal et sur le site Internet de la commune signalant le lancement de la procédure et expliquant comment en suivre l'avancement et comment s'exprimer,
- ♣ La tenue d'au moins deux réunions publiques aux moments de l'élaboration du PADD et avant l'arrêt du projet, qui permettront aux administrés de s'exprimer sur les orientations choisies par la municipalité,
- ♣ La création d'un comité technique composé d'élus, de personnes qualifiées (représentants de la profession agricole, commerçants, etc.) ou détentrices d'une expertise pertinente pour éclairer la municipalité (associations, etc.). La commune pourra y ajouter toute autre initiative qu'elle juge de nature à favoriser une information et une concertation de qualité,
- ♣ L'association et la concertation des différentes personnes publiques dans les conditions prévues aux articles L. 123-7 à L. 123-10 et R. 123-16 du Code de l'urbanisme.

1.1.5 Le bilan de la concertation

Les orientations du PLU ont été étudiées pendant l'élaboration du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), lequel représente le cadre de référence et de cohérence pour coordonner le développement futur de SAINT-CARREUC.

Les orientations générales du PADD ont été élaborées en fonction d'un diagnostic concerté.

- Registre de concertation en mairie : cinq observations et deux courriers au 11 mars 2021.
- Information régulière dans le bulletin municipal « Le Brin de Paille » (14 articles entre janv-fév 2017 et nov-déc 2020.)
- Articles de presse, avant ou suite aux trois réunions publiques : 4 articles dans Ouest-France, 4 dans le Télégramme, 1 dans le Penthivère.
- Site Internet de la commune : comptes-rendus des réunions dans le « Brin de Paille » en ligne.
- Flyer et encartages : insertion dans toutes les boîtes à lettres de la commune.
- Réunions avec les partenaires : réunion avec les agriculteurs le 8 septembre 2017.
- Réunions de travail avec les Personnes Publiques Associées les 26 juin 2018, 16 septembre 2019 et 22 janvier 2021.
- Réunions publiques en présence des élus municipaux et du cabinet Urba Ouest conseil :
 - 13 septembre 2018 : présentation et échanges concernant les principaux éléments du diagnostic communal établi en début de procédure et les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable. Cette première réunion a réuni 30 personnes.
 - 16 septembre 2019 : présentation du nouveau projet de PADD avec les traductions sur le zonage (baisse de l'objectif d'accueil de logements, nouvelle répartition bourg/hameaux) la réunion a réuni environ 25 personnes.
 - La réunion prévue le 26 janvier 2021 n'a pas pu avoir lieu à cause du couvre-feu. Elle a été remplacée le 29 janvier par une permanence en mairie avec prise de rendez-vous toutes les 20 minutes et échanges avec le cabinet et les élus municipaux. Une vingtaine de personnes se sont déplacées et toutes les questions posées ont fait l'objet d'une réponse par le cabinet Urba Ouest Conseil et la municipalité.
- Exposition permanente : à chaque réunion, les élus et le Bureau d'études ont rappelé que les documents produits étaient visibles aux heures d'ouverture de la mairie (diagnostic communal, projet de PADD, Projets de zonage, OAP, règlement).

Lors des trois réunions publiques, les questions qui ont été posées ont porté sur :

- la date de mise en application des mesures du PADD.
- l'aménagement des constructions en campagne, la possibilité d'annexes ou d'extensions.
- la possibilité offerte aux agriculteurs de construire près de leurs exploitations.
- L'obligation pour les artisans d'aller s'installer dans la zone d'activité.
- les enveloppes proposées pour l'urbanisation avec un nouveau lotissement.
- La mort des villages?

Commune de Saint-Carreuc :
Gisement foncier en centre-bourg



Légende :

- Enveloppe urbaine formée par le centre-bourg
- Lotissements aménagés et présentant des disponibilités foncières : 1,08 ha / 10 lots disponibles en vente
- Parcelles faiblement urbanisées qui pourraient potentiellement faire l'objet de division(s) foncière(s) : 3
- Espaces de "dents creusés" : potentiel de 2 hectares / 30 logements théoriquement (15 logts/ha / SCOT)
Ce potentiel est à relativiser : contraintes non négligeables
 - présence de zones humides notamment (8000 m² environ),
 - présence d'1 cours d'eau nécessitant le respect de reculs,
 - des limites à redéfinir pour aboutir à un espace aménageable cohérent et valorisable
- Espaces de "dents creusés" présentant des problématiques d'accessibilité
- Un site de "renouvellement urbain" : ancien bâtiment agricole dont l'emprise à terme pourrait être valorisée pour un usage résidentiel (affecté pour partie par présence de zones humides)
- Bois et massifs boisés
- Zones humides
- église
- mairie

Source : URBA Ouest Conseil d'après données cadastrales fournies par le service SIG du Pays de Saint-Brieuc et travaux de terrain réalisés en 10/2017 remis à jour en 01/2021.

- Les délais et le planning de la procédure après les élections de 2020.
- Le changement de situation de certains terrains qui passent en non-constructibles : traduction des arguments ayant abouti à ces décisions (reprise de zonage, zones humides, choix de la commission)
- les extensions d’habitation seront-t-elle toujours possibles ?
- Protection des haies bocagères ?
- Le développement économique et la compétence de l’agglomération.

Conclusion de la concertation

Cette concertation s’est déroulée sous des formes variées et a été bien au-delà des modalités minimales définies lors de la prescription de la procédure.

Celles-ci ont été l’occasion d’échanger avec l’ensemble de la population sur des thématiques diverses (développement urbain, protection de l’environnement, développement économique). Cette concertation a permis d’informer, d’impliquer largement le public et de faire réagir toutes les personnes intéressées et concernées par le projet.

La délibération du conseil municipal du 18 février 2019 a fait le bilan de la concertation, et donné un avis avant l’arrêt du projet de PLU. Par délibération du 21 mars 2019, le Conseil d’Agglomération a arrêté le projet de PLU. Le projet a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques et aux communes limitrophes, ainsi qu’à la CDPENAF et à la Mission Régionale d’Autorité Environnementale de Bretagne.

1.2 Le projet présenté à l’enquête publique

1.2.1 Composition du dossier

1. PIECES ADMINISTRATIVES
2. RAPPORT DE PRESENTATION
3. Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)
4. Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)
5. REGLEMENT GRAPHIQUE
6. REGLEMENT ECRIT
7. ANNEXES
 - 7 A Annexes sanitaires
 - 7 B Servitudes d’utilité publique
 - 7 C Liste des emplacements réservés
 - 7 D Risques et nuisances connus sur le territoire
 - 7 E Trame Bleue (SAGE Baie de Saint-Brieuc)

- 7 F Patrimoine Archéologique
- 7 G Listes des plantes invasives et des espèces allergisantes
- 7 H Taxe d'aménagement applicable sur le territoire de Saint-Carreuc
- 7 i Périmètre Urbain de Projet Partenarial

8. AVIS DES SERVICES ASSOCIES ET CONSULTES

1.2.2 Le rapport de présentation

La commune de SAINT-CARREUC

La commune de SAINT-CARREUC fait partie de l'agglomération de SAINT-BRIEUC, dans les Côtes d'Armor. La population totale de SAINT-CARREUC est de 1537 habitants, sur une superficie de 2654 Hectares. La densité de population est d'environ 120 hab./km² pour un département dont la densité est de 86.8 habitants/km² (et, à titre de comparaison, 100 habitants/km² en France).

Saint-Carreuc se situe dans l'aire du SCoT du Pays de Saint-Brieuc, dont la délimitation s'appuie sur le périmètre précédent du Pays avant fusion des intercommunalités, c'est à dire le périmètre en vigueur au 1er janvier 2014. Depuis le 1er janvier 2015, le Syndicat Mixte du Pays de Saint Brieuc est devenu un Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) par arrêté préfectoral du 27 novembre 2014. Le Pays regroupe les deux intercommunalités de Saint-Brieuc Armor Agglomération et Lamballe Terre et Mer.

La commune de Saint-Carreuc, qui adhérait à la Communauté de communes du Pays de Moncontour, a rejoint au 1er janvier 2017 Saint-Brieuc Armor Agglomération (32 communes).

Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle							
moyenne de la population	-0,9	3,2	1,6	0,1	2,1	0,3	0,2
en %							

PARTIE I Etat initial de l'environnement et prévisions de développement

Les évolutions démographiques récentes

Depuis le milieu des années 70, la commune de Saint-Carreuc a connu une croissance régulière du nombre de ses habitants de l'ordre de 15 habitants supplémentaires par an. Cette moyenne masque néanmoins quelques irrégularités. Alors qu'entre 1999 et 2007, la commune a enregistré une période de croissance soutenue d'un peu plus de + 2% en moyenne par an, se traduisant par

un accueil moyen annuel d'environ 30 habitants complémentaires, elle a connu à l'inverse une période de croissance beaucoup plus modeste (1%) entre 2012 et 2017 (+11 habitants entre ces 2 dates), strictement parallèle à celle de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

la commune de Saint-Carreuc conserve un indice de jeunesse néanmoins supérieur à celui du territoire de l'Agglomération. La régression est essentiellement à relier à une importante croissance des effectifs des 60-74 ans entre 2007 et 2017. Malgré ces évolutions démographiques, la commune conserve une part importante familles avec enfants.

Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle							
moyenne de la population	-0,9	3,2	1,6	0,1	2,1	0,3	0,2
en %							

Enjeux :

Saint-Carreuc doit s'interroger sur ses objectifs démographiques, et sur son rythme de croissance des dix prochaines années :

- Avoir à l'esprit que la commune a été identifiée par le ScoT comme « commune rurale ».
- Envisager un développement cohérent avec ses capacités d'accueil et celles des communes voisines.
- Préserver la dynamique démographique quantitativement et qualitativement : l'offre proposée dans le cadre du projet de PLU devra veiller à répondre aux besoins du plus grand nombre et ce tout au long de son parcours résidentiel.
- Rester en cohérence avec les évolutions passées. Entre 2006 et 2016, les objectifs n'ont pas été atteints (200 nouveaux habitants sur les 300 espérés.)

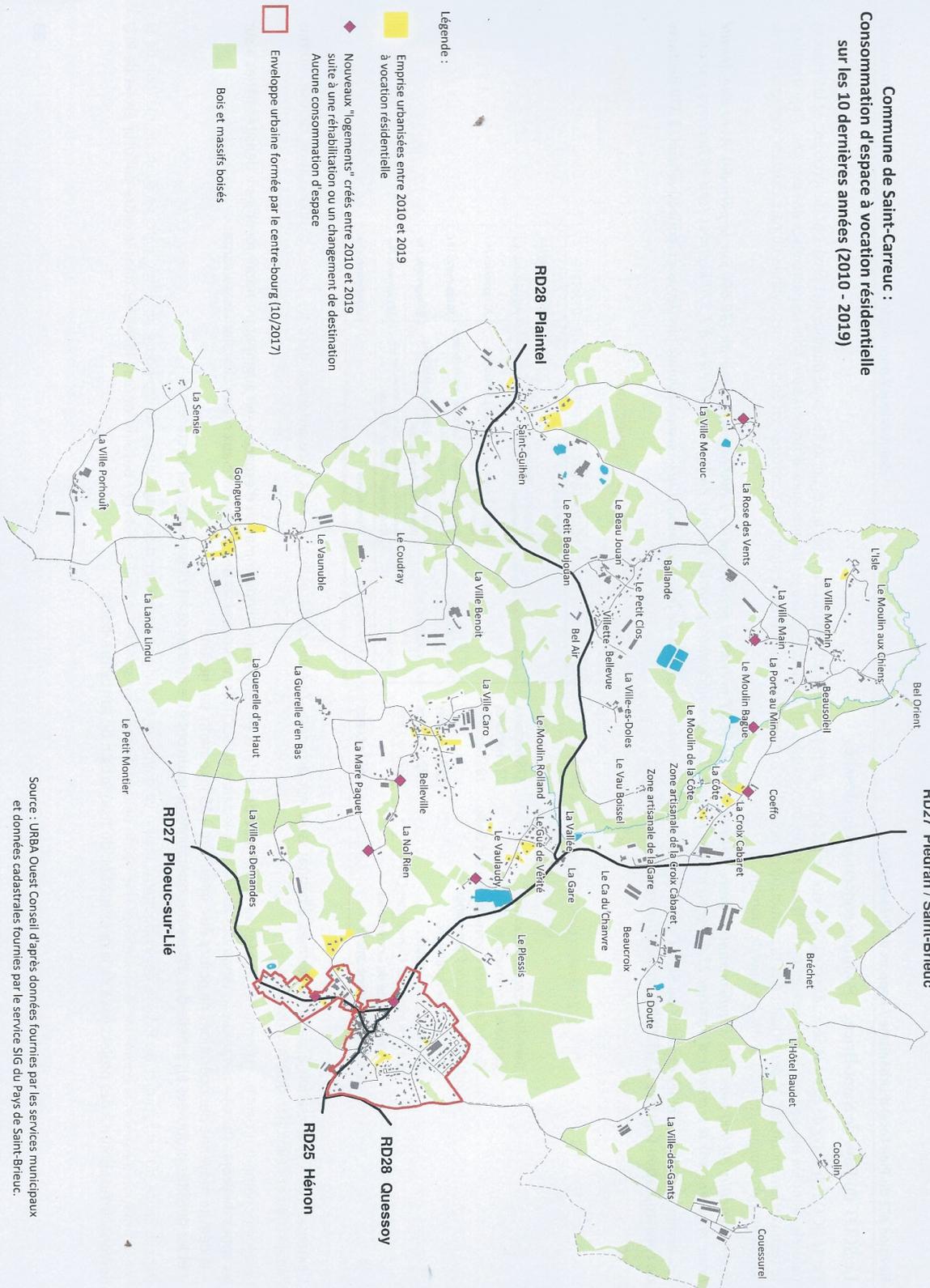
Le parc de logements et le développement urbain

Malgré le ralentissement de la croissance démographique enregistré ces dernières années, l'accueil de logement est resté en progression depuis la fin des années 90 dans la commune, qui a accueilli 218 nouveaux logements entre 1999 et 2017, surtout dans la première décennie des années 2000. Même si la croissance s'est érodée depuis 2010, la commune a construit 27 nouveaux logements entre 2012 et 2017.

La croissance résidentielle de la commune s'est nettement infléchie depuis 2007. Une production régulière de nouveaux logements permettrait à la commune de préserver sa dynamique démographique.

Mais le rythme d'accueil souhaitée par la collectivité dépend des capacités d'accueil mais aussi de la nécessité de se conformer aux objectifs fixés dans le cadre du SCoT et plus récemment au PLH (programme local de l'habitat) établi à l'échelle de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Les choix

Commune de Saint-Carreuc :
Consommation d'espace à vocation résidentielle
sur les 10 dernières années (2010 - 2019)



Légende :

- Emprise urbanisées entre 2010 et 2019 à vocation résidentielle
- ◆ Nouveaux "logements" créés entre 2010 et 2019 suite à une réhabilitation ou un changement de destination Aucune consommation d'espace
- Enveloppe urbaine formée par le centre-bourg (10/2017)
- Bois et massifs boisés

Source : URBA Ouest Conseil d'après données fournies par les services municipaux et données cadastrales fournies par le service SIG du Pays de Saint-Brieuc.

d'urbanisation dans le cadre du projet de PLU auront une influence décisive sur la population que la commune est susceptible d'accueillir durant la prochaine décennie selon les modes d'urbanisation, les offres de logements, et les sites retenus.

Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	301	335	384	467	498	659	694	717
Résidences principales	256	276	339	412	461	599	614	631
Résidences secondaires et logements occasionnels	32	33	28	32	20	28	12	32
Logements vacants	13	26	17	23	17	32	68	54

Enjeux :

L'objectif de 15 logements par an sur la période 2016-2017 n'a pas été atteint. Seuls 6 logements ont été construits par an (5 en construction, 1 en réhabilitation ou changement de destination.)

Il importe de :

- réduire l'ampleur des zones ouvertes à l'urbanisation qui avaient été surdimensionnées par rapport aux besoins d'accueil de la collectivité.
- recentrer le développement des prochaines années en centre-bourg.
- analyser les possibilités de reconstruire la « ville sur elle-même ».
- utiliser en priorité les possibilités existantes au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses, potentiel de renouvellement urbain ...)
- renforcer les densités sur les zones de projets de manière à limiter la consommation d'espace, les phénomènes d'étalement urbain. Au niveau du SCOT, il est préconisé de respecter une densité moyenne de 15 logements par hectare sur les zones de projets (sans être inférieur à 12).
- valoriser le gisement immobilier existant (changement de destination, si toutes les conditions sont remplies).

Dynamique économique

Un territoire à vocation résidentielle plus qu'économique : plus d'actifs que d'emplois. 89% des actifs résidant à Saint-Carreuc quittent quotidiennement la commune pour aller travailler. L'emploi salarié tend à diminuer : 168 emplois en 2017, contre 207 en 2009.

L'agriculture

La commune étant actuellement en procédure d'aménagement foncier, une étude complète sur les structures agricoles a été menée.

Les espaces agricoles sur la commune de Saint-Carreuc sont exploités par 42 exploitations, dont 17 ont leur siège sur la commune.

Toutes exploitations confondues, la SAU (surface agricole utile) par exploitation s'établit à 59 ha 38.

Sur les 17 chefs d'exploitation de la commune, 9 ont plus de 50 ans. Plusieurs exploitants âgés de 50 ans et plus, ne sont pas certains d'une reprise potentielle de leur outil de production.

Enjeux :

Protéger les espaces agricoles de la pression de l'urbanisation.

Encourager le développement durable de l'agriculture et la diversification économique au sein des exploitations

Préserver le potentiel touristique en lien avec l'espace agricole

La commune est concernée par plusieurs IGP (indication géographique protégée) : « cidre de Bretagne », « whisky de Bretagne », « farine de blé noir », et « volailles de Bretagne ».

Le tissu industriel, artisanal, commercial et de services

Enjeux :

- Accueillir des entreprises tout en respectant l'équilibre du territoire,
- Consommation de l'espace par les activités : soigner l'intégration paysagère.
- Maintien de la fonction productive du territoire.
- Intégration des projets à venir (LGV Bretagne...),
- Préserver la localisation des activités commerciales au centre-bourg.
- Enjeu du développement touristique, avec l'image du Pays.

A noter que toute création ou extension de zone d'activités est gérée à l'échelle de l'Agglo à qui appartient la compétence.

Déplacements, Equipements et Réseaux

Le projet de PLU devra s'accompagner d'une réflexion sur les déplacements quotidiens domicile-emploi, sur les déplacements à l'intérieur de la commune, sur les modes de déplacements doux.

Les transports collectifs Saint-Brieuc-Ploeuc existent mais sont peu utilisés (1% des habitants de Saint-Carreuc).

Enjeux :

- Une urbanisation recentrée sur le bourg permettra d'encourager la marche pour les petits trajets (école, commerce).
- 87% des habitants utilisant leur voiture pour aller travailler, il serait bon de prévoir une aire de covoiturage en direction de Saint-Brieuc, principal pôle d'emploi.

Equipements et services

Les équipements publics présents sur le territoire communal

La commune de Saint-Carreuc dispose d'un niveau de services et d'équipements publics correspondant à son niveau de population.

Enjeux :

Le projet de PLU devra veiller à ce que le niveau des équipements existants soit compatible avec l'accroissement de population projetée.

Et veiller à les relier par des voies de circulation douces.

Les réseaux / services

Accès au Haut Débit et au Très Haut Débit

La fibre n'a pas encore été déployée sur la commune de Saint-Carreuc. Environ 76% des logements ont accès à une vitesse de connexion inférieure à 3 Mb/s.

Enjeux :

La commune ne maîtrise pas le déploiement de la fibre.

En revanche, on peut noter que les connexions du bourg ont un débit moyen de 12 Mb/s, et ce peut être une raison de s'installer au centre-bourg pour une famille souhaitant construire à Saint-Carreuc.

Couverture par les réseaux de téléphonie mobile

La commune de Saint-Carreuc possède 1 antenne de téléphonie mobile 4G+ (hauteur 30 m / implantée au niveau de la ZA Le Devant de La Lande).

La vitesse maximale théorique atteignable sur cette antenne est de 337,5 Mb/s sur le réseau Free et seulement 75 Mb/s sur les réseaux Orange, SFR et Bouygues Telecom.

Et pour l'instant, aucune antenne 5G n'est implantée.

L'alimentation en eau potable

Jusqu'au 31 décembre 2018, la commune de Saint-Carreuc organisait intégralement le service d'eau potable et adhère au Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable. A partir du 1er janvier 2019, cette compétence a été transférée à Saint-Brieuc Armor Agglomération.

La configuration du réseau d'eau potable ne semble pas poser de problème et sa capacité permet d'accueillir de nouveaux branchements. Néanmoins, le développement de certains secteurs nécessitera certainement l'extension du réseau.

Enjeux :

Protection des captages

Des périmètres de protection ont été instaurés aux abords du captage de la Sencie. Ils font l'objet d'une servitude d'utilité publique (AS1).

L'assainissement collectif des eaux usées

Enjeux :

L'objectif de maintien du bon niveau écologique de l'Urne nécessite des normes de rejet plus strictes, notamment sur les paramètres azotés et phosphorés, incompatibles avec le système de traitement actuel (lagunage naturel). De plus, cette unité subit régulièrement des non-conformités et ne permet pas de traiter efficacement azote et phosphore.

La commune de Saint-Carreuc, en accord avec Saint-Brieuc Armor Agglomération, a décidé d'engager des démarches pour la construction d'une nouvelle station d'épuration de type boues activées. Elle sera dimensionnée pour répondre aux exigences de qualité du milieu récepteur (« bon état écologique »), aux projets de développement de la commune.

Dans le cadre du PLU, la commune de Saint-Carreuc a pris la mesure des limites et des problématiques de son système de traitement et a lancé des études de manière à envisager l'évolution de son site de traitement.

Selon le service Assainissement de Saint-Brieuc Armor Agglomération, la nouvelle station de

traitement et les travaux envisagés sur le réseau devraient assurer un retour à la normale fin 2023, et ainsi permettre le raccordement des nouvelles constructions envisagées dans le cadre du projet de PLU. Avant cette date les raccordements devront être très fortement limités de manière à ne pas accroître les dysfonctionnements relevés au cours des différents diagnostics réalisés.

Enjeux :

Retrouver la bonne qualité du milieu récepteur

Protéger l'Urne

Protéger le bassin versant et lutter contre les algues vertes

L'assainissement individuel

La commune a délégué la compétence à Saint-Brieuc Armor Agglomération pour le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le SPANC contrôle la bonne conception et la bonne réalisation des ouvrages neufs et le bon entretien et le bon fonctionnement des installations existantes.

Les résultats du diagnostic SPANC sur la commune de Saint-Carreuc sur le territoire de Saint-Carreuc, 291 installations relèvent du SPANC : seules 160 sont considérées comme conformes (54%).

Enjeux :

Mise en conformité des installations d'assainissement individuels non conformes, avec ou sans les subventions de l'Agence de l'Eau.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales

Un zonage pluvial a été élaboré sur la base du PLU actuellement en vigueur (approuvé en 2008).

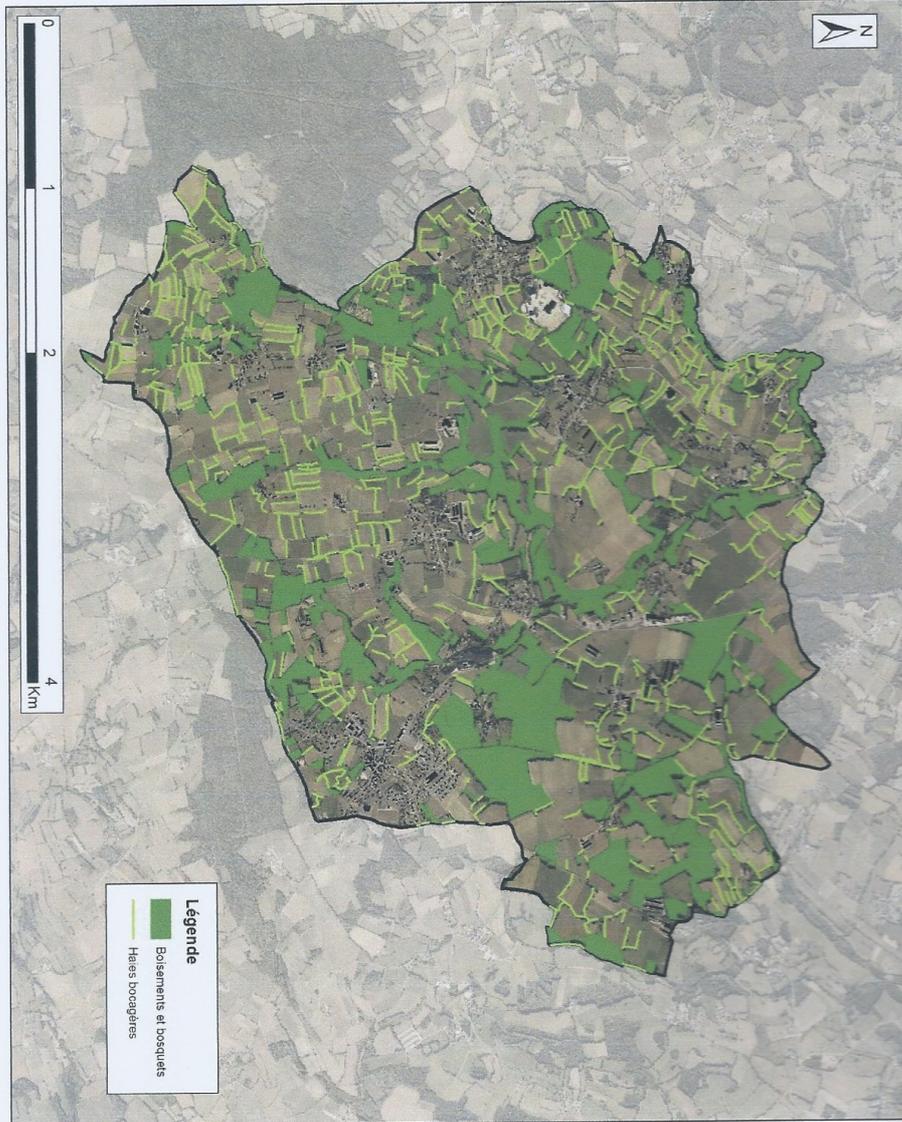
Les enjeux :

- favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- maîtriser l'imperméabilisation des sols, en compensant toute nouvelle imperméabilisation (création ou extension) dont la surface imperméable est > 100 m² par une mesure de gestion des eaux pluviales adaptée

Le zonage pluvial n'a pas été mis à jour parallèlement à la révision du PLU. Tout comme pour le zonage d'assainissement des eaux usées, des études vont être lancées à l'échelle de l'agglomération parallèlement à l'élaboration du PLUi.

