

**Enquête publique n° E21000047/35**

du 3 mai 2021 au 4 juin 2021

**Commune de Saint-Julien  
(Côtes d'Armor)**

**Modification n°3  
du Plan Local d'Urbanisme**

**RAPPORT D'ENQUÊTE  
ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Jean Pierre SPARFEL

Commissaire enquêteur

# Sommaire

## PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

<b>1. GÉNÉRALITÉS</b>	<b>3</b>
1.1. Présentation de la commune	3
1.2. Le PLU de Saint-Julien	3
<b>2. PROJET PRÉSENTÉ A L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	<b>3</b>
2.1 Présentation du projet	3
2.2 Justifications et incidences du projet	4
2.3 Compatibilité avec les documents supra communaux	5
2.4 Composition du dossier soumis à enquête	5
<b>3. AVIS DE LA MRAe ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES</b>	<b>6</b>
<b>4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b>	<b>7</b>
4.1. Désignation du commissaire enquêteur	7
4.2. Modalités de l'enquête	7
4.3. Publicité de l'enquête, information du public	8
4.4. Déroulement de l'enquête	9
<b>5. PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE</b>	<b>9</b>
5.1 Observations du public	9
5.2 Observations et interrogations du commissaire enquêteur	9

## DEUXIÈME PARTIE : AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

<b>1. RAPPEL SUR LE PROJET</b>	<b>12</b>
<b>2. MOTIVATION DE L'AVIS</b>	<b>12</b>
2.1 Sur le déroulement de l'enquête	12
2.2 Sur le dossier d'enquête	12
2.3 Sur l'avis de la MRAe et des PPA	13
2.4 Sur les observations et les réponses au PV de synthèse	14
<b>3. CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>	<b>15</b>

## ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 15 avril 2021

Annexe 2 : Procès verbal de synthèse

Annexe 3 : Réponse au procès verbal de synthèse

## 1 GÉNÉRALITÉS

### 1.1 Présentation de la commune

La commune de Saint-Julien, située en limite sud de l'aire urbaine de Saint-Brieuc, appartient à la Communauté de communes de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Entre l'agglomération de Saint-Brieuc au nord et un espace plus rural au sud, le territoire d'une superficie de 5,7 km<sup>2</sup> est caractérisé par un paysage principalement agricole et boisé.

Il s'articule néanmoins autour de deux centralités urbaines principales : le bourg avec ses extensions et l'entité formée par les quartiers de l'Hôpital et de la Saudraie.

Au sud de la commune, les hameaux du Pré Aurais et des Prétoquis constituent des entités urbanisées de moindre importance. La commune compte également quelques hameaux disséminés sur des espaces agricoles.

D'une superficie de 5,7 km<sup>2</sup> Saint-Julien compte une population de 2 100 habitants. En constante augmentation depuis une cinquantaine d'années, cette population semble se stabiliser actuellement

### 1.2 Le PLU de Saint-Julien

La commune de Saint-Julien dispose d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 2 avril 2015 (date d'approbation). Ce document a fait l'objet de 2 modifications de droit commun en 2017 et 2018 et d'une modification simplifiée en 2017.

La compétence de la commune en matière de PLU a été transférée à Saint-Brieuc Armor Agglomération le 27 mars 2017. Le PLU intercommunal est en cours d'élaboration ; l'arrêt du document est envisagé au cours de l'année 2023.

## 2 PROJET PRÉSENTÉ A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 2.1 Présentation du projet

La modification du PLU porte sur deux points :

#### - Favoriser le maintien des locaux commerciaux dans le bourg

Il s'agit d'identifier dans le bourg les portions de rues dans lesquelles la transformation de locaux commerciaux en logements est interdite

Un linéaire commercial est défini entre le n° 11 et le n° 27 de la rue du Centre et entre le début de la rue Sainte-Anne et son intersection avec la rue d'En Bas.

Le règlement graphique est modifié pour faire apparaître ce linéaire.

Le règlement littéral de la zone UA est modifié pour préciser que les transformations en logement des locaux situés en rez-de-chaussée, à usages de commerce et de services sont

interdites. Cette interdiction sera levée après une vacance avérée du local d'une durée minimale de cinq ans.

#### **- Permettre en zone A et N l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et la construction d'annexes**

Le règlement littéral de l'ensemble de la zone A et N (articles A 2 et N 2) est modifié pour admettre ces constructions, à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions des bâtiments d'habitation sont admises dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date de la présente modification du PLU et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

Les annexes et dépendances doivent être implantées à moins de 30 m de la construction à laquelle elles sont rattachées. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes d'un bâtiment d'habitation ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>. Chaque bâtiment d'habitation peut avoir au maximum 2 annexes.

Ces nouvelles constructions sont soumises aux mêmes limitations de hauteur que les bâtiments auxquels elles sont rattachées.

Le règlement concernant les bâtiments « étoilés » sur le règlement graphique, pouvant faire l'objet d'un changement de destinations, pour lesquels des extensions étaient autorisées, est également modifié, car, situés en zones A ou N, ces bâtiments seront désormais soumis au règlement commun de l'ensemble de ces zones.

