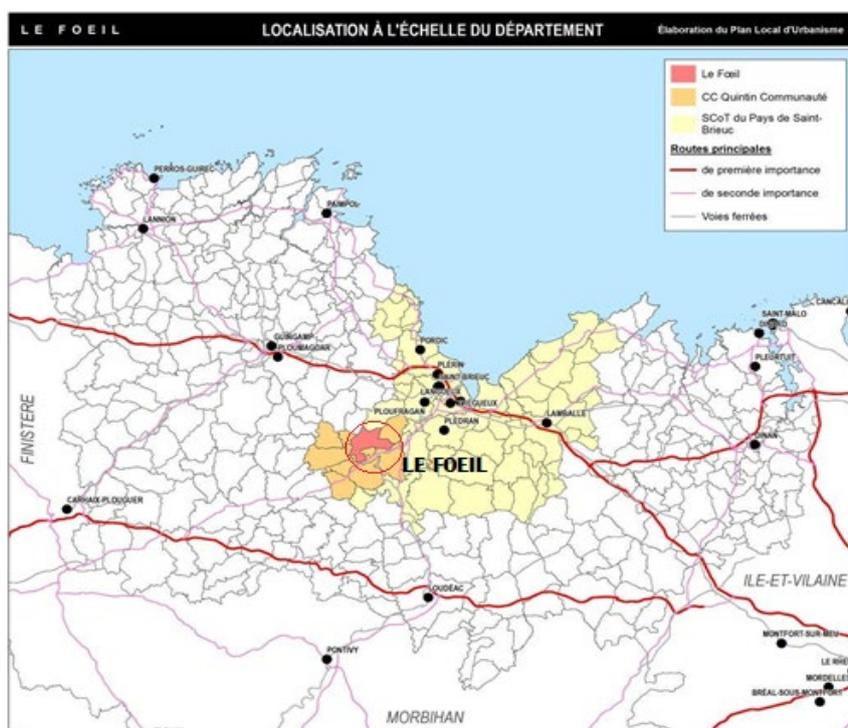


**DEPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR**  
**SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION**  
**Commune de LE FOEIL**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE FOEIL**



**Arrêté N°AG-191-2020 - Saint Brieuc Armor Agglomération**

**Enquête publique du 18 janvier au 19 février 2021**

**RAPPORT I**

**Commissaire enquêteur**

**Martine VIART**

## SOMMAIRE

### I - Généralités

I-1 Historique	p.3
I-2 Contexte administratif de la commune	p.3
I-3 Contexte géographique	p.3
I-4 Contexte démographique	p.3
I-5 Caractéristiques de la commune	p.5
I-6 Histoire locale et patrimoine	p.7
I-6.1 Le patrimoine archéologique	
I-6.2 Le patrimoine architectural	
I-7 Le réseau hydrographique	p.7
I-8 Le traitement des eaux usées et pluviales	p.7
I-9 Gestion des déchets	p.8
I-10 Production d'énergie	p.8
I-11 Axes de communication	p.8
I-12 Les équipements et les infrastructures	p.9
I-13 L'économie	p.9
I-14 L'habitat	p.9
I-15 Consommation d'espace	p.10
I-16 Les risques et nuisances	p.10
I-17 Partie réglementaire	p.11

### II - Objet de l'enquête

II-1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	p.12
II-2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	p.15
II-3 La justification des choix	p.17

### III - Composition du dossier d'enquête

p.23

### IV - La concertation

p.24

### V - Déroulement de l'enquête publique

<b>V-1 Phase préalable à l'enquête publique</b>	p.25
V-1-1 Désignation de la commissaire enquêteur	
V-1-2 Visite de terrain	
V-1-3 Publicité de l'enquête publique	
<b>V-2 Phase de l'enquête</b>	p.25
V-2-1 Déroulement de l'enquête	
V-2-2 Climat général durant l'enquête	
V-2-3 Les observations et propositions du public	
V-2-4 Clôture de l'enquête	
<b>V-3 Phase postérieure à l'enquête</b>	p.29
V-3-1 Communication du procès-verbal	
V-3-2 Mémoire en réponse	

<b>VI - Les avis des personnes publiques associées et des services consultés</b>	p.29
- Avis de de l'Ae	
- Préfecture des Côtes d'Armor	p.29
- Demandes des services de l'Etat et éléments de réponse de la SBAA et de la commune	p.29
- Avis de :	
→ la Chambre d'Agriculture	p.32
→ la CDPENAF	p.33
→ le département des Côtes d'Armor	p.33
→ le Pays de Saint Briec	p.33
→ la CCI	p.33

**VII - Conclusion de la 1<sup>ère</sup> partie** p.33

**Annexes :**

- Arrêté de Saint Briec Armor Agglomération
- Publicité d'enquête
- Procès-verbal des observations
- Mémoire en réponse

**Pièces jointes :**

- Article de presse
- Courrier de remise du procès-verbal des observations
- Courrier d'envoi du mémoire en réponse de la SBAA

## **I - Généralités**

### **I-1 Historique**

Par délibération du conseil municipal en date du 13 novembre 2008, la commune de Le Foeil a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération du conseil d'agglomération le 26 septembre 2019 et après avis du conseil municipal de la commune de Le Foeil le 24 septembre 2019, Saint Briec Armor agglomération a arrêté le projet du PLU de la commune de le Foeil.

### **I-2 Contexte administratif de la commune**

La commune de Le Foeil fait partie :

- Du canton de Plélo qui regroupe 23 communes depuis 2015,
- De Saint Briec Armor Agglomération composée de 32 communes,
- De quatre intercommunalités et une commune : Centre Amor Puissance 4, Quintin communauté, Saint Briec Armor Agglomération, Sud Goëlo et Saint Carreuc.
- Du Pays de Saint de Saint Briec, (Saint Briec Armor Agglomération et Lamballe Terre et Mer) qui regroupe environ 225 000 habitants répartis sur 72 communes en 2017. Le Pays de Saint Briec est à la fois rural et tourné vers la mer (310 km de côtes), son projet de territoire précise les actions en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace. Le pays de Saint Briec est doté d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) depuis février 2015.

Dans le SCoT, les communes sont hiérarchisées suivant leur attrait, leur dynamique et leur situation. Le Foeil a été identifiée comme commune rurale.

Le SCoT du Pays de Saint Briec se décline en 3 axes :

- Axe 1 : accompagner l'accueil de 30 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 et garantir une qualité de vie aux 225 000 habitants du territoire.
- Axe 2 : créer des conditions de développement économique valorisant la ressource du territoire.
- Axe 3 : respecter les équilibres environnementaux du territoire.

### **I-3 Contexte géographique**

Le Foeil est une commune rurale localisée au sud-ouest des Côtes d'Armor qui s'étend sur 2 189ha.

Elle est distante de :

- Saint Briec, environ 20km au nord ;
- Guingamp, 30km à l'ouest ;
- Lamballe, 35km à l'est.

Les communes limitrophes sont :

- Cohiniac et Saint Donan au nord ;
- Saint Gildas, le Vieux Bourg et Le Leslay à l'ouest ;
- Quintin et Saint Brandan au sud ;
- Plaine Haute à l'est.

### **I-4 Contexte démographique**

En 2014, la commune comptait 1 472 habitants.

- La part des moins de 44 ans constitue environ 60% de la population totale en 2014 contre 64,1% en 2009.
- La tranche des plus de 45 ans augmente entre 2009 et 2014. On observe que depuis 2009 la population augmente modestement et donc la population restante est vieillissante.

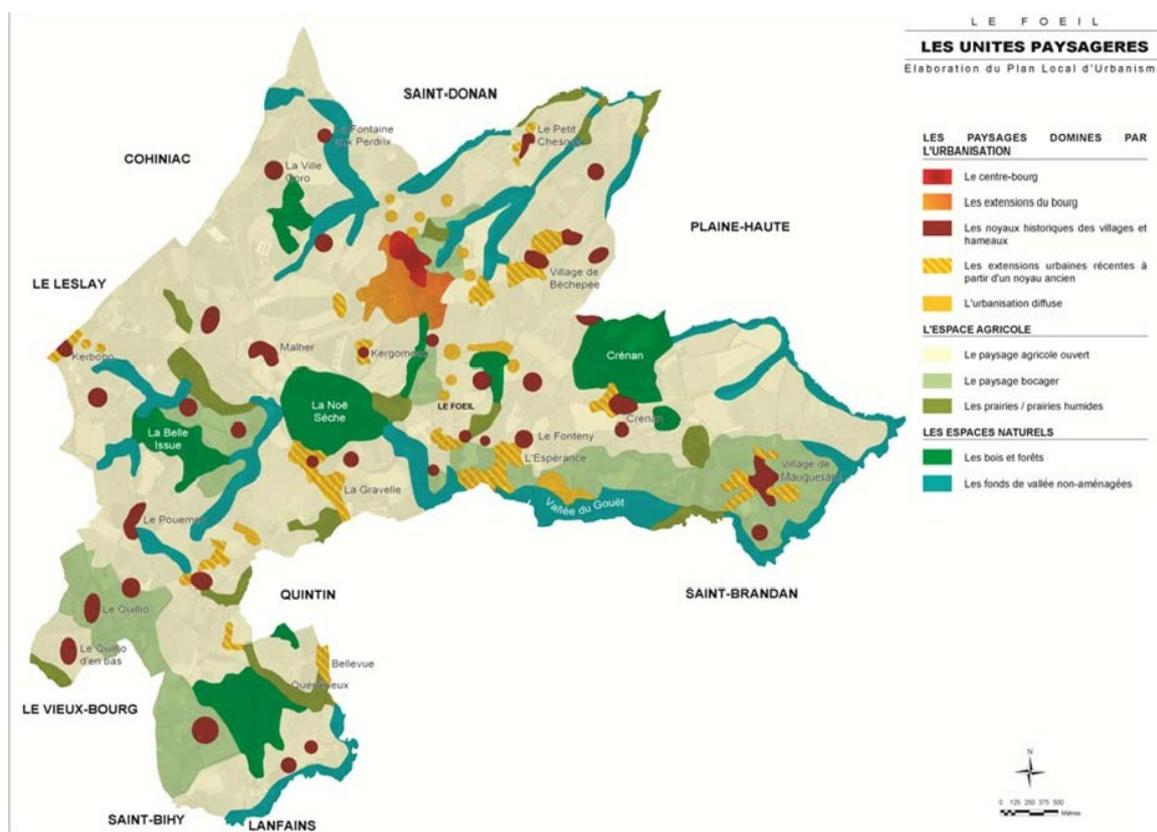
→ Le taux d'occupation est estimé à **2,55 habitants / résidence principale à l'horizon 2030** (contre 2,68 en 2015 d'après les données INSEE). La commune a connu une diminution de ce taux au cours de la dernière décennie, la poursuite de cette tendance à la baisse est donc anticipée et prise en compte

### I-5 Caractéristiques de la commune

Elle est composée de plusieurs lieux de vie :

→ Le **bourg**, organisé autour du cœur historique avec l'église, s'est progressivement étendu le long de la rue de l'Ecole, de la D40A et le long de l'impasse de Maupertuis.