Le milieu physique et le patrimoine naturel

Le territoire est caractérisé par un relief de plateau vallonné, entrecoupé par plusieurs vallées. L'amplitude de variation de l'altitude est importante (112 m) puisque le point le plus bas de la commune se trouve à 125 m NGF au Nord-ouest, à l'Isle, contre 237 m NGF pour le point le plus haut, à l'extrême Sud du territoire communal. La commune est donc marquée par des variations d'altitude importante sur un axe Sud-Est / Nord-Ouest, correspondant respectivement à la ligne de crête du bassin versant de l'Urne et à son fond de vallée.



Carte des milieux boisés et bocagers sur Saint-Carreuc

Ces secteurs de plateau sont localement entaillés par les vallées de l'Urne et de ses affluents, et par le ruisseau du Moulin de l'Hôpital. Généralement, il s'agit de vallées et de vallons d'orientation Sud-ouest/Nord-est et Sud-Est/Nord-Ouest. On notera localement que les flancs de versants situés de part et d'autre de certains cours d'eau (notamment l'amont de l'Urne, à l'Ouest du périmètre, aux lieux-dits du Coudray et de la Ville Méreuc) apparaissent relativement marqués et abrupts. Ces terrains, situés pour la plupart au niveau des vallées, sont exposés à un risque élevé de ruissellement et d'érosion des sols.

Les bassins versants

A l'échelle du Pays de Saint-Brieuc, la commune est située sur le bassin versant du Gouët et de l'Anse d'Yffiniac. Au sein de ce bassin versant, Saint-Carreuc se trouve à cheval sur 2 sous-bassins versants :

- le bassin versant de l'Urne (Urne et affluents).
- le bassin-versant du ruisseau de Saint- Jean associé au ruisseau du Moulin de l'Hôpital

Les cours d'eau à Saint Carreuc

La commune de Saint-Carreuc compte environ 34 km de cours d'eau. La densité de réseau hydrographique y est d'environ 27 m/ha.

L'Urne constitue le principal cours d'eau et parcourt la commune sur plus de 5,7 km.

Il y a un autre cours d'eau au Nord-Est de la commune, le ruisseau du Moulin de l'hôpital.

Zones humides

A Saint-Carreuc, les zones humides sont relativement nombreuses et étendues. Les zones humides recensées s'étendent sur 134 ha et représentent environ 10% du territoire communal.

Enjeux

–la prise en compte des préconisations du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE de la baie de Saint-Brieuc sur les zones humides.

- L'identification des zones humides du territoire dans le rapport de présentation

- La vérification de l'absence de zones humides sur les futures zones à urbaniser répondant aux critères de police de l'eau (article R214–1 du code de l'environnement).

- la recherche d'un équilibre entre le développement territorial et la protection des zones humides.

Le respect de la doctrine « éviter, réduire, compenser ».

–La recréation des zones humides disparues, la restauration des zones humides dégradées pour contribuer à l'atteinte du bon état des masses d'eau des cours d'eau associés

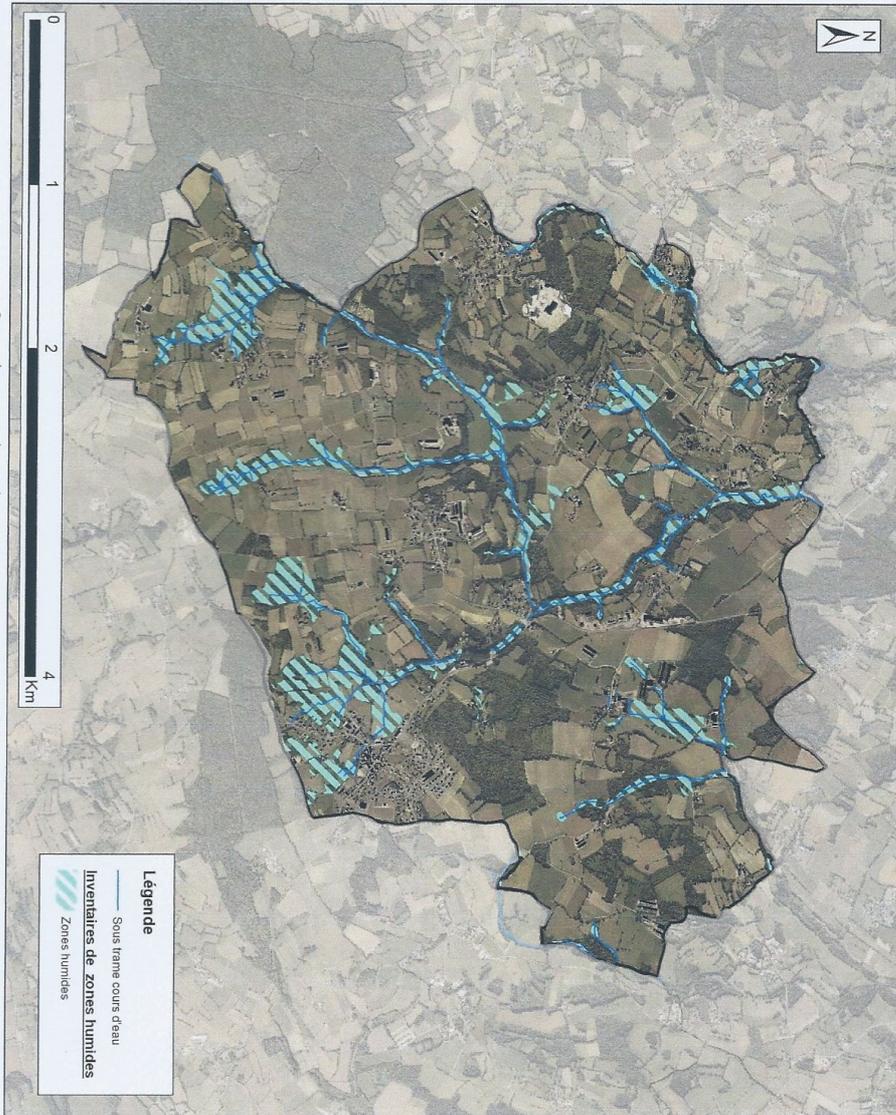
–la préservation de la ressource en eau et des espèces caractéristiques des zones humides,

–la sensibilisation des acteurs (élus, population, agriculteurs etc.) sur l'intérêt de la préservation des zones humides

Enjeux :

- La préservation des cours d'eau en tant que réservoirs et corridors aquatiques,
- La protection et la restauration des rives des cours d'eau vis-à-vis des constructions (marges de recul) : bande de 10 m de part et d'autre des axes des cours d'eau, en particulier de l'Urne.

- La préservation et la restauration des continuités écologiques des cours d'eau en encourageant l'effacement d'ouvrages non-entretenus ou abandonnés
- La réduction des ruissellements d'eaux pluviales et des apports de polluants dans les cours d'eau,
- La préservation des haies, notamment celles ayant un rôle pour la qualité de l'eau (haies perpendiculaire à la pente = action anti-érosive potentielle)



Carte des zones humides - Source : SAGE Baie de Saint-Brieuc

- La réduction des ruissellements d'eaux pluviales et des apports de polluants dans les cours d'eau,
- La diminution de l'érosion des sols, en augmentant l'infiltration de l'eau dans le sol notamment dans les pratiques agricoles
- L'entretien et la restauration des cours d'eau,
- La limitation de la création de nouveaux plans d'eau.

Le paysage et ses enjeux

Le paysage du Sud du territoire du Pays de Saint-Brieuc contraste avec le Nord par sa topologie vallonnée et son bocage plus resserré. L'urbanisation est également plus diffuse. Le territoire de Saint-Carreuc s'inscrit au sein de la vaste unité paysagère de l'arrière-pays bocager à l'échelle du Pays.

L'arrière-pays est marqué par l'importance des vallées et des vallons.

La commune de Saint-Carreuc est parcourue par des vallées et vallons plus ou moins marqués. Les vallées de l'Urne et du Ruisseau de l'Hôpital sont les plus marquées.

Le bourg est également traversé par un vallon avec lequel le développement urbain va devoir composer. Il représente à la fois un atout qui a d'ailleurs déjà été en partie valorisé (création d'un espace vert et d'un cheminement vers le plan d'eau du Plessis), mais également une contrainte par ses zones humides.

Enjeux

- Gérer l'urbanisation afin de préserver les espaces naturels exceptionnels, les espaces agricoles à fort intérêt agronomique et la qualité paysagère
- Concevoir des formes urbaines de qualité adaptées au territoire
- Eviter le mitage des paysages en recentrant le développement sur le bourg
- Préserver le bocage existant
- Préserver les massifs boisés qui constituent un élément important de la trame verte
- Préserver/Valoriser les abords des éléments de patrimoine (château et plan d'eau du Plessis), les entrées d'agglomération et des différentes entités urbaines, les abords d'exploitations

Enjeux :

Lutter contre l'artificialisation pour éviter le ruissellement et l'érosion des sols.

Synthèse des enjeux environnementaux

La protection et la valorisation des milieux naturels

- Maintenir une activité agricole forte, gestionnaire du paysage
- Développer et améliorer les continuités piétonnes et les chemins de randonnées
- Recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg
- Protéger les zones humides

La protection du patrimoine bâti

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

Amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques

- Restreindre tous les projets en cours dans l'attente de la mise aux normes de la STEP,
- Lutter contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome par le SPANC ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction.

Les périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel

Aucun site Natura 2000 ne se trouve sur le territoire communal.

Une ZNIEFF de type 2 intersecte l'extrémité sud-ouest de Saint-Carreuc. Il s'agit de la ZNIEFF « Forêt de Lorges » (Identifiant national : 530002097). Cette ZNIEFF s'étend sur plus de 2 289 ha et concerne 8 communes des Côtes d'Armor (Allineuc, Bodéo, Hermitage-Lorge, Lanfains, Plaintel, Plœuc-sur-Lié, Saint-Brandan et Saint-Carreuc). La présence de la ZNIEFF n'a pas de portée réglementaire directe mais indique la richesse et la qualité des milieux naturels.

Le Patrimoine

Les protections au titre des Monuments historiques On recense un élément protégé au titre des monuments historiques : la croix implantée près de la chapelle de Saint-Gihen

Enjeux

Certains ensembles architecturaux ne font l'objet d'aucune protection, alors qu'ils mériteraient une identification dans le cadre du projet de PLU afin de les protéger (au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme / ex. article L123-1-5 III 2°).

Un patrimoine religieux comme l'église du bourg, La Croix Cabaret, la Chapelle Saint-Gihen Le Château du Plessis et dans un certain nombre de propriétés de la commune, des éléments représentatifs du patrimoine qu'il serait bon de lister afin d'exiger des déclarations de travaux en cas de modifications.

Les risques

Les risques naturels

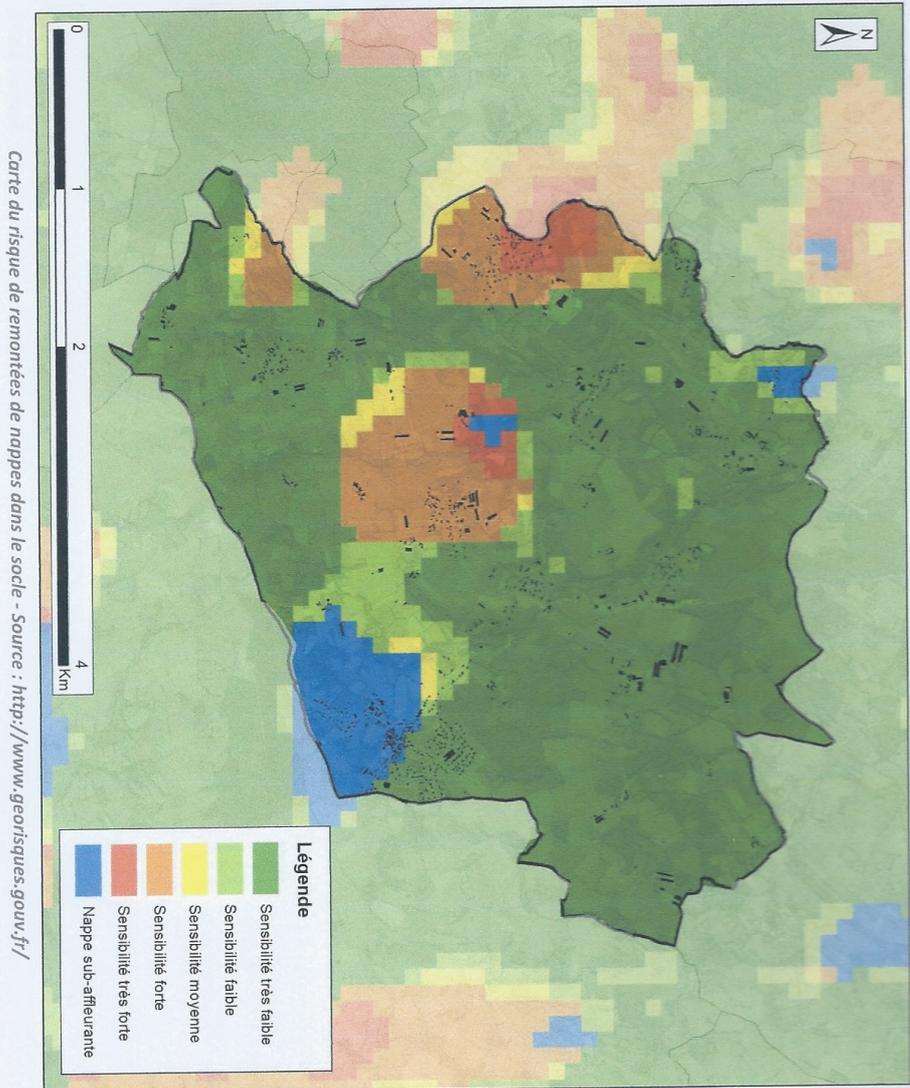
La commune de Saint-Carreuc est concernée par plusieurs risques naturels :

- Risque sismique (zone 2 - faible).
- Risque retrait-gonflement des argiles.
- Risque de tempête.
- Risque d'inondation par remontée de nappes.
- Risques liés au radon

Rappels :

Arrêtés de catastrophe naturelle Inondation / coulées de boues : arrêté de CatNat du 30 juillet 1986 pour l'événement qui s'est produit du 19 au 20 mai 1986, arrêté de CatNat du 25 août 1986 pour l'évènement qui s'est produit du 28 au 30 juin 1986.

Inondation / coulées de boues, glissements et chocs mécaniques liés à l'action de vagues : arrêté de CatNat du 29 décembre 2012 pour l'événement qui s'est produit du 25 au 29 décembre 2012.



La commune n'est pas concernée par le risque d'inondation superficielle. Aucun PPRI, ni aucun

atlas des zones inondables n'est approuvé ou prescrit sur la commune. Toutefois, elle a fait l'objet d'une reconnaissance de catastrophe naturelle en 1986, 1999 et 2012 pour cause d'inondations.

Sur le territoire de la commune, la sensibilité aux inondations par remontée de nappe dans le socle est globalement faible. Toutefois, certains secteurs présentent un risque plus important. C'est le cas de la partie Sud-Ouest du bourg qui se caractérise par une nappe sub-affleurante et au niveau du hameau de Saint-Guihen, à l'Ouest de la commune, où la sensibilité est forte. Ainsi, lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive qu'une inondation spontanée se produise. Ce phénomène se produit plutôt en terrain bas ou mal drainé et peut perdurer.

Enjeux concernant les risques naturels

- La prise en compte des différents risques naturels afin de ne pas accroître les personnes et les biens exposés à ces risques
- L'adaptation et l'évolution du territoire face aux conséquences du changement climatique (tempête inondations sécheresse) en contribuant localement à l'adaptation à ce changement
- La limitation de l'imperméabilisation des sols pour ne pas engendrer de risque d'inondation
- L'intégration dans les projets d'aménagement de solutions alternatives permettant la gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Le développement de la culture du risque (résilience) par l'information de la population

Les risques technologiques

Il n'existe pas d'établissement classé SEVESO sur le territoire de Saint-Carreuc.

Néanmoins 8 installations classées en activité sont recensées sur la commune de Saint-Carreuc. Il s'agit d'élevages de porcs (2102 et 3660), de volailles (2111) et d'une installation de stockage de déchets Inertes (2515 et 2517). Ces installations classées sont soit soumises à enregistrement (E) ou à autorisation (A), mais aucune n'est visée par les rubriques potentiellement les plus dangereuses.

Saint-Carreuc est classée parmi les communes à potentiel radon de catégorie 3, où la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire.

Enjeux

- Des actions préventives contre le risque d'exposition au radon peuvent être menées notamment des campagnes d'information et de sensibilisation du public, mais aussi des campagnes de mesures de la concentration en radon dans les bâtiments.
- Aération des maisons et isolation sol/bâtiment sont les solutions à recommander.

Les nuisances à prendre en compte

Nuisances agricoles

On recense 17 exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire de la commune.

Il est préférable de respecter systématiquement une distance minimum de cent mètres entre les exploitations agricoles qui sont susceptibles de générer des nuisances (bruit, circulation, odeurs, poussières) et les limites des zones à urbaniser qui sont occupées par des tiers non-agricoles.)

Nuisances sonores

Saint-Carreuc ne figure pas sur la liste des communes ayant fait l'objet d'un arrêté de classement de voies bruyantes et concerné par l'arrêté du 13 février 2009 relatif aux cartes de bruit stratégique dans le département des Côtes-d'Armor.

Enjeux

- Une préservation de la qualité de l'environnement sonore
- Une mixité des occupations mais « accompagnées » en limitant les nuisances pour les habitants.
- Un encadrement de l'installation d'activité bruyante notamment nocturne
- Une gestion des autorisations de construire concernant des bâtiments ou équipements qui seront source de bruit

Climat/Air/Energie

Parmi les 32 fiches d'orientation du SRCAE, certaines peuvent être reprises dans le PLU :

Orientation 1 et 3 : déployer la réhabilitation de l'habitat privé du parc tertiaire

Orientation 6 : favoriser une mobilité durable par une action forte sur l'aménagement et l'urbanisme.

Orientation 15 : engager la transition urbaine bas carbone

Orientation 24 : accompagner le développement de la production électrique photovoltaïque

Orientation 25 : favoriser la diffusion du solaire thermique

orientation 27 : soutenir le développement du Bois Energie avec des ressources locales

Orientation 29 : décliner le Plan national d'adaptation au changement climatique et mettre en œuvre des mesures « sans regret » d'adaptation au changement climatique. (les mesures dites « sans regret » sont celles qui présentent des bénéfices quel que soit le climat futur, par exemple les économies d'eau.)

Maîtriser la consommation énergétique

Pour les logements neufs, l'objectif de réduction par quatre les émissions de CO2 d'ici à 2050 est inscrit dans la loi numéro 2005-780 du 13 juillet 2005.

Développer les énergies renouvelables

Développement de l'éolien

Saint-Carreuc qui est considéré comme un territoire favorable pour le développement éolien.

Le document d'urbanisme doit favoriser l'implantation des éoliennes sur son territoire. Le règlement doit en prévoir l'autorisation.

Développement du photovoltaïque

La consommation d'espace étant une problématique très marquée en Bretagne les centrales au sol n'ont pas vocation à occuper des terrains agricoles en exploitation ou présentant un potentiel agricole à préserver.

Développement du traitement de la biomasse

Une installation de méthanisation peut tout à fait être implantée en zone agricole. Néanmoins elle ne devrait pas compromettre l'activité agricole.

Qualité de l'air

En Bretagne, les secteurs contributeurs à la pollution atmosphérique sont les transports, mais aussi le secteur résidentiel et tertiaire lié notamment au chauffage.

Tout projet de territoire, selon le Schéma régional climat air énergie, doit évaluer préalablement les impacts sur la qualité de l'air.

Zone sensible en matière de qualité de l'air définie par le Schéma régional

La commune de Saint-Carreuc n'est pas située en zone sensible

Réduire les émissions de gaz à effet de serre en diminuant les déplacements motorisés

Dans le cadre de son projet de PLU, la problématique des déplacements sera intégrée à la réflexion générale, avec pour finalité de réduire les déplacements motorisés. Le projet de PLU s'attachera à

Concentrer et identifier le tissu urbain du bourg

Développer les services de proximité et diversifier les fonctions

Favoriser des zones de développement sur le secteur desservi par les lignes de transport en commun

Hiérarchiser le réseau de déplacement

Améliorer, développer le réseau de déplacements doux, assurer des continuités,

Favoriser la création de zones de rencontre (limitées à 20 km heures).

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

1.2.3 JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet de PLU au travers de son PADD (Projet d'Aménagement et Développement Durables) définit ses objectifs et ses orientations :

- en matière de répartition «géographiquement équilibrée» entre emploi, habitat, commerces et services,
- de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en utilisant notamment les capacités de densification de l'espace urbain, les possibilités de mutation de certains espaces,
- de mixité sociale,
- de protection de la biodiversité,
- et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- de préservation de la qualité de l'air, de l'eau et du sous-sol,
- de réduction des gaz à effet de serre,
- de protection du patrimoine et du paysage,
- d'amélioration des performances énergétiques,
- de prévention des risques, des pollutions et des nuisances,
- de développement des communications numériques.

Les élus se sont également fixés des objectifs à respecter dans le cadre de cette révision :

- Poursuivre un urbanisme maîtrisé tout en veillant à une utilisation économe de l'espace et en permettant une mixité sociale et intergénérationnelle,
- Conserver et renforcer la qualité du cadre de vie local, et notamment les espaces non bâtis mobilisables au cœur des centres-bourgs,
- Permettre le développement d'une offre de logement adapté, et notamment pour les personnes âgées, les jeunes et les ménages modestes,
- Maintenir l'équilibre entre les zones urbaines denses, les zones urbaines moins denses et les espaces naturels, agricoles et forestiers en lien avec la procédure d'aménagement foncier en cours sur la commune,
- Engager une réflexion sur les logements vacants et le bâti ancien,
- Développer les services et activités économiques et assurer la pérennité des commerces en centre-bourg,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti de la commune,
- Accentuer les pratiques de circulation douces afin de favoriser la mobilité durable,
- Préserver les sites, les milieux, les paysages naturels et les espaces remarquables,
- Identifier et protéger la trame de continuité écologique verte et bleue,
- Préserver les zones humides et les cours d'eau sur l'ensemble du territoire communal,
- Protéger la population face aux risques naturels et technologiques auxquels le territoire communal est exposé,
- Conforter l'accueil des jeunes ménages,

- Préserver l'activité agricole en lien avec la procédure d'aménagement foncier actuellement en cours sur la commune,
- Ouvrir un large débat avec les habitants et acteurs socio-professionnels de la commune afin de faire ressortir les grands enjeux et de choisir pour chacun d'eux les réponses adaptées.

Sept grandes orientations ont donc été retenues pour la politique d'aménagement et d'urbanisme de Saint-Carreuc :

- Une priorité : résoudre les problèmes d'assainissement.
- Démographie et politique d'urbanisation : se fixer un objectif de croissance qui correspond au contexte communal
- Maintenir la dynamique économique, favoriser son recentrage
- Sécuriser/limiter les déplacements motorisés
- Préserver la richesse écologique du territoire
- Prendre en compte les risques prévisibles et les nuisances
- Favoriser l'accès aux moyens de communications numériques.

Orientation n°1 : résoudre les problèmes d'assainissement

Outre la création d'une nouvelle STEP à boues activées, il est également prévu de réaliser des travaux sur le réseau, et notamment au niveau de la pompe de refoulement de la Gare, qui présente de sérieux dysfonctionnements en cas de fortes pluies.

Cette évolution est indispensable pour un retour au développement normal de la commune pour la qualité de l'eau sur le territoire, et également pour la qualité des eaux de la Baie de Saint-Brieuc.

