

# L'enquête publique

du jeudi 12 septembre  
au mercredi 30 octobre 2024

## Mode d'emploi de l'enquête publique

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)  
Périmètres Délimités des Abords (PDA)  
Abrogation des cartes communales

*La terre, la mer, l'avenir en commun*

    [saintbrieuc-armor-agglo.fr](https://www.saintbrieuc-armor-agglo.fr)



**SAINT  
BRIEUC  
ARMOR**  
AGGLOMÉRATION

BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LA HARMOYE // LA MÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX  
LANTIC // LE BODÉO // LE FœIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINE-HAUTE // PLAINTEL  
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLœUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN  
SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS  
SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC



Le 29 février 2024, le conseil communautaire de Saint-Brieuc Armor Agglomération a voté le premier arrêt de son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Les Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, chambres consulaires...) et les communes de l'Agglomération ont ensuite eu 3 mois pour donner leur avis sur ce projet.

Une commune ayant rendu un avis défavorable, le projet de PLUi a fait l'objet d'un nouvel arrêt en conseil communautaire le 27 juin dernier, conformément à la procédure du code de l'urbanisme.

A cette «phase administrative», succède à présent celle de l'enquête publique, majeure pour les habitants.

Les élus des 32 communes de Saint-Brieuc Armor Agglomération travaillent depuis 6 ans à la construction de ce premier projet de PLUi. C'est long, mais c'est le temps nécessaire pour co-construire un projet en accord avec la vision du devenir de notre territoire et finaliser un document respectant le cadre réglementaire en constante évolution. Le projet de PLUi a intégré les principes de réduction de la consommation foncière et d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, qui s'imposent depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience du 21 août 2021.

Un PLUi ne se résume pas à la seule gestion des droits à construire, c'est avant tout un outil de planification au service d'un projet d'aménagement et de développement de l'Agglomération qui couvre de nombreuses dimensions. Il a pour ambition de répondre à de multiples enjeux en matière d'emploi, d'habitat, de déplacements, de protection de l'environnement, de préservation des paysages et du patrimoine, de gestion des ressources naturelles, de développement, d'équipements et services collectifs...

Aujourd'hui, au terme de ce processus, le document est abouti, mais pas figé. Il prépare le territoire à relever les défis de demain. C'est un document qui vise à adapter le territoire face aux effets du changement climatique et à préserver les qualités du cadre de vie.

L'ensemble des élus et des référents PLUi se sont impliqués pleinement autour de ce projet fédérateur qui vise à harmoniser les règles d'urbanisme du territoire en préservant le caractère de chaque commune.

Cette enquête publique concerne dans le même temps la procédure de création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) et l'abrogation des 2 cartes communales (document d'urbanisme communal) du territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

La création des PDA permet de construire un périmètre afin de protéger, de mettre en valeur et de réguler la construction autour des 34 monuments historiques concernés par l'étude.

L'abrogation des cartes communales de Saint-Bihy et Saint-Gildas est de son côté, une procédure annulant ce document au profit du PLUi, et ce, dès son approbation par le Conseil d'Agglomération.

**Saint-Brieuc Armor Agglomération vous invite à donner votre avis sur ces projets.**



# Sommaire

- *Quels sont les projets soumis à l'enquête publique ?*
- *Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal*
- *Le PLUi : un guide complet pour comprendre*
- *L'aménagement du territoire*
- *Les Périmètres Délimités des Abords*
- *L'abrogation des cartes communales*
- *Les étapes des projets*
- *Organisation de l'enquête publique*
- *Après l'enquête publique*





## Quels sont les projets soumis à l'enquête publique ?

- *Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)*
- *Les Périmètres Délimités des Abords (PDA)*
- *L'abrogation des cartes communales*



# Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

## *Qu'est-ce que le PLUi ?*

Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable de Saint-Brieuc Armor Agglomération pour les 10 à 15 prochaines années.

Il s'agit du document qui définit les règles applicables aux permis de construire et aux autres autorisations d'urbanisme. Il détermine les droits à construire de chaque parcelle, publique ou privée et remplacera les documents d'urbanisme existants des communes de l'Agglomération. Cependant, ce seront toujours les maires qui délivreront les permis de construire.

Le PLUi définit des ambitions fortes pour l'Agglomération de Saint-Brieuc et décline les objectifs du projet de territoire pour répondre à différents enjeux :

Éviter qu'un champ ne se transforme en lotissement, empêcher qu'une construction vienne nuire à un point de vue remarquable, adapter notre développement aux capacités de notre milieu naturel... Mais aussi, redynamiser nos centre-bourgs, permettre un accès aux services et multiplier les modes de déplacements pour rendre le territoire accessible à tous. Et enfin, organiser géographiquement la production de logements sur tout le territoire...

Le PLUi permet de réguler nos activités pour offrir un cadre de vie qui convienne tous à : étudiants, retraités, actifs, en recherche d'emplois et entrepreneurs...

Le PLUi :

- Fixe l'emplacement des futures zones constructibles, voiries et équipements publics.
- Institue des protections (milieu naturel, patrimoine bâti, etc.).
- Détermine les règles de construction à partir desquelles les actes et autorisations d'urbanisme (Permis de Construire, Déclaration Préalable, Certificat d'Urbanisme...) sont instruits.

## *Que change le PLUi pour moi concrètement ?*

Construction, extension, abri de jardin, piscine... Avant de solliciter un permis de construire ou autre autorisation, renseignez-vous auprès de votre mairie. En effet, selon votre projet, la zone géographique, le type de construction, le raccordement en eau ou autres... des règles d'urbanisme s'appliquent. Parfois même, il peut y avoir des spécificités en faveur de l'intérêt général (patrimoine, servitude d'utilité publique, loi littoral, risques naturels...).

Demain, je devrai me référer au PLUi pour savoir :

- Que construire et où ? Ce que je peux faire et ce que je ne peux pas faire sur ma parcelle et/ou sur mon bâtiment.
- Comment construire ? Quelle hauteur, quel volume, quelle apparence pour ma construction ? Comment bien l'intégrer dans le paysage ? Comment bien prendre en compte la place de la nature au sein de chaque parcelle ?
- Comment ma parcelle doit-elle être desservie et reliée aux réseaux ? Combien de places de stationnement dois-je réaliser ?