Ces dispositions sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

## **2.2 Justifications et incidences du projet**

### Choix de la procédure

La procédure de modification est justifiée par le fait que le projet ne correspond ni au cas de figure où une révision s'impose, ni au cas de figure où la révision simplifiée peut être mise en œuvre.

En effet, aux termes de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, « ... le PLU est modifié lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement, les OAP ou le programme d'orientations et d'actions. ». En l'espèce, il est bien prévu que le règlement doit évoluer.

Le rapport de présentation du PLU sera également complété par la notice de présentation du projet.

### Justification des changements apportés au PLU

L'intégration dans le règlement graphique (par un linéaire de préservation des commerces) et dans le règlement écrit (en précisant les conditions d'application de ce linéaire) du dispositif par lequel la transformation de locaux commerciaux en logement est interdite vise à préserver et développer la diversité commerciale dans le cœur de bourg.

L'objectif des modifications apportées au règlement des zones A et N, autorisant sous conditions l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et la construction

d'annexes, est de permettre aux habitations de pouvoir évoluer dans ces zones sans pour autant nuire à l'activité agricole et aux espaces naturels environnants.

#### Incidences sur l'environnement local

L'intégration d'un linéaire de préservation de l'activité commerciale est sans impact sur l'environnement au sens large.

Les extensions aux habitations et la création d'annexes restent mesurées par rapport à l'emprise existante et les conditions de hauteur sont définies dans le règlement.

Le projet de modification du PLU fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe.

#### Insertion paysagère et impact sur l'environnement et l'agriculture

La qualité des constructions, leur insertion dans le milieu environnant, le respects des paysages naturels et du patrimoine sont précisés dans les articles A11 et N11 du règlement, qui demeurent inchangés. Leur impact paysager sera donc très limité.

De même, les articles relatifs aux boisements (EBC) et aux zones humides ne sont pas modifiés et les extensions et annexes ne pourront donc pas être réalisées dans ces espaces.

Selon l'article A2, comme les extensions et annexes sont situées à proximité immédiate des habitations, elles ne pourront pas nuire à l'activité agricole.

### **2.3 Compatibilité avec les documents supra-communaux**

#### ➤ Respect du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc

Le projet répond à plusieurs orientations du SCoT, en particulier :

- la préservation de la diversité commerciale en centre-bourg est en cohérence avec l'orientation « Revitaliser la fonction économique des centres-bourg ... »
- la limitation de l'extension de l'urbanisation en dehors des centralités est respectée en n'autorisant que des extensions et annexes mesurées.

#### ➤ Respect du Programme Local de l'Habitat

Le projet n'a pas d'incidence sur la création de logements et n'est donc pas incompatible avec le PLH.

#### ➤ Respect du Plan de Déplacements Urbains

Le PDU de Saint-Brieuc Armor Agglomération est articulé autour de 6 thématiques : soit le projet ne présente pas d'incompatibilité avec ces thématiques, soit celles-ci sont sans lien avec le projet.

### **2.4 Composition du dossier soumis à l'enquête**

#### ➤ Pièces administratives

- Arrêté n° AG-189-2020 de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 10 décembre 2020 portant sur l'engagement de la modification de droit commun n° 3 du PLU

- Arrêté n° AG-040-2021 du Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 15 avril 2021 prescrivant l'enquête publique
- Notice explicative du projet de modification du PLU comprenant :
  - la localisation du projet et l'objet de la procédure
  - les modifications apportées au PLU
  - les incidences du projet
  - les justifications du projet
- Extrait du règlement graphique du PLU : le bourg avant et après modification
- Règlement littéral du PLU approuvé le 2 avril 2015
- Avis de la MRAe de la CDPENAF et des Personnes Publiques Associées

### **3 AVIS DE LA MRAe, DE LA CDPENAF ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

#### Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

Dans sa décision du 26 février 2021, considérant :

- les caractéristiques de la modification du PLU,
  - les caractéristiques du territoire de Saint-Julien,
  - que le nombre restreint de logements supplémentaires concernés par la possibilité d'extension ou d'adjonction d'annexes n'est pas de nature à accroître de manière notable la consommation d'espaces et de sols, les risques liés à la circulation, ni à modifier la qualité des eaux de surface et la perception paysagère,
  - que la ZNIEFF de type 1 du Chaos du Gouët ne comporte aucune habitation en son sein ou à proximité,
  - que l'ajout dans le règlement d'un linéaire de centralité commerciale et les dispositions concernant l'activité commerciale visent à réduire les déplacements sur la commune,
- la MRAe conclut que la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et n'est donc pas soumise à évaluation environnementale.

#### Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Considérant que les dispositions du projet de règlement précisent les zones d'implantation et les conditions de hauteur et d'emprise des extensions et annexes, que ces dispositions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, la CDPENAF émet un avis favorable aux dispositions réglementaires du projet.

#### Pays de Saint-Brieuc

Ne s'agissant pas d'une ouverture à l'urbanisation, le Pays de Saint-Brieuc n'a pas de remarque particulière à formuler à l'encontre du projet.