Orientation n°2 : Démographie et politique d'urbanisation : se fixer un objectif qui correspond au contexte communal et à ses contraintes

- Concernant l'objectif d'atteindre 1600 habitants à l'horizon 2031, soit + 0.6% par an *Cet objectif est en conformité avec le ScoT du Pays de Saint-Brieuc, il est cohérent avec les évolutions démographiques des dernières décennies, et avec les capacités d'accueil limitées du territoire communal dans l'attente de la fin des travaux concernant l'assainissement collectif.*

- Concernant le souhait de préserver la mixité de population *Les élus souhaitent assurer le maintien de la mixité en proposant une offre de logements diversifiée (logements neufs, réhabilitations, changements de destination, et logements sociaux) pour assurer une rotation démographique et répondre aux besoins tout au long du parcours résidentiel de chacun.*

- Concernant le souhait de programmer un développement contenu : il est prévu d'accueillir 65 nouveaux logements dans les dix prochaines années *Cet objectif permettra de poursuivre la dynamique démographique, tout en respectant le ScoT ainsi que le PLH validé en 2019 pour le secteur sud de Saint-Brieuc Armor Agglomération.*

- Concernant un projet d'accueil en deux temps, avant et après les travaux d'assainissement *Ce temps de travaux peut permettre de repérer des zones de projets possibles, et de « monter les dossiers » pour être prêts fin 2023, lorsque la situation sera améliorée.*

- Concernant le fait de privilégier un étoffement du centre-bourg *Cette densification du centre-bourg va dans le sens du ScoT qui demande de densifier les*

centralités. En limitant les développements en-dehors du bourg, on limite les déplacements, la nécessité de créer des réseaux, ainsi que les impacts sur le milieu naturel, sur le paysage, et sur l'activité agricole.

- Concernant le souhait de modérer la consommation d'espace et de limiter l'étalement urbain

Les élus ont fait des efforts considérables sur ces points, en divisant par six les surfaces constructibles, en supprimant tous les hameaux constructibles, en renforçant la densité des zones de projets, et en consommant moitié moins d'espace que dans la période du PLU de 2008 pour planifier la construction d'un nombre presque égal de logements (65 prévus pour 69 construits entre 2010 et 2019, sur 3.5 ha au lieu des 6.69 ha de la période précédente.)

- Valoriser le potentiel de densification existant au sein des espaces déjà urbanisés et limiter les zones de projets

Il s'agit ici de nouveau de se conformer au ScoT en vigueur, de respecter le PLH de 2019, et d'assurer le maintien de la dynamique du bourg, en intégrant les nouveaux habitants, et en incitant à la fréquentation des commerces et des services de proximité.

- Un projet qui limite les possibilités de développement au sein de l'espace rural

Ce choix permettra de limiter le mitage de l'espace rural, de limiter les impacts sur l'environnement et sur l'activité agricole, en privilégiant l'accueil de nouveaux habitants au centre-bourg afin de favoriser sa dynamique, ce qui est cohérent avec les orientations du ScoT.

- Un projet qui tente de réduire le phénomène de vacance des logements

En octobre 2020, il y avait 34 logements vacants, dont 19 au centre-bourg. La collectivité souhaiterait que 10 des 65 logements prévus dans la décennie soient des réinvestissements de logements vacants, afin de limiter la construction de logements neufs, et de sauvegarder le bâti traditionnel.

- Concernant le souhait de valoriser le potentiel immobilier en espace rural, en permettant le changement de destination de 2 bâtiments

Ce choix permet de diversifier l'offre d'accueil et de sauvegarder le patrimoine bâti de qualité.

- Concernant le choix des bâtiments retenus pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Ils doivent respecter un certain nombre de critères : avoir des caractéristiques de logement, de qualité architecturale, de taille, d'éloignement des bâtiments agricoles, de desserte par les réseaux, et d'intimité suffisante entre le logement et les voisins proches.

- Concernant le choix de limiter les possibilités de développement des logements existants au sein de l'espace rural

En-dehors de ces possibilités, seules des extensions limitées à + 30% (dans la limite de 40 m²), ou un maximum de deux annexes d'une surface maximale de 40 m² seront possibles, à condition qu'elles ne conduisent pas à la création d'un nouveau logement.

En permettant ainsi l'évolution des logements existants, on limite le phénomène de vacance, ainsi que la nécessité de constructions neuves, consommatrices d'espace.

Orientation n°3 : Economie, maintenir la dynamique, favoriser son recentrage

Les élus souhaitent que Saint-Carreuc maintienne son potentiel d'emploi, pour éviter d'être totalement une commune-dortoir.

- Concernant le choix de préserver une économie agricole forte, il a été prévu de recentrer les projets de développement urbain au centre-bourg, et de classer 55% du territoire en zone A, et 40% en zone N, ce qui n'exclut en aucun cas l'usage agricole des terres.

L'espace agricole doit être le mieux préservé possible, et toutes les mesures envisagées y contribuent.

- Concernant le choix de permettre une diversification des activités agricoles par valorisation du patrimoine bâti traditionnel en identifiant les bâtiments à moins de 100 mètres d'installations ou de bâtiments agricoles pour leur permettre de changer de destination pour un usage d'hébergement touristique

Le choix de trois bâtiments permet de compléter la valorisation du patrimoine traditionnel, en permettant à des agriculteurs de développer des hébergements touristiques.

- Concernant le choix d'identifier un projet d'extension pour la zone économique de la Croix Cabaret/de ne pas identifier d'activités isolées en STECAL (choix validé par SBAA)

Ces choix permettent de recentrer les activités sur des sites adaptés, et de valoriser les aménagements réalisés sur des sites économiques adaptés aux besoins des entreprises.

- Concernant le choix d'identifier l'ancien abattoir au nord de la zone de Croix Cabaret en zone urbaine pour en faciliter la réhabilitation

Ce choix permet de ne pas s'opposer à un vrai projet de renouvellement urbain sur ce site, et d'envisager la mise en place d'un droit de préemption qui pourrait faciliter l'acquisition du site par la collectivité et sa valorisation ultérieure.

- Concernant les choix en matière d'offre commerciale et de services

En recentrant l'accueil résidentiel au centre-bourg, la collectivité espère préserver la dynamique commerciale.

Orientation n°4 Mobilités et déplacements : sécuriser/limiter les déplacements motorisés

Deux pôles ont été définis : pôle résidentiel au bourg, pôle économique à la Croix Cabaret. Tous deux sont desservis par une ligne de transports collectifs. L'objectif est de limiter certains déplacements motorisés pour réduire la production de gaz à effet de serre.

Orientation n°5 Préserver la richesse écologique du territoire/Préserver la ressource/Valoriser le cadre de vie

Différentes mesures destinées à préserver le paysage et le patrimoine du territoire. Elles sont aussi destinées à protéger les éléments de la Trame Verte et Bleue, et permettent le maintien des continuités écologiques.

Orientation n°6 Prise en compte des risques prévisibles et des nuisances

Les risques sismicité et retrait-gonflement sont faibles, le radon est en revanche un risque de niveau 3. Différentes précautions sont prises pour limiter l'exposition des habitants à ces risques et nuisances, en cohérence avec les objectifs du SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

Orientation n°7 Développer les moyens de communications numériques

Développer l'accès aux communications numériques est essentiel pour les entreprises et les citoyens.

1.2.4 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Définies en application des articles L.151-6 et 7 du Code de l'urbanisme, «les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat les transports et les déplacements ». Elles sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence. Le zonage et le règlement sont, eux, élaborés en compatibilité avec ces orientations.

Des orientations d'aménagement ont été définies sur les principales zones de projets :

- Sur le secteur de la Croix Botrel
- Sur le secteur de la mairie
- Sur l'extension de la zone économique de la Croix Cabaret

Pour les zones résidentielles, les deux OAP vont permettre d'interdire tous les travaux tant que les travaux de mise aux normes de l'assainissement collectif ne sont pas terminés, d'imposer des aménagements d'ensemble avec une densité de 15 logements par ha, conforme au SCOT, des accès sécurisés et une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.

Pour la zone d'extension de Croix Cabaret, il s'agit d'imposer un développement en cohérence avec la zone économique, et qui limite les impacts sur les espaces résidentiels voisins.

1.2.5 MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES (Zonage et limites administratives – règlement.)

Ils sont la traduction réglementaire du PADD. Les documents graphiques font apparaître un découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Ces zones sont divisées en secteurs, définis en fonction de leurs caractéristiques et des règles particulières qui s'y appliquent.

Ces règles sont précisées dans le règlement écrit. Ce règlement comprend :

- Les dispositions générales, Titre I.

- La définition des termes utilisés pour l'application des règles et les différents types de destinations ;
- Les prescriptions du PLU communes à l'ensemble des zones.

- Les dispositions applicables à l'intérieur de chacune des zones, titres II, III, IV, V.

- 3 annexes (règles relatives au stationnement, liste des espèces invasives, liste des espèces allergisantes).

A. LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Le règlement graphique délimite :

Les zones urbaines U : (5% de la superficie communale) qui correspondent aux zones déjà

urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, en particulier la collecte des eaux usées, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles comportent : deux zones résidentielles

- UA au centre historique de Saint-Carreuc, zone mixte avec quelques commerces et équipements
- UC qui correspond aux développements urbains contemporains du bourg
- UL, zone à vocation d'équipements
- UY, une zone à vocation économique, qui correspond à la zone d'activités de la Croix Cabaret.

Les zones à urbaniser

1AU, deux secteurs en cœur de bourg, à vocation principale d'habitat. Ces deux secteurs seront progressivement raccordés à l'assainissement collectif.

1AUY qui correspond à l'extension de la zone économique de la Croix Cabaret

Les zones agricoles

La zone A et le sous-secteur Aa: (55% de la superficie communale) sont des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

○ Elles comportent 2 zones :

- la zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole.

○ - la zone Aa qui correspond à des secteurs agricoles en bordure de l'enveloppe urbaine que l'on souhaite préserver de tout développement, pour un éventuel développement urbain au-delà de la vie du PLU. Ce classement n'empêche en aucun cas l'exploitation des terres, il limite le droit à construire.

La zone naturelle et forestière N (40% de la superficie communale) :

La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ce sont des zones de protection très strictes. Elles englobent :

- les zones sources de bio-diversité (ZNIEFF)
- Les zones présentant un intérêt paysager.
- Les vallées (vallée de l'Urne, des ruisseaux de la Ville Caro, du Plessis..) et les vallons.
- La plupart des zones humides recensées
- Les espaces boisés
- Le périmètres de protection du captage d'eau potable de la Sensie.
- Les abords de certains monuments (Château du Plessis, chapelle de Saint-Gihen, etc.)

Dans ces secteurs, les possibilités d'aménagement ou d'urbanisation sont limitées.

A noter que seuls sont classés les espaces boisés en limite de la forêt de Lorge qui constitue un espace de bio-diversité remarquable (Espaces boisés classés – EBC).

La zone Nep (STECAL)

Cette zone à l'écart du bourg correspond à l'emprise des ateliers communaux. Ce classement a pour but de permettre à ces équipements d'évoluer.

La zone NI (STECAL)

Elle correspond à l'Etang communal du Plessis, et permet la création de 200 m² d'installations supplémentaires si besoin est.

3-4 Création de secteurs spécifiques/Mise en place de dispositions particulières

Les éléments de la trame boisée identifiés protégés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (au titre des EBC) : les 11 ha d'espaces boisés classés de la ZNIEFF Forêt de Lorge, réservoir de bio-diversité.

Les éléments de la trame boisée identifiés en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

La collectivité est, parallèlement au PLU, en pleine procédure d'aménagement foncier.

Pour protéger haies et talus, il a été décidé de protéger les 114 kms de haies et de talus qu'il a été décidé de maintenir dans le cadre de cet aménagement foncier.

L'emplacement réservé destiné à accueillir la future station de traitement des eaux usées.

Secteurs soumis à OAP ou Orientation d'Aménagement et de programmation

4 secteurs identifiés, opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Secteurs concernés par des périmètres de protection aux abords du captage de Sensie.

1.2.6 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Les actions proposées dans le PADD peuvent être rassemblées en deux grands ensembles :

- des actions de protection et de mise en valeur du Patrimoine et de l' Environnement,
- - et des actions visant au développement de la commune, et devant être menées suivant un principe de Cohérence et d'Equilibre.

La première série d'actions a de fait une incidence positive (ou non négative) sur l'«Environnement». Tandis que le second type d'actions conduit généralement à une mutation du territoire sur certains espaces naturels ou non urbanisés.

INCIDENCES :	NATURE ET ORIGINE	MESURES DE COMPENSATION
Sur le milieu naturel, réservoirs de bio-diversité, corridors écologiques,	le projet préserve la richesse écologique qu'il y a sur ce territoire.	
Sur le milieu naturel,	La surface boisée (242 ha) sera protégée de façon souple en application de l'article 151-23	Le règlement du PLU permet quelques évolutions limitées, et

réservoirs de bio-diversité, corridors écologiques - incidence sur les boisements et bocages :	du Code de l'urbanisme, à part les 11 ha d'espaces boisés classés dans la continuité de la forêt de Lorge. Concernant le bocage, leur prise en compte dans le PLU permet de garantir la préservation de la richesse de la Trame verte et des espaces naturels.	des compensations sont exigées. Des OAP ont été retenues afin de limiter les impacts sur le bocage au sein des zones de développement.
Sur le milieu naturel, réservoirs de bio-diversité, corridors écologiques, incidence sur La trame verte et bleue - cours d'eau	Concernant le bocage, leur prise en compte dans le PLU permet de garantir la préservation de la richesse de la Trame verte et des espaces naturels. Sur le milieu naturel, réservoirs de bio-diversité, corridors écologiques, incidence sur la trame verte et bleue : concernant les cours d'eau, le projet impose des distances d'implantation aux abords des cours d'eau, notamment pour les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement.)	
Zones humides	Les zones humides (134 ha, soit 10% du territoire communal) sont prises en compte et préservées.	
Sur le paysage, le patrimoine, le cadre de vie	Le projet de PLU protège le paysage et le patrimoine qui font sa richesse (bocage, espaces boisés, zones naturelles protégées aux abords du château du Plessis et des vallées et vallons du territoire.	Mesures d'accompagnement favorisant l'insertion des projets de développement dans les OAP.
Sur l'hydrologie	Les zones de projets seront raccordées au réseau communal. Dans les zones A, N, Uy et 1AUy, des assainissements autonomes aux normes devront être mis en place.	Gestion en amont des eaux pluviales. Zone de projet de plus de 1 ha réaliseront une étude « Loi sur l'Eau ». Hors zone d'assainissement collectif, tout porteur de projet de construction devra mettre en place un système de traitement autonome agréé par le SPANC.
Sur l'activité agricole	96% du territoire de la commune sont identifiées en zones naturelles ou agricoles, et sont protégées.	Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
Par rapport aux risques prévisibles	Il s'agit essentiellement des risques de tempête et d'inondations, ainsi que du radon.	Risque radon : des dispositions sont prises pour limiter le risque (isolation sol-dalle, et

		aération).
Par rapport aux zones soumises à nuisances	Les zones de projets sont identifiées de manière à ne pas accroître l'exposition aux nuisances connues, en particulier les exploitations agricoles, en limitant le développement de tiers en espace rural.	
Par rapport à la qualité des eaux	Une partie de la commune est concernée par les périmètres de protection de la prise d'eau potable de la Sensie. Le projet de création d'une nouvelle STEP et les travaux sur le réseau ont pour but d'enrayer les dysfonctionnements.	Cf règlement zone N : servitude d'utilité publique AS1 et arrêté préfectoral.
Patrimoine culturel	Pour protéger le patrimoine bâti communal, un permis de démolir a été instauré. Cinq constructions ont été identifiées afin de leur permettre un éventuel changement de destination.	Changement de destination soumis à l'avis de la CDPENAF.
Sur la consommation d'espace	Les zones de développement identifiées visent à limiter toute consommation d'espace. (15 logements pas hectare). Au niveau économique, la zone d'activité a été étendue de 5000 m2 seulement, en n'autorisant aucun logement de fonction ou de gardiennage.	
Par rapport au phénomène d'étalement urbain	Les zones de développement sont recentrées au cœur du bourg.	
Sur les réseaux	Les projets de développement sont limités jusqu'à fin 2023, dans l'attente de la mise en fonction de la nouvelle STEP et des travaux sur la pompe de refoulement de la Gare.	Des extensions et des renforcements de réseaux seront parfois nécessaires. Les problématiques d'assainissement de la commune devraient être résolues fin 2023.
Sur les déplacements	Le développement urbain va générer une circulation supplémentaire, mais le recentrage au bourg, et la limitation des changements de destination, ainsi que la création de liaisons douces dans et autour du bourg devraient contribuer à favoriser les déplacements non motorisés.	L'organisation du développement, plus la mise en place de dispositions particulières permettent de minimiser les impacts de la dynamique communale sur les déplacements.

8. ANNEXES

- 7 A Annexes sanitaires
- 7 B Servitudes d'utilité publique
- 7 C Liste des emplacements réservés
- 7 D Risques et nuisances connus sur le territoire
- 7 E Trame Bleue (SAGE Baie de Saint-Brieuc)
- 7 F Patrimoine Archéologique
- 7 G Listes des plantes invasives et des espèces allergisantes
- 7 H Taxe d'aménagement applicable sur le territoire de Saint-Carreuc
- 7 i Périmètre Urbain de Projet Partenarial

8. AVIS DES SERVICES ASSOCIES ET CONSULTES

1.3 Le cadre réglementaire de l'enquête

L'article L.153-33 du code de l'urbanisme précise que la révision du PLU est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du chapitre relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme. La définition, le contenu du PLU et son élaboration sont encadrés par les articles L. 151-1 à L. 153-35 et R.151-1 à R.151-22 du code de l'urbanisme.

L'article L 153-19 précise que le projet de Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles L. 123-1 à 16 et R. 123-1 à 33 du code de l'environnement.

1.4 . Observations des personnes publiques et des organismes

En application des articles L.153-16 et 17 du code de l'urbanisme, le projet de PLU, arrêté par délibération du conseil d'Agglomération du 11 mars 2021, a été transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale.

A l'issue d'un délai de 3 mois à compter de la date de réception du dossier, l'avis de la collectivité ou de l'organisme est réputé favorable. Le projet de PLU a également été transmis à la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) au titre des articles L.151.12 et 13 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la CDNPS (Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites) et à la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) de Bretagne.

Les avis des personnes publiques associées et consultées ont été annexés au dossier présenté à l'enquête publique, dès le début de la procédure. Le public y a donc eu accès au même titre qu'à tous les autres documents.

PLU prescrit en 2016 : avis défavorable des Services de l'Etat en 2019

Le projet de révision du PLU du 11 mars 2021 est en fait le second arrêt de ce projet puisqu'il y avait eu un premier arrêt le 28 novembre 2019 qui avait conduit à un avis défavorable des services de l'État.

Contrairement aux avis formulés par les services associés et consultés sur le premier projet de 2019, les avis donnés sur ce second projet conforme aux demandes des services de l'Etat et de la Chambre d'agriculture sont évidemment beaucoup plus succincts et positifs.

Avis de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale) après examen au cas par cas, sur la révision n°2 du PLU de Saint-Carreuc

La MRAe définit les critères dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Considérant les caractéristiques de Saint-Carreuc :

- commune s'étendant sur 2 654 hectares, membre de la communauté d'agglomération Saint-Brieuc Armor Agglomération et faisant partie du territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Saint-Brieuc ;
- commune principalement concernée par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la baie de Saint-Brieuc, située en tête du bassin versant de l'Urne, fleuve côtier identifié comme réservoir biologique par le SDAGE Loire-Bretagne et présentant une sensibilité particulière vis-à-vis des rejets en azote et phosphore et des contaminations bactériennes (usages littoraux, eau potable) ;
- une population communale de 1 509 habitants en 2016, répartie sur 714 logements ;
- une croissance démographique négative de -0,1 % par an sur la période 2009/2014, qui a fait suite à une période de forte croissance démographique de 2 %/an entre 1999 et 2009 ;

Considérant les caractéristiques du plan, en particulier :

- l'absence de zones humides recensées dans les zones prévues pour l'urbanisation dans l'inventaire du SAGE de la baie de Saint-Brieuc ;
- l'orientation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) d'identifier et de maintenir les haies bocagères au titre de la loi paysage, voire un classement en espace boisé (EBC) pour certains boisements liés à la forêt de Lorge ;

Considérant que les enjeux relatifs à la nécessaire mise à niveau des capacités épuratoires de la commune ont été anticipés par la collectivité, conduisant au lancement des études de réalisation d'une nouvelle station d'épuration, dont la livraison devrait avoir lieu en 2023 ;

Considérant que des compléments d'investigation menés à l'automne 2019 sur le fonctionnement du réseau d'assainissement font état par ailleurs de rejets par trop-plein récurrents lors des fortes pluies, impactant fortement le milieu récepteur ;

Considérant que la collectivité va lancer, en lien avec Saint-Brieuc Armor Agglomération, une campagne de travaux en 2021 pour enrayer les problématiques relevées au niveau du réseau de collecte, dont le poste de refoulement de la Gare ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la révision n°2 du plan local d'urbanisme de Saint-Carreuc (22) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27

juin 2001 susvisée ;

Décide : Article 1er En application des dispositions du livre Ier, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la révision n°2 du plan local d'urbanisme de Saint-Carreuc (22) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Avis de la Direction départementale des territoires et de la mer.

Ont été modifiés par rapport au projet original :

- le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation à la mise en conformité des réseaux d'eaux usées (création d'une nouvelle station d'épuration et suppression des déversements sur un poste de refoulement de la Gare prévus pour fin 2023)
- la modification du taux de croissance démographique qui est passé de 1 % à 0.6 %
- Le retrait des zones urbaines situées au sein des hameaux de Ville Caro, Gué de Vérité et Ballande.
- Concernant la consommation d'espace, le projet d'aménagement et de développement durable et le rapport de présentation présentent un objectif de réduction important de la consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'ensemble du territoire par rapport aux dix dernières années (seules 17 % des surfaces demeurent constructibles par rapport au précédent PLU).

Par cette stratégie d'urbanisation maîtrisée au sein de l'enveloppe urbaine, la commune répond positivement aux observations formulées sur le premier projet arrêté.

Parmi les remarques :

Un Plan du zonage d'assainissement des eaux pluviales comprenant également les bassins de rétention existants, les projet de bassins, les exutoires ainsi que les cours d'eau doit être présent dans le dossier afin d'identifier les zones à enjeux ou à risque « pluvial ».

La DDTM regrette que le pétitionnaire n'ait pas jugé bon de réviser le zonage d'assainissement collectif en même tant que le nouveau PLU : « le plan de zonage de l'assainissement collectif/non collectif doit être en adéquation avec les prévisions de développement de l'urbanisme et doit être vérifié lors de l'élaboration et de chaque révision du PLU. »

DRAC : la Direction régionale des Affaires culturelles demande que la page 149 du rapport de présentation soit reprise relativement au site d'intérêt archéologique faisant l'objet d'une zone de présomption de prescriptions archéologiques.

CDPENAF : la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers approuve les dispositions réglementaires encadrant les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone agricole et forestière, et considère que ces dispositions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone. Elle donne donc un avis favorable aux dispositions réglementaires du projet de règlement du PLU de la commune de Saint-Carreuc.

La Chambre d'Agriculture, qui avait elle aussi donné un avis défavorable au premier projet, note pour sa part que le projet a évolué - favorablement à son avis - sur les points mis en avant dans son avis initial, notamment sur la capacité d'accueil de la commune et la constructibilité des hameaux.

Concernant le développement économique et les zones d'activité, la Chambre d'Agriculture regrette que Saint-Brieuc Armor agglomération n'ait pas fait connaître le schéma des zones d'activité économiques sur son territoire, afin de répartir l'enveloppe foncière dans les limites octroyées par le SCOT à chaque collectivité, et en démontrer le besoin.

Le Pays de Saint-Brieuc : Le groupe de suivi des documents d'urbanisme et aménagement commercial notifie ses conclusions au Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération, et note que le projet de PLU de Saint-Carreuc prend en compte les orientations du SCOT en vigueur avec des prévisions démographiques revues à la baisse, un objectif de production de logements moindre, une mise en adéquation des capacités d'assainissement avec la volonté d'accueillir des habitants supplémentaires, un recentrage de l'urbanisation sur le bourg en abandonnant les possibilités de construction au sein de l'espace rural, et le renforcement de la préservation des zones humides. Le Pays de Saint-Brieuc émet donc un avis favorable au projet de PLU.

La Région Bretagne invite la commune de Saint-Carreuc à prendre en compte les objectifs et règles générales du SRADDET, exécutoire depuis le 16 mars 2021, dans l'attente de leur intégration par le futur SCOT du Pays de Saint-Brieuc. La Région invite donc la commune à anticiper et intégrer au projet de PLU les règles du Schéma régional.

La Chambre de commerce et d'industrie (CCI) des Côtes-d'Armor félicite la commune pour l'instauration d'un secteur de diversité commerciale à protéger. Toutefois, elle recommande d'ajouter l'interdiction du changement de destination des cellules commerciales dans ce périmètre, dès lors que le maintien des activités économiques dans ces cellules est possible (normes, accessibilité etc.)

Le Conseil départemental (Direction du Patrimoine) formule quelques remarques et propositions relatives au réseau routier et aux sentiers de randonnée.

RTE (Réseau de transport d'électricité) fait la liste des ouvrages du réseau public de transport d'électricité présents sur le territoire couvert par le projet de PLU, et demande d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Le Conseil communautaire de SBAA arrête le projet de PLU de la commune de Saint-Carreuc le 11 mars 2021, et en note les principales évolutions par rapport au premier projet :

- La baisse des prévisions démographiques, coïncidant avec le scénario du SCoT.
- Un objectif de production de logements moindre, impliquant une diminution des surfaces réservées dans le PLU (3,5 ha, au lieu de 5 ha précédemment, en respectant l'objectif de densité posé dans le SCoT 2015).
- Une mise en adéquation des capacités d'assainissement avec la volonté d'accueillir des habitants supplémentaires. La priorité affirmée par la commune de résoudre les

problèmes d'assainissement rencontrés (travaux autour de la nouvelle station d'épuration, de type boues activées)

- Une urbanisation totalement recentrée sur le bourg, en abandonnant les possibilités de construction au sein de l'espace rural, dans trois hameaux (Ballande, Gué de Vérité, et Ville Caro.)