## ***Un projet commun pour un avenir partagé***

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Saint-Brieuc Armor Agglomération est bien plus qu'un simple document administratif. C'est un projet ambitieux, fruit d'une collaboration étroite entre SBAA et les 32 communes de notre territoire.

## ***Une vision partagée, une construction collective***

Chaque commune, quelle que soit sa taille, a apporté sa contribution et a été associée à toutes les étapes de l'élaboration du PLUi. C'est un projet collectif où chaque voix compte.

## ***Un document évolutif au service de tous***

Le PLUi n'est pas un document figé. C'est un outil vivant qui évoluera avec notre territoire. Il sera régulièrement mis à jour pour s'adapter aux nouveaux enjeux et aux aspirations de nos concitoyens. Cette approche dynamique garantit que notre PLUi restera pertinent et répondra aux besoins de tous.

## ***Un PLUi simple et accessible***

Nous avons souhaité que le PLUi soit un document clair et compréhensible pour tous. C'est pourquoi nous avons privilégié des parties du règlement qui se présentent sous forme de carte. Ces outils visuels facilitent la lecture et permettent à chacun de se repérer et de comprendre les règles d'urbanisme qui s'appliquent.

## ***Un nouveau partage des responsabilités***

Avec la mise en place du PLUi, les relations entre les communes et l'Agglomération ont évolué. Chacune a un rôle essentiel à jouer :

- **Les communes** sont en première ligne pour mettre en œuvre le PLUi sur leur secteur géographique. Elles sont les interlocutrices privilégiées des habitants et des acteurs locaux.
- **L'Agglomération** assure une coordination globale et veille à la cohérence du projet à l'échelle de tout le territoire. Elle apporte son expertise et ses moyens pour accompagner les communes dans leurs démarches.

## ***Les avantages du PLUi pour tous***

Ce nouveau mode de gouvernance territoriale présente de nombreux avantages :

- **Une vision cohérente et partagée du développement du territoire.**
- **Une meilleure prise en compte des spécificités locales.**
- **Une simplification des procédures administratives.**
- **Une meilleure qualité de vie pour tous.**

En somme, le PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération est un projet ambitieux qui marque une nouvelle étape dans l'aménagement de notre territoire. C'est un projet qui nous concerne tous et qui nous invite à construire ensemble l'avenir de celui-ci.



# Le PLUi : un guide complet pour comprendre l'aménagement du territoire

## *Les pièces qui composent le PLUi*

### **1. Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation est un document essentiel qui sert d'introduction au PLUi. Il me permet de saisir les enjeux, les objectifs et les choix qui ont été faits pour élaborer ce document d'urbanisme.

Le rapport de présentation se compose de 5 livrets et d'annexes. Le résumé non technique permet de prendre connaissance de manière synthétique du diagnostic du territoire, des choix d'aménagement retenus, de l'évaluation environnementale du territoire et de comprendre le fonctionnement et l'articulation du document.

**En lisant le rapport de présentation, je peux :**

- **Comprendre le contexte** : il me situe dans le temps et l'espace en me présentant le territoire concerné, son histoire, sa population, son économie, son environnement.
- **Identifier les enjeux** : je prends conscience des défis auxquels le territoire est confronté (urbanisation, développement économique, préservation de l'environnement, climatiques, etc.).
- **Découvrir les objectifs du PLUi** : le rapport me précise les ambitions de la collectivité en matière d'aménagement du territoire (améliorer la qualité de vie, favoriser le développement durable, préserver le patrimoine, etc.).
- **Suivre le processus d'élaboration** : je comprends les différentes étapes de la réalisation du PLUi, les acteurs impliqués et les modalités de concertation.
- **Analyser le diagnostic du territoire** : le rapport me présente une étude approfondie du territoire, avec des données sur l'habitat, les équipements, les transports, l'environnement, etc.
- **Évaluer l'état initial de l'environnement** : je prends connaissance de l'état de l'environnement naturel et de la biodiversité avant la mise en œuvre du PLUi.
- **Comprendre les choix stratégiques** : le rapport me permet de saisir les raisons qui ont motivé les choix d'aménagement retenus dans le PLUi.
- **Évaluer l'incidence du PLUi sur l'environnement** : j'ai accès à une évaluation des impacts potentiels du PLUi sur l'environnement et les mesures mises en place pour les réduire.

### **2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la pièce maîtresse du PLUi, le document affiche l'ambition politique pour le territoire. C'est un peu la boussole qui oriente toutes les décisions d'aménagement du territoire pour les années à venir.

**En lisant le PADD, je peux :**

- **Comprendre la vision globale pour le territoire** : quelle image souhaite-t-on donner de notre territoire dans le futur ? Comment voulons-nous vivre ensemble ?
- **Identifier les grandes orientations stratégiques** : quelles sont les priorités en matière d'urbanisme, de développement économique, d'environnement, de mobilité, etc. ?

- **Visualiser les grands projets d'aménagement** : quels sont les projets structurants prévus (création de zones d'activités, de nouveaux quartiers, de parcs, etc.) ?
- **Comprendre les enjeux environnementaux** : comment protéger la nature, les paysages et la biodiversité ? Quelles sont les mesures pour lutter contre le changement climatique ?
- **Saisir les enjeux sociaux et économiques** : comment favoriser un développement économique durable, améliorer le cadre de vie, lutter contre l'étalement urbain ?
- **Comprendre les liens entre les différentes thématiques** : comment articuler les enjeux de développement économique, social et environnemental ?

### 3. Le règlement du PLUi

Le règlement du PLUi, c'est un peu le "code de la construction" à l'échelle de l'intercommunalité. Il définit les règles précises à respecter pour construire, aménager ou modifier un bâtiment.

En lisant le règlement, je peux :

- **Connaître les règles générales d'urbanisme** : quelles sont les autorisations nécessaires pour construire ? Quels sont les types de constructions autorisés ?
- **Comprendre les règles spécifiques à chaque zone** : les règles ne sont pas les mêmes en zone urbaine, en zone agricole, en zone naturelle, etc.
- **Identifier les contraintes liées à ma propriété** : quelles sont les servitudes qui pèsent sur mon terrain ? Quelles sont les distances à respecter par rapport aux limites de propriété ?
- **Savoir quelles sont les hauteurs de bâtiments autorisées.**
- **Connaître les matériaux autorisés pour la construction.**
- **Comprendre les règles concernant l'aménagement des espaces extérieurs.**
- **Être informé des règles spécifiques à certains types de bâtiments (habitations, commerces, industries, etc.).**

Le règlement se compose de documents graphiques que sont les cartes réglementaires (zonage et règles graphiques) et d'un règlement écrit listant ce qui est autorisé ou non dans les différents secteurs (règlement de zones et dispositions générales).