Département des Côtes d'Armor / Direction du patrimoine

- Le projet n'appelle pas d'observation.

Les avis des autres PPA consultées et n'ayant pas émis d'avis sont réputés favorables :

## **4 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **4.1 Désignation du commissaire enquêteur et prescription de l'enquête**

Faisant suite à la demande de Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 18 mars 2021, le Tribunal Administratif de Rennes a désigné M. Jean Pierre SPARFEL en qualité de commissaire enquêteur le 29 mars 2021, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Julien

Par son arrêté du 15 avril 2021, M. Ronan KERDRAON, Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération, a prescrit l'enquête publique.

### **4.2 Modalités de l'enquête**

#### **Entretien préalable et visite des lieux**

Le vendredi 23 avril à 15 h, le commissaire enquêteur a été reçu par Madame Charlyne GAUTIER, Directrice des services de la mairie de Saint-Julien. Au cours de cette réunion ont été prévues les conditions de tenue des permanences, compte tenu en particulier des conditions liées à la situation sanitaire. Mme GAUTIER a rappelé le contexte du projet et a présenté les modalités de l'affichage de l'avis d'enquête.

Cet entretien a été suivi d'une visite sur le terrain du linéaire de préservation de l'activité commerciale dans le centre bourg, puis de l'affichage de l'avis d'enquête en différents endroits de la commune.

**Dates de l'enquête** : du lundi 3 mai 2021 à 9 h au vendredi 4 juin 2021 à 17 h, soit pendant 33 jours consécutifs.

#### **Dates et heures des permanences :**

- lundi 3 mai 2021 de 9 h à 12 h
- mercredi 19 mai 2021 de 14 h à 17 h
- vendredi 4 juin 2021 de 14 h à 17 h

**Lieu des permanences** : dans le bureau du maire à la mairie de Saint-Julien

#### **Consultation du dossier :**

Le dossier papier était consultable à l'accueil de la mairie de Saint-Julien aux jours et heures habituels d'ouverture.

Il était également consultable sur le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération ([www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh](http://www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh)) et sur le site de la commune de Saint-Julien (<http://www.saint-julien.fr>).

### **Observations du public**

Le public pouvait consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par courrier postal au commissaire enquêteur en mairie de Saint-Julien, ou par voie électronique à l'adresse [mairie.st.julien@saint-julien.fr](mailto:mairie.st.julien@saint-julien.fr).

### **4.3 Publicité de l'enquête, information du public**

L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié dans les annonces légales de Ouest-France et Le Télégramme (éditions des Côtes d'Armor) le 14 avril 2021 (1<sup>ère</sup> annonce) et le 6 mai 2021 (2<sup>e</sup> annonce). La 2<sup>e</sup> annonce de Ouest-France comportant une erreur dans le nom de la commune, une nouvelle annonce a été publiée le 10 mai 2021

Un article sur le projet de modification du PLU et l'enquête publique a également été publié dans le bulletin municipal *Saint-Julien info* de mai 2021. D'autre part, un article annonçant l'enquête et expliquant son objet se trouvait sur le site internet de la commune.

L'avis d'enquête conforme aux spécifications en vigueur a été affiché de façon bien visible 15 jours avant le début de l'enquête en plusieurs points de la commune : à l'entrée de la mairie, dans la rue du Centre au niveau du nouveau linéaire de centralité commerciale et à 4 autres endroits bien visibles répartis en zones A et N sur différentes voies de circulation.

Aucune réunion publique d'information n'a été organisée.

### **4.4 Déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée de façon très paisible :

- 7 dépositions ont été consignées au registre au cours des permanences.
- Aucune observation n'a été adressée par courrier postal ou courrier électronique.

Le vendredi 4 juin 2021 à 17 heures, l'enquête étant réglementairement terminée, le registre d'enquête a été clôturé.

### **Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse**

Le procès verbal de synthèse, comprenant les observations du public et des questions du commissaire enquêteur a été remis le 9 juin 2021 à Mme Delphine CHAPELAIN, chargée de mission urbanisme, en charge du dossier à Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse a été transmis au commissaire enquêteur le 17 juin 2021.

### **Rapport et conclusions**

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été adressées à Monsieur le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération le 25 juin 2021.

## 5 PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

Le procès verbal de synthèse, comprenant les observations du public et des questions du commissaire enquêteur, ainsi que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage sont annexés au présent rapport (*annexes 2 et 3*).

### 5.1 Observations du public

- Les observations recueillies sont toutes des demandes de renseignements ; aucune opposition au projet ou demande de modification n'a donc été formulée.
- Aucune observation ne porte sur la création du linéaire commercial dans le bourg.
- Sur les 7 observations, seulement 3 portent sur la construction d'extensions ou d'annexes en zones A et N. Les autres concernent soit la possibilité de construire des habitations en zones A, N ou U, soit la possibilité de construire des extensions en zone U ; elles sortent donc du sujet de l'enquête publique. Les informations demandées ont été néanmoins fournies après consultation du règlement littéral et du règlement graphique (zonage) du PLU existant.