Morphologie du tissu urbain



Dans la partie ancienne du bourg, la structure d'habitat est regroupée avec une dominante de maisons individuelles en bande, mitoyennes des deux côtés.

Dans les parties situées aux extrémités du bourg, l'habitat se caractérise par du pavillonnaire, avec une densité plus faible.

Dans les **zones excentrées**, on trouve des hameaux ayant du bâti à vocation initialement agricole et de l'habitat diffus isolé.

→ Hameau de Crénan : situé à environ 2km au sud-est du bourg, composé d'une trentaine de constructions. Habitat diffus, non concentré et bâtis agricoles. Activités économiques avec des entreprises : SCAPP Eleveur et ARC nutrition. On y trouve le château de Crénan édifié à la fin du XVème siècle.

→ Le village de Mauguerand : s'étend sur environ 27ha, situé à environ 3,5 km au sud-est du bourg, à proximité de la limite communale de Quintin. Le village ne présente pas de centralité urbaine évidente. Des constructions anciennes dans sa partie nord et des constructions plus récentes dans sa partie est. Une entreprise de volaille Hubbard.

→ Le village de Bêche-Pée s'étend sur une surface d'environ 25ha, à proximité immédiate du bourg, relié par la rue La Porte Boscher. Ne présente pas réellement de centralité urbaine. Il accueille l'entreprise Vacon.

→ Le village de la Gravelle s'étend sur 10ha, situé au sud-est du bourg en limite communale de Quintin, s'organise autour de la D7.

#### *Diversité des paysages :*

→ Un plateau agricole sur lequel on trouve de la polyculture et de l'élevage.

→ Des vallons traversés par des cours d'eau et des zones humides. Un inventaire des zones humides a été effectué en juillet 2013 par les bassins versants du Gouët et de l'Anse d'Yffiniac. Les zones humides représentent une superficie totale de 241 ha, soit 11 % de la superficie du territoire communal.

#### **Typologie des zones humides identifiées sur la commune du Foël**

Source : *rapport d'inventaire zones humides du Foël, juillet 2013*

*Bassins versants du Gouët et de l'Anse d'Yffiniac*

TYPE DE ZONE HUMIDE	SURFACE	ABONDANCE RELATIVE
Surfaces en herbe	118,26 ha	46 %
Boisements	90,22 ha	35 %
Friches, Landes	16,18 ha	6 %
Surfaces cultivées	10,27 ha	4 %
Milieus aquatiques	5,74 ha	2 %
Terres artificialisées	0,52 ha	0 %
<b>Total</b>	<b>241,19 ha</b>	<b>100 %</b>

→ Des **boisements et bocages**. Les inventaires ont été réalisés en 2016. Les boisements couvrent environ **272,3ha** soit 13,2% du territoire communal. Le bocage s'étend sur 137 219 mètres linéaires de façon inégale sur le territoire.

→ Présence d'un **corridor écologique régional de connexion** entre le littoral et l'intérieur des terres et d'un grand ensemble de perméabilité. (SRCE de Bretagne)

→ Une **Trame Verte et Bleue** composée de 5 entités principales :

- La vallée du Maudouve et ses affluents au nord-ouest et au nord-est du Bourg qui forment des réservoirs de biodiversité majeurs fortement connectés entre eux.

- Les boisements et zones humides localisés au sud du Bourg (secteur Noé Sèche) forment un réservoir de biodiversité majeur qui se prolonge vers l'ouest.

- L'espace boisé au nord de Crenan.

- Les boisements et zones humides de la vallée du Gouët au sud-est du territoire, forment un réservoir de biodiversité majeur.

- Le bois de Robien forme un réservoir de biodiversité majeur.

→ Des réservoirs de biodiversité annexes se situent en périphérie de ces principaux réservoirs de biodiversité majeurs.

→ La commune n'est concernée par aucune ZICO, aucune ZNIEFF, aucun périmètre de site Natura 2000. Elle n'est pas concernée par la présence d'un site classé ou inscrit.

## **I-6 Histoire locale et patrimoine**

### *I-6-1 Le patrimoine archéologique*

Selon le service Régional de l'Archéologie 9 zones sont identifiées dans la commune.

### *I-6-2 Le patrimoine architectural*

Des monuments historiques sont classés ou inscrits (Servitude d'utilité publique) : Château de Crénan (classé), château de Robien, (chapelle, écuries et parc : inscrit), le Manoir de la Noé-Sèche (classé), le manoir de Guermain (inscrit). Site protohistorique de Kerbrun (classé). Domaine de Beaumanoir (inscrit).

La commune possède également un certain nombre d'éléments de patrimoine historique de qualité architecturale ainsi qu'un patrimoine religieux.

## **I-7 Réseau hydrographique**

Le réseau hydrographique de la commune est dense avec un linéaire total de **60 999 m** répartis sur l'ensemble du territoire.

Les principaux cours d'eau sont :

→ La Maudouve qui délimite le nord de la commune et alimente le Gouët en aval du Foëil ;

→ Le Gouët qui délimite le sud du territoire, alimenté par de nombreux affluents qui prennent leur source sur la commune. Le Gouët fait l'objet d'un suivi qualitatif et quantitatif par le SAGE de la baie de Saint Briec.

Le Foëil est concernée par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE de la baie de Saint Briec.

La commune du Foëil est incluse dans le périmètre « Plan Algues Vertes » de la baie de Saint Briec qui vise la réduction des flux de nitrates d'un minimum de 30% sur la période 2015-2021 et de 60% à l'horizon 2027.

La commune de Le Foëil est concernée par la présence d'un périmètre de protection de captage d'eau sur son territoire, prise d'eau de « Pont du Grand Gué » à Saint Brandan, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 23/12/1994. (Servitude d'utilité publique – AS1)

## **I-8 Traitement des eaux usées et pluviales**

∩ Le réseau d'assainissement collectif :

Le service d'assainissement collectif est assuré en régie communale. En 2015 il dessert 204 habitants, soit 81 abonnés domestiques. Le zonage d'assainissement a fait l'objet d'une révision en parallèle du PLU.

Les volumes des eaux collectés sont dirigés vers deux stations d'épuration :

- La station des Ruisseaux de type filtre à sable, d'une capacité de 120EH, mise en service en 2009. Des variations de débit d'eaux usées peuvent traduire un début d'intrusion d'eaux claires de nappe phréatique dans les réseaux d'eaux usées.

- La station du Bourg de type filtre à sable, d'une capacité de 150EH, mise en service en 2006. En 2015, 90 habitants y sont raccordés ainsi que l'école, la cantine, la salle polyvalente et un bar. Le réseau des eaux usées ne semble pas impacté par des intrusions d'eaux claires et parasites.

### **A NOTER :**

Les hameaux de la Gravelle, les Perrières et du Beau Doué, soit 70 abonnés en 2014, sont raccordés au réseau d'assainissement collectif de Quintin, station d'épuration de type boues activées, d'une capacité de 18 000 EH.

## Caractéristiques techniques des stations d'épuration raccordées au réseau d'assainissement collectif du Foëil

NOM DE L'OUVRAGE	CAPACITE NOMINALE	CAPACITE HYDRAULIQUE	CAPACITE ORGANIQUE	CAPACITE DE CHARGE HYDRAULIQUE UTILISEE	CAPACITE DE CHARGE ORGANIQUE UTILISEE
Station d'épuration du Bourg	150 EH	22,5 m <sup>3</sup> /j	9 kg de DBO <sub>5</sub> /j	32 %	40 %
Station d'épuration des Ruisseaux	120 EH	18 m <sup>3</sup> /j	7,2 kg de DBO <sub>5</sub> /j	44 %	54 %
Station d'épuration de Quintin	18 000 EH	1 325 m <sup>3</sup> /j	1 080 kg de DBO <sub>5</sub> /j	72,6 %	76,2 %

↘ Le réseau d'assainissement non collectif :

De 2006 à 2016, Quintin communauté a assuré la gestion du service public d'assainissement non collectif (SPANC) pour dix communes incluant la commune de le Foëil.

Depuis 2017, la compétence a été transférée à Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Les installations d'assainissement non collectif sont estimées à **430** pour la commune de Le Foëil.

↘ Le réseau des eaux pluviales du bourg est desservi par un réseau séparatif d'eaux pluviales. En zone rurale la collecte se fait principalement par l'intermédiaire de fossés à ciel ouvert.