- Des compléments apportés à l'analyse de la consommation d'espace et une exploitation des résultats de l'étude de densification.

- Le renforcement de la préservation des zones humides, dans la mesure où la commune a complété les orientations d'aménagement et de programmation de deux secteurs du bourg afin d'informer clairement les aménageurs potentiels de la proximité immédiate des zones humides et de la nécessité de prendre des précautions en matière d'implantation et conception des bâtiments.

- Le groupe de suivi note que la commune prévoit des besoins pour les activités économiques en réservant moins de 5000 m² à l'extension de la zone d'activité de la Croix Cabaret. Cette option est rendue possible en consommant la marge de respiration de l'enveloppe de foncier économique fixé par le SCoT en vigueur.

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 Organisation de l'enquête

La commissaire enquêtrice a été désignée par ordonnance n° E2100/35 du 9 juin 2021 de Monsieur le Conseiller délégué du Tribunal Administratif de Rennes pour conduire l'Enquête Publique ayant pour objet « Révision du plan d'occupation des sols de SAINT-CARREUC ».

A la réception de sa désignation, la commissaire enquêtrice a pris contact avec :

- Madame Samia BLAISE, en charge de l'enquête à Saint-Brieuc Armor Agglomération.
- Madame Véronique QUINTIN, responsable de l'urbanisme à la mairie de SAINT-CARREUC.

Dans un premier temps, à partir du 11 juin 2021, la commissaire enquêtrice a participé à l'organisation de l'enquête, et en particulier à la relecture du projet d'arrêté prescrivant l'enquête publique du projet de révision du PLU : détermination des dates de début et de fin, dates et durée des permanences, publicité.

L'arrêté de M. le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération portant ouverture de l'enquête publique unique portant sur les projets de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Carreuc a été pris le 18 juin 2021. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du 10 juillet 2021 au 11 août 2021 à 17 h inclus. Il précise que siége de l'enquête est fixé à la mairie de Saint-Carreuc, où le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public le public lors de quatre permanences :

- Le samedi 10 juillet 2021 de 9h à 12h ;
- Le mardi 20 juillet 2021 de 14h à 17h ;
- Le vendredi 30 juillet 2021 de 14h à 17h ;
- Le mercredi 11 août de 14h à 17h ;

L'arrêté précise que le public pourra consulter le dossier d'enquête sur un poste informatique en mairie, et que le dossier d'enquête publique en version papier sera également mis à disposition du public à la mairie de Saint-Carreuc aux jours et heures d'ouverture de la mairie. (Mardi, mercredi

et vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h, et le samedi de 9h à 12h, excepté le samedi 7 août 2021.) Le dossier pourra également être consulté sur le site Internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération (www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh) et sur le site de la commune (www.saint-carreuc.fr)

Il précise que le public pourra consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête
- par courrier à adresser à Madame la commissaire enquêtrice en mairie de Saint-Carreuc
- par voie électronique à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice avant la clôture de l'enquête publique à l'adresse suivante : mairie@saint-carreuc.fr

Pour être prises en compte, les observations devront être déposées ou transmises entre samedi 10 juillet et mercredi 11 août à 17h dernier délai.

Le 6 juillet 2021, une réunion en visioconférence a été organisée entre la commissaire enquêtrice, monsieur Antoine MAHE, premier adjoint à la mairie de Saint-Carreuc, en charge de l'urbanisme, madame Samia BLAISE, en charge de l'enquête à Saint-Brieuc Armor Agglomération, et madame Véronique QUINTIN, responsable de l'urbanisme à la mairie de Saint-Carreuc.

Cette réunion a permis à M. MAHE et Mme QUINTIN de présenter le projet de PLU (enjeux, objectifs du PLU, PADD, traductions réglementaires, OAP), et de répondre aux questions de la commissaire enquêtrice. Lors de cette réunion, les deux étapes souvent difficiles du projet de révision ont été évoquées, ce qui a permis à la commissaire enquêtrice de poser des questions sur les problèmes d'assainissement, la réduction de la consommation d'espace, le recentrage de l'urbanisation au bourg, les zones constructibles, etc.

La réunion avait aussi pour but de définir clairement les attributions de chacun, en particulier pour la mise en ligne des observations reçues sous forme électronique, mises en ligne par Mme BLAISE à l'agglomération.

La réunion a été également l'occasion, en cette période estivale, de préciser les périodes de congés de chacun, afin de connaître le nom des remplaçants(es) dans chacun des deux pôles, et également afin de s'assurer qu'un responsable de l'urbanisme soit présent en mairie pendant les quatre permanences.

3.2 Composition du dossier d'enquête

Conformément aux articles R.153-8 du Code de l'urbanisme et R. 123-8 du Code de l'environnement, l'ensemble des documents mis à la disposition du public était constitué de :

Pièce n°1 : Pièces administratives

=>Délibération Conseil municipal du 6 octobre 2016 prescrivant la révision n°2 du PLU.

⇒ Délibération Conseil d'Agglomération du 26 novembre 2020 – Débat sur le PADD.

⇒ Délibération C.M. du 15 février 2021 : avis favorable sur le bilan de la concertation et le dossier d'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de SAINT-CARREUC.

⇒ Délibération du Conseil d'Agglomération du 11 mars 2021, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.

=>Bilan de la concertation, des réunions avec les partenaires, des réunions de travail avec les Personnes publiques associées (PPA), et des réunions publiques, articles de presse.

⇒ Arrêté n° 058-2021 du 18 juin 2021 du Président de Saint Brieuc Armor agglomération

prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur la révision du PLU.

Dossier de P.L.U. arrêté comprenant :

- 2- RAPPORT DE PRESENTATION
- 3- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 4- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 5- REGLEMENT GRAPHIQUE
- 6- REGLEMENT ECRIT
- 7- ANNEXES
 - 7 A Annexes sanitaires
 - 7 B Servitudes d'utilité publique
 - 7 C Liste des emplacements réservés
 - 7 D Risques et nuisances connus sur le territoire
 - 7 E Trame Bleue (SAGE Baie de Saint-Brieuc)
 - 7 F Patrimoine Archéologique
 - 7 G Listes des plantes invasives et des espèces allergisantes
 - 7 H Taxe d'aménagement applicable sur le territoire de Saint-Carreuc
 - 7 i Périmètre Urbain de Projet Partenarial

8. AVIS DES SERVICES ASSOCIES ET CONSULTES

=> MRAe

=> DDTM

=> DRAC

=> Service régional de l'archéologie

=> CDPENAF

=> Chambre d'agriculture

=> Comité syndical du Pays de Saint-Brieuc

=> Région Bretagne

=> CCI

=> Direction du Patrimoine

=> RTE

9. Registre d'enquête publique

3.3 Publicité, affichage, et information du public

L'arrêté 058-2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique concernant la révision n°2 du PLU de Saint-Carreuc a été affiché au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération et à la mairie de

Saint-Carreuc du 18 juin au 11 août 2021.

Des avis d'ouverture d'enquête publique, sur fond jaune, format A2, ont été affichés sur les panneaux d'affichage extérieurs de la mairie, ainsi qu'au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, du 25 juin au 11 août 2021.

Ces affichages, effectués pour l'arrêté le 18 juin, pour l'avis d'ouverture d'enquête le 25 juin 2021, ont été constatés par la commissaire enquêtrice.

L'enquête a également été annoncée sur le site Internet de la commune de la commune, et sur le site Internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Les avis dans la presse ont été publiés dans les délais réglementaires :

1er avis : Journaux Ouest France et le Télégramme du 24 juin 2021

2ème avis : Journaux Ouest France et le Télégramme du 15 juillet 2021

Les avis d'enquête ont également été mis en ligne sur les sites Internet de la mairie de Saint-Carreuc et de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération a certifié que les formalités d'affichage et de publicité avaient bien été effectuées conformément à la loi dans un certificat daté du 12 août 2021. (Annexe)

Outre cette publicité réglementaire, l'enquête publique a également fait l'objet de plusieurs articles dans la presse locale, et d'un article dans le bulletin municipal « Le Brin de Paille ».

3.4 Déroulement de l'enquête publique

Conformément aux dispositions de l'arrêté de M. le Président de St Brieuc Armor Agglomération, prescrivant l'enquête publique, le dossier d'enquête publique et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public du samedi 10 juillet au mercredi 11 août 2021 17 h inclus, soit pendant 33 jours consécutifs, dans la salle du conseil municipal de la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que sur le site Internet de la commune et celui de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Les plans du règlement graphique (plans de zonage) étaient également affichés sur des panneaux métalliques dans la salle des conseils.

La commissaire enquêtrice a tenu quatre séances de permanence en mairie de Saint-Carreuc, et a reçu 55 personnes, dont quelques-unes deux fois.

Date permanence	Matin	Après-midi	Nb de personnes reçues
10/07/21	9h -12h		10
20/07/21		14h- 17h	21
30/07/21		14h-17h	14
11/08/21		14h-17h	10

La salle des conseils a permis de recevoir chacun dans le respect de la distanciation physique et des gestes-barrières (salle d'attente dans le hall extérieur de la mairie, gel hydro-alcoolique, stylos personnels, aération permanente de la salle des Conseils).

Malgré tout, l'affluence a parfois conduit à utiliser deux des tables distantes de la salle pour permettre à ceux des visiteurs déjà reçus par le CE de rédiger leurs observations.

Les personnes, couples ou familles reçus par la commissaire-enquêtrice ont pu repérer leur(s) parcelle(s) sur les documents graphiques et prendre connaissance des nouvelles règles d'urbanisme envisagées.

Durant les quatre permanences, une cinquantaine de personnes ont été accueillies de façon assez fluide, puisqu'un planning avait été organisé par Mme Véronique QUINTIN, responsable de l'urbanisme, avec des rendez-vous toutes les vingt minutes ; rendez-vous entre lesquels sont venus s'insérer les administrés venus spontanément (ce qui est normal, on ne donne pas d'habitude de rendez-vous lors des enquêtes publiques).

Cette organisation a eu le mérite de lisser la fréquentation, à part lors de la seconde permanence, le 20 juillet, où un planning rempli plus un afflux de visiteurs supplémentaires ont conduit à prolonger la permanence jusqu'à 18h.

Au total, le registre d'enquête publique relatif à la révision du PLU a recueilli 27 observations (dont deux « en double » répétées par leurs auteurs, soit 25 en fait).

Bilan de l'enquête

Au total, le registre d'enquête publique relatif à la révision du PLU a recueilli 27 observations (dont deux messages électroniques). A noter que deux des observations étaient « en double », i.e. répétées par leurs auteurs.

Les observations sont presque exclusivement des demandes personnelles et individuelles, seul l'ancien maire, M. André RAULT, a formulé une remarque d'ordre général.

Climat de l'enquête

L'enquête publique sur la révision du PLU de Saint-Carreuc s'est déroulée dans un climat serein, même si la plupart des administrés étaient mécontents du changement de zonage et de la perte de constructibilité de leur(s) parcelle(s) ; ce qui était prévisible, puisque que seules 17% des parcelles constructibles dans le PLU de 2008 l'étaient restées dans l'actuel projet. Beaucoup de propriétaires ont fait part de leur incompréhension, de leur déception, de leur mécontentement, voire même de leur colère, et le commissaire-enquêteur a dû retracer l'historique des réductions successives des zones constructibles exigées par les services de l'Etat.

Les visiteurs sont le plus souvent venus en couple ou en famille, et la plupart avaient pris rendez-vous. Chacune des quatre permanences a été totalement occupée par les visites. La plupart des entretiens étaient assez longs, car les propriétaires n'avaient souvent pas consulté le dossier d'enquête ni repéré leur parcelle sur les cartes – il fallait donc commencer par là.

Mais l'information avait été largement faite en amont, dans le bulletin municipal, lors des réunions publiques et dans la presse : le principe de recentrage de l'urbanisation au bourg et le blocage des permis de construire causé par la nécessaire mise aux normes de la STEP étaient connus, sinon approuvés.

4.5 Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le mercredi 11 août 2021 à 17h. Le registre d'enquête a été clos à 17h par la responsable de l'urbanisme et le commissaire-enquêteur. Le commissaire-enquêteur a emporté le registre des observations le soir même, après copie en mairie.

Le CE a collationné les observations écrites ou jointes aux registres, et les observations reçues en ligne, afin d'établir le Procès-verbal des observations.

Le CE a aussi formulé ses propres observations ou questions qui figurent à la suite des observations du public.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, la Communauté d'Agglomération disposait de quinze jours, à partir de la date de remise de ce procès-verbal de synthèse, pour produire son mémoire en réponse.

Rapport du commissaire-enquêteur

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre à Mme la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées. Simultanément, une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à la mairie de Saint-Carreuc, au Président du Tribunal Administratif de Rennes et à Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête :

- à la mairie de Saint-Carreuc et au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération aux jours et heures habituels d'ouverture.
- sur le site Internet de la commune de Saint-Carreuc et sur le site de Saint-Brieuc Armor Agglomération (www.saintbrieuc-armor-agglo.fr). Les personnes intéressées pourront en obtenir communication.

Décision adoptée à l'issue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis, pour approbation, au Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération, après avis du Conseil Municipal de Saint-Carreuc.

5. OBSERVATIONS DU PUBLIC

I) Observation d'ordre général

Un seul visiteur a formulé une demande d'ordre général : l'ancien maire de 2008 à 2020, André RAULT, 52, rue de la Ville Caro 22150 Saint-Carreuc. C'est lui qui a initié la démarche PLU et il a donc participé à son élaboration.

M. RAULT a écrit « mon souhait serait que les dents creuses des trois villages, Ballande, Ville Caro et Gué de Vérité restent constructibles, tout en bloquant les permis en attente de la nouvelle station d'épuration, prévue en 2023-2024. »

II) Demandes de modification de zonage de parcelles hors du bourg

Nom du pétitionnaire	Parcelle	Remarque, demande ou observation
R2 M. Bernard DARCEL 12, la Ville Caro 22150 Saint-Carreuc	C1747	Cette parcelle de 1200m ² , viabilisée (eau, électricité, assainissement collectif) a été bornée en novembre 2020 pour être vendue. M. DARCEL demande que ce terrain reste constructible, vu le coût du raccordement à l'assainissement collectif qu'il a supporté.
R3 Mme Marie-Claude BOITARD 6, Saint Guihen 22150 Saint-Carreuc	D 831	Cette parcelle viabilisée de 1437m ² jouxte le jardin de Mme BOITARD, qui voudrait pouvoir en disposer pour ses enfants.
R8 M. et Mme Pierre RIVIERE 11, rue de la Croix Botrel 22150Saint-Carreuc	B776	M. et Mme RIVIERE ont le projet de construire une maison de plain-pied à côté de la leur, M. RIVIERE souffrant depuis 17 ans d'une maladie dégénérative qui limite de plus en plus son autonomie. Il ne peut attendre un éventuel permis en 2024-2025 lorsque la nouvelle STEP sera opérationnelle, et demande un permis de construire pour pouvoir rester à Saint-Carreuc où il est né.
R9 Mme Christiane MALESTROIT pour Mme Marie-Louise REUX Ploeuc sur Lie et Saint-Carreuc 22150	C1653 et C1654	Mme MALESTROIT demande le changement de zonage et le retour à la constructibilité des deux parcelles de Balande appartenant à sa mère, Mme Marie-Louise REUX. <i>Note du CE : renseignements pris, il s'agit en fait de la parcelle C1653, (9770 m²), la parcelle C1654 (56 m²) est une bande d'alignement appartenant à la commune.</i>
R10 M. et Mme Jean et Francine DARCEL	D593 D523 D405	M. et Mme DARCEL souhaitent que la parcelle D593 soit classée en zone constructible, et que les deux autres fassent partie de l'aménagement foncier.
R11 Mme RAULT Joëlle née LEMOINE 52, la Ville Caro 22150 Saint-Carreuc	C1758 C1761	Mme RAULT demande que ces parcelles restent constructibles, car elles sont enclavées entre plusieurs maisons, inutilisables pour l'agriculture et raccordables à l'assainissement collectif.
R16 M. QUERO 22150 Saint-Carreuc	B1516	M.QUERO voudrait savoir si sa parcelle B1516 au Gué de Vérité, qui est devenue non constructible dans l'actuel projet, pourrait

		redevient constructible une fois la STEP aux normes. Elle est située au centre d'un hameau construit, et raccordée aux réseaux.
R17 et R22 M. André COTILLARD 4, Beaucroix 22150 Saint-Carreuc	B815 B814 B813 B812 B816 B656	<p>M. COTILLARD souhaite faire un lotissement de 6 lots sur sa parcelle de 5600m², au Gué de Vérité. Il a demandé le 20/07/2020 un certificat d'urbanisme qui était positif, et affirmait que le terrain pouvait être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, mais précisait que les constructions devraient être exclusivement implantées dans la partie du terrain située en zone UC. Il était noté en outre que, le PLU étant en révision, une demande de PC pouvait faire l'objet d'un sursis à statuer.</p> <p>Le 21 janvier 2021, le permis de construire lui a été refusé au motif que « tout nouveau raccordement au réseau public nécessite la mise en service de la nouvelle station d'épuration des eaux usées. »</p> <p>M. COTILLARD admet volontiers la nécessité sanitaire de la mise en service de la nouvelle STEP, mais ne comprend pas qu'on puisse lui refuser ce PC, « étant donné qu'il est dans la période de validité de 18 mois du CU » et que le terrain est dans une zone d'habitat groupé et proche de tous les réseaux.</p> <p>Il s'inquiète en outre du sort des hameaux après la mise en service de la nouvelle STEP.</p> <p><i>Note du CE : le Certificat d'urbanisme donne effectivement des droits à M. COTILLARD, mais il est précisé à la dernière ligne de la p.3 : « Si vous déposez (...) une demande de permis de construire dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme (...) ne pourront vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. »</i></p>
R20 Mme Nathalie DARCEL 15, la Ville Caro 22150 Saint-Carreuc <i>Observation en ligne du 31 juillet</i>	C2165	Mme DARCEL demande avec force dans un mail daté du 31/07/2021 le retour de sa parcelle de 1059m ² en zone constructible. Ce terrain, à moins de 2 kms du bourg, est entièrement viabilisé, et raccordé à l'assainissement collectif depuis 2006. Mme

2021.		DARCEL estime faire partie des habitants de Saint-Carreuc qui ne comprennent pas ce changement de zonage, et sont prêts à défendre leur bien.
R26 M. Pierrick BOUVRAIE 54, la Ville Caro 22150 Saint-Carreuc <i>Observation en ligne du 11 août 2021 à 13h.</i>	C194 C196	M. BOUVRAIE a acheté en 2018 la parcelle 196, en partie constructible, puis en 2021 la parcelle 194, entièrement constructible, au prix de 40€/m2. Or le projet de PLU consiste en partie à rendre certains hameaux inconstructibles actuellement. M. BOUVRAIE estime que le hameau de la Ville Caro doit rester constructible car : - c'est un village qui est proche du bourg. - il possède un réseau d'assainissement collectif récent. - les terrains constructibles sont des « dents creuses » qu'aucun agriculteur ne peut cultiver. M. BOUVRAIE demande donc que ses parcelles redeviennent constructibles comme dans l'ancien PLU.

III) Demandes de modification de zonage de parcelles au bourg

Nom du pétitionnaire	Parcelle	Remarque, demande ou observation
R3 Mme Martine MOISAN née LERRIENNAT et Mme Véronique RODRIGUES née LERRIENNAT, pour leur père M. Louis LERRIENNAT 3, impasse de la Chênaie 22150Saint-Carreuc	B 752	La maison du père de mesdames MOISAN et RODRIGUES est construite sur une parcelle de 2558 m2, B 752 (3, impasse de la Chênaie.) Elles ont découvert que cette parcelle était coupée en deux dans le projet de PLU : <ul style="list-style-type: none"> • une partie zonée U avec la maison • au ras de la maison, le reste du terrain serait en zone N. Elles souhaitent que la parcelle reste entièrement zonée en U, au nom de la cohérence.
R6 M. et Mme François GORIN 8, rue du Gué 22150 Saint-Carreuc	C1718	Au fil des versions successives du projet, leur parcelle est passée de constructible à non-constructible, alors qu'elle est en bord de route, viabilisée, entre deux maisons. M. et Mme GORIN demandent que leur terrain repasse dans l'enveloppe urbaine.

<p>R13 M. et Mme Jacques REBOLIA</p> <p>4, rue du Moulin 22960 PLEDRAN</p>	<p>C2218 C2220 C2221</p> <p>Rue de l'Etang 22150 Saint-Carreuc</p>	<p>M. et Mme REBOLIA sont propriétaires d'un terrain regroupant ces trois parcelles. Dans l'actuel PLU, seule la 2218 est en zone UC, les deux autres sont en 2AU. Ils apprennent qu'il n'est plus question d'ouvrir les zones 2AU à l'urbanisation, et ne comprennent pas du tout pourquoi : elles font pourtant partie intégrante du bourg, elles sont entourées de constructions, avec tous les réseaux et équipements publics.</p> <p>« La mairie nous apprend que cette zone 2AU va rester classée ainsi pendant 10 ans, voire 20 ans. Vu notre âge, vous comprendrez notre déception, mécontentement, et colère. Nous demandons que le tracé à la marge UC des parcelles 2020 et 2021 soit appliqué. »</p>
<p>R21 Mme PERONNET</p>	<p>C1587</p>	<p>Une partie de cette parcelle était classée en zone constructible, et se trouve maintenant, dans le projet en PLU, en zone Aa.</p> <p>Cette décision est difficile à comprendre, sachant que cette zone est entourée de constructions des deux côtés, et que de l'autre côté de la route il y a également des constructions.</p> <p>Mme PERONNET demande que cette décision et ce classement soient revus.</p>

IV) Demandes de changement de destination

Nom du pétitionnaire	Parcelle	Remarque, demande ou observation
<p>R1 M. André REUX</p> <p>1, rue Yves Kerguélen 22190 PLERIN</p>	<p>N° 1473 Le Gué de Vérité</p>	<p>Il s'agit de la partie étable d'une longère, reçue par M.REUX lors d'une donation-partage de ses parents en 1989, son frère ayant reçu la maison mitoyenne. Elle se situe au centre du hameau et les réseaux passent devant. M. REUX souhaite un changement de destination pour cette grange afin d'en faire une maison d'habitation. Il précise qu'il n'avait pas déposé de demande de changement de destination en 2019 pour cette longère car elle était alors en zone constructible.</p>

<p>R18 M. et Mme Jean-Luc ARGOUARC'H</p> <p>L'Isle 22150 Saint-Carreuc</p>	<p>432</p>	<p>Demande de changement de destination pour une ancienne grange.</p> <p>M. et Mme ARGOUARC'H sont propriétaires d'une ancienne grange typique en pierres sous ardoises qui présente un intérêt patrimonial et architectural. Ils aimeraient que ce bâtiment puisse faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, car il se prêterait tout à fait à une habitation. Sa façade nord est très caractéristique de ce genre de bâtiment et donne sur le chemin, sa façade sud, donnant sur le terrain attenant, permettrait une modernisation en cas de rénovation. Ce bâtiment est déjà pourvu des réseaux d'eau et d'électricité.</p>
<p>R5 et R24</p> <p>M. Michel Le Borgne</p> <p>43, rue Anne de Bretagne 22000 SAINT-BRIEUC</p>	<p>12, Belleville</p>	<p>M. LE BORGNE a obtenu un permis de construire le 9/3/20 (PC 2228120Q0002). Mais p.184 du rapport de présentation, il relève le refus d'accepter ces bâtiments au titre de leur transformation en logement, au motif que le projet ne préserverait pas une intimité suffisante entre le logement créé et les voisins proches. Or son projet disposera d'une cour indépendante avec une entrée privée, et sur demande éventuelle d'un des deux riverains, d'une palissade de séparation. M. LE BORGNE pense que le texte actuel du projet de PLU, défavorable au 12 Belleville, fige son permis de construire. Il demande donc que son dossier soit revu dans un sens favorable, afin de faciliter une évolution de son permis de construire.</p> <p>Par ailleurs, il note que le projet de PLUi semble plus enclin à accepter que des locaux de caractère deviennent maisons d'habitation, puisque les bâtiments concernés ont bien été identifiés dans le projet de PLUi, sans assurance pour autant que le changement de destination sera validé en 2024.</p>