Les cartes et le règlement écrit fonctionnent ensemble :

- Je localise dans un premier temps le secteur ou la parcelle qui me concerne et je regarde son classement sur la carte de zonage (zone urbaine, à urbaniser, naturelle ou agricole).
- Si ma parcelle est constructible, je regarde les cartes des règles graphiques qui me donnent des indications sur les principales règles qui s'appliquent (hauteurs des constructions, aspect extérieur, emprise au sol...).
- Je lis le règlement correspondant à mon zonage et aux règles graphiques qui me concernent pour connaître la réglementation qui s'applique dans le détail.

### 4. Les annexes du PLUi

- **Servitudes d'utilité publique (SUP)**

**Ce que j'y trouve** : une liste exhaustive des servitudes qui pèsent sur le territoire (réseaux électriques, gaz, eaux usées, voies ferrées, etc.).

**À quoi ça sert** : je peux savoir si mon terrain est concerné par une servitude et quelles sont les restrictions d'usage qui en découlent (impossibilité de construire, de planter des arbres, etc.).

- **Droit de préemption**

**Ce que j'y trouve** : les zones où la collectivité dispose d'un droit de préemption, c'est-à-dire la possibilité de racheter un bien immobilier avant qu'il ne soit vendu à un tiers.

**À quoi ça sert** : je suis informé des secteurs où la collectivité peut intervenir pour maîtriser l'urbanisation et mettre en œuvre ses projets.

- **Annexes sanitaires**

**Ce que j'y trouve** : des informations sur l'assainissement, l'alimentation en eau potable, la gestion des déchets.

**À quoi ça sert** : je peux connaître les règles à respecter en matière de raccordement aux réseaux et les contraintes liées à la qualité de l'eau et de l'environnement.

- **Plans d'information**

**Ce que j'y trouve** : des plans thématiques qui complètent les informations contenues dans le règlement et les autres annexes (plans de risques naturels, plans de bruit, etc.).

**À quoi ça sert** : je peux visualiser les zones exposées aux risques et les mesures de prévention à mettre en œuvre.

- **Taxe d'aménagement**

**Ce que j'y trouve** : les modalités de calcul de la taxe d'aménagement, qui finance en partie les équipements publics liés à l'urbanisation.

**À quoi ça sert** : je peux estimer le coût financier de mon projet de construction.

- **Règlement de collecte**

**Ce que j'y trouve** : les modalités de collecte des déchets, les types de déchets acceptés, les jours et horaires de collecte.

**À quoi ça sert** : je suis informé des règles à respecter pour la gestion de mes déchets.

- **ZAC (Zones d'Aménagement Concerté)**

**Ce que j'y trouve** : les projets d'aménagement de grande envergure, avec des règles spécifiques.

**À quoi ça sert** : je peux connaître les projets de développement urbain prévus sur le territoire.

- **Conventions PUP (Projet Urbain Partenarial)**

**Ce que j'y trouve** : des accords entre les collectivités et les aménageurs pour la prise en charge du financement d'une partie des équipements publics pour des projets d'aménagement importants.

**À quoi ça sert** : je peux comprendre les modalités de réalisation de certains projets.

## **5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des documents qui définissent les grandes lignes des projets d'aménagement futurs pour un secteur donné ou pour une thématique particulière. Les OAP ne sont pas des règles figées qui imposent des changements radicaux, mais plutôt un cadre de réflexion et de concertation pour envisager les évolutions possibles d'un secteur. Elles ne sont pas un outil de maîtrise foncière mais elles s'imposent en cas de réalisation de projet.

On distingue ainsi :

- Les **OAP sectorielles** qui sont localisées géographiquement sur du foncier ciblé comme stratégique par les communes. Elles se composent d'un schéma et d'un texte présentant les orientations qui devront être respectées en cas de projet.
- Les **OAP thématiques** qui cadrent des orientations sur 3 thématiques retenues, la trame verte et bleue, la centralité et le commerce, la densité.



# Les Périmètres Délimités des Abords

## *Que sont les périmètres délimités des abords (PDA) ?*

Les périmètres délimités des abords (PDA) sont des zones géographiques délimitées autour d'un monument historique ou d'un ensemble architectural remarquable. Ces zones bénéficient d'une protection particulière afin de préserver le caractère et l'environnement de ces patrimoines.

## *Pourquoi créer des PDA ?*

- **Protection du patrimoine** : les PDA permettent de mieux protéger les monuments historiques et leur environnement immédiat, en évitant les constructions ou les modifications qui pourraient altérer leur valeur esthétique ou historique.
- **Adaptation aux enjeux locaux** : contrairement aux anciennes zones de protection qui étaient définies par une distance fixe (rayon de 500 mètres autour du monument), les PDA sont adaptés à chaque monument et à son contexte spécifique. Ils permettent ainsi une protection plus fine et plus efficace.
- **Amélioration de la qualité urbaine** : en encadrant les projets de construction et d'aménagement au sein des PDA, on favorise une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain et une valorisation du patrimoine.

## *Que change l'apparition de ces PDA ?*

La nouvelle délimitation des abords des monuments historiques résultant de la démarche de création des PDA permet une amélioration de la prise en compte des enjeux de préservation et de mise en valeur du patrimoine et du paysage en recentrant la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur les secteurs présentant les enjeux les plus forts en termes de co-visibilité et d'intérêt architectural, urbain et paysager.

La délimitation des PDA n'a pas à proprement parler d'impact sur l'environnement. Toutefois, il est important de rappeler que cette protection se traduit par une servitude d'utilité publique créée en cohérence avec le PLUi et annexée à ce dernier. Les PDA des monuments sont ainsi intégrés à cette enquête publique menée conjointement avec celle du projet d'élaboration du PLUi.