#### Réponse du maître d'ouvrage (*Appréciation du commissaire enquêteur*)

*Les observations du public consistent toutes en des demandes de renseignements sur le projet auxquelles il a été répondu au cours des permanences ; elles n'appellent donc pas de réponse particulière.*

### 5.2 Observations et interrogations du commissaire enquêteur

#### **Linéaire de préservation de l'activité et de la diversité commerciale**

Pour quelles raisons deux commerces situés au centre du bourg, aux n° 32 et 34 de la rue du Centre, dans le prolongement du linéaire identifié dans le projet, n'ont-ils pas été intégrés dans le ce linéaire ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

*Le linéaire commercial concerne la partie du bourg la plus dynamique et la plus identifiée au vu des commerces présents. Les commerces situés aux n° 32 et 34 sont implantés dans une portion de rue plus résidentielle où par ailleurs plusieurs commerces sont fermés et certains transformés en habitation. Il n'est donc pas apparu pertinent d'inclure ces commerces dans le périmètre.*

#### **Possibilités d'extensions et de construction d'annexes en zones A et N**

Le PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération (SBAA) est en cours d'élaboration et le projet devrait être arrêté mi-2023.

Les dispositions prévues par la modification du PLU de Saint-Julien, après son approbation, pourraient donc à nouveau être modifiées ou remises en cause dès 2024, ce qui dans certains cas risquerait d'être difficilement compréhensible par le public

Cette modification répond-t-elle à des demandes ponctuelles de particuliers de construire des extensions ou des annexes, ou vise-t-elle à harmoniser les règlements des différentes

communes de SBAA sur ce point dans la démarche de l'élaboration du PLUi ? Cela n'est pas indiqué dans la partie *Justifications* de la notice explicative du dossier soumis à l'enquête publique.

En effet, il est noté que les PLU des communes limitrophes (Ploufragan, Plaine-Haute, Plaintel et Plédran) contiennent dans leur règlement des dispositions quasiment identiques à celles prévues pour Saint-Julien après modification, à l'exception de celui de Ploufragan qui limite davantage les emprises des extensions et annexes.

Réponse du maître d'ouvrage

*La modification du règlement vise à la fois à permettre de répondre à des demandes ponctuelles de particuliers et à tendre vers une harmonisation globale sur ce point du règlement qui sera pleinement effective dans le PLUi. La règle proposée pour le PLU de Saint-Julien est celle qui est pressentie pour le règlement du PLUi.*

**Fait à Paule, le 24 juin 2021**

**Jean Pierre SPARFEL**  
**Commissaire enquêteur**



**Enquête publique n° E18000182/35**

du 3 mai 2021 au 4 juin 2021

**Commune de Saint-Julien  
(Côtes d'Armor)**

**Modification n°3  
du Plan Local d'Urbanisme**

DEUXIÈME PARTIE

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Jean Pierre SPARFEL  
Commissaire enquêteur

## **1. RAPPEL SUR LE PROJET**

Saint-Julien est une commune de 2100 habitants située en limite sud de l'aire urbaine de Saint-Brieuc. Elle est dotée d'un PLU depuis le 2 avril 2015.

Une 3<sup>e</sup> modification de droit commun de ce PLU est engagée ; elle porte sur deux points :

- identifier dans le centre bourg un linéaire de préservation de l'activité et de la diversité commerciale ;
- permettre, sous conditions, en zones A et N du PLU, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et la construction d'annexes

Cette procédure affecte les pièces suivantes du PLU :

- le rapport de présentation qui sera complété pour y exposer les modifications apportées ;
- le règlement littéral qui sera adapté pour prendre en compte l'évolution proposée des articles UA2 (pour le linéaire commercial) A2 et N2 (pour les extensions et les annexes) ;
- le règlement graphique pour y faire apparaître le linéaire commercial proposé.

## **2. MOTIVATION DE L'AVIS**

### **2.1 Sur le déroulement de l'enquête**

Les conditions de publicité dans la presse, les site internet de la commune et de la communauté de commune, et d'affichage dans la commune permettent de conclure à une bonne information du public.

Les conditions d'accès au dossier et d'accueil du public à la mairie de Saint-Julien ont bien répondu aux exigences de bonne information et de libre expression. Les élus et la Directrice générale des services ont permis que l'enquête se déroule dans de très bonnes conditions et ont répondu spontanément aux quelques questions soulevées.

### **2.2 Sur le dossier d'enquête**

La notice explicative, valant additif au rapport de présentation du PLU après modification, satisfait globalement aux exigences d'information du public. Elle est rédigée de façon suffisamment précise et claire sur les modifications du règlement littéral et du règlement graphique ainsi que sur les incidences du projet sur l'environnement, les paysages, l'agriculture.

Les justifications du projet sont clairement exposées en ce qui concerne le choix de la procédure de modification du PLU et la compatibilité avec les documents supra communaux.