V) Autres demandes

Nom du pétitionnaire	Parcelle	Remarque, demande ou observation
<p>R7 M. Nicolas MALGOGNE et M. Christophe MALGOGNE, pour leur mère Mme Paulette CORDUAN-MALGOGNE</p> <p>M. Christophe MALGOGNE, 20 rue Théodore Albert 35170 BRUZ</p>	1160	<p>Notre mère possède la parcelle 1160 en zone AU (5600 m2).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Question 1 : dans le nouveau PLU, le terrain restera-t-il constructible et dans quelle mesure ? • Question 2 : nous avons deux projets. <p>- Le premier serait une ou des résidences pour seniors,</p> <p>- Le second des habitations pour particuliers. Il s'agirait, en accord initialement avec notre voisin M. Postel, d'associer le terrain de notre mère avec le sien, qui lui est essentiellement en zone humide. Ce qui permettrait d'avoir un espace résidentiel avec une zone d'espaces verts, qui profiterait à l'ensemble de la commune. Ce sont alors deux autres sorties qui seraient possibles, en plus de celle de notre mère (Chemin des écolières). Ce projet serait-il susceptible d'intéresser la commune et d'avoir un avis favorable ?</p> <p>A noter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'UGECAM, opérateur privé à but non lucratif qui rassemble 225 établissements sanitaires et médico-sociaux de l'Assurance Maladie, dont dix en Bretagne, ne possède aucune résidence pour personnes âgées en Côtes d'Armor. - Dans le « Brin de paille » été 2021, concernant le PLUi : « Le PLUi vise à diversifier l'offre de logements... Les règles d'urbanisme viseront à encourager les projets de petits logements pour permettre aux seniors d'emménager dans des espaces plus adaptés. »
R18 M. et Mme Jean-Luc ARGOUARC'H	426	<p>Sujet : Rénovation d'une habitation ancienne</p> <p>M. et Mme ARGOUARC'H sont propriétaires de la parcelle 426, bâtiment et petit terrain, en prolongement d'une habitation. Cette</p>

L'Isle 22150 Saint-Carreuc		<p>parcelle était une maison d'habitation, inhabitée il est vrai depuis longtemps, mais des traces évidentes d'habitation sont encore présentes.</p> <p>Ils aimeraient pouvoir conserver le droit de rénover ce logement, qui présente un intérêt patrimonial et architectural : grande et belle cheminée intérieure, pierres anciennes de réemploi d'un ancien manoir en façade.</p>
----------------------------	--	---

VI) Demandes d'information

Nom du pétitionnaire	Adresse	Parcelle	Remarque, demande ou observation
R14 M. PERONNET		C805 C1587 B542 B543 B544	<p>M. PERONNET vient se renseigner et constate que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La parcelle C805 (6045 m2) est en A. - La parcelle C1587 (2581 m2) est maintenant en Aa. - Les parcelles B542/B543/B544 sont en N. <p>Il n'a pas de demande, il se résigne au passage en Aa de sa parcelle C1587.</p>
R15 M. LE COLGUEN			<p>M. Le COLGUEN voudrait savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ce qu'est une zone 1AU. - Si ces parcelles peuvent être construites. - Si l'on peut acheter une parcelle pour agrandir son jardin sans construire. - Si un promoteur aurait intérêt à acheter plusieurs parcelles pour un investissement futur. <p>Le CE répond à toutes ces questions. La dernière mérite sans doute une réponse plus précise que celle du CE.</p>
R27 M. Denis GAUTIER			<p>S'enquiert du sort de sa parcelle de l'Isle, qui reste en zone naturelle (N) et boisée (EBC). M. GAUTIER est satisfait, et n'a pas de demande.</p>

VII) Demandes d'information ne concernant pas le projet de PLU

Nom du pétitionnaire	Parcelle	Remarque, demande ou observation

R23 M. Hervé DARCEL	784 (UC)	M. DARCEL voudrait savoir s'il existe toujours un droit de passage pour la parcelle 784 (UC) à partir de la parcelle construite 757. Cette parcelle 784 vient en effet d'être vendue, et le droit de passage, antérieur à l'arrivée de M. DARCEL il y a vingt ans, n'a jamais été utilisé. Cette parcelle jouxte son propre terrain (1084), et il doit l'entretenir depuis toujours. Il souhaiterait donc l'acheter.
R 25 M. et Mme MARTIN 22150 Saint-Carreuc		M. et Mme Martin s'inquiètent pour la sécurité de leurs enfants, à cause d'un bâtiment mitoyen à leur habitation qui est extrêmement dégradé. Ils ont tenté à plusieurs reprises de prendre contact avec les propriétaires, et ont même mandaté leur notaire pour ce faire, mais ils n'arrivent qu'à contacter le premier héritier d'une liste de sept personnes, les six autres n'étant pas connus. Ils ne seraient pas opposés à l'idée d'acheter le bâtiment pour en finir, mais ils sont depuis des années dans une impasse, les propriétaires n'étant pas identifiés. En tout état de cause, ils demandent que la commune prenne un arrêté de péril.

VIII) Question du commissaire-enquêteur

Il reste peu de questions auxquelles le commissaire-enquêteur n'a pas eu de réponse.

Tant M. MAHE, premier adjoint en charge de l'urbanisme, que madame QUINTIN, responsable de l'urbanisme ont au fil de l'enquête largement répondu à mes demandes d'information.

Un interrogation subsiste cependant, et la question m'a été posée par de nombreux administrés : quel sera le sort des hameaux après la mise en œuvre de la nouvelle STEP ?

Le retrait des zones urbaines situées au sein des hameaux de Ville Caro, Gué de Vérité et Ballande est-il lié à la saturation de la STEP (et donc réversible), ou à la demande des services de l'Etat d'une urbanisation maîtrisée au sein de l'enveloppe urbaine, conforme au Programme local de l'habitat, avec un objectif de six logements par an ?

Conclusion de la première partie

Le présent rapport retrace les événements qui ont ponctué la procédure de révision n°2 du plan local d'urbanisme de Saint-Carreuc prescrit le 6 octobre 2016. La révision d'un PLU est une procédure longue et complexe, qui s'est déroulée ici en deux phases, comme il a été dit plus haut : à la demande des Services de l'Etat, la commune a dû revoir son projet de PADD, ce qui, conjugué à la pandémie, a retardé l'arrêt du projet de PLU. Ce n'est qu'en mars 2021 qu'ont pu avoir lieu le débat sur le second PADD, le second arrêt du PLU et en juin 2021 le lancement de l'enquête publique.

Nous avons, dans cette première partie, analysé le dossier d'enquête, les avis des personnes publiques consultées et associées, et le mémoire en réponse du pétitionnaire, puis relaté le déroulement de l'enquête publique et fait le bilan et le procès-verbal de synthèse des observations du public.

Dans la seconde partie de notre rapport il nous appartient, à la lumière des réponses faites par l'Agglomération à notre procès-verbal de synthèse des observations du public, de reprendre point par point les enjeux du projet, et de formuler notre avis et nos conclusions sur le PLU présenté par la commune de Saint-Carreuc.

N° E2100/35

ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de révision n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Carreuc

Dossier de désignation du Commissaire-enquêteur : TA Dossier n°E2100/35 du 9 juin 2021
Arrêté AG-058-2021 du Pt de SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION du 18 juin 2021.

Enquête publique du 10 juillet au 11 août 2021

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Catherine INGRAND
Commissaire-enquêteur

SOMMAIRE DE LA SECONDE PARTIE

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	62
1.1. Historique de la procédure de révision du PLU.....	62
1.2 Objet de l'enquête publique.....	63
1.3. Organisation et déroulement de l'enquête.....	66
1.4.Rappel du déroulement et bilan de l'enquête publique.....	65
2.MEMOIRE EN REPONSE ET COMMENTAIRES DU CE.....	67
3. MOTIVATIONS DE MON AVIS.....	81
3.1 Bilan de la concertation.....	81
3.2 Organisation de l'enquête.....	81
3.3 Appréciations sur le dossier.....	82
3.4 Analyse des avis des PPA.....	85
4.CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE.....	97
ANNEXES	
Affichage et publicité.....	101

1. RAPPEL : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. Historique de la procédure de révision du PLU

Le Plan local d'urbanisme en vigueur à SAINT-CARREUC a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2001. Ce document a, par la suite, connu une première révision approuvée par le conseil municipal le 11 février 2008.

Le 6 octobre 2016, le conseil municipal de SAINT-CARREUC a prescrit la révision n°2 de son Plan Local d'Urbanisme et défini les objectifs poursuivis par cette révision ainsi que les modalités de la concertation.

La procédure de révision du PLU s'est déroulée selon le calendrier suivant :

- D'octobre 2016 à mai 2019 élaboration du diagnostic territorial, définition des enjeux du territoire, prise en compte des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme et préparation des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Avis du Conseil municipal sur le transfert de compétence PLU à Saint-Brieuc Armor Agglomération au 27 mars 2017.
- Le Conseil d'Agglomération du 31 mai 2018 a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) à l'échelle des 32 communes.
- Mai-juin 2019 : débat, au sein du conseil municipal puis du conseil d'agglomération, sur la première version du PADD.
- Juin-octobre 2019 : élaboration du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

Ce premier projet a été soumis pour avis aux personnes publiques. Les services de l'Etat ont donné un avis défavorable, en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à la mise en conformité des réseaux d'eaux usées, avec notamment la mise en service d'une nouvelle STEP. Ils ont en outre demandé la modification du taux de croissance démographique, le recentrage de l'urbanisation sur l'enveloppe urbaine avec le retrait des zones urbaines situées au sein de hameaux, et une réduction très nette de la consommation d'espace.

Après échanges avec les services de l'Etat, la commune a décidé de modifier le PADD pour réduire le taux de croissance démographique, recentrer l'urbanisation sur le bourg, et conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la mise en conformité des réseaux d'assainissement collectif.

- 10 novembre 2020: débat, au sein du conseil municipal, sur les orientations générales de la seconde version du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- 26 novembre 2020: débat, au sein du conseil d'agglomération, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Délibération C.M. du 15 février 2021 : avis favorable sur le bilan de la concertation et le dossier d'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de SAINT-CARREUC.
- Délibération du Conseil d'Agglomération du 11 mars 2021, tirant le bilan de la concertation

- et arrêtant le projet de PLU.
- l'enquête publique du 10 juillet au 11 août 2021 prescrite par le conseil d'agglomération le 18 juin 2021.

Le projet a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques et aux communes limitrophes, ainsi qu'à la CDPENAF et à la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne (MRAe). C'est ce projet qui fait l'objet de la présente enquête publique.

1.2 Objet de l'enquête publique

1.2.1 Evolutions législatives et réglementaires

Cette seconde révision du PLU était nécessaire pour se conformer aux évolutions environnementales : il faut réviser le PLU pour prendre en compte les enjeux sociaux et environnementaux de notre époque, et participer à l'effort commun pour les résoudre.

Il faut aussi prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires depuis 2008, à savoir principalement :

- La Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, (loi « Grenelle 2 ») qui vise à mieux intégrer les potentialités écologiques du territoire au travers de la préservation de la trame verte et bleue ;
- La Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (« loi ALUR ») qui renforce les obligations en matière de maîtrise de la consommation foncière et de renouvellement urbain ;
- La Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (« loi LAAF »), pour la mise en œuvre concrète de l'agro-écologie dans l'objectif d'une performance à la fois économique, environnementale et sociale des exploitations agricoles.
- La Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Loi Macron).
- La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN) vise à simplifier les procédures d'urbanisme.

Le nouveau PLU devra prendre en compte les documents de planification de rang supérieur approuvés depuis 2008 :

=> SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) de la Baie de Saint-Brieuc approuvé le 31 janvier 2014

=> SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 4 novembre 2015

=> SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 fév. 2015, mais en ayant à l'esprit qu'un nouveau SCoT est en phase d'élaboration depuis le 21 décembre 2018, avec pour objectif (entre autres) d'inclure 13 communes de Lamballe Terre et Mer, qui ont rejoint le Pays depuis le 1er janvier 2017 et ne sont couvertes par aucun SCoT. Le PLU de Saint-Carreuc devra respecter les engagements du SCoT de 2015, tout en étant compatible avec le SCoT en cours d'élaboration.

=> PCAET du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 5 juillet 2018

=> PPRL-i de la Baie de Saint-Brieuc approuvé le 28 décembre 2016

=> Ainsi que le PLH (Programme Local de l'Habitat) et le PDU (Plan de Déplacements urbain) élaborés à l'échelle de Saint Briec Armor Agglomération.

=> Cette révision permettra également de préparer l'élaboration du futur PLU intercommunal (PLUI).

URBA OUEST CONSEIL (44590 Derval), cabinet d'urbanisme nantais, a été choisi pour accompagner la commune dans sa démarche.

1.2.2 Objectifs de la révision du PLU

Les objectifs de fond de la révision du PLU définis dans la délibération du 6 octobre 2016 sont les suivants :

- Poursuivre un urbanisme maîtrisé tout en veillant à une utilisation économe de l'espace et en permettant une mixité sociale et intergénérationnelle,
- Conserver et renforcer la qualité de vie locale, et notamment les espaces non bâtis mobilisables au cœur du centre-bourg,
- Permettre le développement d'une offre de logement adapté, et notamment pour les personnes âgées, les jeunes et les ménages modestes,
- Maintenir l'équilibre entre les zones urbaines denses, les zones urbaines moins denses et les espaces naturels, agricoles, et forestiers, en lien avec la procédure d'aménagement foncier actuellement en cours sur la commune,
- Engager une réflexion sur les logements vacants et le bâti ancien,
- Développer les services et activités économiques et assurer la pérennité des commerces au centre-bourg,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti de la commune,
- Accentuer les pratiques de circulation douce afin de favoriser la mobilité durable,
- Préserver les sites, les milieux, les paysages naturels et les espaces remarquables,
- Identifier et protéger les trames de continuité écologique vertes et bleues,
- Préserver les zones humides et les cours d'eau sur l'ensemble du territoire communal,
- Protéger la population face aux risques naturels et technologiques, auxquels le territoire communal est exposé,
- Conforter l'accueil des jeunes ménages,
- Préserver l'activité agricole en lien avec la procédure d'aménagement foncier actuellement en cours sur la commune,
- Ouvrir un large débat avec les habitants et acteurs socio-professionnels de la commune afin de faire ressortir les grands enjeux du projet et de choisir pour chacun d'eux des réponses adaptées.

1.2.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Sept grandes orientations ont donc été retenues pour la politique d'aménagement et d'urbanisme de Saint-Carreuc :

- Une priorité : résoudre les problèmes d'assainissement.
- Démographie et politique d'urbanisation : se fixer un objectif de croissance qui correspond

- au contexte communal
- Maintenir la dynamique économique, favoriser son recentrage
- Sécuriser/limiter les déplacements motorisés
- Préserver la richesse écologique du territoire
- Prendre en compte les risques prévisibles et les nuisances
- Favoriser l'accès aux moyens de communications numériques.

Orientation n°1 : résoudre les problèmes d'assainissement

Outre la création d'une nouvelle STEP à boues activées, il est également prévu de réaliser des travaux sur le réseau, et notamment au niveau de la pompe de refoulement de la Gare, qui présente de sérieux dysfonctionnements en cas de fortes pluies.

Cette évolution est indispensable pour un retour au développement normal de la commune pour la qualité de l'eau sur le territoire, et également pour la qualité des eaux de la Baie de Saint-Brieuc.

Orientation n°2 : Démographie et politique d'urbanisation : se fixer un objectif qui correspond au contexte communal et à ses contraintes

- Concernant l'objectif d'atteindre 1600 habitants à l'horizon 2031, soit + 0.6% par an *Cet objectif est en conformité avec le ScoT du Pays de Saint-Brieuc, il est cohérent avec les évolutions démographiques des dernières décennies, et avec les capacités d'accueil limitées du territoire communal dans l'attente de la fin des travaux concernant l'assainissement collectif.*

- Concernant le souhait de préserver la mixité de population

Les élus souhaitent assurer le maintien de la mixité en proposant une offre de logements diversifiée (logements neufs, réhabilitations, changements de destination, et logements sociaux) pour assurer une rotation démographique et répondre aux besoins tout au long du parcours résidentiel de chacun.

- Concernant le souhait de programmer un développement contenu : il est prévu d'accueillir 65 nouveaux logements dans les dix prochaines années

Cet objectif permettra de poursuivre la dynamique démographique, tout en respectant le ScoT ainsi que le PLH validé en 2019 pour le secteur sud de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

- Concernant un projet d'accueil en deux temps, avant et après les travaux d'assainissement *Ce temps de travaux peut permettre de repérer des zones de projets possibles, et de « monter les dossiers » pour être prêts fin 2023, lorsque la situation sera améliorée.*

- Concernant le fait de privilégier un étoffement du centre-bourg

Cette densification du centre-bourg va dans le sens du ScoT qui demande de densifier les centralités. En limitant les développements en-dehors du bourg, on limite les déplacements, la nécessité de créer des réseaux, ainsi que les impacts sur le milieu naturel, sur le paysage, et sur l'activité agricole.

- Concernant le souhait de modérer la consommation d'espace et de limiter l'étalement urbain

Les élus ont fait des efforts considérables sur ces points, en divisant par six les surfaces constructibles, en supprimant tous les hameaux constructibles, en renforçant la densité des zones

de projets, et en consommant moitié moins d'espace que dans la période du PLU de 2008 pour planifier la construction d'un nombre presque égal de logements (65 prévus pour 69 construits entre 2010 et 2019, sur 3.5 ha au lieu des 6.69 ha de la période précédente.)

- Valoriser le potentiel de densification existant au sein des espaces déjà urbanisés et limiter les zones de projets

Il s'agit ici de nouveau de se conformer au ScoT en vigueur, de respecter le PLH de 2019, et d'assurer le maintien de la dynamique du bourg, en intégrant les nouveaux habitants, et en incitant à la fréquentation des commerces et des services de proximité.

- Un projet qui limite les possibilités de développement au sein de l'espace rural

Ce choix permettra de limiter le mitage de l'espace rural, de limiter les impacts sur l'environnement et sur l'activité agricole, en privilégiant l'accueil de nouveaux habitants au centre-bourg afin de favoriser sa dynamique, ce qui est cohérent avec les orientations du ScoT.

- Un projet qui tente de réduire le phénomène de vacance des logements

En octobre 2020, il y avait 34 logements vacants, dont 19 au centre-bourg. La collectivité souhaiterait que 10 des 65 logements prévus dans la décennie soient des réinvestissements de logements vacants, afin de limiter la construction de logements neufs, et de sauvegarder le bâti traditionnel.

- Concernant le souhait de valoriser le potentiel immobilier en espace rural, en permettant le changement de destination de 2 bâtiments

Ce choix permet de diversifier l'offre d'accueil et de sauvegarder le patrimoine bâti de qualité.

- Concernant le choix des bâtiments retenus pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Ils doivent respecter un certain nombre de critères : avoir des caractéristiques de logement, de qualité architecturale, de taille, d'éloignement des bâtiments agricoles, de desserte par les réseaux, et d'intimité suffisante entre le logement et les voisins proches.

- Concernant le choix de limiter les possibilités de développement des logements existants au sein de l'espace rural

En-dehors de ces possibilités, seules des extensions limitées à + 30% (dans la limite de 40 m²), ou un maximum de deux annexes d'une surface maximale de 40 m² seront possibles, à condition qu'elles ne conduisent pas à la création d'un nouveau logement.

En permettant ainsi l'évolution des logements existants, on limite le phénomène de vacance, ainsi que la nécessité de constructions neuves, consommatrices d'espace.

Orientation n°3 : Economie, maintenir la dynamique, favoriser son recentrage

Les élus souhaitent que Saint-Carreuc maintienne son potentiel d'emploi, pour éviter d'être totalement une commune-dortoir.

- Concernant le choix de préserver une économie agricole forte, il a été prévu de recentrer les projets de développement urbain au centre-bourg, et de classer 55% du territoire en zone A, et 40% en zone N, ce qui n'exclut en aucun cas l'usage agricole des terres.

L'espace agricole doit être le mieux préservé possible, et toutes les mesures envisagées y contribuent.

- Concernant le choix de permettre une diversification des activités agricoles par valorisation du patrimoine bâti traditionnel en identifiant les bâtiments à moins de 100 mètres d'installations ou de bâtiments agricoles pour leur permettre de changer de destination pour un usage d'hébergement touristique

Le choix de trois bâtiments permet de compléter la valorisation du patrimoine traditionnel, en permettant à des agriculteurs de développer des hébergements touristiques.

- Concernant le choix d'identifier un projet d'extension pour la zone économique de la Croix Cabaret/de ne pas identifier d'activités isolées en STECAL (choix validé par SBAA)

Ces choix permettent de recentrer les activités sur des sites adaptés, et de valoriser les aménagements réalisés sur des sites économiques adaptés aux besoins des entreprises.

- Concernant le choix d'identifier l'ancien abattoir au nord de la zone de Croix Cabaret en zone urbaine pour en faciliter la réhabilitation

Ce choix permet de ne pas s'opposer à un vrai projet de renouvellement urbain sur ce site, et d'envisager la mise en place d'un droit de préemption qui pourrait faciliter l'acquisition du site par la collectivité et sa valorisation ultérieure.

- Concernant les choix en matière d'offre commerciale et de services

En recentrant l'accueil résidentiel au centre-bourg, la collectivité espère préserver la dynamique commerciale.

Orientation n°4 Mobilités et déplacements : sécuriser/limiter les déplacements motorisés

Deux pôles ont été définis : pôle résidentiel au bourg, pôle économique à la Croix Cabaret. Tous deux sont desservis par une ligne de transports collectifs. L'objectif est de limiter certains déplacements motorisés pour réduire la production de gaz à effet de serre.

Orientation n°5 Préserver la richesse écologique du territoire/Préserver la ressource/Valoriser le cadre de vie

Différentes mesures destinées à préserver le paysage et le patrimoine du territoire. Elles sont aussi destinées à protéger les éléments de la Trame Verte et Bleue, et permettent le maintien des continuités écologiques.

Orientation n°6 Prise en compte des risques prévisibles et des nuisances

Les risques sismicité et retrait-gonflement sont faibles, le radon est en revanche un risque de niveau 3. Différentes précautions sont prises pour limiter l'exposition des habitants à ces risques et nuisances, en cohérence avec les objectifs du SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

Orientation n°7 Développer les moyens de communications numériques

Développer l'accès aux communications numériques est essentiel pour les entreprises et les citoyens.

Le plan de zonage (règlement graphique), le règlement littéral et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), traduisent réglementairement les orientations du PADD.

1.2.4 Composition du dossier d'enquête

Conformément aux articles R.153-8 du Code de l'urbanisme et R. 123-8 du Code de l'environnement, l'ensemble des documents mis à la disposition du public était constitué de :

Pièce n°1 : Pièces administratives

- => Délibération Conseil municipal du 6 octobre 2016 prescrivant la révision n°2 du PLU.
- ⇒ Délibération Conseil d'Agglomération du 26 novembre 2020 – Débat sur le PADD.
- ⇒ Délibération C.M. du 15 février 2021 : avis favorable sur le bilan de la concertation et le dossier d'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de SAINT-CARREUC.
- ⇒ Délibération du Conseil d'Agglomération du 11 mars 2021, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.
- => Bilan de la concertation, des réunions avec les partenaires, des réunions de travail avec les Personnes publiques associées (PPA), et des réunions publiques, articles de presse.
- ⇒ Arrêté n° 058-2021 du 18 juin 2021 du Président de Saint Briec Armor agglomération prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur la révision du PLU.

Dossier de P.L.U. arrêté comprenant :

- 2- RAPPORT DE PRESENTATION
- 3- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 4- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 5- REGLEMENT GRAPHIQUE
- 6- REGLEMENT ECRIT
- 7- ANNEXES
 - 7 A Annexes sanitaires
 - 7 B Servitudes d'utilité publique
 - 7 C Liste des emplacements réservés
 - 7 D Risques et nuisances connus sur le territoire
 - 7 E Trame Bleue (SAGE Baie de Saint-Brieuc)
 - 7 F Patrimoine Archéologique
 - 7 G Listes des plantes invasives et des espèces allergisantes
 - 7 H Taxe d'aménagement applicable sur le territoire de Saint-Carreuc
 - 7 i Périmètre Urbain de Projet Partenarial
- 8. AVIS DES SERVICES ASSOCIES ET CONSULTES
 - => MRAe
 - => DDTM
 - => DRAC
 - => Service régional de l'archéologie

- => CDPENAF
- => Chambre d'agriculture
- => Comité syndical du Pays de Saint-Brieuc
- => Région Bretagne
- => CCI
- => Direction du Patrimoine
- => RTE

9. Registre d'enquête publique

1.3 Organisation et déroulement de l'enquête

La commissaire enquêtrice a été désignée par ordonnance n° E2100/35 du 9 juin 2021 de Monsieur le Conseiller délégué du Tribunal Administratif de Rennes pour conduire l'Enquête Publique ayant pour objet « Révision du plan d'occupation des sols de SAINT-CARREUC ».

A la réception de sa désignation, la commissaire enquêtrice a pris contact avec :

- Madame Samia BLAISE, en charge de l'enquête à Saint-Brieuc Armor Agglomération.
- Madame Véronique QUINTIN, responsable de l'urbanisme à la mairie de SAINT-CARREUC.

Dans un premier temps, à partir du 11 juin 2021, la commissaire enquêtrice a participé à l'organisation de l'enquête, et en particulier à la relecture du projet d'arrêté prescrivant l'enquête publique du projet de révision du PLU : détermination des dates de début et de fin, dates et durée des permanences, publicité.

L'arrêté de M. le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération portant ouverture de l'enquête publique unique portant sur les projets de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Carreuc a été pris le 18 juin 2021. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du 10 juillet 2021 au 11 août 2021 à 17 h inclus. Il précise que siége de l'enquête est fixé à la mairie de Saint-Carreuc, où le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public le public lors de quatre permanences :

- Le samedi 10 juillet 2021 de 9h à 12h ;
- Le mardi 20 juillet 2021 de 14h à 17h ;
- Le vendredi 30 juillet 2021 de 14h à 17h ;
- Le mercredi 11 août de 14h à 17h ;

L'arrêté précise que le public pourra consulter le dossier d'enquête sur un poste informatique en mairie, et que le dossier d'enquête publique en version papier sera également mis à disposition du public à la mairie de Saint-Carreuc aux jours et heures d'ouverture de la mairie. (Mardi, mercredi et vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h, et le samedi de 9h à 12h, excepté le samedi 7 août 2021.)