Dans le cadre de cette servitude, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'ABF lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte soit :

- à la cohérence des immeubles ou ensembles d'immeubles formant accompagnement du ou des monuments historiques,
- à la conservation du ou des monuments historiques,
- à la mise en valeur du ou des monuments historiques.

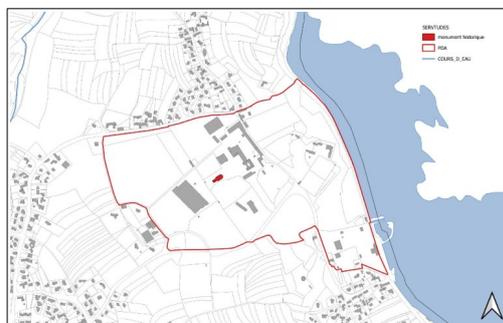
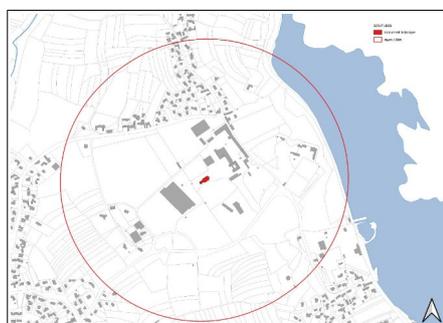
Les périmètres proposés sont donc définis en fonction de leur cohérence et leur contribution potentielle à la conservation ou la mise en valeur des monuments d'un point de vue urbain ou paysager. Cette emprise a pour objectif d'accompagner l'évolution qualitative de l'environnement aux abords des monuments historiques.

## Quels PDA à Saint-Brieuc Armor Agglomération ?

Sur notre territoire, on recense 34 monuments historiques concernés par l'étude, répartis sur 8 communes :

- **Binic-Étables-sur-Mer (2)** : Maison Vasserot, Villa Caruhel
- **Langueux (2)** : Viaduc de Douvenant en totalité, Chapelle Saint Ilan
- **Lantic (2)** : Eglise Notre-Dame de la Cour, Croix-Calvaire du XVIème siècle
- **Plédran (4)** : Camp de Péran, Chapelle Saint-Jean du Créach : dallage, Allée couverte dite "La Roche Cadio", Menhir dit "de la Touche-Bude"
- **Plérin (1)** : Vieille croix à l'entrée du bourg
- **Quintin (15)** : 3 maisons du XVIème siècle, Ancien Hôtel Poulain, Ancien Hôtel Le Texier de Clévery, La Grande Maison, Fontaine de Notre-Dame de la Porte, Château XVIIe siècle, Château XVIIIe siècle, Deux maisons dites «des Chanoines» , Menhir de la Roche Longue, Anciennes fortifications, Fontaine des Carmes, Restes de l'église Saint-Thurian et croix du XVe siècle, Chapelle des Ursulines
- **Saint-Quay-Portrieux (2)** : Cinéma-dancing en totalité, Villa Kermoor
- **Saint-Brieuc (6)** : Croix Saint Mathias, Fontaine Saint-Brieuc, Grand Séminaire, Boulevards suspendus et viaduc de Toupin, Tour de Cesson, Pont des Courses et Viaduc de Douvenant

Les propositions de PDA, au nombre de 18, sont établis sur les 34 monuments historiques recensés. Il résulte de l'étude, menée par Saint Brieuc Armor Agglomération, 11 propositions de périmètres répartis sur 7 communes dont 1 périmètre commun à deux communes (Saint-Quay-Portrieux et Binic-Étables-sur-Mer). L'étude, menée par la Ville de Saint-Brieuc, propose quant à elle 6 périmètres.



*Exemple : évolution du périmètre de protection de la chapelle Saint-Léon, à Saint-Ilan, Langueux (500m / PDA)*



# L'abrogation des cartes communales

## *Qu'est ce qu'une carte communale ?*

Une carte communale est un document d'urbanisme simplifié qui s'applique aux communes n'ayant pas élaboré de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Aujourd'hui, sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération, les communes de Saint-Bihy et de Saint-Gildas sont sous régime de carte communale.

La carte communale permet notamment de délimiter les zones constructibles et non constructibles, de fixer les règles de construction, d'organiser l'aménagement du territoire communal, ou encore de concilier les projets de développement avec la protection de l'environnement et le cadre de vie des habitants.

## *Qu'est ce que l'abrogation de ces cartes va changer ?*

Les cartes communales, bien qu'utiles, présentent certaines limites :

- **Hétérogénéité des règles** : chaque commune ayant sa propre carte, les règles d'urbanisme pouvaient varier d'un endroit à l'autre, ce qui complexifiait la compréhension et l'application des règles.
- **Difficulté à prendre en compte les enjeux globaux** : les cartes communales étaient centrées sur les enjeux locaux, rendant difficile la prise en compte des problématiques à l'échelle de l'Agglomération (transports, environnement, etc.).

Avec l'abrogation des cartes communales de Saint-Bihy et de Saint-Gildas et l'arrivée du PLUi pour 2025, nous allons retrouver des règles d'urbanisme plus détaillées et un zonage adapté sur tout le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération, mais aussi :

- **Une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux** : le PLUi intègre des objectifs de protection de la nature, de préservation des ressources naturelles et de promotion des modes de vie durables.
- **Une vision à long terme** : le PLUi est un document de planification stratégique qui vise à orienter le développement du territoire sur une durée de 10 à 15 ans.
- **Une meilleure coordination des projets** : le PLUi facilite la coordination entre les différents projets d'aménagement, en évitant les conflits d'usage et en optimisant l'utilisation des ressources.



# Les étapes des projets

## Procédure : PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération

PRESCRIPTION DE  
L'ÉLABORATION DU PLUI  
31 MAI 2018



### DIAGNOSTIC

et Etat Initial de l'Environnement

#### ETAT DES LIEUX

Le diagnostic, c'est la première étape pour construire notre PLUi. On analyse l'état actuel de notre territoire (maisons, commerces, espaces verts, etc.) pour identifier ses forces, ses faiblesses et ses besoins.

### PADD

Le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durable



#### LA BOUSSOLE DU PLUI

Le PADD, c'est le document qui définit les grandes orientations pour l'aménagement de notre territoire. Il explique comment nous souhaitons faire évoluer sur Saint-Brieuc Armor Agglomération en matière d'habitat, d'activités économiques, d'environnement, etc.