En revanche, sur la justification des changements apportés au règlement du PLU, qui constituent le cœur du sujet, il aurait été opportun de rappeler, au moins dans l'avant-propos de la notice explicative ou dans une note de présentation à part, le contexte constitué par

l'élaboration en cours du PLU intercommunal de Saint-Brieuc Armor Agglomération. En effet, il est apparu dans la réponse du maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur (cf. § 2,4 ci dessous) que le projet de modification du PLU vise à tendre vers une harmonisation sur le sujet des extensions et annexes pour aboutir au règlement sera arrêté pour le PLUi.

Par ailleurs, selon le règlement initial du PLU (article A2, § II), il est autorisé que les bâtiments « étoilés » sur le règlement graphique situés en zone A spécifiquement désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination puissent également faire l'objet d'une extension limitée. Or le projet de modification du règlement littéral prévoit la suppression des passages relatifs à cette autorisation.

Cette suppression pourrait paraître logique comme étant une conséquence de la modification du paragraphe précédent (§ I) du règlement puisque les bâtiments "étoilés" situés en zone A suivront désormais le règlement commun de l'ensemble de la zone A concernant les possibilités d'extensions. Cependant le règlement modifié de la zone A prévoit l'extension uniquement des **bâtiments d'habitation existants** et précisément, à l'origine, ces bâtiments ne sont pas des bâtiments d'habitation, mais le plus souvent des dépendances, granges, écuries, etc...

Selon une lecture stricte du règlement modifié, les bâtiments "étoilés" ne pourraient donc plus bénéficier de possibilité d'extension, ou alors seulement **après** leur transformation en habitation.

Il paraît en effet compliqué juridiquement d'autoriser des extensions dans le cadre d'un projet de changement de destination. Mais il n'est pas du tout certain que la suppression de cette possibilité soit volontaire de la part du maître d'ouvrage. En tout cas, elle n'apparaît pas comme telle dans l'objet ou la justification du projet de modification du PLU.

### **2.3 Sur l'avis de la MRAe et des PPA**

Aucun obstacle à la modification du PLU, ni aucune demande de modification du projet ne ressortent des avis parvenus au maître d'ouvrage.

Au contraire, la création d'un linéaire de préservation de l'activité commerciale dans le centre bourg présente l'avantage de participer à la réduction des déplacements sur la commune.

En conclusion de l'analyse de ces avis, il apparaît clairement que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la consommation d'espaces (avis de la MRAe) et que les dispositions du règlement permettent d'assurer la compatibilité du projet avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N (avis de la CDPENAF).

## 2.4 Sur les observations et les réponses au PV de synthèse

### Observations du public

On pourrait regretter la faible mobilisation de la population au cours de l'enquête publique, mais on peut raisonnablement supposer qu'elle traduit un large consensus du public sur un projet qui ne prête guère à contestation, mais aussi que l'information en amont de l'enquête a été bien perçue.

Aucune des 7 observations recueillies ne porte sur la justification ou le contenu des deux volets du projet ; aucune opposition au projet, ni même demande de modification, n'a donc été formulée . Le public ne s'est déplacé que pour obtenir des informations ou sur le projet de modification du PLU, ou sur le PLU actuellement en vigueur.

Compte tenu de leur nature, les observations du public n'appellent pas de réponse particulière de la part du maître d'ouvrage.

### Observations du commissaire enquêteur et mémoire en réponse

#### Linéaire de préservation de l'activité et de la diversité commerciale

A la question de savoir pour quelles raisons deux commerces situés au centre du bourg, aux n° 32 et 34 de la rue du Centre n'ont pas été intégrés dans le linéaire identifié dans le projet, le maître d'ouvrage répond que ces commerces sont situés dans une portion de rue plus résidentielle où par ailleurs plusieurs commerces sont fermés et certains transformés en habitation.

Cette réponse ne paraît pas satisfaisante. En effet, ces commerces sont situés en plein centre du bourg, en face de l'église et à quelques dizaines de mètres du linéaire commercial identifié dans le projet. En particulier le salon de coiffure situé aux n° 30 et n° 32 de la rue du Centre, à l'angle avec la rue de la Gare, semble avoir une activité soutenue. Il est vrai en revanche que le magasin de fleurs situé à proximité au n°34 paraît en revanche beaucoup plus modeste.

Par ailleurs, le fait que plusieurs commerces sont déjà fermés dans ce secteur ne constitue nullement une raison d'accepter la disparition des commerces qui subsistent.

#### Possibilités d'extensions et annexes en zones A et N

Il est demandé dans le PV de synthèse si la modification du PLU sur ce point répond à des demandes ponctuelles de particuliers, ou si elle vise à harmoniser les dispositions des règlements des différentes communes de Saint-Brieuc Armor Agglomération dans la démarche en cours de l'élaboration du PLUi, dont le projet devrait être arrêté en 2023

Le maître d'ouvrage répond que la modification du règlement vise à atteindre à la fois à ces deux objectifs, la règle proposée pour le PLU de Saint-Julien étant celle qui est en vigueur dans les communes voisines et qui est pressentie pour le règlement du PLUi.