Le dossier pourra également être consulté sur le site Internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération (www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh) et sur le site de la commune (www.saint-carreuc.fr)

Il précise que le public pourra consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête
- par courrier à adresser à Madame la commissaire enquêtrice en mairie de Saint-Carreuc
- par voie électronique à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice avant la clôture de l'enquête publique à l'adresse suivante : mairie@saint-carreuc.fr

Pour être prises en compte, les observations devront être déposées ou transmises entre samedi 10 juillet et mercredi 11 août à 17h dernier délai.

Le 6 juillet 2021, pour éviter l'impact carbone de déplacements en voiture totalisant plus de 200 kms, une réunion en visioconférence a été organisée entre la commissaire enquêtrice, monsieur Antoine MAHE, premier adjoint à la mairie de Saint-Carreuc, en charge de l'urbanisme, madame Samia BLAISE, en charge de l'enquête à Saint-Brieuc Armor Agglomération, et madame Véronique QUINTIN, responsable de l'urbanisme à la mairie de Saint-Carreuc.

Cette réunion a permis à M. MAHE et Mme QUINTIN de présenter le projet de PLU (enjeux, objectifs du PLU, PADD, traductions réglementaires, OAP), et de répondre aux questions de la commissaire enquêtrice. Lors de cette réunion, les deux étapes souvent difficiles du projet de révision ont été évoquées, ce qui a permis à la commissaire enquêtrice de poser des questions sur les problèmes d'assainissement, la réduction de la consommation d'espace, le recentrage de l'urbanisation au bourg, les zones constructibles, etc.

La réunion avait aussi pour but de définir clairement les attributions de chacun, en particulier pour la mise en ligne des observations reçues sous forme électronique, mises en ligne par Mme BLAISE à l'agglomération.

La réunion a été également l'occasion, en cette période estivale, de préciser les périodes de congés de chacun, afin de connaître le nom des remplaçants(es) dans chacun des deux pôles, et également afin de s'assurer qu'un responsable de l'urbanisme soit présent en mairie pendant les quatre permanences.

Publicité, affichage, et information du public

L'arrêté 058-2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique concernant la révision n°2 du PLU de Saint-Carreuc a été affiché au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération et à la mairie de Saint-Carreuc du 18 juin au 11 août 2021.

Des avis d'ouverture d'enquête publique, sur fond jaune, format A2, ont été affichés sur les panneaux d'affichage extérieurs de la mairie, ainsi qu'au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, du 25 juin au 11 août 2021.

Ces affichages, effectués pour l'arrêté le 18 juin, pour l'avis d'ouverture d'enquête le 25 juin 2021, ont été constatés par la commissaire enquêtrice.

L'enquête a également été annoncée sur le site Internet de la commune de la commune, et sur le site Internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Les avis dans la presse ont été publiés dans les délais réglementaires :

1er avis : Journaux Ouest France et le Télégramme du 24 juin 2021

2ème avis : Journaux Ouest France et le Télégramme du 15 juillet 2021

Les avis d'enquête ont également été mis en ligne sur les sites Internet de la mairie de Saint-Carreuc et de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération a certifié que les formalités d'affichage et de publicité avaient bien été effectuées conformément à la loi dans un certificat daté du 12 août 2021. (Annexe)

Outre cette publicité réglementaire, l'enquête publique a également fait l'objet de plusieurs articles dans la presse locale, et d'un article dans le bulletin municipal « Le Brin de Paille ».

1.4 Rappel du déroulement et bilan de l'enquête publique

Conformément aux dispositions de l'arrêté de M. le Président de St Briec Armor Agglomération, prescrivant l'enquête publique, le dossier d'enquête publique et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public du samedi 10 juillet au mercredi 11 août 2021 17 h inclus, soit pendant 33 jours consécutifs, dans la salle du conseil municipal de la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que sur le site Internet de la commune et celui de Saint-Briec Armor Agglomération. Les plans du règlement graphique (plans de zonage) étaient également affichés sur des panneaux métalliques dans la salle des conseils.

La commissaire enquêtrice a tenu quatre séances de permanence en mairie de Saint-Carreuc, et a reçu 55 personnes, dont quelques-unes deux fois.

Date permanence	Matin	Après-midi	Nb de personnes reçues
10/07/21	9h -12h		10
20/07/21		14h- 17h	21
30/07/21		14h-17h	14
11/08/21		14h-17h	10

La salle des conseils a permis de recevoir chacun dans le respect de la distanciation physique et des gestes-barrières (salle d'attente dans le hall extérieur de la mairie, gel hydro-alcoolique, stylos personnels, aération permanente de la salle des Conseils).

Malgré tout, l'affluence a parfois conduit à utiliser deux des tables distantes de la salle pour permettre à ceux des visiteurs déjà reçus par le CE de rédiger leurs dépositions.

Les personnes, couples ou familles reçus par la commissaire-enquêtrice ont pu repérer leur(s) parcelle(s) sur les documents graphiques et prendre connaissance des nouvelles règles d'urbanisme envisagées.

Durant les quatre permanences, une cinquantaine de personnes ont été accueillies de façon assez fluide, puisqu'un planning avait été organisé par Mme Véronique QUINTIN, responsable de l'urbanisme, avec des rendez-vous toutes les vingt minutes ; rendez-vous entre lesquels sont venus s'insérer les administrés venus spontanément (ce qui est normal, on ne donne pas d'habitude de rendez-vous lors des enquêtes publiques).

Cette organisation a eu le mérite de lisser la fréquentation, à part lors de la seconde permanence, le 20 juillet, où un planning rempli plus un afflux de visiteurs supplémentaires ont conduit à prolonger la permanence jusqu'à 18h.

Au total, le registre d'enquête publique relatif à la révision du PLU a recueilli 27 dépositions (dont deux « en double » répétées par leurs auteurs, soit 25 en fait).

Bilan de l'enquête

A noter :

- Deux dépositions ont été formulées pendant les permanences et inscrites sur le registre, et ont fait par la suite l'objet d'un dépôt de courrier en mairie: elles ont été comptées comme une seule

et même déposition.

- Certaines dépositions comportent plusieurs signatures. Elles ont été également comptabilisées comme une seule et même déposition.

- Chaque déposition peut comprendre plusieurs demandes ou observations portant sur des points différents.

- La déposition par courrier d'une famille résidant en Alsace, propriétaire d'une parcelle à Ballande et qui n'était pas au courant de l'élaboration du PLU et des dates d'enquête publique est arrivée hors délai d'enquête, le 8 septembre, et n'a donc pas été prise en compte.

Au total, le registre d'enquête publique relatif à la révision du PLU a recueilli 27 dépositions (dont deux messages électroniques).

Les dépositions sont presque exclusivement des demandes personnelles et individuelles, seul l'ancien maire, M. André RAULT, a formulé une remarque d'ordre général.

Si plus de la moitié des dépositions concernaient une parcelle unique, elles n'en contenaient pas moins, souvent, plusieurs remarques ou observations : on dénombre 47 demandes ou observations dans les 25 dépositions reçues.

Climat de l'enquête

L'enquête publique sur la révision du PLU de Saint-Carreuc s'est déroulée dans un climat serein, même si la plupart des administrés étaient mécontents du changement de zonage et de la perte de constructibilité de leur(s) parcelle(s) ; ce qui était prévisible, puisque que seules 17% des parcelles constructibles dans le PLU de 2008 l'étaient restées dans l'actuel projet. Beaucoup de propriétaires ont fait part de leur incompréhension, de leur déception, de leur mécontentement, voire même de leur colère, et le commissaire-enquêteur a dû retracer l'historique des réductions successives des zones constructibles exigées par les services de l'Etat.

Les visiteurs sont le plus souvent venus en couple ou en famille, et la plupart avaient pris rendez-vous. Chacune des quatre permanences a été totalement occupée par les visites. La plupart des entretiens étaient assez longs, car les propriétaires n'avaient souvent pas consulté le dossier d'enquête ni repéré leur parcelle sur les cartes – il fallait donc commencer par là. Nous avons à chaque fois recherché la parcelle sur les plans de zonage, expliqué les raisons du passage de UC en A ou N, et la philosophie du projet du futur PLU : construire au bourg, réduire la consommation d'espace. Une partie des intervenants, après parfois de longues discussions, a compris que la réduction des espaces constructibles était une tendance lourde et inéluctable dans le contexte climatique et a accepté de s'adapter à ce changement.

Les autres, encore sous le choc des annonces de modification de zonage des trois hameaux raccordés à l'assainissement collectif, ont voulu croire encore que la mise aux normes de cet assainissement en 2023-2024 leur permettrait de retrouver leur droit à construire, ou simplement ont souhaité protester vigoureusement dans le registre d'enquête.

Mais on peut affirmer que l'information avait été largement faite en amont, dans le bulletin municipal, lors des réunions publiques et dans la presse : le principe de recentrage de l'urbanisation au bourg et le blocage des permis de construire causé par la nécessaire mise aux normes de la STEP et les travaux sur le réseau d'assainissement dans le secteur de la Gare étaient connus, sinon acceptés.

Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le mercredi 11 août 2021 à 17h. Le registre d'enquête a été clos à 17h par la responsable de l'urbanisme et le commissaire-enquêteur. Le commissaire-enquêteur a emporté le registre des observations le soir même, après copie en mairie.

Le CE a collationné les observations écrites ou jointes aux registres, et les observations reçues en ligne, afin d'établir le Procès-verbal des observations.

Le CE a aussi formulé ses propres questions qui figurent à la suite des observations du public.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, la Communauté d'Agglomération disposait de quinze jours, à partir de la date de remise de ce procès-verbal de synthèse le 19 août 2021, pour produire son mémoire en réponse, que la commissaire-enquêtrice a reçu en pièce jointe le 2 septembre, et le 4 septembre dans sa version papier.

2. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Et réponses apportées par Mme le Maire de Saint-Carreuc et M. le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération Le 2 septembre 2021

OBSERVATIONS DU PUBLIC

I) Observation d'ordre général

Un seul visiteur a formulé une demande d'ordre général : l'ancien maire de 2008 à 2020, André RAULT, 52, Ville Caro 22150 Saint-Carreuc. C'est lui qui a initié la démarche PLU et il a donc participé à son élaboration.

MI. RAULT a écrit « mon souhait serait que les dents creuses des trois villages, Ballande, Ville Caro et Gué de Vérité restent constructibles, tout en bloquant les permis en attente de la nouvelle station d'épuration, prévue en 2023-2024. »

II) Demandes de modification de zonage de parcelles hors du bourg

Nom du pétitionnaire	Parcelle	Remarque, demande ou observation Réponses apportées par Mme Le Maire de Saint-Carreuc et M. le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération Commentaires du CE
R2 M. Bernard DARCEL 12, la Ville Caro 22150 Saint-Carreuc	C1747	Cette parcelle de 1200m2, viabilisée (eau, électricité, assainissement collectif) a été bornée en novembre 2020 pour être vendue. M. DARCEL demande que ce terrain reste constructible, vu le coût du raccordement à l'assainissement collectif qu'il a supporté. RA 1 (Réponse apportée n°1) : Suite aux avis très réservés des différents services sur le projet arrêté n°1, les élus se sont résolus à procéder à un recentrage des projets d'accueil de nouveaux logements sur le bourg. Cette modification fait suite à la prise en compte de leurs remarques ... - Les services de la DDTM, comme ceux de l'EPCI du SCOT, trouvaient que les objectifs démographiques, et donc l'accueil de logements qui en découlait étaient trop conséquents, et non compatibles avec les objectifs des SCOT et PLH. Les objectifs d'accueil ont donc été réduits de 80 à 60 logements, le projet d'accueil d'une vingtaine de logements dans les hameaux a donc été remis en cause d'autant plus que les capacités au sein du bourg permettaient de répondre à ces objectifs. - les services considéraient tous que la définition des zones

		<p>constructibles sur les 3 hameaux ne se limitait pas aux simples enveloppes urbaines comme le prévoit le SCOT. Or, si on appliquait cette règle relativement stricte, il ne restait plus que quelques possibilités ponctuelles s'apparentant plus à une réponse à des intérêts particuliers.</p> <p>- enfin la chambre d'agriculture reprochait aux élus d'avoir défini des emprises constructibles malgré la présence d'exploitations agricoles au sein ou aux proches abords des hameaux, pouvant générer à terme des risques de conflits d'usages, mais aussi un blocage potentiel de ces structures économiques (règle de réciprocité).</p> <p>De plus, la commune est concernée par un problème d'assainissement conséquent. Saint-Carreuc a été classée en catégorie 4 : impacts sur le milieu, déversement milieu sur le réseau, surcharges hydrauliques... Toute nouvelle construction est suspendue même avant approbation du PLU. La préfecture des Cotes d'Armor rappelle que « les restrictions d'autorisation à construire sont applicables dès lors qu'un manquement aux prescriptions applicables en vertu du code de l'environnement et de l'arrêté préfectoral encadrant les systèmes d'assainissement est constaté ». Merci de vous reporter également à la réponse à la dernière question (point VIII) en fin de PV – annoté *</p> <p><u>Commentaire du CE</u> : Le projet de PLU est tout à fait conforme aux demandes des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture pour préserver les zones agricoles et naturelles. Le recentrage au bourg et la densification sont nécessaire pour préserver l'environnement et la qualité de vie et respecter la loi ALUR, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc et le Programme local de l'habitat. Quant au moratoire sur la construction neuve, il est incontournable tant que la STEP et la pompe de refoulement de la Gare ne seront pas aux normes.</p>
<p>R4 Mme Marie-Claude BOITARD 6, Saint Guihen 22150 Saint-Carreuc</p>	<p>D 831</p>	<p>Cette parcelle viabilisée de 1437m2 jouxte le jardin de Mme BOITARD, qui voudrait pouvoir en disposer pour ses enfants.</p> <p>RA 2 : Le hameau a été retiré des zones à construire lors du premier arrêt du projet de la révision du PLU en novembre 2019. Le principal critère qui avait été retenu pour le choix des hameaux qui resteraient constructibles étaient, à l'époque, d'être desservis par le réseau d'assainissement collectif. Saint-Gihen ne respectait pas ce critère.</p> <p>Enfin, dans le deuxième arrêt projet, qui a fait suite aux avis réservés des services, la constructibilité de l'ensemble des hameaux a été supprimée.</p> <p><u>Commentaire du CE</u> : Au regard des exigences de protection de l'environnement et de l'activité agricole, de modération foncière,</p>

		de limitation de l'étalement urbain, et des objectifs démographiques fixés par la commune, il est nécessaire en effet de recentrer les zones à urbaniser. La commune dispose dans son projet de PLU de suffisamment de zones constructibles à vocation d'habitat au bourg pour atteindre son objectif de 60 logements sur la décennie 2021-2031.
R8 M. et Mme RIVIERE 11, rue de la Croix Botrel 22150 Saint-Carreuc	B776	M. et Mme RIVIERE ont le projet de construire une maison de plain-pied à côté de la leur, M. RIVIERE souffrant depuis 17 ans d'une maladie dégénérative qui limite de plus en plus son autonomie. Il ne peut attendre un éventuel permis en 2024-2025 lorsque la nouvelle STEP sera opérationnelle, et demande un permis de construire pour pouvoir rester à Saint-Carreuc où il est né. RA 3 : Cette parcelle est située au bourg. Elle mériterait de figurer dans le tableau du point III ci-après. C'est une parcelle classée en zone UC : elle est donc constructible et permet ainsi d'envisager le projet envisagé par le pétitionnaire. Toutefois, la commune étant concernée par un problème d'assainissement conséquent (rappel : Saint-Carreuc a été classée en catégorie 4 : impacts sur le milieu, déversement milieu sur le réseau, surcharges hydrauliques...), aussi la préfecture des Cotes d'Armor refuse l'ensemble des permis de construire nécessitant un raccordement au réseau de collecte des eaux usées communal tant que la situation ne sera pas améliorée. Aussi, la construction envisagée ne pourra se faire qu'après la mise en fonctionnement de la nouvelle station d'épuration, prévue en décembre 2023. Commentaire du CE : dont acte.
R9 Mme Christiane MALESTROIT pour Mme Marie-Louise REUX Ploeuc sur Lie et Saint-Carreuc 22150	C1653 et C1654	Mme MALESTROIT demande le changement de zonage et le retour à la constructibilité des deux parcelles de Ballande appartenant à sa mère, Mme Marie-Louise REUX. <i>Note du CE : renseignements pris, il s'agit en fait de la parcelle C1653, (9770 m2), la parcelle C1654 (56 m2) est une bande d'alignement appartenant à la commune.</i> <i>Voir les arguments développés en RA 1</i>
R10 M. et Mme Jean et Francine DARCEL	D593 D523 D405	M. et Mme DARCEL souhaitent que la parcelle D593 soit classée en zone constructible, et que les deux autres fassent partie de l'aménagement foncier. <i>Voir les arguments développés en RA 2 : Il est précisé que la remarque sur les 2 autres parcelles ne concerne pas le PLU.</i>
R11 Mme RAULT Joëlle née LEMOINE	C1758 C1761	Mme RAULT demande que ces parcelles restent constructibles, car elles sont enclavées entre plusieurs maisons, inutilisables pour l'agriculture et raccordables à l'assainissement collectif.

52, la Ville Caro 22150 Saint-Carreuc		Voir les arguments développés en RA 1
R16 M. QUERO 22150 Saint-Carreuc	B1516	M. QUERO voudrait savoir si sa parcelle B1516 au Gué de Vérité, qui est devenue non constructible dans l'actuel projet, pourrait redevenir constructible une fois la STEP aux normes. Elle est située au centre d'un hameau construit, et raccordée aux réseaux. Voir les arguments développés en RA 1
R17 et R22 M. André COTILLARD 4, Beaucroix 22150 Saint-Carreuc	B815 B814 B813 B812 B816 B656	M. COTILLARD souhaite faire un lotissement de 6 lots sur sa parcelle de 5600m ² , au Gué de Vérité. Il a demandé le 20/07/2020 un certificat d'urbanisme qui était positif, et affirmait que le terrain pouvait être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, mais précisait que les constructions devraient être exclusivement implantées dans la partie du terrain située en zone UC. Il était noté en outre que, le PLU étant en révision, une demande de PC pouvait faire l'objet d'un sursis à statuer. Le 21 janvier 2021, le permis de construire lui a été refusé au motif que « tout nouveau raccordement au réseau public nécessite la mise en service de la nouvelle station d'épuration des eaux usées. » M. COTILLARD admet volontiers la nécessité sanitaire de la mise en service de la nouvelle STEP, mais ne comprend pas qu'on puisse lui refuser ce PC, « étant donné qu'il est dans la période de validité de 18 mois du CU » et que le terrain est dans une zone d'habitat groupé et proche de tous les réseaux. Il s'inquiète en outre du sort des hameaux après la mise en service de la nouvelle STEP. <i>Note du CE : le Certificat d'urbanisme donne effectivement des droits à M. COTILLARD, mais il est précisé à la dernière ligne de la p.3 : « Si vous déposez (...) une demande de permis de construire dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme (...) ne pourront vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. »</i> Voir les arguments développés en RA 1
R20 Mme Nathalie DARCEL 15, la Ville Caro 22150 Saint-Carreuc <i>Observation en ligne du 31 juillet 2021.</i>	C2165	Mme DARCEL demande avec force dans un mail daté du 31/07/2021 le retour de sa parcelle de 1059m ² en zone constructible. Ce terrain, à moins de 2 kms du bourg, est entièrement viabilisé, et raccordé à l'assainissement collectif depuis 2006. Mme DARCEL estime faire partie des habitants de Saint-Carreuc qui ne comprennent pas ce changement de zonage, et sont prêts à défendre leur bien. Voir les arguments développés en RA 1

<p>R26 M. Pierrick BOUVRAIE</p> <p>54, la Ville Caro 22150 Saint-Carreuc</p> <p><i>Observation en ligne du 11 août 2021 à 13h.</i></p>	<p>C194 C196</p>	<p>M. BOUVRAIE a acheté en 2018 la parcelle 196, en partie constructible, puis en 2021 la parcelle 194, entièrement constructible, au prix de 40€/m2. Or le projet de PLU consiste en partie à rendre certains hameaux inconstructibles actuellement. M. BOUVRAIE estime que le hameau de la Ville Caro doit rester constructible car :</p> <ul style="list-style-type: none"> - c'est un village qui est proche du bourg. - il possède un réseau d'assainissement collectif récent. - les terrains constructibles sont des « dents creuses » qu'aucun agriculteur ne peut cultiver. <p>M. BOUVRAIE demande donc que ses parcelles redeviennent constructibles comme dans l'ancien PLU.</p> <p>Voir les arguments développés en RA 1</p>
--	----------------------	---

III) Demandes de modification de zonage de parcelles au bourg

Nom du pétitionnaire	Parcelle	Remarque, demande ou observation Réponses apportées par Mme Le Maire de Saint-Carreuc et M. le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération Remarques du CE
<p>R3 Mme Martine MOISAN née LERRIENNAT et Mme Véronique RODRIGUES née LERRIENNAT, pour leur père M. Louis LERRIENNAT</p> <p>3, impasse de la Chênaie 22150Saint-Carreuc</p>	<p>B 752</p>	<p>La maison du père de mesdames MOISAN et RODRIGUES est construite sur une parcelle de 2558 m2, B 752 (3, impasse de la Chênaie.) Elles ont découvert que cette parcelle était coupée en deux dans le projet de PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une partie zonée U avec la maison • au ras de la maison, le reste du terrain serait en zone N. <p>Elles souhaitent que la parcelle reste entièrement zonée en U, au nom de la cohérence.</p> <p>RA 4 : Concernant la demande de ce pétitionnaire, la commission propose de reculer la limite de la zone constructible de manière à ne pas contrarier une possible évolution du logement existant sur l'emprise foncière (la limite actuelle étant effectivement très proche de l'emprise bâtie existante). En outre, le recul de cette limite ne pourra inclure l'ensemble de l'emprise foncière. Pour limiter tout phénomène d'étalement urbain, le recul du trait de la zone constructible sera défini de manière à ne pas permettre la création d'un nouveau logement.</p>

		<p><u>Commentaire du CE</u> : cette solution, habituellement pratiquée en pareil cas, semble la plus équitable.</p>
<p>R6 M. et Mme François GORIN</p> <p>8, rue du Gué 22150 Saint-Carreuc</p>	<p>C1718</p>	<p>Au fil des versions successives du projet, leur parcelle est passée de constructible à non-constructible, alors qu'elle est en bord de route, viabilisée, entre deux maisons. M. et Mme GORIN demandent que leur terrain repasse dans l'enveloppe urbaine.</p> <p>RA 5 : Les possibilités de densification identifiées au sein de l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg, permettant de répondre aux objectifs d'accueil de logements que la commune s'est fixée (revus à la baisse dans le projet arrêté n°2 suite aux avis réservés des différents services), il n'a pas été jugé opportun de définir des secteurs constructibles au-delà de cette entité. Ce choix va dans le sens des objectifs qui ont été fixés par le SRADDET récemment approuvé (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) qui vise à atteindre un objectif de zéro artificialisation des sols à l'horizon 2040.</p> <p><u>Commentaire du CE</u> : Le SCOT futur étant en voie d'élaboration, il est en effet pertinent d'intégrer les règles du SRADDET, qui lui est exécutoire.</p>
<p>R13 M. et Mme Jacques REBOLIA</p> <p>4, rue du Moulin 22960 PLEDRAAN</p>	<p>C2218 C2220 C2221</p> <p>Rue de l'Etang 22150 Saint-Carreuc</p>	<p>M. et Mme REBOLIA sont propriétaires d'un terrain regroupant ces trois parcelles. Dans l'actuel PLU, seule la 2218 est en zone UC, les deux autres sont en 2AU. Ils apprennent qu'il n'est plus question d'ouvrir les zones 2AU à l'urbanisation, et ne comprennent pas du tout pourquoi : elles font pourtant partie intégrante du bourg, elles sont entourées de constructions, avec tous les réseaux et équipements publics.</p> <p>« La mairie nous apprend que cette zone 2AU va rester classée ainsi pendant 10 ans, voire 20 ans. Vu notre âge, vous comprendrez notre déception, mécontentement, et colère.</p> <p>Nous demandons que le tracé à la marge UC des parcelles 2020 et 2021 soit appliqué. »</p> <p>Voir les arguments développés en RA 5</p>
<p>R21 Mme PERONNET</p>	<p>C1587</p>	<p>Une partie de cette parcelle était classée en zone constructible, et se trouve maintenant, dans le projet en PLU, en zone Aa.</p> <p>Cette décision est difficile à comprendre, sachant que cette zone est entourée de constructions des deux côtés, et que de l'autre côté de la route il y a également des</p>

		<p>constructions. Mme PERONNET demande que cette décision et ce classement soient revus.</p> <p>Voir les arguments développés en RA 5</p>
--	--	---