La commune ne dispose pas d'un schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales, ni aucun zonage d'assainissement des eaux pluviales.

### **I-9 Gestion des déchets**

La collecte des déchets est une compétence de Saint Brieuc Armor Agglomération qui s'effectue en porte-à-porte. Quintin communauté a récupéré la compétence de la déchetterie du Grand Gué située sur la commune de Le Foëil réservée aux habitants de Quintin communauté.

### **I-10 Production d'énergie**

En 2014 la commune a produit 2,8 GWh d'énergie renouvelable, sous forme d'énergie thermique créée à partir de la combustion de bois (2,00GWh soit 91,7%), de 19 installations photovoltaïques et trois installations solaires thermiques (6,9%).

La commune est également favorable pour l'installation de parcs éoliens actuellement à l'étude.

### **I-11 Axes de communication**

Le Foëil est traversée par deux voies structurantes à l'échelle communale et deux voies secondaires :

→ La D7 constitue un axe structurant à l'échelle communale, qui permet de relier Le Foëil à la RN12 au Nord et Quintin au Sud ;

→ La route départementale D 40A qui constitue un axe relativement important à l'échelle communale puisqu'elle relie le bourg de le Foëil à celui de Quintin au Sud ;

→ La RD 40 emprunte le territoire sur environ 1,6 km dans sa partie est et permet de relier Le Foëil à Quintin au Sud et à Plaine-Haute au Nord-Est ;

→ La RD 22 emprunte le territoire sur environ 3km dans sa partie Ouest, et permet de relier Quintin à Saint-Gildas en desservant les hameaux de le Foëil.

### **A NOTER :**

La typologie de la commune conduit à ce que la voiture occupe une place majeure dans l'organisation de la vie des habitants dont elle constitue le moyen de transport privilégié (88,5%).

Il n'y a pas de ligne régulière Tibus sur la commune. La ligne la plus proche étant la n°5 qui dessert Quintin.

*Les déplacements doux :*

- Le réseau cyclable : il n'y a pas de piste cyclable identifiée sur le réseau routier.
- Le réseau piéton : au centre bourg il existe des cheminements sur des espaces aménagés. Un chemin de grande randonnée traverse une partie de la commune.

### **I-12 Les équipements et les infrastructures**

Les équipements sont à l'échelle de la collectivité :

- Equipement administratif : la mairie ;
- Equipements sportifs : un stade, un boulodrome ;
- Equipements culturel et de loisirs : bibliothèque, salle polyvalente, une aire de jeux pour les enfants ;
- Equipements scolaires : école publique, cantine, garderie périscolaire ;
- Equipements religieux : église, cimetière ;
- Equipement communautaire : déchetterie du Grand Gué.

### **I-13 L'économie**

- La population en âge de travailler (entre 15 et 64 ans) représente **76,8%** de la population sur la commune.
- 78,6% des actifs résidant au Foail travaillent à l'extérieur de la commune, il y a donc une forte mobilité domicile/travail.
- L'activité économique se répartit de la façon suivante, hors agriculture.

	Nombre	%
Ensemble	31	100
Industrie	4	12,9
Construction	11	35,5
Commerce, transport Hébergement et restauration	7	22,6
Services aux entreprises	3	9,7
Services aux particuliers	6	19,4

La population s'appuie sur la proximité de Quintin qui compte un tissu commercial, d'équipements et de services riches.

→ L'activité agricole : en 2017 on compte 20 sièges d'exploitation. Le nombre d'exploitants est en baisse : 75 en 1988, 52 en 2000 et 40 en 2010.

En 2019, la commune de Le Foail comptabilise un total de 1 610ha de zones classées en agricoles (73,6% de la superficie communale)

### **I-14 L'habitat**

2014 : la commune compte 597 logements. 92,1% des logements sont des résidences principales.

Les constructions sont récentes 37,7% depuis 1991.

Les maisons individuelles dominent : 97,8%

11 logements sont présents sous forme d'appartements.

Entre 1999 et 2006, c'est environ 12 logements par an qui se sont construits. Entre 2007 et 2016, le rythme a baissé avec une moyenne de 6,3 logements/an. (63 logements)

La part des locataires stagne autour de 18%, c'est-à-dire 94 logements.

Les logements sociaux :

- 4 pavillons dans le lotissement communal,
- 6 logements communaux rue Sainte Anne.

\* 4,7% du parc de logement est vacant depuis 2015.

\* La proportion de résidences secondaires dans le parc total de logements représente soit 4% (Données INSEE 2015).

### **I-15 Consommation d'espace**

Sur la période **2004-2019** (15 ans) **15,9ha** ont été consommés, soit **1,06ha/an** en moyenne répartis comme suit :

- Développement résidentiel : 14,56ha soit 91,5% de la consommation d'espace totale pour environ 110 logements (densité brute faible de 7,7 logements / ha) ;
- Développement de dépendances : 0,39ha soit 2,5% de la consommation d'espace totale ;
- Développement des activités économiques : 0,86% soit environ 5,5% de la consommation d'espace totale ;
- Développement d'équipement : 0,18ha soit 0,96% de la consommation d'espace totale.

### **I-16 Les risques et nuisances**

Dans la base de données BASIAS, 4 sites dont l'activité est terminée sont inventoriés sur la commune du Fœil. Ces sites ont fait l'objet de diverses activités (garage agricole, station-service, déchetterie, ...)  
Par contre, la commune du Fœil ne compte aucun site référencé dans la base de données BASOL.

#### **Les zones d'actions renforcées**

La directive européenne 91/676/CEE dite « Directive Nitrates » a pour objectif de réduire la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole. En France, elle se traduit par la définition de "zones vulnérables" où sont imposées des pratiques agricoles particulières pour limiter les risques de pollution.

La commune du Fœil est située en Zone d'Actions Renforcées (ZAR), en tant qu'ancienne Zone d'Excédent Structurel (ZES) mais aussi en tant que commune située sur un Bassin Versant Algues Vertes (BVAV), correspondant aux cantons dont la charge azotée d'origine animale est supérieure à 170 kg d'azote organique par hectare SAU.

#### **Les nuisances :**

- Nuisances sonores : la commune du Fœil n'est concernée par aucune voie classée bruyante.
- Nuisances électromagnétiques : six installations radioélectriques ont été identifiées sur la commune de Le Fœil. Elles sont localisées au Nord et à l'Est du territoire communal, au sein ou en périphérie de zones habitées. Les antennes situées au sein de zones habitées ou en périphérie directe sont :
  - L'antenne n°159 185 ;
  - L'antenne n° 159 175 ;
  - L'antenne n° 159 181.

Ce sont des réseaux privés.

Voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine (I4) : Ligne Domloup – Plaine Haute/ Lanfains – Saint Nicolas du Pelem (servitude d'utilité publique)

#### **Les risques :**

- Des **risques naturels** ont été recensés sur la commune du Fœil :
  - \* Mouvement de terrain – Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines). Une cavité souterraine est localisée sur la commune du Fœil. Il s'agit d'un ouvrage civil situé dans le secteur de la Ville Haie.
  - \* Mouvement de terrain – Tassements différentiels ;
  - \* Phénomène lié à l'atmosphère ;
  - \* Phénomènes météorologiques – Tempête et grains (vent) ;
  - \* Radon ;
  - \* Séisme – Zone de sismicité 2.
- \* Le risque d'inondation par remontée de nappes est variable sur le territoire communal. Plusieurs secteurs sont concernés par la présence d'une nappe subaffleurante. Il s'agit des secteurs de la Pommeraie, la Noë Sèche, les Meurtiaux (au Nord-Est du Bourg) et tout le secteur Nord-Ouest du Bourg (Moulin du Fœil les Châtaigniers, La Ville Goro, Lingloret, Kergault, le Petit Branguais).

\* Le risque d'inondation par ruissellement et les coulées de boues est important sur la commune de Le Foëil puisque 4 arrêtés de catastrophe naturelle ont été déclarés en ce sens. (1987, 1988, 1995, 1998)

#### → **Risques technologiques**

\* La commune du Foëil compte 8 ICPE détaillées dans le tableau ci-après, mais aucune des installations n'est soumise à la Directive SEVESO. Par ailleurs, une installation a son activité qui s'arrête, il s'agit de l'installation « EARL Le Fol ».

NOM ETABLISSEMENT	REGIME	ACTIVITE	VOLUME
EARL Amisse Jean Paul	E	Elevage de porcs	864 u. eq.
EARL de la Pommeraie	E	Elevage de porcs	1 362 u. eq.
EARL Morin	E	Elevage de porcs	2 696 u. eq.
Hubbard SAS	A	Volailles, gibier à plume (élevage, vente, etc)	74 954 u. eq.
	DC	Volailles, gibier à plume (élevage, vente, etc)	16 285 u. eq.
	A	Avec plus de 40 000 emplacements pour les volailles	90 000 u.
Institut selection animale	A	Volailles, gibier à plume (élevage, vente, etc)	36 612 u. eq.
SARL Elevage de l'étang	E	Elevage de porcs	1 636 u. eq.
SAS Hubbard	A	Installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3 660	50 000 u.
	A	Avec plus de 40 000 emplacements pour les volailles	50 000 u.
SCAPP	E	Elevage de porcs	2 242 u. eq.

### **I-17 Partie réglementaire**

Saint Brieuc Armor Agglomération est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en lieu et place des communes depuis le 27/03/2017.

Cadre juridique du PLU :

→ Article L.101-1 du code de l'urbanisme

→ Article L.101-2 du code de l'urbanisme

→ Article L.131-4 du code de l'urbanisme : « *les PLU doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1.* » La commune de Le Foëil est comprise dans le périmètre du SCoT du Pays de Saint Brieuc.