#### LES RÈGLES DU JEU DE L'AMENAGEMENT

La traduction réglementaire, c'est l'étape où les grandes orientations du PADD sont traduites en règles précises et écrites. Elles définissent ce qui est autorisé et ce qui ne l'est pas sur le territoire de la commune en matière de construction, et d'aménagement.



### LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

Zonage, règlement écrit  
et graphique, OAP

### CONSULTATION DU PUBLIC



#### PARTICIPATION CITOYENNE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

La concertation avec la population a eu lieu dès le début de la construction du PLUi. Après la 1ère phase d'arrêt, les communes et PPA ont pu donner leurs avis, prescriptions et recommandations concernant le projet de PLUi. L'enquête publique se déroulant du 12 septembre au 30 octobre 2024 permet à la population d'émettre son avis en consultant le PLUi sur site ou en ligne.

SEPTEMBRE  
OCTOBRE 2024

OBJECTIF JUIN 2025

### APPROBATION

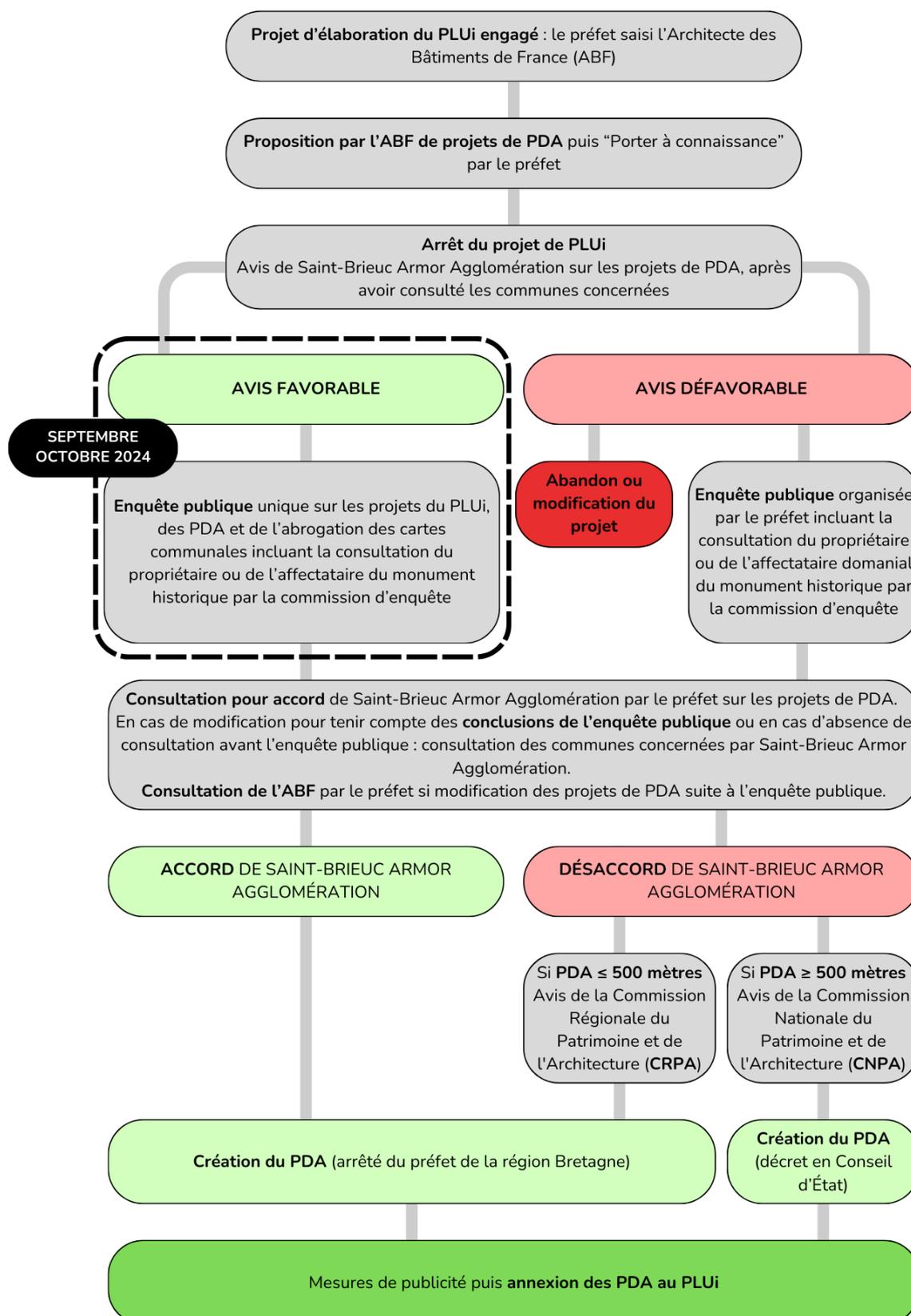
Dernière étape du PLUi



#### L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PLUI

Après prise en compte des recommandations après enquête et modifications du PLUi, les élus de Saint-Brieuc Armor Agglomération approuvent le projet de PLUi. Ce dernier remplace l'ensemble des PLU et cartes communales du territoire.

## Procédure : Périmètres Délimités des Abords





# Organisation de l'enquête publique

## *Une enquête publique, c'est quoi ?*

L'enquête publique est la procédure qui permet à tous les citoyens de s'exprimer sur un projet d'aménagement, ici en particulier, sur le PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération, les projets de PDA et l'abrogation des cartes communales. C'est une étape cruciale avant la décision finale, car elle donne la possibilité à chacun de faire part de ses avis, de ses interrogations ou de ses propositions.

La commission d'enquête se compose de 5 commissaires enquêteurs.trices dont 1 Président. Les membres sont des personnes neutres, extérieures au territoire et désignées par le tribunal administratif. La commission tiendra des permanences dans plusieurs lieux du territoire afin de recevoir le public. Cette dernière phase de concertation permet aux habitants d'apporter leurs observations et de faire part de leurs demandes sur les projets avant leur entrée en vigueur en 2025.