IV) Demandes de changement de destination

Nom du pétitionnaire	Parcelle	Remarque, demande ou observation Réponses apportées par Mme Le Maire de Saint-Carreuc et M. le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération Remarques du CE
R1 M. André REUX 1, rue Yves Kerguélen 22190 PLERIN	N° 1473 Le Gué de Vérité	<p>Il s'agit de la partie étable d'une longère, reçue par M.REUX lors d'une donation-partage de ses parents en 1989, son frère ayant reçu la maison mitoyenne. Elle se situe au centre du hameau et les réseaux passent devant. M. REUX souhaite un changement de destination pour cette grange afin d'en faire une maison d'habitation. Il précise qu'il n'avait pas déposé de demande de changement de destination en 2019 pour cette longère car elle était alors en zone constructible.</p> <p>RA 6 : Ce bâtiment n'a effectivement pas été repéré au titre du changement de destination car il était compris au sein de la zone constructible du hameau du Gué de Vérité dont le règlement permettait de fait une telle transformation, au projet de PLU arrêté en 2019. Les hameaux n'étant plus constructibles, pour permettre un tel changement de destination, il est nécessaire d'identifier le bâtiment. Le bâtiment répondant aux critères fixés, il est proposé d'identifier ce bâtiment. En effet, le bâtiment respecte les critères retenus par la commission en charge de la révision du PLU à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Absence de bâtiments agricoles en activité à moins de 100 mètres (élevage et stockage) - Bâtiment de caractère ou représentatif de l'architecture locale - Potentiel du bâtiment : état, volume, potentiel de division ... etc. - Absence de risques connus (inondation, ...), - Accessibilité et présence des réseaux <p>La collectivité rappelle néanmoins que, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le permis sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), le bâtiment s'inscrivant dans une zone agricole.</p>

		Commentaire du CE : dont acte.
R18 M. et Mme Jean-Luc ARGOUARC'H L'Isle 22150 Saint- Carreuc	432	<p>Demande de changement de destination pour une ancienne grange.</p> <p>M. et Mme ARGOUARC'H sont propriétaires d'une ancienne grange typique en pierres sous ardoises qui présente un intérêt patrimonial et architectural. Ils aimeraient que ce bâtiment puisse faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, car il se prêterait tout à fait à une habitation. Sa façade nord est très caractéristique de ce genre de bâtiment et donne sur le chemin, sa façade sud, donnant sur le terrain attenant, permettrait une modernisation en cas de rénovation. Ce bâtiment est déjà pourvu des réseaux d'eau et d'électricité.</p> <p>RA 7 : Ce bâtiment n'a effectivement pas été repéré au titre du changement de destination. Il s'agit d'un oubli. Le bâtiment présenté répond aux critères qui avaient été définis (voir critères retenus à la réponse précédente). Le bâtiment répondant aux critères fixés, il est proposé d'identifier ce bâtiment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Absence de bâtiments agricoles en activité à moins de 100 mètres (élevage et stockage) - Bâtiment de caractère ou représentatif de l'architecture locale - Potentiel du bâtiment : état, volume, potentiel de division ... etc. - Absence de risques connus (inondation, ...) - Accessibilité et présence des réseaux <p>La collectivité rappelle néanmoins que conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le permis sera soumis à l'avis conforme de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites), le bâtiment s'inscrivant dans une zone naturelle.</p> <p>Commentaire du CE : dont acte.</p>
R5 et R24 M. Michel Le Borgne 43, rue Anne de Bretagne 22000 SAINT-BRIEUC	12, Belleville	<p>M. LE BORGNE a obtenu un permis de construire le 9/3/20 (PC 2228120Q0002). Mais p.184 du rapport de présentation, il relève le refus d'accepter ces bâtiments au titre de leur transformation en logement, au motif que le projet ne préserverait pas une intimité suffisante entre le logement créé et les voisins proches. Or son projet disposera d'une cour indépendante avec une entrée privée, et sur demande éventuelle d'un des deux riverains, d'une palissade de séparation.</p> <p>M. LE BORGNE pense que le texte actuel du projet de PLU, défavorable au 12 Belleville, fige son permis de construire. Il demande donc que son dossier soit revu dans un sens favorable, afin de faciliter une évolution de son permis de construire. Par ailleurs, il note que le projet de PLUi semble plus enclin à accepter que des locaux de caractère deviennent maisons</p>

		<p>d'habitation, puisque les bâtiments concernés ont bien été identifiés dans le projet de PLUi, sans assurance pour autant que le changement de destination sera validé en 2024.</p> <p>RA 8 : Ces bâtiments n'ont effectivement pas été repérés au titre du changement de destination. Un permis de construire ayant été accordé, la collectivité n'avait pas jugé opportun de réinscrire ce bâtiment dans le projet de PLU.</p> <p>La commission propose de réinscrire ce bâtiment. Ces bâtiments respectent les critères retenus par la commission en charge de la révision du PLU à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Absence de bâtiments agricoles en activité à moins de 100 mètres (élevage et stockage) - Bâtiment de caractère ou représentatif de l'architecture locale - Potentiel du bâtiment : état, volume, potentiel de division ... etc. - Absence de risques connus (inondation, ...), - Accessibilité et présence des réseaux La collectivité rappelle néanmoins que conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le permis sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), le bâtiment s'inscrivant dans une zone agricole. En parallèle de l'ajout du bâtiment à la liste des bâtiments identifiés, la page 184 du rapport de présentation devra être modifiée pour plus de cohérence entre les différentes pièces du PLU. <p><u>Commentaire du CE</u> : dont acte.</p>
--	--	---

V) Autres demandes

Nom du pétitionnaire	Parcelle	Remarque, demande ou observation Réponses apportées par Mme Le Maire de Saint-Carreuc et M. le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération Remarques du CE
<p>M. Christophe MALGOGNE et M. Nicolas MALGOGNE</p> <p>20 rue Théodore Albert 35170 BRUZ</p>	1160	<p>Notre mère possède la parcelle 1160 en zone AU (5600 m2).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Question 1 : dans le nouveau PLU, le terrain restera-t-il constructible et dans quelle mesure ? • Question 2 : nous avons deux projets. <p>- Le premier serait une ou des résidences pour seniors, - Le second des habitations pour particuliers.</p> <p>Il s'agirait, en accord initialement avec notre voisin M. Postel, d'associer le terrain de notre mère avec le sien, qui lui est essentiellement en zone humide. Ce qui permettrait d'avoir un espace résidentiel avec une zone d'espaces verts, qui profiterait à l'ensemble de la commune. Ce sont alors deux autres sorties</p>

		<p>qui seraient possibles, en plus de celle de notre mère (Chemin des écolières).</p> <p>Ce projet serait-il susceptible d'intéresser la commune et d'avoir un avis favorable ?</p> <p>A noter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'UGECAM, opérateur privé à but non lucratif qui rassemble 225 établissements sanitaires et médico-sociaux de l'Assurance Maladie, dont dix en Bretagne, ne possède aucune résidence pour personnes âgées en Côtes d'Armor. - Dans le « Brin de paille » été 2021, concernant le PLUi : « Le PLUi vise à diversifier l'offre de logements... Les règles d'urbanisme viseront à encourager les projets de petits logements pour permettre aux seniors d'emménager dans des espaces plus adaptés. » <p>RA 9 : La parcelle appartient à une zone 1AU. Ce classement ne s'oppose pas à la création de logements, même à destination des seniors. Néanmoins, cette zone a fait l'objet d'OAP ou Orientations d'Aménagement et de Programmation qui devront être respectées (caractère de compatibilité). Ces dernières fixent notamment un nombre de logements à construire, précisent les accès à créer et à sécuriser, rappellent que les projets ne pourront être mis en place avant la mise aux normes de l'assainissement collectif de la commune (mise en service de la nouvelle station d'épuration, prévue pour décembre 2023), et qu'ils devront être composés dans le respect du paysage, des haies existantes, et des zones humides recensées aux abords du site...</p> <p><u>Remarque du CE</u> : cette parcelle, ainsi que la parcelle voisine (sites 2 et 3), situés face à la mairie et à proximité des commerces, mériterait de faire l'objet d'une opération d'ensemble de la commune (éventuellement avec l'aide de l'Etablissement public foncier de Bretagne, ou avec un bailleur social ou un opérateur d'établissements de santé de l'Assurance-maladie, comme l'UGECAM). Cette remarque fera l'objet d'une recommandation.</p>
<p>R18 M. et Mme Jean-Luc ARGOUARC'H</p> <p>L'Isle 22150 Saint-Carreuc</p>	426	<p>Sujet : Rénovation d'une habitation ancienne</p> <p>M. et Mme ARGOUARC'H sont propriétaires de la parcelle 426, bâtiment et petit terrain, en prolongement d'une habitation. Cette parcelle était une maison d'habitation, inhabitée il est vrai depuis longtemps, mais des traces évidentes d'habitation sont encore présentes.</p> <p>Ils aimeraient pouvoir conserver le droit de rénover ce logement, qui présente un intérêt patrimonial et architectural : grande et belle cheminée intérieure, pierres anciennes de</p>

		<p>réemploi d'un ancien manoir en façade.</p> <p>RA 10 : La parcelle avec le bâtiment existant à rénover est située en zone N, qui autorise la rénovation des bâtiments ayant la sous-destination logement ainsi que leur extension en neuf ou dans un bâtiment contiguë de caractère sous certaines conditions (voir articles 1 et 2 du règlement de la zone N, ci-dessous). Le règlement de la zone N indique dans son article 2 : Sont admises les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'emprise au sol créée n'excède pas plus de 30 % de l'emprise au sol initiale, et n'excède pas plus de 40 m² supplémentaire, par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU, - que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire, - que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant, - que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette, - que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres. <p><u>Remarque du CE</u> : la rénovation est donc possible, et l'extension dan la limite de 40m2, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.</p>
--	--	--

VI) Demandes d'information

Nom du pétitionnaire	Parcelle	Remarque, demande ou observation Réponses apportées par Mme Le Maire de Saint-Carreuc et M. le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération Remarques du CE
R14 M. PERONNET	C805 C1587 B542 B543 B544	M. PERONNET vient se renseigner et constate que : - La parcelle C805 (6045 m2) est en A. - La parcelle C1587 (2581 m2) est maintenant en Aa. - Les parcelles B542/B543/B544 sont en N. Il n'a pas de demande, il se résigne au passage en Aa de sa

		<p>parcelle C1587.</p> <p>RA 11 : Lecture de la remarque Pas de commentaire particulier</p>
R15 M. LE COLGUEN		<p>M. Le COLGUEN voudrait savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ce qu'est une zone 1AU. - Si ces parcelles peuvent être construites. - Si l'on peut acheter une parcelle pour agrandir son jardin sans construire. - Si un promoteur aurait intérêt à acheter plusieurs parcelles pour un investissement futur. <p>Le CE répond à toutes ces questions. La dernière mérite sans doute une réponse plus précise que celle du CE.</p> <p>RA 12 : Le terrain d'assise concerné jouxte une zone 1 AU (inventoriée site 1) pour laquelle des OAP ont été prévues. Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être respectées (caractère de compatibilité). Ces dernières fixent notamment un nombre de logements à construire, précisent les accès à créer et à sécuriser, rappellent que les projets ne pourront être mis en place avant la mise aux normes de l'assainissement collectif de la commune (mise en service de la nouvelle station d'épuration, prévue pour décembre 2023), et qu'ils devront être composés dans le respect du paysage, des haies existantes, et des zones humides recensées aux abords du site...</p> <p>Remarques du CE : concernant un investissement futur, il s'agirait là d'un pari à long terme, voire très long terme, puisque le terrain jouxte une zone 1AU.</p>
R27 M. Denis GAUTIER		<p>S'enquiert du sort de sa parcelle de l'Isle, qui reste en zone naturelle (N) et boisée (EBC). M. GAUTIER est satisfait, et n'a pas de demande.</p> <p>RA 11 : Lecture de la remarque. Pas de commentaire particulier</p>

VII) Demandes d'information ne concernant pas le projet de PLU

Nom du pétitionnaire	Parcelle	Remarque, demande ou observation Réponses apportées par Mme Le Maire de Saint-Carreuc et M. le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération Remarques du CE
R23 M. Hervé DARCEL	784 (UC)	M. DARCEL voudrait savoir s'il existe toujours un droit de passage pour la parcelle 784 (UC) à partir de la parcelle construite 757. Cette parcelle 784 vient en effet d'être vendue, et le droit de passage, antérieur à l'arrivée de M. DARCEL il y a

		vingt ans, n'a jamais été utilisé. Cette parcelle jouxte son propre terrain (1084), et il doit l'entretenir depuis toujours. Il souhaiterait donc l'acheter. RA 13 : Il s'agit en fait de la parcelle 757 qui a été rachetée et non la 784. Lecture de la remarque Pas de commentaire particulier Remarque du CE : cette question de droit privé concerne le notaire qui a établi les actes, plutôt que la commune.
R 25 M. et Mme MARTIN 22150 Saint-Carreuc		M. et Mme Martin s'inquiètent pour la sécurité de leurs enfants, à cause d'un bâtiment mitoyen à leur habitation qui est extrêmement dégradé. Ils ont tenté à plusieurs reprises de prendre contact avec les propriétaires, et ont même mandaté leur notaire pour ce faire, mais ils n'arrivent qu'à contacter le premier héritier d'une liste de sept personnes, les six autres n'étant pas connus. Ils ne seraient pas opposés à l'idée d'acheter le bâtiment pour en finir, mais ils sont depuis des années dans une impasse, les propriétaires n'étant pas identifiés. En tout état de cause, ils demandent que la commune prenne un arrêté de péril. RA 14 : Ne concerne pas le projet de PLU

VIII) Question de la commissaire-enquêtrice

Il reste peu de questions auxquelles le commissaire-enquêteur n'a pas eu de réponse.

Tant M. MAHE, premier adjoint en charge de l'urbanisme, que madame QUINTIN, responsable de l'urbanisme ont au fil de l'enquête largement répondu à mes demandes d'information.

Un interrogation subsiste cependant, et la question m'a été posée par de nombreux administrés : quel sera le sort des hameaux après la mise en œuvre de la nouvelle STEP ?

Le retrait des zones urbaines situées au sein des hameaux de Ville Caro, Gué de Vérité et Ballande est-il lié à la saturation de la STEP (et donc réversible), ou à la demande des services de l'Etat d'une urbanisation maîtrisée au sein de l'enveloppe urbaine, conforme au Plan local de l'habitat avec un objectif de six logements par an ?

* Le critère assainissement, même s'il a certainement influencé la décision des élus concernant le retrait de la constructibilité des hameaux entre les projets 1 et 2, n'a pas été le critère principal de cette décision. La résolution de la problématique assainissement à horizon 2023 ne modifiera pas cette décision.

En effet, le retrait du caractère constructible des hameaux fait suite aux avis réservés de plusieurs services concernant le projet de PLU arrêté n°1 (DDTM, EPCI du SCOT, Chambre d'agriculture essentiellement) qui ne sont pas liés à la problématique assainissement. Pour rappel, ces avis réservés concernaient entre autres :

- Les objectifs démographiques et résidentiels retenus par la commune jugés trop optimistes, et

surtout non compatibles avec le projet de SCOT ou Schéma de Cohérence Territoriale (fixant un objectif de croissance démographique fixé à + 0,6%/an et non + 1% comme le prévoyait la commune), et de PLH ou Programme Local de l'Habitat (fixant un accueil de 30 à 35 logements par an sur les 11 communes du secteur Sud du PLH) avec lequel le projet de PLU doit être compatible. [Ces observations ont conduit les élus à réduire leurs objectifs démographiques et d'accueil de logements dans la version n°2 du PLU (+ 0,6%/an au lieu de + 1%/an, soit 60 logements au lieu des 80 initialement prévus). La priorité étant de privilégier le développement sur le centre-bourg, et les zones de projets au cœur du bourg permettant de répondre aux nouveaux objectifs fixés par la commune de revenir sur la constructibilité des hameaux, qui semblait de plus faire débat auprès des différents services.

- Les objectifs de « moindre consommation d'espace » et de « moindre étalement urbain » fixés par le code de l'urbanisme et repris par les documents supra-communaux (SRADDET, SCOT, ...), n'étaient pas respectés, les projets de développement étant trop ambitieux. Les services ont également considéré que la définition des zones constructibles sur les hameaux conduisant parfois à prévoir une extension de l'enveloppe urbaine n'était pas compatible avec les objectifs fixés par le SCOT. Ce dernier n'interdit pas d'identifier des hameaux en zone constructible, mais cette délimitation ne doit en aucun cas conduire à une extension de l'enveloppe urbaine. [Un resserrage des zones constructibles sur les hameaux pour les réduire à leur enveloppe urbaine stricte ne permettait plus qu'un accueil ponctuel de quelques logements. Il paraissait donc plus opportun dans le nouveau projet de revenir sur la constructibilité des hameaux, d'autant plus que les zones définies au niveau du bourg étaient suffisantes pour répondre aux nouveaux objectifs d'accueil.

- Le manque de prise en compte de la présence agricole dans les critères de choix pour la définition des hameaux constructibles. [Le retrait des zones constructibles sur les hameaux permettait, enfin, de limiter les éventuels impacts du projet de PLU sur la profession agricole. Dans l'avis sur le projet de PLU arrêté n°2, les différents services qui avaient émis des avis réservés, ont validé l'évolution apportée au projet de PLU. La Chambre d'Agriculture signale lors de son second avis que « le projet a évolué sur la plupart des points mis en avant lors de notre avis et notamment sur la capacité d'accueil de la commune et la constructibilité des hameaux. Nous n'avons plus de remarques sur ces thématiques ». La Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) souligne « les efforts réalisés par la collectivité pour prendre en considération l'ensemble des remarques (...) en modifiant, d'une part son taux de croissance démographique diminuant de 1 % à 0.6 % et d'autre part, en procédant au retrait des zones urbaines situées au sein des hameaux de la Ville Caro, Le Gué de Vérité et Ballande ». Il est également remarqué un « objectif de réduction important de la consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'ensemble du territoire par rapport aux dix dernières années ».

Aussi, il apparaît certain que les zones inconstructibles proposées au nouveau PLU, resteront inconstructibles également après la mise aux normes de la nouvelle station d'épuration.

Remarques du CE : recentrer l'urbanisation est une démarche difficile mais vertueuse qui va dans le sens de l'histoire, puisque les terrains constructibles du bourg sont suffisants pour accueillir les 60 logements prévus dans la décennie à venir.

La commune n'a pas d'autre choix : il faut cesser d'augmenter la taille des réseaux, de multiplier les déplacements motorisés, et de créer de potentiels conflits d'usage dans l'espace naturel et agricole. Le recentrage des constructions sur le bourg permettra d'intégrer les nouveaux arrivants, bénéficiera aux commerces, facilitera l'accès aux services (école en particulier) et favorisera les déplacements doux.

3. MOTIVATIONS DE MON AVIS

Dans ce troisième chapitre, le commissaire enquêteur procédera à une analyse du projet de PLU présenté à l'enquête publique, et donnera son appréciation sur les avis émis lors de la consultation administrative (avis des organismes, personnes publiques associées, personnes publiques consultées). Ceux-ci n'ont pu être joints sous forme d'analyse thématique à l'étude des observations du public, celles-ci concernant exclusivement des parcelles individuelles et non le projet dans son ensemble.

Dans la quatrième et dernière partie, le commissaire enquêteur formulera ses conclusions et son avis personnel sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Carreuc.

3.1 Bilan de la concertation

La concertation préalable a bien été organisée, conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil municipal du 6 octobre 2016, durant toute la durée des études nécessaires à l'élaboration du projet de révision du PLU. Le bilan de la concertation, annexé à la délibération du Conseil municipal du 15 février 2021 et du Conseil d'Agglomération du 11 mars 2021, présente l'ensemble des actions menées par la commune.

3.2 Organisation de l'enquête

J'ai pu constater sur place que l'enquête avait été bien organisée, et la publicité faite dans les règles : l'avis d'enquête a été publié deux fois dans la presse à quinze jours d'intervalle, ainsi que sur le site Internet de la commune et sur celui de SBAA.

J'ai pu voir que l'affiche réglementaire avait été affichée devant la Mairie. Je peux attester que l'enquête publique s'est déroulée normalement, que les permanences ont été assurées comme prévu, et que les habitants de Saint-Carreuc ont pu s'exprimer, oralement ou par écrit.

La population a été tenue informée pendant toute l'élaboration du projet : les habitants de Saint-Carreuc et les propriétaires de terrains ou de maisons sur le territoire de la commune ont été informés par le site Internet de la commune et de l'agglomération, le magazine municipal, la presse locale, et au cours de trois réunions d'information du 26 juin 2018, 16 septembre 2019 et 26 novembre 2020 (Cette dernière réunion a été remplacée, à cause du couvre-feu à 18h, par une permanence en mairie le vendredi 29 janvier 2021, au cours de laquelle une quinzaine de rendez-vous ont été honorés). Ces réunions ont été annoncées dans la presse, comme en attestent les neufs articles de Ouest France, Le Télégramme et le Penthievre joints au bilan de la concertation.

En outre, des flyers ont été distribués dans toutes les boîtes à lettres de la commune. La population a donc été informée par tous les moyens dont pouvait disposer la commune, et ce au-delà des obligations légales.

Les habitants ont pu formuler leurs observations sur un registre mis à leur disposition en mairie tout au long de l'élaboration du PLU, et exprimer leurs objections lors des trois réunions, ainsi que lors des quatre permanences d'enquête publique du 10 juillet au 11 août 2021, et pendant la durée de l'enquête sur le registre d'enquête à leur disposition en mairie.

3.3 Le dossier : appréciations de la commissaire-enquêtrice

3.3.1 L'état initial de l'environnement et les prévisions de développement

Le diagnostic territorial est long et détaillé (176 pages). La synthèse présente à la fin de chaque chapitre et la liste des enjeux permettent de préciser les choix d'orientations envisageables pour l'élaboration du projet.

Le diagnostic identifie bien le patrimoine bâti de qualité, telles que les maisons anciennes du bourg et en campagne, à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU.

3.3.2 Le projet et le Plan d'Aménagement et de développement durable (PADD)

Le rapport de présentation comporte un diagnostic du territoire et une définition des enjeux. A partir de ces éléments, les élus de Saint-Carreuc ont fait des choix stratégiques de développement qui s'expriment dans le PADD. Ces choix ont été développés dans le rapport d'enquête et rappelés dans le premier chapitre de cette seconde partie du rapport.

Le rapport de présentation comporte également une analyse de la consommation d'espace et une analyse des possibilités de « reconstruire la ville sur elle-même ». Il n'y a pas d'évaluation environnementale, la commune en ayant été dispensée par l'Autorité environnementale.

Evolution démographique, besoins en logements

Les perspectives démographiques ont été revues à la baisse par rapport à la première version du PLU, et sont conformes aux prévisions du ScoT : 0,6 %/an. Le besoin en logements qui en découle, estimé à 60 d'ici 2030 par la commune me semble bien évalué et correspond aux données du Programme local de l'habitat (6 logements/an).

Besoins en foncier - densification

J'observe que la commune a effectué un travail de recensement des terrains disponibles dans l'enveloppe urbaine et du potentiel de densification qui en découle. La consommation d'espace prévue s'élève à : 3,5 ha pour l'habitat dans la période 2021-2031, contre 6,7 ha dans la décennie précédente, et 5000 m² pour les activités économiques.

Les surfaces destinées à être ouvertes à l'urbanisation sont réduites à 17% de ce qu'elles étaient dans le PLU précédent qui comportait plus de 20 ha de zones urbanisables, ce qui constitue un réel progrès. Je constate que la densité moyenne de logements/ha constatée pendant la période précédente (9,6 logements par ha au bourg, 8 logements/ha en zone rurale) a été revue à la hausse et est désormais conforme à l'objectif du SCoT qui est de 15 logements/ha, avec un minimum de 12 logements/ha pour chaque zone AU.

Développement économique

Le PADD prévoit que la zone d'activités de la Croix Cabaret pourra faire l'objet d'une extension de 5000m², une surface qui me semble raisonnable pour l'installation d'activités artisanales ou industrielles, à l'exclusion de tout logement de fonction ou de gardiennage, et de toute activité commerciale (sauf d'éventuels showrooms).

Mobilité et déplacements :

La collectivité fait en sorte de recentrer l'essentiel des développements résidentiels au niveau du centre-bourg, afin de réduire les déplacements motorisés, et de limiter la pollution qui en résulte. En outre, la réflexion d'aménagement de chaque site de projet intègre désormais les déplacements doux.

Il faudrait ajouter la création de zones de co-voiturage évoquée dans le rapport de présentation mais non repris dans le PADD, dans une commune où la majorité des actifs travaille à Saint-Brieuc et s'y rend seul en voiture. Ce point fera l'objet d'une recommandation.

Biodiversité, zones humides, Trame Verte et Bleue

J'estime que les continuités écologiques sont bien prises en compte.

Par ailleurs, le projet identifie et maintient les haies bocagères au titre de la loi paysage, et classe en EBC certains boisements liés à la Forêt de Lorge. En outre, dans le cadre de la procédure d'aménagement foncier, 134 kms de haies et de talus seront protégés, et pour les haies si nécessaire replantées.

Gestion de la ressource en eau potable-eaux usées-eaux pluviales

Les enjeux de la mise à niveau de l'assainissement collectif sur le territoire de la commune ont été pris en compte par les études de réalisation d'une nouvelle station d'épuration. Par ailleurs, les rejets par trop-plein récurrents lors de fortes pluies dans le secteur de la Gare, qui impactent fortement le milieu récepteur, vont faire l'objet de travaux au niveau du réseau de collecte, dont le poste de refoulement de la Gare. La MRAe rappelle le nécessaire conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU à la mise à niveau des capacités épuratoires, ce qui s'impose en effet.

3.3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Quatre sites sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, trois au centre-bourg et un sur dans la zone d'activités de la Croix Cabaret. Concernant le centre-bourg, il me semble tout à fait pertinent pour la commune de respecter ainsi la loi ALUR, qui impose aux PLU d'analyser le potentiel de densification des zones agglomérées et de tenter de le mobiliser afin d'éviter un étalement urbain consommateur d'espaces agricoles et naturels.