## **II - Objet de l'enquête**

La commune de Le Foëil, située dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint Brieuc, élabore un plan local d'urbanisme en remplacement du règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique à ce jour.

La commune du Foëil s'est principalement développée au niveau du Bourg, du village de Bêche-Pée, ainsi qu'au sein des hameaux de Mauguerand, le Beadoué et la Gravelle.

Les milieux naturels présents sur le territoire se concentrent principalement le long des rives du Maudouve et du Gouët et de leurs affluents. Ces milieux naturels au travers du réseau hydrographique et du maillage bocager présentent une connexion solide entre eux.

Ainsi, le projet PLU du Foëil a pour but d'assurer la maîtrise de la croissance démographique, de protéger et de mettre en valeur les espaces naturels et les continuités écologiques, ainsi que de maîtriser la consommation des espaces naturel et agricole sur son territoire.

## **II-1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

La loi de « *Solidarité et Renouvellement Urbains* » du 13 décembre 2000, met fin à la politique de la ville menée ces dernières décennies. Le développement urbain ne peut plus s'envisager comme une consommation sans mesure et sans fin des ressources naturelles. Cela est vrai de l'espace, de l'eau, de l'air, des paysages, du patrimoine naturel et urbain.

C'est pourquoi, toutes les communes se doivent d'évoluer en respectant l'équilibre entre les **trois grands fondements** du développement durable :

- La protection de l'environnement qui permet de ménager les ressources dont nous disposons et d'assurer la pérennité du monde dans lequel nous vivons ;
- Le développement économique qui organise la production de richesses et crée les conditions de la prospérité ;
- La cohésion sociale qui passe par la solidarité et qui permet une répartition équitable des richesses produites.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, relatives à chacun des trois thèmes du développement durable (environnement, économie et social) ont été débattues en commission plénière du conseil municipal du 8 septembre 2011, puis en conseil municipal le 2 avril 2019 et en conseil d'agglomération le 25 avril 2019.

Il a également été présenté en réunion publique le 19 octobre 2011. Les évolutions du PADD ont été exposées le 24 novembre 2016 puis le 17 septembre 2019.

### **Les grandes orientations générales sont les suivantes :**

#### **→ 1- Opter pour une croissance démographique modérée :**

Les élus ont constaté qu'en l'absence d'apports migratoires, notamment en jeunes ménages avec enfants, la croissance naturelle de la commune ne permet pas d'assurer un renouvellement des générations, et le maintien des services et équipements essentiels de la commune.

∇ Il est donc proposé un seuil de **1 581 habitants** d'ici à 2030 ce qui représentera **101 habitants supplémentaires**, soit un **taux de croissance** annuel moyen de **0,6%**. Cette croissance démographique associée aux besoins de logements liés au maintien de la population implique la construction d'environ 80 logements d'ici à 2030.

Les élus ont donc fait le choix d'un principe d'ouverture progressive des zones à urbaniser, en veillant toutefois à garantir une offre diversifiée en terrains constructibles.

#### **→ 2- Diversifier l'offre de logement tout en limitant la consommation d'espace et l'étalement urbain**

La commune encourage toute opération d'aménagement s'orientant vers des formes denses d'habitat (logements mitoyens, logements intermédiaires, etc.) et des petits et moyens logements, qui sont en nombre insuffisant actuellement.

Le SCoT prescrit que toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements comportera au moins **20% de logements aidés**. La réhabilitation de logements sera également préconisée.

Conformément aux prescriptions du SCoT, pour toutes nouvelles opérations il faudra une densité de minimale de **15lgts/ha**, toutefois la densité pourra être abaissée à **12lgts/ha** selon les capacités d'assainissement et la configuration du terrain.

Pour répondre aux besoins, il sera nécessaire de produire environ **80 logements** (hors bâtiments pouvant changer de destination) sur **5ha** en zones constructibles.

Au minimum, 40% de l'urbanisation future à vocation d'habitat sera à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine existante.

→ **3- Garantir une urbanisation équilibrée du territoire en préservant au mieux les terres agricoles :**

a/ Le développement prioritaire du bourg

Les élus ont décidé de mettre un frein à la dispersion de l'habitat car cela est source de dysfonctionnements incompatibles avec la notion de développement durable : dégradation des paysages, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux à entretenir pour la collectivité.

Par conséquent **le bourg se verra attribuer une partie importante des futures habitations.**

b/ La confortation des autres secteurs urbanisés

Le Foeil s'est historiquement développé sur une structure multipolaire : les nombreux hameaux sont encore des lieux de vie importants de la commune. Les élus souhaitent maintenir ces pôles de vie, afin d'avoir une offre d'habitat diversifiée, tout en tenant compte du monde agricole.

Par conséquent, les élus optent pour les décisions suivantes :

- Le **village de Bêchépée** bénéficiera d'un développement très limité, en dehors de l'enveloppe bâtie actuelle. Ceci étant, les « *dents creuses* » seront urbanisées en priorité.

- Dans le **hameau 1 de Mauguérand**, seules les « *dents creuses* » au sein de l'enveloppe bâtie pourront être comblées.

- Le **secteur de la Gravelle – le Volozen**, en entrée nord de Quintin est reconnu dans ses limites actuelles.

c/ L'arrêt du mitage des espaces agricoles

Pour mettre fin au mitage des espaces agricoles, les décisions suivantes sont prises :

- l'urbanisation en rase campagne est proscrite ;

- l'urbanisation des autres hameaux ou ensembles d'habitations est gelée dans le présent PLU.

- les extensions des habitations, leurs annexes, ainsi que les changements de destination du bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial seront autorisées dans la zone rurale.

Un Droit de Préemption Urbain sera ainsi instauré afin de mettre en œuvre cette politique foncière.

→ **4- Améliorer le cadre de vie et la prise en compte des enjeux environnementaux :**

a/ Optimiser et renforcer l'offre d'équipements et de loisirs de la commune

La commune dispose déjà d'une offre en équipements communaux qu'il s'agit de préserver et d'optimiser : école publique, bibliothèque, salle polyvalente, terrains de sports, déchetterie communautaire,...

Pour répondre aux attentes d'une nouvelle population, les élus envisagent la création d'un espace dédié aux adolescents et aux jeunes, l'objectif étant de continuer de créer des lieux de loisirs et de détente pour favoriser les rencontres.

b/ Favoriser le développement des communications numériques

Afin de permettre aux usagers d'accéder à des services de communications électroniques performants, il convient d'assurer la cohérence des infrastructures de communication numériques. Le bourg sera équipé en priorité.

c/ Améliorer la qualité paysagère du bourg

Les élus ont en projet le réaménagement global du bourg afin de laisser une place plus grande aux piétons.

Ces actions seront ensuite progressivement étendues aux villages.

d/ Sécuriser les déplacements et encourager les déplacements doux (marche à pied, vélo...)

Les élus souhaitent :

- réduire la vitesse des véhicules motorisés au niveau du bourg,

- mettre en place des stationnements pour les vélos,

- constituer progressivement un réseau structuré de déplacements doux pour la commune à partir du bourg et reliant Quintin,

- prendre en compte la sécurité routière dans les zones A Urbaniser (zones AU).

e/ Encourager une conception plus durable des nouveaux quartiers, notamment en termes énergétiques

La commune souhaite encourager une conception qualitative des nouveaux quartiers.

Les constructions devront être plus performantes au niveau énergétique (dans l'habitat et le secteur économique).

Dans toutes les zones à urbaniser du bourg, des orientations d'aménagements prévoient des voies pour les piétons et cyclistes, en lien avec le reste de l'agglomération.

Le développement des énergies renouvelables sera favorisé. Les constructions d'éoliennes de moins de 12 mètres et les parcs éoliens sont notamment autorisés en zone rurale.

f/ Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

f.1. La prospective de développement conduit à un **objectif de consommer en moyenne 0,45 ha/an pour l'habitat**. Cela représente une **réduction de 68% par rapport aux surfaces consommées sur la période 2004-2015** (14.2 ha en dix ans, soit 1,42 ha/an). Ce potentiel constructible comprend à la fois les secteurs à urbaniser en densification-réinvestissement urbain comme en extension.

f.2. La prospective de développement conduit à un **objectif de consommer en moyenne 0,08 ha/ an pour les activités économiques**. Les **surfaces consommées sur la période 2004-2015 pour les activités économiques sont de 0.86 ha**. La commune souhaite permettre l'extension et la création d'activités économiques, et ce en lien avec le projet intercommunal.

→ **5 Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager, naturel et bâti**

a/ Protéger les espaces naturels et les continuités écologiques

Toute construction sera interdite dans les espaces naturels (à l'exception des projets d'intérêt général).

Toutes les zones humides sont repérées et protégées.

Afin de préserver la biodiversité, les principaux corridors écologiques sont identifiés et protégés. Les élus souhaitent ainsi, en lien avec les autres communes, constituer **une véritable « trame verte et bleue »**.

b/ Protéger les paysages et notamment le maillage bocager

Les éléments emblématiques des paysages de la commune doivent être préservés : les chemins creux et le paysage bocager.

Le bocage est protégé afin d'éviter l'érosion, limiter la pollution des cours d'eau par ruissellement ainsi que les risques d'inondation.

La commune s'engage à négocier, en cas d'arasement d'un talus, **des mesures compensatoires** visant à améliorer, les qualités hydrologiques et écologiques de la trame bocagère.

c/ Protéger la qualité de l'eau

La reconquête de la qualité de l'eau passe par la maîtrise des eaux usées et des eaux pluviales afin d'éviter les rejets de polluants dans les milieux naturels.

↳ Le zonage d'assainissement est réactualisé en vue d'empêcher tout rejet intempestif de polluants dans les milieux naturels.