L'enquête publique sur le projet de PLUi, des PDA et sur l'abrogation des cartes communales se déroulera **du jeudi 12 septembre 2024 à 9h00 au mercredi 30 octobre 2024 à 17h00 inclus**.

## *Pourquoi organiser une enquête publique ?*

- **Informé le public** : l'objectif est de permettre à chacun de comprendre les projets, leurs enjeux et leurs conséquences.
- **Recueillir l'avis des citoyens** : les habitants peuvent ainsi exprimer leur accord, leurs réserves ou leurs oppositions.
- **Assurer la transparence** : en rendant public le dossier du projet et en organisant des réunions, les autorités montrent leur volonté d'être transparentes.
- **Renforcer la légitimité des décisions** : en prenant en compte l'avis du public, les décisions prises sont plus facilement acceptées par tous.

## *Comment se déroule l'enquête publique ?*

- **Publication de l'avis d'enquête** : on annonce l'enquête dans les journaux locaux et on affiche des avis dans les 32 mairies.
- **Consultation du dossier** : le dossier du projet est mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Il contient toutes les informations nécessaires pour comprendre le projet.
- **Dépôt des observations** : les citoyens peuvent déposer leurs observations par écrit dans différents registres prévus à cet effet ou par voie postale.
- **Permanences de la commission d'enquête** : de nombreuses permanences sont organisées pour écouter les citoyens, répondre à leurs questions et recueillir leurs observations.
- **Rapport du commissaire enquêteur** : à la fin de l'enquête, la commission d'enquête, rédige un rapport dans lequel elle présente les observations du public et donne son avis sur le projet.
- **Décision de l'autorité compétente** : en tenant compte du rapport de la commission d'enquête et des observations du public, l'autorité compétente prend la décision finale.

## ***Rôle de chaque acteur pendant le commission d'enquête***

### ***Rôle de la commission d'enquête***

- **Conduire l'enquête** : la commission d'enquête est chargée de mener à bien l'ensemble de la procédure d'enquête publique. Elle organise les permanences, recueille les observations du public, analyse le dossier et le rapport du maître d'ouvrage.
- **Assurer l'impartialité et l'objectivité** : les membres de la commission doivent agir en toute impartialité et objectivité. Ils doivent s'assurer que toutes les parties prenantes ont la possibilité de s'exprimer et que leurs observations sont prises en compte.
- **Rédiger le rapport d'enquête** : à l'issue de l'enquête, la commission d'enquête rédige un rapport détaillé. Ce rapport doit notamment :
  - Présenter les différentes phases de l'enquête.
  - Synthétiser les observations du public.
  - Analyser les arguments pour et contre les projets.
  - Formuler un avis motivé sur les projets.

### ***Rôle des agents dans les sites de consultation***

Les agents d'accueil n'ont pas à renseigner les usagers mais simplement à leur mettre le dossier à disposition. En cas de questions, les commissaires enquêteurs présents lors des permanences de la commission d'enquête répondront à vos interrogations.

### ***Rôle de la population***

Le rôle de la population lors d'une enquête publique est essentiel et démocratique. L'enquête publique vous permet de vous exprimer et de faire valoir vos opinions sur les projets qui vous concernent directement.

Les principaux rôles de la population pendant une enquête publique :

- **S'informer** : le premier rôle est de prendre connaissance des projets en consultant les documents mis à disposition.
- **Participer** : la participation du public est essentielle au bon déroulé de l'enquête publique. Votre rôle est d'émettre si vous le souhaitez un ou des avis sur les pièces que composent le dossier d'enquête publique.

## ***Quelles pièces constituent le dossier d'enquête ?***

La présente enquête publique est une enquête publique unique organisée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), des 34 Périmètres délimités des abords (PDA) et de l'abrogation de 2 cartes communales sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Afin de permettre à chacun de s'exprimer à travers cette enquête publique, nous vous invitons à prendre connaissance des pièces qui composent le dossier d'enquête :

- **Dossier administratif (commun aux 3 objets)**
  - Arrêté communautaire prescrivant l'enquête publique.
  - Avis d'enquête publique.
  - Copie des avis publiés dans la presse.
  - Bordereau des pièces ajoutées pendant l'enquête.
    - Note explicative de synthèse
- **Les documents consultables du PLUi**
  - Arrêté communautaire prescrivant l'enquête publique.

- Avis d'enquête publique.
  - Copie des avis publiés dans la presse.
  - Bordereau des pièces ajoutées pendant l'enquête.
  - Note explicative de synthèse
  - Délimitation des abords des Monuments Historiques
  - Documents administratifs : (délibérations, bilan de la concertation)
  - Rapport de présentation (résumé non technique, diagnostic territorial et état initial de l'environnement, justification des choix, articulation avec les documents de rang supérieur, indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi, annexes du rapport de présentation)
  - Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
  - Règlement (règlement graphique, règlement écrit, zonage, annexes du règlement écrit)
  - Annexes (servitudes d'utilité publique, droit de préemption urbain, annexes sanitaires, plans des informations, taxe d'aménagement, règlement de collecte des déchets, zones d'aménagement concertées, projet urbain partenarial, infrastructure de transports terrestre)
  - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (OAP sectorielles et thématiques)
  - Avis MRAe, CDPENAF, CDNPS, PPA et communes
- ***Abrogation des cartes communales de Saint-Bihy et Saint-Gildas***
  - ***Délimitation des abords des Monuments Historiques***

### ***Comment consulter le dossier ?***

- **En version papier** : dans 11 mairies du territoire (Hillion, Langueux, Plaintel, Plédran, Plérin, Ploeu-L'Hermitage, Ploufragan, Pordic, Quintin, Saint-Quay-Portrieux, Trégueux) et au siège de SBAA.
- **En version informatique** : sur un poste informatique disponible dans 11 mairies du territoire et au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération.
- **En version numérique** sur les sites suivants : <https://www.registre-numerique.fr/plui-sbaa> et [www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh](http://www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh).