Cette réponse est tout à fait satisfaisante sur le fond, les habitants de Saint-Julien pouvant désormais bénéficier, sur ce point, et dans le cadre de l'élaboration du règlement du PLUi, des mêmes règles que ceux des communes voisines.

Sur la forme, il eût été souhaitable que ce double objectif ait été affiché dans le dossier soumis à l'enquête publique (cf. § 2,2 ci dessous).

### **3. CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

#### **En conclusion,**

- Après avoir examiné les différentes pièces du dossier d'enquête et les réponses du maître d'ouvrage à mes observations,
- Au regard des constatations effectuées sur le terrain,
- Compte tenu de l'absence d'opposition du public au projet,
- Vu l'avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées,
- Vu les motifs exposés ci-dessus et les éléments développés dans mon rapport,

Considérant qu'au vu des motifs développés ci-dessus, le projet est justifié, globalement cohérent et répond aux intérêts des particuliers et de la collectivité,

**Je donne un AVIS FAVORABLE à la modification n° 3 du PLU de Saint-Julien**

#### **Cet avis est assorti de deux recommandations :**

**1-** Concernant les bâtiments étoilés sur le règlement graphique situés en zone A, désignés spécifiquement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

- soit maintenir l'autorisation d'une extension limitée de ces bâtiments, en rétablissant le § II de l'article A2 dans sa version initiale, si le maître d'ouvrage ne souhaite pas supprimer cette possibilité ;

- soit justifier cette modification du règlement dans le rapport de présentation modifié du PLU si l'intention de supprimer cette possibilité est confirmée.

**2-** Inclure le salon de coiffure situé à l'angle de la rue du Centre et de la rue de la Gare dans le linéaire de préservation de l'activité et de la diversité commerciale.

**Fait à Paule le 24 juin 2021 ,**

**Jean Pierre SPARFEL**

**Commissaire enquêteur**



## **ANNEXE 1**

### **Arrêté de Saint-Brieuc Armor Agglomération prescrivant l'enquête publique**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION**

**ARRETE N° AG-040-2021**

**Prescrivant l'enquête publique portant sur la modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Julien**

Le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération,

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;

**VU** le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;

**VU** la délibération n°DB-125-2017 du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération approuvant la charte de gouvernance sur l'exercice de la compétence « Plan Local d'Urbanisme » ;

**VU** l'arrêté N°AG-189-2020 du Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 10 décembre 2020 engageant la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Julien ;

**VU** la décision du Tribunal Administratif de Rennes en date du 29 mars 2021 désignant M. Jean-Pierre SPARFEL en tant que commissaire enquêteur ;

**VU** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

**ARRETE :**

**ARTICLE 1: Objet et durée**

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Julien pour une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 3 mai 2021 à 9h au vendredi 4 juin 2021 à 17h.

**ARTICLE 2 : Objectifs du projet de modification du PLU**

La modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Julien vise à :

- intégrer un linéaire de protection commerciale dans certains secteurs du centre-bourg, visant à interdire le changement de destination de commerces vers du logement ;
- permettre sous certaines conditions, en zone A et N, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et la construction d'annexes ;

Le dossier n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale ; les éléments relatifs à l'environnement sont consultables dans la notice du dossier.

L'avis de l'Autorité Environnementale sera joint au dossier d'enquête publique au même titre que les avis des PPA, dans les mêmes modalités que le reste du dossier.

**ARTICLE 3 : Nomination du commissaire enquêteur**

Par décision en date du 29 mars 2021, le Tribunal Administratif de Rennes a désigné M. Jean-Pierre SPARFEL, ingénieur de l'IGN en retraite, en qualité de commissaire enquêteur.

**ARTICLE 4 : Sièges et permanence de l'enquête**

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Saint-Julien, Rue de Sainte-Anne 22940 Saint-Julien

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales à la mairie de Saint-Julien :

- lundi 3 mai 2021 de 9h à 12h ;
- mercredi 19 mai 2021 de 14h à 17h ;
- vendredi 4 juin 2021 de 14h à 17h.

**ARTICLE 5 : Consultation du dossier**

Un poste informatique ainsi qu'un dossier d'enquête publique en version papier seront mis à disposition du public à la mairie de Saint-Julien, Rue de Sainte-Anne 22940 Saint-Julien aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : le lundi, mardi, mercredi et vendredi : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le jeudi de 8h30 à 12h30 et de 16h à 17h30.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie pendant la durée de l'enquête publique.

Le dossier pourra également être consulté sur le site Internet de Saint Brieuc Armor Agglomération ([www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh](http://www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh)) et sur le site de la commune (<http://www.saint-julien.fr/>).