Les mesures suivantes sont envisagées :

↳ Le choix des zones à urbaniser se font en fonction des paramètres suivants :

- Possibilités d'assainissement collectif ou seulement là où un assainissement individuel est conforme à la réglementation en vigueur.

- Écoulement des eaux pluviales et capacité des sols à les absorber.

- Limitation de l'imperméabilisation des sols dans les zones d'urbanisation future.

- Gestion alternative des eaux pluviales par des méthodes moins coûteuses en terme d'investissement et d'entretien (ex : plaine de jeux, espaces paysagers dans des aires de rétention peu profondes permettant une filtration écologique des polluants)

- Préservation des fonds de vallées de toute construction.

#### d/ Protéger le patrimoine bâti

Les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial sont identifiés et pourront faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat, afin de maintenir ce patrimoine, selon les dispositions du règlement.

**10%** de la production de logements prévue au PLU s'effectuera par un changement de destination vers l'habitat.

### → **6 - Développer les activités économiques locales**

#### a/ Conserver et développer les commerces et services de la commune

La commune veut mener une politique volontariste pour maintenir le commerce et les services dans le bourg :

- En améliorant la qualité des espaces publics ;
- En densifiant prioritairement le bourg.

#### b/ Pérenniser l'espace agricole et permettre la diversification des activités

Les objectifs de la commune concernant l'activité agricole sont :

- Favoriser le maintien des exploitations,
- Permettre la diversification des activités (gîtes ruraux, locaux de vente ou tout autre activité liée et complémentaire à l'activité agricole),
- Eviter le mitage en secteur agricole.

#### **Les moyens de protection sont :**

- Ne pas autoriser le développement de l'urbanisation dans la zone agricole, excepté au niveau du village de Béchepée et du hameau de Mauguérand (habitat et activités économiques), de la zone d'activités de Cohelieu, ainsi que de l'entreprise agricole de Crénan.
- Recenser les bâtiments ayant une qualité architecturale et patrimoniale et autoriser leur changement de destination en cas de cessation de l'activité agricole.

#### c. Permettre le maintien et l'adaptation des entreprises industrielles et artisanales

Pour assurer le maintien de l'activité économique, il est nécessaire d'accorder aux entreprises, la possibilité d'adapter leurs locaux pour faire face aux mutations économiques.

Ainsi il est accordé des **possibilités d'extension aux industries déjà présentes, au niveau :**

- Du hameau de Mauguérand,
- Du quartier de Crénan.

#### e. Créer une zone d'activités industrielle et artisanale

Il est envisagé l'extension de la zone d'activités de Cohelieu, au niveau de l'entreprise existante, le long de la RD7, (axe Châtelaudren – Quintin) en accord avec les disponibilités offertes par le SCoT du pays de Saint Brieuc et les orientations de développement économique de Saint Brieuc Armor Agglomération.

#### f. Développer le tourisme vert en favorisant le développement des activités économiques liées au tourisme vert :

- Valorisation du patrimoine et des sentiers de randonnées,
- Amélioration de la signalétique,
- Création d'aires de pique-nique,
- Création d'une aire de jeux et de loisirs au niveau du bourg.

## **II-2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme. Elles servent de cadre au projet urbain souhaité par les élus. Les aménagements prévus dans le périmètre de ces OAP doivent être compatibles avec les orientations du PLU. (Article L151-6 du code de l'urbanisme, Article L151-7 du code de l'urbanisme, L. 151-35 et L. 151-36)

Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Concernant les logements sociaux :

Le PADD rappelle que le SCoT prescrit que toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements comportera au moins 20% de logements sociaux. Le PLU prend en compte cette prescription au travers des Servitudes de Mixité Sociale.

## Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (3 secteurs)

### ∨ OAP n°1 : La zone 1AUB du centre-bourg

\* **Surface** : 1,33 ha

\* **Occupation** : Aucune occupation bâtie n'est présente car il s'agit d'un espace enherbé peu paysagé.

\* **Paysage** : La zone ne présente pas d'enjeux particuliers en matière d'insertion paysagère. Il existe une légère pente vers le Sud.

\* **Contraintes urbaines** : Le tissu urbain encercle le site. Des murets sont présents sur les limites du site (à l'Est et en entrée Nord).

\* **Les enjeux** : - combler un espace non urbanisé au centre du tissu urbain ;  
- réduire la consommation des surfaces sur espaces agricoles.

\* **L'urbanisation** se fera par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches selon le cadre suivant :

- un minimum de 25 logements favorisant la mixité urbaine et des formes urbaines diversifiées.
- deux accès : rue de la Bruyère au nord et Impasse Sainte Anne.
- création de liaisons douces.
- le talus en limite Est associé à un muret sera maintenu ainsi que le mur à l'entrée nord du site.



### ∨ OAP n°2 : La zone UB Sud-Ouest du bourg – rue de Maupertuis

\* **Surface** : 0,93 ha

\* **Occupation** : Aucune occupation bâtie, il s'agit d'une parcelle cultivée.

\* **Paysage** : Il existe une légère pente vers le Sud. A l'Ouest et au Sud-Est, il y a des haies bocagères.

\* **Contraintes urbaines** : Le site est enclavé, avec des fonds de jardins au Nord, des champs et du bocage à l'Ouest, et quelques habitations au Sud. Le seul accès au site se trouve à l'extrémité Sud-Est avec la rue de Maupertuis.

\* **Densité** de 14lgt/ha avec une mixité urbaine et une offre de logements diversifiée.

\* Des liaisons douces sont à prévoir.

\* La zone humide (parcelle 49 a) située au Sud sera conservée.



## Zones à vocation d'habitat en OAP

<i>Bourg</i>	<i>Superficie en ha</i>	<i>Nombre de logements minimum</i>
<i>Zone 1AUB1 du centre bourg</i>	<i>1,33</i>	<i>33</i>
<i>Zone UB rue de Maupertuis</i>	<i>0,93</i>	<i>12</i>
<i>Total</i>	<i>2,26</i>	<i>45</i>

### ∨ OAP n°3 : La zone 1AUU1 de Cohélieu/les Portes

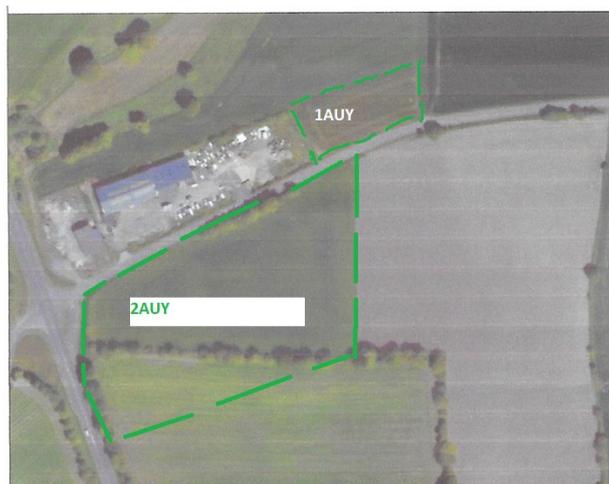
\* **Surface** : 0,47 ha

\* **Occupation** : Il s'agit d'une parcelle cultivée.

\* **Paysage** : La zone est bordée par un site d'activité économique à l'Ouest et par la voie communale n°3 au Sud.

\* **Contraintes** : Le site s'inscrit en continuité de l'activité industrielle existante.

Cet espace de 4 700 m<sup>2</sup>, en continuité de la zone UY1 située à l'Ouest, pourra accueillir une nouvelle activité ou permettre à l'activité située sur la zone UY1 attenante de se développer.



## II-3 La justification des choix

### II-3-1 Croissance démographique et quantification des besoins en logements à 10 ans

Les élus ont retenu un scénario de croissance à 0,6%/an, qui tient compte des hypothèses de croissance démographique ainsi que de la nécessaire réduction de la consommation foncière et des objectifs du SCoT.

Malgré les phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de la population, la collectivité compte pouvoir attirer suffisamment de jeunes ménages pour ralentir la baisse du taux d'occupation.

∨ Afin d'atteindre l'objectif d'une croissance de population de +0,6%/ an, il sera nécessaire de produire **8 logements neufs / an en moyenne**. Ce nombre tient à la fois compte de la production de résidences principales (65 à 70) et de résidences secondaires (15 à 20).

∨ En compatibilité avec les dispositions du SCoT, la **densité moyenne brute retenue est de 15 logements / ha\* sur l'ensemble des espaces bâtis identifiés sur la commune**, ce qui correspond à une surface moyenne / logement de 666 m<sup>2</sup> y compris les 20% pour les VRD, soit des lots moyens de 530 m<sup>2</sup>.

\* Cette moyenne pouvant varier, à la baisse comme à la hausse, en fonction de la localisation des opérations.

↳ Compte-tenu de la configuration de la commune, au minimum 50% de la production de logements visée d'ici 2030 sera réalisée dans les enveloppes urbaines existantes.

### II-3-2 Le potentiel foncier identifié dans l'enveloppe urbaine

Pour répondre à la production de 80 logements d'ici 2030, il est nécessaire de prévoir environ 5ha pour l'habitat « pur » avec une densité brute de 15 lgts/ha, calculée à l'échelle de la commune sur l'ensemble des zones U et AU non bâties identifiés au PLU.

↳ Le projet de PLU totalise un potentiel d'accueil théorique d'environ 5,2 hectares ; ce potentiel tient aussi compte de la possibilité d'accueillir des commerces / petits artisans au sein des espaces dédiés à « l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat », comme prévu dans le PADD.

↳ Le PLU totalise ainsi un potentiel apparent de 85 à 90 logements, dont :

- 30 à 35 logements en 1AUB, pour un total de 1,33 ha « utiles » (cf. OAP) ;
- environ 30 logements en 2AU, pour un total de 2 ha « utiles » ;
- et 25 à 30 logements en zones U, pour un total de 1,9 ha.