### ***Comment s'exprimer sur les projets ?***

Pendant toute la durée de l'enquête, vous pourrez formuler vos observations et propositions dans les conditions suivantes :

- Par écrit dans le registre numérique disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plui-sbaa> ou depuis le site de SBAA.
- Par courrier électronique, à l'adresse [plui-sbaa@mail.registre-numerique.fr](mailto:plui-sbaa@mail.registre-numerique.fr).
- Par courrier à adresser à l'attention de Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, Saint-Brieuc Armor Agglomération, Direction Urbanisme et foncier, 5 rue du 71ème RI, CS 54403, 22044 Saint-Brieuc Cedex 2. Ces courriers seront joints au registre d'enquête papier disponible au siège de l'enquête.
- Par écrit dans les registres sur support papier des **12 lieux d'enquête publique** et aux horaires d'ouverture habituels (se reporter au tableau ci-dessous pour connaître les lieux).
- Par écrit et par oral **auprès d'un ou plusieurs membres de la commission d'enquête** lors des permanences indiquées dans le tableau ci-dessous. A noter que le public est reçu par la commission d'enquête sans rendez-vous, dans l'ordre d'arrivée sur le lieu.

## **Où et quand peut-on consulter le dossier papier et rencontrer la commission d'enquête ?**

<b>Lieux d'enquête</b>	<b>Horaires d'ouverture habituels pour consultation du dossier</b>	<b>Permanences de la commission d'enquête</b>
Siège de <b>Saint-Briec Armor Agglomération</b> (siège de l'enquête) 5 rue du 71ème RI 22044 Saint-Briec Cedex 2	Du lundi au vendredi de 8h30* à 12h00 et de 13h30 à 17h00	- Jeudi 12 septembre de 9h30 à 12h30 - Samedi 21 septembre de 9h00 à 12h00 - Samedi 19 octobre de 9h00 à 12h00 - Mercredi 30 octobre de 14h00 à 17h00
Mairie d' <b>Hillion</b> 2 rue de la Tour du Fa 22 120 Hillion	- Le lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00. - Le mardi et jeudi de 9h00 à 12h30. - Le samedi de 9h00 à 12h00	- Mercredi 9 octobre de 14h30 à 17h30 - Mercredi 23 octobre de 14h30 à 17h30
Mairie de <b>Langueux</b> 2 Rue de Brest 22360 Langueux	Du lundi au vendredi de 8h30* à 12h30 et de 13h30 à 17h00	- Jeudi 12 septembre de 9h30 à 12h30 - Jeudi 3 octobre de 14h30 à 17h30 - Mercredi 23 octobre de 9h30 à 12h30
Mairie de <b>Plaintel</b> Place du Général de Gaulle 22940 Plaintel	- Du lundi au vendredi de 8h30* à 12h30 et de 13h30 à 17h0 - Le samedi de 10h00 à 12h00	- Jeudi 12 septembre de 14h30 à 17h30 - Samedi 19 octobre de 9h00 à 12h00
Mairie de <b>Plédran</b> 6 rue du centre 22960 Plédran	Du lundi au vendredi de 8h30* à 12h30 et de 13h30 à 17h00	- Vendredi 13 septembre de 9h00 à 12h00 - Jeudi 10 octobre de 9h00 à 12h00
Mairie de <b>Plérin</b> Rue de l'Espérance 22193 Plérin	- Du lundi au vendredi de 8h30* à 12h et de 13h30 à 17h30 **	- Vendredi 20 septembre 9h30 à 12h30 - Mercredi 9 octobre de 9h30 à 12h30 - Mardi 29 octobre de 14h30 à 17h30
Mairie de <b>Ploëuc-l'Hermitage</b> Place Louis Morel Plœuc-sur-Lié 22150 Ploëuc-l'Hermitage	- Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 - Le samedi de 9h00 à 12h00	- Mercredi 9 octobre de 9h30 à 12h30 - Mardi 29 octobre 9h30 à 12h30
Mairie de <b>Ploufragan</b> 22 rue de la mairie 22440 Ploufragan	- Du lundi au jeudi de 8h30* à 12h30 et de 13h30 à 17h - Le vendredi : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30.	- Vendredi 20 septembre de 9h30 à 12h30 - Vendredi 18 octobre de 9h30 à 12h30
Mairie de <b>Pordic</b> 1 place Emile Gueret 22590 Pordic	- Du lundi au vendredi de 8h45* à 12h15 et de 13h30 à 17h00 - Le samedi de 9h00 à 12h00	- Jeudi 12 septembre de 14h30 à 17h30 - Vendredi 4 octobre de 9h00 à 12h00 - Mardi 29 octobre de 9h30 à 12h30
Mairie de <b>Quintin</b> Place du Martray 22800 Quintin	- Le lundi, mardi, mercredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00 - Le jeudi de 9h00 à 12h30 - Le samedi de 9h00 à 12h00	- Samedi 21 septembre de 9h00 à 12h00 - Mercredi 23 octobre de 9h30 à 12h30
Mairie de <b>Saint-Quay-Portrieux</b>	Du lundi au samedi de 9h00 à 12h00	- Vendredi 13 septembre de 9h00 à 12h00 - Jeudi 3 octobre de 9h30 à 12h30

52 boulevard du Maréchal Foch 22410 Saint-Quay-Portrieux		- Jeudi 10 octobre de 9h00 à 12h00
Mairie de <b>Tréguieux</b> 1 rue de la République 22950 Tréguieux	Du lundi au vendredi de 8h30* à 12h30 et de 13h30 à 17h30**	- Jeudi 3 octobre de 9h30 à 12h30 - Mardi 29 octobre de 14h30 à 17h30
<p>* Le jour de l'ouverture de l'enquête publique (jeudi 12 septembre), les dossiers ne seront disponibles qu'à partir de 9h00 pour les lieux ouverts plus tôt</p> <p>** Le jour de la clôture de l'enquête publique (mercredi 30 octobre), les dossiers ne seront plus disponibles après 17h00 pour les lieux fermant plus tard</p>		

Une permanence téléphonique se tiendra le vendredi 18 octobre de 9h30 à 12h00 au numéro 02 96 77 60 56.