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le Commissaire Enquêteur, sera disponible à la mairie de Saint-Julien pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : le lundi, mardi, mercredi et vendredi : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le jeudi de 8h30 à 12h30 et de 16h à 17h30.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête,
- par courrier à l'attention du commissaire enquêteur en mairie de Saint-Julien, Rue de Sainte-Anne 22940 Saint-Julien. Les courriers reçus seront agrafés dans le registre d'enquête publique disponible en mairie
- par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête publique à l'adresse suivante : [mairie.st.julien@saint-julien.fr](mailto:mairie.st.julien@saint-julien.fr). Les observations reçues par email seront mises en ligne sur le site internet de SBAA ([www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh](http://www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh)) et sur le site internet de la commune ([www.saint-julien.fr](http://www.saint-julien.fr/)).

Pour être prises en compte, les observations devront être déposées entre le lundi 3 mai 2021 à 9h et le vendredi 4 juin 2021 à 17h.dernier délai.

Les observations déposées seront consultables et communicables, au frais de la personne qui en fait la demande, au tarif de reproduction en vigueur, durant toute la durée de l'enquête.

**ARTICLE 6 : Autorité responsable du projet**

Le projet de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Julien est conduit sous la maîtrise d'ouvrage de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Toute information relative au projet et à l'organisation de l'enquête publique pourra être demandée auprès de Mme Charlyne GAUTIER DGS de la mairie de Saint-Julien ([mairie.st.julien@saint-julien.fr](mailto:mairie.st.julien@saint-julien.fr), 02 96 42 91 95).

**ARTICLE 7 : Clôture de l'enquête**

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur rencontrera le responsable du projet dans les huit jours après avoir reçu le registre et les documents annexés pour lui remettre un procès-verbal de synthèse des observations, le responsable du projet disposant de 15 jours pour lui faire part de ses observations éventuelles.

**ARTICLE 8 : Rédaction du rapport et des conclusions**

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête (M. le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération).

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément, une copie du rapport et des conclusions à la commune de Saint-Julien et au Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Saint-Julien et au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, aux jours et heures habituels d'ouverture. Ces documents seront également consultables sur le site Internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération ([www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh](http://www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh)).

**ARTICLE 9 : Publicité**

Un avis d'enquête sera publié dans les journaux « Ouest-France » et « Le Télégramme » quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la

ère insertion et au cours de l'enquête pour la 2ème insertion.

Cet avis sera affiché au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, à la mairie de Saint-Julien et sur leurs sites internet respectifs et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat par le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

**ARTICLE 10 : Autorité décisionnaire**

A l'issue de l'enquête publique, le dossier du projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des services et des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier d'enquête, 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-Julien.

**ARTICLE 11 : Recours**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage.

**ARTICLE 12 : Exécution et copies**

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Préfet du Département des Côtes d'Armor,
- M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes,
- M. le Maire de Saint-Julien,
- M. Jean-Pierre SPARFEL, commissaire enquêteur

Fait à Saint-Brieuc Armor Agglomération,

le 15 AVR. 2021

Le Président,

Ronan KERDRAON



## **ANNEXE 2**

### **Procès verbal de synthèse des observations du public et du commissaire enquêteur**

**Enquête publique n° E21000047/35**

du 3 mai 2021 au 4 juin 2021

**Commune de Saint-Julien  
(Côtes d'Armor)**

**Modification n°3  
du Plan Local d'Urbanisme**

**PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE  
DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Jean Pierre SPARFEL

Commissaire enquêteur

## 1- Observations du public

- 7 observations ont été formulées sur le registre d'enquête par le public pendant les permanences en mairie de Saint-Julien. Elles sont résumées dans le tableau ci-dessous.

- Aucune observation n'a été transmise par courrier postal ou électronique.

<b>Réf.</b>	<b>NOM Prénom</b>	<b>Adresse</b>	<b>Observation</b>
R1	DUBOIS Gérard	3 route de la Vallée	Favorable au projet en vue de l'édification d'une annexe à une habitation située en zonage N.
R2	LE THERIZIEN Claude	la Porte es Breton	Demande de renseignements sur la possibilité de construire sur la parcelle B1958.
R3	BANNER François	La Saudraie	Demande de renseignements sur le projet d'aménagement du lotissement « La Saudraie 2 ».
R4	LE THERIZIEN Charlène	9 chemin des quartiers	Demande de renseignements sur la possibilité d'extension d'une maison existante.
R5	E. C.	La Coudraie	Demande de renseignements sur la possibilité d'extensions
R6	REITZER M.	les Pretoquis	Demande de renseignements sur la possibilité de construire sur une parcelle en limite de zonages N et U
R7	SIMONET Jérôme	17 chemin de la Ville Anna	Demande de renseignements sur la possibilité de construire un carport en extension d'une habitation en zonage Ub

### Remarques

- Toutes les observations recueillies sont des demandes de renseignements ; aucune opposition ou demande de modification du projet n'a donc été formulée.

- Aucune observation ne porte sur la création du linéaire commercial dans le bourg.

- Sur les 7 observations, seulement 3 portent sur la construction d'extensions ou d'annexes en zones A et N.

Les autres concernent soit la possibilité de construire des habitations en zones A, N ou U, soit la possibilité de construire des extensions en zone U ; elles sortent donc du sujet de l'enquête publique. Les informations demandées ont été néanmoins fournies après consultation du règlement littéral et du règlement graphique (zonage) du PLU existant.