↳ 2,38 ha sont situés en extension de l'enveloppe urbaine, soit un potentiel d'environ 35 logements, équivalant à 39% des possibilités de constructions sur les espaces situés en bordure du bourg et du village de Bêche-Pée et la zone 2AU au Nord du bourg.

↳ 2,85 ha sont situés en densification au sein de l'enveloppe urbaine, soit un potentiel d'environ 55 logements, équivalant à 61% des possibilités de constructions.

Sont concernés :

→ Le futur engagé (zones U) : correspond au lotissement à proximité de la rue de Maupertuis dont le permis d'aménager a été accordé (cf. OAP), ainsi que deux permis accordés en densification dans le village de la Gravelle.

→ La densification spontanée (zones U) : un secteur situé au Nord du bourg.

→ Les extensions limitées (zones U) : conformément au PADD, Bêche-Pée bénéficie d'un développement très limité en dehors de l'enveloppe bâtie actuelle, avec un potentiel identifié de 3 logements ; un potentiel équivalent à 1 logement est prévu au Sud du bourg,

→ La zone 1AUB située au centre du bourg (cf. OAP)

**Conclusions :**

- Environ 5 ha seront ainsi consommés pour produire environ 95 logements d'ici 2030 (dont 85 à 90 en construction neuve), soit une consommation de 0,5 ha / an en moyenne, dont 0,2 ha / an en extension.

- Par rapport à la décennie précédente durant laquelle 10,6 ha ont été consommés pour l'habitat, la consommation d'espace projetée dans le PLU est divisée par 2.

### II-3-3 Potentiel identifié au projet de PLU à vocation d'activités

Les possibilités de développement d'activités économiques sont essentiellement situées sur le site de la ZA de Cohelieu / les Portes. Deux secteurs en extensions de plus petite taille sont localisés dans les villages de la Gravelle et de Mauguerand.

Caractéristique de la zone	Superficie projetée (en ha)
<b>Zones U</b>	<b>2,37</b>
<i>dont habitat (UB)</i>	<i>1,9</i>
<i>dont activités (UY1)</i>	<i>0,25</i>
<i>dont activités (UY2)</i>	<i>0,19</i>
<b>Zones 1AU</b>	<b>1,8</b>
<i>dont habitat (1AUB)</i>	<i>1,33</i>
<i>dont activités (1AU1)</i>	<i>0,47</i>
<b>Zones 2AU</b>	<b>4,27</b>
<i>dont habitat (2AU)</i>	<i>2,00</i>
<i>dont activités (2AU1)</i>	<i>2,27</i>
<b>TOTAL</b>	<b>8,44</b>

**La superficie totale du potentiel identifié au projet de PLU est de 8,44 ha.** Ce total comprend les 5,23 ha dédiés à l'habitat et activités compatibles, et les 3,18 ha dédiés aux activités.

La **zone U** comprend plusieurs secteurs :

→ UB : à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, dense à moyennement dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu ;

→ UE : secteur urbain destiné à recevoir les installations, constructions et équipements d'intérêt public ou collectif. Il accueille, au sein du bourg, les solutions de traitement des eaux usées et les équipements sportifs.

→ UY1 : secteur urbain à vocation industrielle, artisanale et d'entrepôt.

\* La zone d'activités de Cohélieu/ les Portes, le long de la RD7 qui accueille maçon, garage et un traiteur.

\* A Mauguerand où une activité de recherche et développement permet de sélectionner des volailles (100 emplois). Le zonage permet de faire une extension ou de nouveaux bâtiments.

\* A l'est du hameau de Crénan, le long de la voie communale n°2 activité agro-alimentaire, site situé entre des espaces agricoles et naturelles.

→ UY2 : secteur urbain à vocation d'activités commerciales et de services, s'appuie sur le tissu bâti de Quintin, autour du rond-point 19 mars 1962.

Les zones AU : zones à urbaniser qui comprennent plusieurs secteurs

→ La zone 1AU, d'urbanisation à court ou moyen terme, opérationnelle immédiatement.

\* 1AUB : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Secteur de densité moyenne en ordre continu ou discontinu.

\* 1AU1 : secteur à vocation d'activités économiques. La zone 1AU1, fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elle précise :

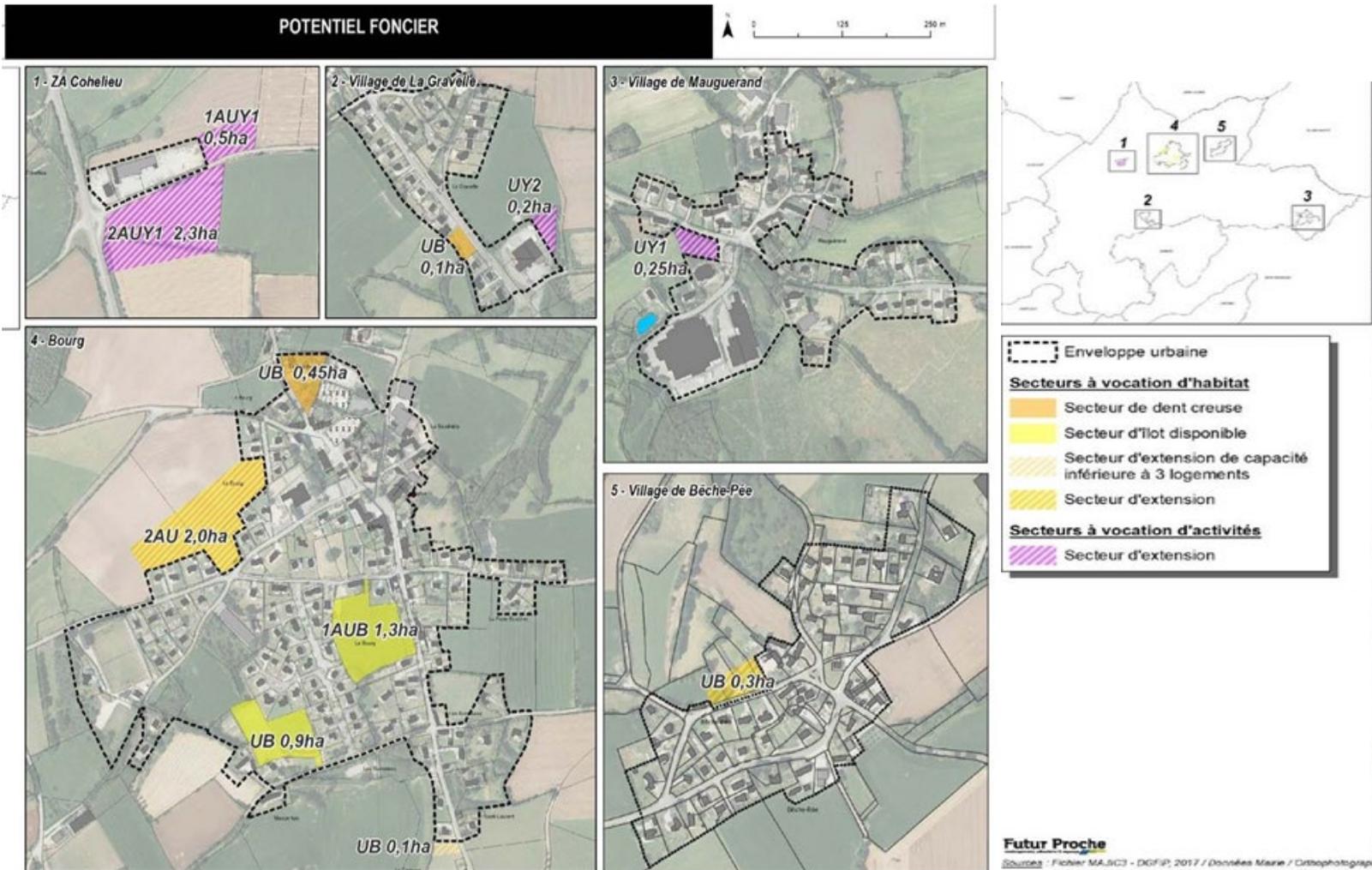
- Une réflexion sur l'organisation globale du site en termes d'accès et de desserte interne;

- Des prescriptions en termes d'aménagements paysagers.

→ La zone 2AU, d'urbanisation à long terme.

\* 2AU : sans vocation attribuée. Cette vocation sera définie dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones concernées.

\* 2AU1 : secteur à vocation d'activités économiques. Ce secteur 2AU1 représente 2,26ha (en excluant la voirie en bordure de la zone). Ce site s'inscrit en lien avec les projets d'intérêt communautaire portés par Saint Briec Armor Agglomération.



### II.3.4 Les zones naturelles et forestières

Articles R.151-24 et R.151-25 du code de l'Urbanisme : les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".  
Article L151-13 du code de l'urbanisme : le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

A travers ces zones **Naturelles**, il s'agit de préserver :

- L'intégrité des sites sensibles ou pittoresques du point de vue paysager ou écologique,
- L'environnement immédiat des cours d'eau et des ruisseaux,
- Les fonds de vallées,
- Les zones humides,
- Les boisements. (1,16 ha de boisements significatifs, 0,41 ha de site naturel ou paysager).
- Les espaces boisés classés sont soumis au régime des articles L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. 189,47 ha d'espace boisé classé (boisement) sont identifiés au règlement graphique.

Les zones naturelles, zone N, sont constituées par :

→ Des massifs boisés

\* Les boisements ou espaces autour de grandes propriétés par exemple château de Crenan, la Noé Sèche, château de Robien,

\* Le bois de Robien.

→ Des boisements de taille plus modeste mais qui jouent un rôle paysager et environnemental d'importance par les ruptures qu'ils engendrent dans un paysage fortement agricole (ex : Belle Aire d'En Haut).