### ***Comment les citoyens sont-ils informés de l'enquête ?***

- **Affichages** : des affiches sont apposées de manière visible dans les mairies et au siège de l'Agglomération, ainsi qu'en de nombreux lieux du territoire informant de la tenue de l'enquête publique, de sa durée et des lieux de consultation du dossier.
- **Site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération** : une page spécifique est consacrée à l'enquête publique, avec toutes les informations pratiques : calendrier, modalités de participation, accès au dossier en ligne, etc.
- **Presse locale** : des annonces légales sont publiées dans les journaux locaux pour informer un large public. Des publications ont également été réalisées dans le magazine d'information de SBAA ainsi que dans plusieurs magazines municipaux d'information communale. Enfin, des articles sont prévus dans la presse locale (Ouest-France, Le Télégramme).
- **Réseaux sociaux** : l'Agglomération et les communes utilisent leurs comptes sur les réseaux sociaux (Facebook, Twitter, etc.) pour diffuser des informations sur l'enquête publique et encourager la participation.



# Après l'enquête publique

Une fois l'enquête publique terminée, plusieurs étapes clés se succèdent :

## *Le rôle de la commission d'enquête*

- **Rédaction du rapport d'enquête:**
  - **Synthèse des observations** : la commission d'enquête synthétise l'ensemble des observations formulées par le public lors de l'enquête.
  - **Analyse des enjeux** : elle analyse les enjeux du projet, les points de convergence et de divergence des avis exprimés.
  - **Avis motivé** : elle formule un avis motivé sur le projet, en s'appuyant sur les éléments du dossier et sur les observations du public. Cet avis peut être favorable, défavorable ou favorable sous réserve de certaines modifications.
  - **Transmission du rapport** : le rapport d'enquête est transmis à l'autorité compétente pour prendre la décision finale.

## *Le rôle de l'Agglomération*

- **Analyse du rapport** : l'Agglomération étudie attentivement le rapport de la commission d'enquête et les observations du public.
- **Décision** : sur la base de toutes ces informations, l'Agglomération prend une décision quant à la poursuite ou non des projets. Elle peut :
  - **Inclure les observations** : si l'Agglomération approuve les projets, elle peut modifier le projet de PLUi ou les projets de PDA en tenant compte des recommandations de la commission d'enquête et des observations du public.
  - **Rejeter les projets** : si l'Agglomération rejette les projets, elle doit motiver sa décision.
  - **Demander une nouvelle enquête publique** : si les modifications apportées aux projets sont importantes, une nouvelle enquête publique peut être nécessaire.
- **Approuve** le projet de PLUi et les projets de PDA éventuellement modifiés suite à l'enquête. L'approbation du PLUi vaut abrogation des 2 cartes communales et remplace les PLU existants.

## *La suite du processus*

- **Recours éventuel:** Les personnes qui s'estiment lésées par les choix opérés dans les documents approuvés peuvent former un recours gracieux ou un recours contentieux devant le tribunal administratif.
- **Mise en œuvre du projet:** Une fois les documents approuvés ils deviennent alors opposables et s'imposent à tous.



# Foire aux questions

## ***Je remarque que ma parcelle n'a pas le classement que je souhaite, comment puis-je faire évoluer ce zonage ?***

Vous pouvez déposer une demande de reclassement du terrain en mentionnant le classement souhaité. Cette requête doit être consignée par écrit dans les registres papier ou numérique, par mail ou envoyée par courrier.

La commission d'enquête émettra un avis sur les demandes du public, puis les élus statueront sur ces demandes en évaluant si celles-ci sont compatibles avec le projet de l'Agglomération et la réglementation en vigueur.

Si une demande, après avoir été étudiée par l'Agglomération, est acceptée, elle pourra être intégrée au PLUi avant son approbation. Dans le cas contraire, elle sera rejetée avec justifications.

## ***Que deviennent mes remarques ou questions pendant cette phase d'enquête publique ?***

Toutes vos remarques, suggestions ou questions sont recueillies, soit par écrit sur les registres mis à disposition en mairies ou au siège de l'Agglomération, soit par voie électronique. La commission d'enquête, un groupe indépendant désigné par le tribunal administratif, a pour mission d'analyser l'ensemble des observations formulées par le public.

Le rapport de la commission d'enquête est transmis à l'Agglomération. En fonction des observations du public et des recommandations du commissaire enquêteur, l'Agglomération peut décider d'apporter des modifications au projet de PLUi.

Les éléments les plus pertinents issus des observations du public peuvent être intégrés au projet final, si cela est compatible avec les objectifs du PLUi et les réglementations en vigueur. Même si toutes les suggestions ne sont pas retenues, l'Agglomération doit motiver ses choix et expliquer pourquoi certaines propositions n'ont pas été retenues.

## ***Quels recours si ma demande n'est pas retenue ?***

- **Recours gracieux :**
  - **Adressez-vous à l'autorité décisionnaire :** vous pouvez adresser un courrier motivé à Saint-Brieuc Armor Agglomération pour lui demander de reconsidérer sa position.
  - **Délai :** ce recours doit être exercé à compter de la délibération d'approbation du document, dans un délai très court (2 mois).
- **Recours contentieux :**
  - **Saisine du tribunal administratif :** si votre recours gracieux reste sans réponse ou si vous le jugez utile, vous pouvez saisir le tribunal administratif.
  - **Délai :** le délai pour saisir le tribunal administratif est de 2 mois à compter de la délibération d'approbation ou du rejet du recours gracieux.
  - **Fondements :** pour que votre recours soit recevable, vous devez démontrer que la décision est illégale, c'est-à-dire qu'elle viole une disposition légale ou réglementaire.



### ***Comment faire si je ne suis pas sur place le jour des permanences ?***

Pour consulter le dossier d'enquête, vous pouvez vous rendre sur le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

En revanche, pour donner votre avis, vous pouvez envoyer vos recommandations par courrier électronique, à l'adresse [plui-sbaa@mail.registre-numerique.fr](mailto:plui-sbaa@mail.registre-numerique.fr) ou par courrier à adresser à l'attention de Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, St Brieuc Armor Agglomération, Direction Urbanisme et foncier, 5 rue du 71ème RI, 22044 Saint-Brieuc Cedex 2. Ces courriers seront joints au registre d'enquête papier disponible au siège de l'enquête.

Une permanence téléphonique aura aussi lieu le vendredi 18 octobre de 9h30 à 12h00 au numéro 02 96 77 60 56.

### ***Est-ce que je peux participer à l'enquête publique même si je ne suis pas résident de Saint-Brieuc Armor Agglomération ?***

Oui, il est totalement possible de participer à l'enquête publique même si vous n'êtes pas résident du territoire de l'Agglomération.