## 2- Observations et questions du commissaire enquêteur

Après avoir étudié le dossier et effectué une visite sur le terrain, je souhaite faire part des observations et interrogations suivantes.

### 2.1 Linéaire de préservation de la diversité commerciale

Il existe aux n° 32 et 34 de la rue du centre, en face de l'église, un salon de coiffure et un commerce de fleurs.

Pour quelles raisons ces deux commerces situés au centre du bourg dans le prolongement du linéaire identifié dans le projet n'ont-ils pas été intégrés dans le ce linéaire ?

### 2.2 Possibilités d'extensions et annexes en zones A et N

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Saint-Brieuc Armor Agglomération est en cours d'élaboration et, selon le calendrier prévu sur le site internet de l'Agglomération, le projet sera arrêté mi-2023.

Les dispositions prévues par la modification du règlement des zones A et N du PLU de Saint-Julien, après approbation du projet, pourraient donc être modifiées ou remises en cause dès 2024, ce qui dans certains cas risquerait d'être difficilement compréhensible par le public

Cette modification répond-t-elle à des demandes ponctuelles de particuliers pour construire des extensions ou des annexes sur la commune de Saint-Julien, ou vise-t-elle à harmoniser les règlements des différentes communes sur ce point dans la démarche de l'élaboration du PLUi ? Cela n'est pas indiqué dans la partie *Justifications* de la notice explicative du dossier soumis à l'enquête publique.

Sur cette question, j'ai noté que les PLU des communes limitrophes de Saint-Julien (Ploufragan, Plaine-Haute, Plaintel et Plédran) contiennent dans leur règlement des dispositions quasiment identiques à celles prévues pour Saint-Julien après modification, à l'exception de celui de Ploufragan qui limite les emprises des extensions et annexes à 30 m<sup>2</sup> en zone N et à 10 % de la surface existante en zone Aa.

Fait à Paule, le 8 juin 2021

Le Commissaire enquêteur

Jean Pierre SPARFEL



## **ANNEXE 3**

### **Réponse de Saint-Brieuc Armor Agglomération au procès verbal de synthèse**

Direction Générale des Services  
Service Urbanisme – Droit des sols  
Suivi : Delphine CHAPELAIN  
delphine.chapelain@sbaa.fr  
Tél : 02 96 77 60 75  
Vos références : 73-2021  
Toute correspondance doit être adressée à  
Monsieur le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération

**Monsieur Jean-Pierre SPARFEL**  
**1, lieu-dit de Kerhouarn**  
**22 340 PAULE**

**Objet : Modification n°3 du PLU de Saint-Julien – Enquête publique**  
**Réponses aux questions du procès verbal de synthèse**

Monsieur le commissaire-enquêteur,

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, suite à l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Julien, qui s'est déroulée du 3 mai 2021 au 4 juin 2021, vous avez transmis au service urbanisme votre procès-verbal de synthèse le 9 juin 2021 et je vous en remercie.

Ce procès-verbal contient deux questions auxquelles nous tenons à vous apporter des éléments de réponse.

Concernant le linéaire de préservation de la diversité commerciale proposé, vous souhaitez savoir pourquoi les commerces situés au 32 et au 34 de la rue du Centre ne sont pas inclus dans le périmètre.

Le linéaire commercial que la commune de Saint-Julien a souhaité créer concerne la partie du bourg la plus dynamique et la plus identifiée au vu des commerces présents. Les commerces situés au n°32 et 34 de la rue du Centre sont implantés dans une portion de rue beaucoup plus résidentielle. Par ailleurs, dans cette zone, plusieurs commerces sont fermés et certains (comme l'ancien bar au n°36) ont été transformés en habitation. Il n'est donc pas apparu pertinent à la commune de Saint-Julien d'inclure ces commerces dans le périmètre.

Par ailleurs, concernant les possibilités d'extensions et d'annexes pour les habitations situées en zones agricoles (A) et naturelles (N), nous vous précisons que cela vise à permettre de répondre à des demandes ponctuelles de particuliers (puisque le PLU de Saint-Julien n'autorisait pas, jusqu'à présent, les annexes et extensions d'habitations en A et N). Comme vous l'indiquez, la règle proposée est identique à celle des PLU voisins dans l'objectif de tendre vers une harmonisation globale, qui sera pleinement effective dans le PLUi (actuellement en cours d'élaboration avec une approbation à l'horizon 2024). La règle proposée pour le PLU de Saint-Julien est celle qui est pressentie pour le règlement du PLUi.

Les services de la commune de Saint-Julien et de Saint-Brieuc Armor Agglomération restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire sur ce dossier.

Espérant que ces éléments vous seront utiles pour la rédaction de votre rapport et de vos conclusions, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations les meilleures.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a small vertical tick at the end, followed by the letters 'u' and 'i' with a dot above the 'i'.

**Thibaut GUIGNARD**

Copie à : Monsieur Le Maire de Saint-Julien