→ Les cours d'eau, les fonds de vallées et de vallons ainsi que leurs zones humides : les vallons affluents du Gouët, les petits cours d'eaux et leurs abords traversant la zone agricole. Ces milieux s'accompagnent de prairies humides, qui ont un rôle écologique du fait d'une végétation spécifique mais également un rôle important dans la régulation des crues.

Ces zones naturelles sont occupées parfois par la présence d'un bâti dispersé (ex Quenerieux en continuité de l'agglomération de Quintin).

En zone **N**, lorsqu'il y a un bâti à usage d'habitation, des droits à construire ont été instaurés. Ainsi, sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

→ Les *extensions* : il est autorisé une extension de 30% de la surface de plancher dans une limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

→ Les *annexes* : il n'est pas autorisé plus de 2 annexes. Elles ne devront pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée et devront s'implanter à moins de 20 m de la construction principale sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile sur le règlement graphique, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation est également autorisé. Le document de planification permettra cette opportunité qui sera validé au moment du projet par une commission ad hoc.

### II.3.5 Les zones agricoles

La commune a souhaité confirmer la vocation agricole du territoire, par le classement en zone agricole (A) de tous les bâtiments d'exploitation en activité et de la majeure partie des terres cultivées.

Le présent PLU s'attache donc à préserver l'outil agricole, en cohérence avec les objectifs définis dans le PADD.

Articles R.123-7 du code de l'Urbanisme : les zones agricoles dites " **zones A** " sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article L151-11 du code de l'Urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments sont désignés par une étoile. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'Article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L151-13 du code de l'urbanisme : le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

#### Les zones agricoles 'simples' (A)

→ Des droits à construire sont ouverts pour le bâti à usage d'habitation. Ainsi, sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

\* Les *extensions* : il est autorisé une extension de 30% de la surface de plancher dans une limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

\* Les *annexes* : il n'est pas autorisé plus de 2 annexes. Elles ne devront pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée et devront s'implanter à moins de 20 m de la construction principale sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile sur le règlement graphique, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation est également autorisé. Le document de planification ouvre cette opportunité qui sera validé au moment du projet par une commission ad hoc.

**54 bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial** ont ainsi été recensés. Ils peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination.

#### La surface des zones :

<b>Zonage</b>			
Zones	Nombre de zones	Ha	% de la superficie communale
UB	5	40,37	1,84%
UE	3	2,37	0,11%
UY1	3	6,79	0,31%
UY2	1	0,97	0,04%
<b>TOTAL U terrestre</b>	<b>12</b>	<b>50,50</b>	<b>2,31%</b>
1AUB	1	1,34	0,06%
1AUY1	1	0,52	0,02%
<b>TOTAL 1AU</b>	<b>2</b>	<b>1,86</b>	<b>0,08%</b>
2AU	1	2,00	0,09%
2AUY1	1	2,39	0,11%
<b>TOTAL 2AU</b>	<b>2</b>	<b>4,39</b>	<b>0,20%</b>
<b>TOTAL AU</b>	<b>4</b>	<b>6,25</b>	<b>0,29%</b>
A	12	1 606,12	73,39%
Aa	1	4,54	0,21%
<b>TOTAL A terrestre</b>	<b>13</b>	<b>1 610,66</b>	<b>73,60%</b>
N	17	521,13	23,81%
<b>TOTAL N terrestre</b>	<b>17</b>	<b>521,13</b>	<b>23,81%</b>
<b>Superficie terrestre totale</b>		<b>2 189 Ha</b>	

### II.3.6 Le bocage

Le maillage bocager a fait l'objet d'un inventaire réalisé par le bassin versant du Gouët. Les élus ont choisi de ne soumettre à protection que les linéaires présentant le plus d'enjeux au niveau hydrologique.

→ 137 km de talus ou haies remarquables sont identifiés au règlement graphique.

### II.3.7 Les zones de protection archéologique

Les zones de protection archéologique identifiées par la DRAC et communiquées à la collectivité sont reportées sur le règlement graphique. Un tableau, précisant le lieu-dit, l'époque et la nature du site, accompagne le repérage graphique.

Le règlement écrit précise dans les dispositions générales, que dans ces zones, toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme listées dans l'arrêté, situées à l'intérieur des zones définies doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, services régional de l'Archéologie préventive, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur.

## III- **Composition du dossier d'enquête**

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, le dossier comprend un rapport de présentation, sans évaluation environnementale (puisque l'autorité environnementale n'a pas soumis le dossier à évaluation environnementale), un Projet d'aménagement et de développement durables, des pièces réglementaires (plan de zonage et règlement écrit) les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des annexes.

Le projet d'élaboration du Plan Local d'urbanisme est soumis à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme qui renvoie au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'environnement et les articles R.123-1 à R.123-27 du code de l'environnement.

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public du lundi 18 janvier au vendredi 19 février 2021 se composait de :

1/ Note de présentation au titre de l'Article R.123-8 du code de l'environnement (28 pages)

Date de prescription le 13/11/2008, date d'arrêt du projet le 26/09/2019

2/ Dossier du PLU arrêté par le Conseil Communautaire

2-0 Pièces administratives (22 pages)

2-1 Rapport de présentation (174 pages)

- Le diagnostic territorial qui se décompose en 4 chapitres :

- \* Analyse du contexte réglementaire supra communal,
- \* Diagnostic socio démographique et économique,
- \* Diagnostic urbain et fonctionnel,
- \* Analyse de l'état initial de l'environnement.

- La justification du projet qui se décompose en 4 chapitres :

- \* Le projet d'aménagement et la justification des dispositions du PLU,
- \* La compatibilité avec les projets et documents supra communaux,
- \* L'analyse des incidences sur l'environnement,
- \* Les indicateurs d'évaluation.

2-2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (15 pages)

- Les orientations du projet de PADD du PLU de la commune de Le Foeil, s'articulent autour de 6 grands

axes :

- \* Faire le choix d'une croissance démographique modérée,
- \* Diversifier l'offre de logements,
- \* Garantir une urbanisation équilibrée du territoire en préservant au mieux les terres agricoles,

- \* Améliorer le cadre de vie et la prise en compte des enjeux environnementaux,
- \* Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager, naturel et bâti,
- \* Développer les activités économiques locales.

2-3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (11 pages)

2-4 Le règlement écrit (60 pages)

2-5 Le règlement graphique (3 plans)

2-6 Les annexes

2-6-1 Le plan du zonage d'assainissement des eaux usées

2-6-2 Le rapport du zonage d'assainissement des eaux usées

2-6-3 Le plan des servitudes d'utilité publiques

2-6-4 La liste des servitudes d'utilité publique

2-6-5 Périmètre de protection de captage et arrêté préfectoral.

3/ Avis de l'Autorité environnementale (décision n°2017-004886 en date du 20 juin 2017)

4/ Avis des services de l'Etat et des autres Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

5/ Les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête (réponses de la SBAA et de la commune suite aux observations émises dans le cadre de la consultation sur le projet de PLU arrêté)

#### **IV – La concertation**

Le projet de PLU a fait l'objet d'une concertation dont les modalités ont été fixées dans la délibération de prescription du PLU, prise par le conseil municipal de Le Foail du 13 novembre 2008.

Cette concertation de la population s'est déroulée en plusieurs phases qui ont eu lieu tout au long de la procédure.

Des moyens de communication ont été mis en place :

- Un avis d'information publié dans la presse invitant toutes les personnes intéressées à se rendre en mairie où le projet a été mis à la disposition du public avec un registre d'observations,
- L'avis dans la presse précisant les jours et heures où ce dossier a été mis à disposition du public,
- Un avis d'information dans la presse invitant les personnes intéressées à participer aux réunions publiques programmées,
- Une boîte à idées mise à disposition du public en mairie jusqu'à l'arrêt du projet,
- Une permanence d'une ½ journée d'un représentant du bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU,
- Cinq panneaux d'exposition, format AO, à constituer au cours de la concertation.

Ces phases de concertation ont permis de tenir informée la population de l'avancée de la démarche et d'avoir des temps d'échanges aux différents stades de l'élaboration du projet de PLU.

Cette concertation a eu pour objectif de présenter la méthodologie de l'élaboration d'un PLU, ainsi que les différents éléments et principes que le Conseil Municipal doit intégrer et prendre en compte pour répondre aux objectifs de la loi. Elle a également permis de présenter, d'une part, les grands éléments du diagnostic communal, et d'autre part, d'expliquer les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenus par la municipalité. En outre, la mise à disposition de documents a permis de présenter les projets de zonage, de règlement et d'orientations d'aménagement et de programmation du PLU, ainsi que les justifications des choix opérés afin que chacun puisse prendre connaissance de la traduction réglementaire du PADD.

Cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme qu'est le PLU ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune, tout en formulant des remarques et observations sur les documents présentés.

Les personnes publiques associées ont participé à des réunions de travail, les 9 décembre 2009, 9 mars 2011, 29 septembre 2016, 20 novembre 2018 et le 14 juin 2019.

## V - Déroulement de l'enquête publique

### V-1 Phase préalable à l'enquête publique

#### V-1-1 Désignation de la commissaire enquêteur

La saisine de Saint Briec Armor agglomération adressée au tribunal administratif de Rennes pour la désignation d'un commissaire enquêteur date du 24 novembre 2020.

Par ordonnance en date du 9 décembre 2020, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes a désigné Martine VIART pour assurer le bon déroulement de cette enquête publique.

L'arrêté N°AG-191-2020 portant sur l'ouverture de l'enquête publique du projet de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Foeil a été pris le 22 décembre 2020 par le Président de Saint Briec Armor Agglomération.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 18 janvier 2021 à 9h00 au vendredi 19 février 2021 à 17h00.