Dans une démarche qui me semble logique, la commune souhaite donc aménager des lots à bâtir dans l'enveloppe urbaine. Ceci permet à de nouvelles populations d'habiter dans le centre bourg, à proximité des équipements et des services.

3.3.4 Le plan de zonage, ou règlement graphique

Le plan de zonage ou règlement graphique est la traduction réglementaire du PADD. Il fait apparaître un découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Ces zones sont divisées en secteurs, définis en fonction de leurs caractéristiques et des règles particulières qui s'y appliquent.

Le plan de zonage mentionne également les zones humides, les emplacements réservés, les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination, les espaces boisés et les haies à protéger.

Le règlement graphique est la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables décidé par les élus. Ainsi, il reflète la volonté politique de maîtriser la

consommation d'espace, d'en faire une gestion économe tout en garantissant la possibilité d'évolution démographique de la commune.

Dans le projet de révision, seules 17% des parcelles restent constructibles, soit 3.5 ha au lieu des 20.5 ha du PLU de 2008.

J'estime que les élus ont fait le choix de la frugalité foncière, et on ne peut que saluer cette démarche.

Bâtiments à caractère patrimonial susceptibles de changer de destination

Outre les deux changements de destination prévus, plusieurs personnes ont demandé à bénéficier d'un changement de destination pour des bâtiments de caractère patrimonial en zone naturelle ou agricole.

En zones agricoles et naturelles, le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :

- il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terrepierre), -
- le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m²,
- le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée,
- le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

En zone agricole (A) ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF et en zone naturelle (N) à l'avis conforme de la CDNPS.

A mon avis, il convient d'être prudent pour accorder ces autorisations de changement de destination. Certes, il vaut toujours mieux un bâtiment et des abords bien entretenus qu'une friche, mais, comme le signale la DREAL Bretagne, le changement de destination pose question : il peut entraîner une augmentation du coût des propriétés. Le changement de destination a alors un caractère irréversible et obère les conditions de mutation du modèle agricole.

3.3.5 Le règlement littéral, ou règlement écrit précise les règles qui s'appliquent à chaque zone délimitée par le règlement graphique. Ce règlement comprend :

- Les dispositions générales, Titre I.
 - => La définition des termes utilisés pour l'application des règles et les différents types de destinations ;
 - => Les prescriptions du PLU communes à l'ensemble des zones.
- Les dispositions applicables à l'intérieur de chacune des zones, titres II, III, IV, V. (9 articles)
- 3 annexes (règles relatives au stationnement, liste des espèces invasives, liste des espèces allergisantes).

Les zones agricoles (A ou Aa) représentent 55% du territoire de la commune, et les zones naturelles (N) 40%. Certains agriculteurs cultivent des parcelles situées en zone N, ce qui ne pose pas problème tant que les sièges d'exploitations ne sont pas situés en zone N. Car alors les exploitants ne peuvent pas construire de nouveaux bâtiments, ni d'extension de leur exploitation, ce qui peut leur poser problème en cas de diversification d'activité par exemple (vente à la ferme, etc.)

Pour m'assurer qu'aucune des exploitations ne se trouvait dans ce cas, j'ai demandé à ce que la commune vérifie si l'une des 17 exploitations qui y ont leur siège avait son siège en zone N. Après vérification, il apparaît que tous les sièges d'exploitations sont bien en zone agricole.

4. Analyse des observations des personnes publiques et des organismes

En application des articles L.153-16 et 17 du code de l'urbanisme, le projet de PLU, arrêté par délibération du conseil d'Agglomération du 11 mars 2021, a été transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale.

A l'issue d'un délai de 3 mois à compter de la date de réception du dossier, l'avis de la collectivité ou de l'organisme est réputé favorable. Le projet de PLU a également été transmis à la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) au titre des articles L.151.12 et 13 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la CDNPS (Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites) et à la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) de Bretagne.

Les avis des personnes publiques associées et consultées ont été annexés au dossier présenté à l'enquête publique, dès le début de la procédure. Le public y a donc eu accès au même titre qu'à tous les autres documents.

PLU prescrit en 2016 : avis défavorable des Services de l'Etat en 2019

Le projet de révision du PLU du 11 mars 2021 est en fait le second arrêt de ce projet puisqu'il y avait eu un premier arrêt le 28 novembre 2019 qui avait conduit à un avis défavorable des services de l'État.

Contrairement aux avis formulés par les services associés et consultés sur le premier projet de 2019, les avis donnés sur ce second projet conforme aux demandes des services de l'Etat et de la Chambre d'agriculture sont évidemment beaucoup plus succincts et positifs.

Avis de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale) après examen au cas par cas, sur la révision n°2 du PLU de Saint-Carreuc

La MRAe définit les critères dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Considérant les caractéristiques de Saint-Carreuc :

- commune s'étendant sur 2 654 hectares, membre de la communauté d'agglomération Saint-Brieuc Armor Agglomération et faisant partie du territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Saint-Brieuc ;
- commune principalement concernée par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la baie de Saint-Brieuc, située en tête du bassin versant de l'Urne, fleuve côtier identifié comme réservoir biologique par le SDAGE Loire-Bretagne et présentant une sensibilité particulière vis-à-vis des rejets en azote et phosphore et des contaminations bactériennes (usages littoraux, eau potable) ;
- une population communale de 1 509 habitants en 2016, répartie sur 714 logements ;
- une croissance démographique négative de -0,1 % par an sur la période 2009/2014, qui a

fait suite à une période de forte croissance démographique de 2 %/an entre 1999 et 2009 ;

Considérant les caractéristiques du plan, en particulier :

- l'absence de zones humides recensées dans les zones prévues pour l'urbanisation dans l'inventaire du SAGE de la baie de Saint-Brieuc ;
- l'orientation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) d'identifier et de maintenir les haies bocagères au titre de la loi paysage, voire un classement en espace boisé (EBC) pour certains boisements liés à la forêt de Lorge ;

Considérant que les enjeux relatifs à la nécessaire mise à niveau des capacités épuratoires de la commune ont été anticipés par la collectivité, conduisant au lancement des études de réalisation d'une nouvelle station d'épuration, dont la livraison devrait avoir lieu en 2023 ;

Considérant que des compléments d'investigation menés à l'automne 2019 sur le fonctionnement du réseau d'assainissement font état par ailleurs de rejets par trop-plein récurrents lors des fortes pluies, impactant fortement le milieu récepteur ;

Considérant que la collectivité va lancer, en lien avec Saint-Brieuc Armor Agglomération, une campagne de travaux en 2021 pour enrayer les problématiques relevées au niveau du réseau de collecte, dont le poste de refoulement de la Gare ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la révision n°2 du plan local d'urbanisme de Saint-Carreuc (22) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Décide : Article 1er En application des dispositions du livre 1er, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la révision n°2 du plan local d'urbanisme de Saint-Carreuc (22) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Appréciations de la commissaire-enquêtrice

Pas de commentaire sur l'avis 2020 de l'Autorité environnementale au vu de l'évolution du projet, beaucoup plus conforme à ses demandes. A noter tout de même que l'AE dispensait aussi la commune d'évaluation environnementale dans son avis de 2019, alors que Saint-Carreuc, en tête du bassin versant de l'Urne, s'apprêtait à rendre constructibles une vingtaine de parcelles dans trois hameaux raccordés à un assainissement collectif plus que problématique.

Avis de la Direction départementale des territoires et de la mer.

Ont été modifiés par rapport au projet original :

- le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation à la mise en conformité des réseaux d'eaux usées (création d'une nouvelle station d'épuration et suppression des déversements sur un poste de refoulement de la Gare prévus pour fin 2023)
- la modification du taux de croissance démographique qui est passé de 1 % à 0.6 %
- le retrait des zones urbaines situées au sein des hameaux de Ville Caro, Gué de Vérité et Ballande.

- Concernant la consommation d'espace, le projet d'aménagement et de développement durable et le rapport de présentation présentent un objectif de réduction important de la consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'ensemble du territoire par rapport aux dix dernières années (seules 17 % des surfaces demeurent constructibles par rapport au précédent PLU).

Par cette stratégie d'urbanisation maîtrisée au sein de l'enveloppe urbaine, la commune répond positivement aux observations formulées sur le premier projet arrêté.

Parmi les remarques :

Un Plan du zonage d'assainissement des eaux pluviales comprenant également les bassins de rétention existants, les projet de bassins, les exutoires ainsi que les cours d'eau doit être présent dans le dossier afin d'identifier les zones à enjeux ou à risque « pluvial ».

La DDTM regrette que le pétitionnaire n'ait pas jugé bon de réviser le zonage d'assainissement collectif en même tant que le nouveau PLU : « le plan de zonage de l'assainissement collectif/non collectif doit être en adéquation avec les prévisions de développement de l'urbanisme et doit être vérifié lors de l'élaboration et de chaque révision du PLU. »

Appréciations de la commissaire-enquêtrice

La commune s'étant conformée strictement à leurs demandes, à part sur la production d'un plan de zonage d'assainissement des eaux usées et d'un plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, l'avis des services de l'Etat est logiquement positif.

DRAC : la Direction régionale des Affaires culturelles demande que la page 149 du rapport de présentation soit reprise relativement au site d'intérêt archéologique faisant l'objet d'une zone de présomption de prescriptions archéologiques.

CDPENAF : la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers approuve les dispositions réglementaires encadrant les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone agricole et forestière, et considère que ces dispositions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone. Elle donne donc un avis favorable aux dispositions réglementaires du projet de règlement du PLU de la commune de Saint-Carreuc.

La Chambre d'Agriculture, qui avait elle aussi donné un avis défavorable au premier projet, note pour sa part que le projet a évolué - favorablement à son avis - sur les points mis en avant dans son avis initial, notamment sur la capacité d'accueil de la commune et la constructibilité des hameaux.

Concernant le développement économique et les zones d'activité, la Chambre d'Agriculture regrette que Saint-Brieuc Armor agglomération n'ait pas fait connaître le schéma des zones d'activité économique sur son territoire, afin de répartir l'enveloppe foncière dans les limites octroyées par le SCOT à chaque collectivité, et en démontrer le besoin.

Appréciations de la commissaire-enquêtrice :

La Chambre d'agriculture est tout à fait justifiée, à mon sens, à demander ce schéma des zones d'activité économique. Les représentants de la Chambre d'agriculture sont parmi les rares présents à toutes les réunions des PPA, s'impliquent, conseillent et guident les projets. Leur engagement les rend légitimes à exiger de leurs partenaires le même niveau d'implication.

Le Pays de Saint-Brieuc : Le groupe de suivi des documents d'urbanisme et aménagement commercial notifie ses conclusions au Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération, et note que le projet de PLU de Saint-Carreuc prend en compte les orientations du SCOT en vigueur avec des prévisions démographiques revues à la baisse, un objectif de production de logements moindre, une mise en adéquation des capacités d'assainissement avec la volonté d'accueillir des habitants supplémentaires, un recentrage de l'urbanisation sur le bourg en abandonnant les possibilités de construction au sein de l'espace rural, et le renforcement de la préservation des zones humides. Le Pays de Saint-Brieuc émet donc un avis favorable au projet de PLU.

Appréciations de la commissaire-enquêtrice

Un avis positif tout à fait prévisible pour ce projet de révision largement amendé.

La Région Bretagne invite la commune de Saint-Carreuc à prendre en compte les objectifs et règles générales du SRADDET, exécutoire depuis le 16 mars 2021, dans l'attente de leur intégration par le futur SCOT du Pays de Saint-Brieuc. La Région invite donc la commune à anticiper et intégrer au projet de PLU les règles du Schéma régional.

Appréciations de la commissaire-enquêtrice

Le nouveau SCOT intégrera en effet les règles du Schéma régional de développement durable et d'égalité des territoires, il est donc indispensable d'intégrer ses règles au projet de révision pour préparer le futur PLUi.

La Chambre de commerce et d'industrie (CCI) des Côtes-d'Armor félicite la commune pour l'instauration d'un secteur de diversité commerciale à protéger. Toutefois, elle recommande d'ajouter l'interdiction du changement de destination des cellules commerciales dans ce périmètre, dès lors que le maintien des activités économiques dans ces cellules est possible (normes, accessibilité etc.)

Appréciations de la commissaire-enquêtrice

La demande de la CCI pose question pour les cellules commerciales comme celles de Saint-Carreuc, qui se trouvent souvent au rez-de-chaussée d'une maison d'habitation.

Le Conseil départemental (Direction du Patrimoine) formule quelques remarques et propositions relatives au réseau routier et aux sentiers de randonnée.

Appréciations de la commissaire-enquêtrice

La carte des sentiers de randonnée, nombreux sur le territoire de la commune, est en effet très lacunaire.

RTE (Réseau de transport d'électricité) fait la liste des ouvrages du réseau public de transport d'électricité présents sur le territoire couvert par le projet de PLU, et demande d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Le Conseil communautaire de SBAA arrête le projet de PLU de la commune de Saint-Carreuc le 11 mars 2021, et en note les principales évolutions par rapport au premier projet :

- La baisse des prévisions démographiques, coïncidant avec le scénario du SCoT.
- Un objectif de production de logements moindre, impliquant une diminution des surfaces réservées dans le PLU (3,5 ha, au lieu de 5 ha précédemment, en respectant l'objectif de densité posé dans le SCoT 2015).
- Une mise en adéquation des capacités d'assainissement avec la volonté d'accueillir des habitants supplémentaires. La priorité affirmée par la commune de résoudre les problèmes d'assainissement rencontrés (travaux autour de la nouvelle station d'épuration, de type boues activées)
- Une urbanisation totalement recentrée sur le bourg, en abandonnant les possibilités de construction au sein de l'espace rural, dans trois hameaux (Ballande, Gué de Vérité, et Ville Caro.)
- Des compléments apportés à l'analyse de la consommation d'espace et une exploitation des résultats de l'étude de densification.
- Le renforcement de la préservation des zones humides, dans la mesure où la commune a complété les orientations d'aménagement et de programmation de deux secteurs du bourg afin d'informer clairement les aménageurs potentiels de la proximité immédiate des zones humides et de la nécessité de prendre des précautions en matière d'implantation et conception des bâtiments.
- Le groupe de suivi note que la commune prévoit des besoins pour les activités économiques en réservant moins de 5000 m² à l'extension de la zone d'activité de la Croix Cabaret. Cette option est rendue possible en consommant la marge de respiration de l'enveloppe de foncier économique fixé par le SCoT en vigueur.

Appréciations de la commissaire-enquêtrice

Un avis positif du Comité syndical du Pays qui salue ainsi le chemin souvent ardu parcouru par les élus dans l'élaboration de ce projet de révision n°2.

4. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

La commissaire-enquêtrice désignée pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Carreuc, qui s'est déroulée du samedi 10 juillet au mercredi 11 août 2021, après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public, et fait la synthèse des contraintes spécifiques à la commune de Saint-Carreuc, des dispositions du projet de PLU, de l'avis de l'Autorité environnementale, de l'Avis des services de l'Etat, des avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU, de la CDPENAF, de l'ARS, du Comité syndical du Pays de Saint-Brieuc, de RTE et de la Région Bretagne, des comptes-rendus des conseils municipaux de Saint-Carreuc et du Conseil d'Agglomération, des trois réunions d'information concernant le PADD et le projet de PLU, et du bilan de la concertation,
- entendu M. Antoine Mahé, premier adjoint en charge de l'urbanisme, Mme Véronique Quintin, responsable de l'urbanisme de la commune, et Mme Samia Blaise, responsable du service commun d'application du droit des sols et de l'urbanisme, en charge du projet à Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- fait cinq visites sur place, pendant et après l'enquête pour repérer les principaux secteurs et pour juger de la pertinence des demandes formulées par les habitants de Saint-Carreuc concernant leur parcelle,
- reçu une cinquantaine de personnes et recueilli 25 dépositions représentant 37 observations et demandes des habitants de Saint-Carreuc pendant les quatre permanences, analysé ces dépositions dans un PV de synthèse, et reçu le mémoire en réponse de madame le Maire de la commune et de Saint-Brieuc Armor Agglomération,

Emets les conclusions suivantes :

Le PLU de Saint-Carreuc a été élaboré sur la base du SCoT du Pays de Saint-Brieuc, exécutoire depuis 2015.

Le projet de révision du PLU du 11 mars 2021 est en fait le second arrêt de ce projet, puisqu'un précédent arrêt avait été réalisé le 28 novembre 2019 et avait conduit un avis défavorable et services de l'État. Les élus ont donc dû modifier de façon drastique leur projet initial en janvier 2021, ce qui a sans doute été difficile pour eux, mais aussi et surtout difficile à faire comprendre et accepter aux habitants de la commune.

Le projet de révision présenté à l'enquête est complètement différent du projet arrêté en 2019 :

Ont été modifiés par rapport au projet original :

- Le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation à la mise en conformité des réseaux d'eau usées (création d'une nouvelle station d'épuration et suppression des déversements grâce à des travaux sur le poste de refoulement de la Gare prévus pour fin 2023)
- Le taux de croissance démographique qui est passé de 1 % à 0.6 % (moyenne prévue par le ScoT du Pays de Saint-Brieuc.)
- Le retrait des zones urbaines situé au sein des hameau de la ville Caro, Le Gué de Vérité et Ballande.

– La consommation d'espace : le projet d'aménagement et de développement durable et le rapport de présentation présentent un objectif de réduction important de la consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'ensemble du territoire par rapport aux dix dernières années.

Par cette stratégie d'urbanisation maîtrisée au sein de l'enveloppe urbaine, la commune répond positivement aux observations formulées par les services de l'Etat, l'ARS, la Chambre d'Agriculture et la MRAe sur le premier projet arrêté.

Cette démarche correspond à la philosophie du projet de révision, dans le contexte d'économie d'espace qui est un enjeu national, dans le cadre de l'objectif « zéro artificialisation nette à l'horizon 2040 » du plan national biodiversité, appuyé par l'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace, et les règles du SRADDET.

Le projet de PLU est économe d'espace : les zones constructibles sont réduites à 3,5ha pour les dix prochaines années, soit à peine 0.13 % d'un territoire communal de 2654 hectares. Sous l'égide des services de l'Etat, les élus ont opéré une réduction sévère des zones urbanisables en ne conservant que 17% des zones constructibles du PLU en vigueur. Le PLU exprime ainsi la détermination des élus à aménager le territoire en consommant moins d'espace et en recentrant l'urbanisation.

Cette volonté de gestion économe de l'espace, affichée dans le PADD, se traduit par une réduction très nette des périmètres constructibles définis au PLU et un arrêt du mitage de l'espace agricole. Les zones A et N inconstructibles ou quasi-inconstructibles représentent 96% de la surface totale du territoire.

La consommation foncière a été réduite :

- Par la suppression de nombreuses zones AU du PLU de 2008.
- Par une surface moyenne consommée réduite de moitié : 3,5ha au lieu de 6,67ha dans la période précédente.
- Grâce à une densité moyenne de 15 logements/hectare, conforme aux prescriptions du ScoT pour la commune rurale de Saint-Carreuc, au lieu de 9,6 logements en moyenne au bourg dans la décennie précédente.

Pour limiter tout phénomène d'étalement urbain en rendant impossible toute construction supplémentaire sur une parcelle, il conviendrait de limiter le périmètre des zones UC au plus près du bâti et non à la parcelle, en reculant la limite de la zone constructible, de manière à ne pas contrarier une possible évolution du logement existant sur l'emprise foncière. Le recul du trait de la zone constructible sera défini de manière à ne pas permettre la création d'un nouveau logement. Il conviendrait de le faire pour tout un quartier, afin d'éviter le sentiment d'injustice de propriétaires qui seraient les seuls à voir leur parcelle ainsi limitée au plus près du bâti (Cf observations R3 et R4). Cette remarque fera l'objet d'une recommandation.

Sur le plan environnemental, le projet de plan de zonage du PLU respecte bien les corridors écologiques identifiés dans le diagnostic et repris dans le PADD (trame verte et bleue), les zones humides et les réservoirs de biodiversité inscrits dans le ScoT. Tous ces éléments sont représentés

sur les documents graphiques et bénéficient d'un zonage protecteur adapté ou de prescriptions destinées à les protéger (éléments de les espaces boisés classés, haies, zones humides).

Le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Carreuc respecte les documents de rang supérieur :

- Le projet de révision du PLU est compatible avec le SCoT du pays de Saint-Brieuc, et intègre les objectifs et règles générales du nouveau SRADDET, en prévision du prochain SCoT.
- Il est compatible avec les outils de gestion de l'eau (SAGE et SDAGE), en particulier à travers l'inventaire des zones humides.
- Il est compatible avec le PCAET, comme il doit l'être depuis le 1er avril 2021, en réduisant les déplacements motorisés, mais timide dans la possibilité de production d'énergies renouvelables, en particulier les centrales photovoltaïques et les unités de méthanisation (dont on pourrait attendre beaucoup dans une commune d'élevage), et les économies d'énergie.
- Le projet de révision du PLU est également compatible avec le PLH (Programme Local de l'Habitat).
- Il respecte les dispositions des Lois ALUR et ELAN et du Grenelle de l'Environnement.
Grâce aux orientations de la loi ALUR en particulier, le projet de révision du PLU maintient les conditions d'une activité agricole, la qualité des paysages et les déplacements doux, en stoppant tout mitage et en intégrant dans sa stratégie urbaine la nécessité d'un centre bourg renforcé.

Les organismes et personnes publiques associées ou consultées émettent tous des avis favorables à cette version amendée du projet de révision. La DDTM regrette cependant l'absence de plans de zonage d'assainissement des eaux pluviales et de zonage d'assainissement des eaux usées, que SBAA élaborera parallèlement au PLUi, prescrit le 31 mai 2018.

Toutes les observations formulées par le public durant l'enquête ont été étudiées dans cette seconde partie du rapport. Même si certains propriétaires sont mécontents de la perte de constructibilité de leur parcelle, la plupart comprennent la nécessité de réduire l'impact sur l'environnement de la création de nouveaux réseaux et de la multiplication des déplacements motorisés. Et aucune des observations formulées pendant l'enquête n'est de nature à remettre fondamentalement en cause le projet de révision.

En conséquence, j'estime le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Carreuc, qui prévoit une consommation de foncier modérée par rapport au nombre de logements prévus et exploite au mieux les capacités de densification à l'intérieur des zones déjà urbanisées est très économe de foncier, réduisant ainsi les déplacements motorisés et l'impact sur les zones naturelles et agricoles. Recentrer l'urbanisation est pour les élus une démarche difficile mais vertueuse qui va dans le sens de l'histoire, puisque les terrains constructibles du bourg sont suffisants pour accueillir les soixante logements prévus dans la décennie à venir.

Saint-Carreuc n'a pas d'autre choix : il faut cesser d'étendre les réseaux, de multiplier les déplacements motorisés, et de créer de potentiels conflits d'usage dans l'espace naturel et agricole. Le recentrage des constructions sur le bourg permettra d'intégrer les nouveaux arrivants, bénéficiera aux commerces, facilitera l'accès aux services (école en particulier) et favorisera les déplacements doux.

C'est pourquoi j'émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Saint-Carreuc, avec les trois recommandations suivantes :

Recommandations

- Pour limiter tout phénomène d'étalement urbain en rendant impossible toute construction supplémentaire sur une parcelle, il serait bon de limiter le périmètre des zones UC au plus près du bâti et non à la parcelle, en reculant la limite de la zone constructible, de manière à ne pas contrarier une possible évolution du logement existant sur l'emprise foncière. Le recul du trait de la zone constructible sera défini de manière à ne pas permettre la création d'un nouveau logement. Il conviendrait de le faire pour tout un quartier, afin d'éviter le sentiment d'injustice de propriétaires qui seraient les seuls à voir leur parcelle ainsi limitée au plus près du bâti (Cf observations R3 et R4).
- Pour limiter les déplacements individuels motorisés, l'aire de covoiturage évoquée dans le rapport de présentation devrait être réalisée en priorité, dans une commune comme Saint-Carreuc où la plupart des actifs travaillent à Saint-Brieuc, et où 1% seulement de la population utilise la ligne de transports en commun Ploeuc-Saint-Brieuc.
- Pour réaliser les projets d'ensemble de développement du centre-bourg, il est possible à la commune de faire appel, pour les études de faisabilité, le portage foncier et l'ingénierie foncière, à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, financé par la Taxe spéciale d'équipement.

ANNEXES

1) Publicité de l'enquête



PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE
DU PROJET DE REVISION DU PLU DE SAINT- CARREUC

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE
ET DE PUBLICATION**

Le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération soussigné, certifie que les formalités d'affichage et de publicité concernant la prescription de l'enquête publique du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Carreuc, ont bien été effectuées, à savoir :

- l'affichage le 18 juin 2021, pour une durée d'UN MOIS, en vue de l'information du public, de l'arrêté 058-2021 portant sur la prescription de l'enquête publique du dossier de révision du PLU de Saint-Carreuc au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération et à la mairie de Saint-Carreuc
- l'affichage de l'avis d'enquête publique relatif au dossier de révision du PLU de Saint-Carreuc, du 25 juin 2021 au 11 août 2021 inclus, au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération et à la mairie de Saint-Carreuc
- la publication de cet avis, dans les journaux Ouest-France et Télégramme
Au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique : le 24 juin 2021
Dans les 8 jours après le début de l'enquête : le 15 juillet 2021
- la publication sur le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération et sur le site internet de la mairie de Saint-Carreuc

Fait à Saint-Brieuc, le **12 AOUT 2021**

Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président en charge de
l'urbanisme et de l'aménagement du
territoire


Thibaut GUIGNARD