#### V-1-2 Visite de terrain

Le 14 décembre 2020, Monsieur le Maire m'a fait visiter la commune, mettant en avant les différents projets et la spécificité du territoire.

#### V-1-3 Publicité de l'enquête publique

La publication d'un avis dans les annonces officielles de deux journaux locaux, diffusée dans le département des Côtes d'Armor, s'est faite au moins 15 jours avant le début de l'enquête et rappelée dans les 8 premiers jours du démarrage de celle-ci.

1ère parution :

Ouest-France et Télégramme le 04/01/2021

2<sup>ème</sup> parution :

Ouest-France et Télégramme le 21/01/2021

- J'ai constaté :

→ L'affichage de l'arrêté en mairie du Foeil ainsi que l'affiche jaune format A2 : 42 X 59,4cm visibles de l'extérieur de la mairie,

→ De plus, 3 affiches ont été apposées sur le territoire de la commune :

- 1 devant la parcelle ZC 19, en extension de la zone artisanale des Portes, côté voie publique.

- 1 devant la parcelle ZD 93 (zone 2 AU - bourg).

- 1 devant la parcelle ZP 228, au niveau de la rue Ste-Anne au bourg.

→ La publication de l'avis d'enquête sur le site de la mairie et de Saint Briec Armor agglomération.

### V-2 Phase de l'enquête

#### V-2-1 Déroulement de l'enquête

##### ↳ Mise à disposition du dossier

Le dossier était disponible :

→ En mairie du Foeil sous forme papier et sur un poste informatique mis à disposition du public tout au long de la période de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie,

→ Sur le site internet de la mairie : [www.lefoeil.fr](http://www.lefoeil.fr),

→ Sur le site internet de Saint Briec Armor agglomération : [www.saintbriec-armor-agglo.bzh](http://www.saintbriec-armor-agglo.bzh).

##### ↳ Expression du public

Le public a pu consigner ses observations :

→ Sur le registre d'enquête mis à disposition à la mairie du Foeil,

→ Par courrier adressé à la commissaire enquêteur à la mairie du Foeil,

→ Par voie électronique avant la clôture de l'enquête publique à l'adresse suivante : [lefoeil.plu@gmail.com](mailto:lefoeil.plu@gmail.com)

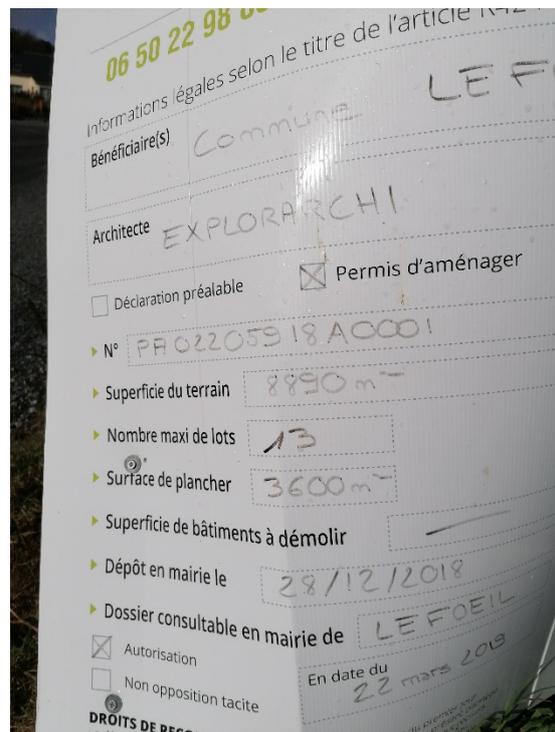
### ↳ Les permanences

J'ai assuré, en mairie du Foeil, les quatre permanences prévues dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Date	Lieu	Heure	Nombre de personnes
Lundi 18 janvier	Mairie du Foeil	9h00 à 12h00	5 personnes
Samedi 6 février	Mairie du Foeil	9h00 à 12h00	10 personnes
Mardi 16 février	Mairie du Foeil	15h00 à 19h00	6 personnes
Vendredi 19 février	Mairie du Foeil	14h00 à 17h00	5 personnes

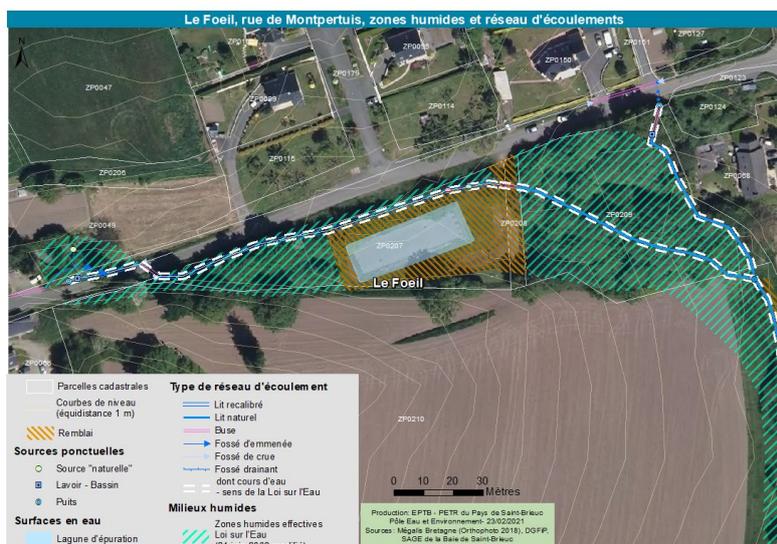
### ↳ Visite de terrain

Le vendredi 19 février 2021, à 13h00, je suis retournée prendre des photos de la station d'épuration des Ruisseaux et le « projet » d'OAP, dont le permis d'aménager a été accordé le 22 mars 2019.



### ↳ Contacts avec les services

- J'ai appelé le service SATESE pour connaître leur position sur le dysfonctionnement de la station des Ruisseaux. Il va y avoir un audit complet effectué sur le sable. Il doit y avoir également un problème au niveau du poste de relèvement et le pompage n'est pas toujours bien maîtrisé. Des investigations sont en cours.
- J'ai également contacté le SAGE du Pays de Saint Briec, par rapport à la zone humide située dans ce secteur.



Effectivement, la station est située en plein milieu de la zone humide.

### V-2-2 Climat général durant l'enquête

Toutes les personnes ont été reçues et ont obtenu les explications appropriées à leurs demandes sur le dossier d'enquête. Certaines ont consigné des observations, propositions sur le registre papier mis à leur disposition.

### V-2-3 Les observations et propositions du public

Une boîte courriel, dédiée à l'enquête publique, a été créée et ouverte du lundi 18 février à 9h00 au vendredi 19 février à 17h00.

Nombre d'observations sur la boîte courriel :

→ Trois observations y ont été inscrites, dont celle de Madame Béatrice MERRIEN à 19h19 le 19 février 2021 (hors période d'enquête)

Nombre d'observations sur le registre papier :

→ Dix-sept observations, certaines accompagnées de courriers, de plans et de photos.

Nombre d'observations reçues par courrier :

→ Un courrier daté du 18/02/2021.

L'ensemble des observations porte essentiellement sur des demandes de modification de zonage ou l'identification de bâtiments anciens qui pourraient être réhabilités.

Aucun avis défavorable n'a été émis sur ce projet de PLU.

### Lundi 18 janvier 2021 - 1<sup>ère</sup> permanence

Passage de six personnes dont quatre qui ont laissé des observations.

#### R-1 Mme GOUDE – Mauguerand

Ancien atelier Goude dont la partie bureau a été transformée en logement, actuellement loué.

Le locataire voudrait acheter à condition de pouvoir agrandir ce logement sur la partie de l'ancien atelier.

Question : est-ce possible d'agrandir le logement dans l'ancien atelier?

#### R-2 M. Yvon MORIN – Les Perrières – Le Foëil

Il y a un certificat d'urbanisme pour deux lots, or l'un de deux est en zone non constructible.

Question : qu'elle est la taille de la parcelle autorisée rue Saint André (anciennement Le Carouge) ?

#### R-3 + 1 planche photos Mme Marine MENGUY et Christophe LE GALL – Bel Air d'en Bas

Demande le changement de destination d'un bâtiment situé sur la parcelle Ze n°43. Ce bâtiment est dans un ancien corps de ferme. C'était une habitation dont il reste trois murs porteurs en pierre apparente. Sa superficie

dépasse les 40 m<sup>2</sup> au sol, elle est desservie par tous les réseaux. Ne représente aucun risque environnemental. Elle rentre dans tous les critères pour un changement de destination.

Question : précédemment ce bâtiment était « *pastillé* » pourquoi cela a-t-il été annulé ?

La rénovation ne gênera en rien l'exploitation du champ. (Voir photo dans procès-verbal)

#### **Samedi 6 février 2021 – 2<sup>ème</sup> permanence**

Passage de 10 personnes dont sept ont laissé des observations.

#### **R-4 M. et Mme FILLODEAU – Mauguierand**

Le zonage UB actuel ne comprend pas leur garage.

Question : est-il possible de reculer la limite du zonage UB derrière le garage (Voir photo dans le procès-verbal)

#### **R-5 M. Hervé RAULT – 1 rue des Ruisseaux**

Propriétaire des parcelles O-ZI.2 a et b.

Le nouveau zonage fait passer une grande partie de sa propriété en Zone agricole alors qu'au moment de l'achat toute la parcelle était constructible.

Question : pourquoi cette parcelle n'est plus constructible alors qu'elle est intégrée dans une zone urbanisée et à proximité du bourg. (Maisons de chaque côté) (Voir photo dans le procès-verbal)

#### **R-6 Indivision DEBEAUREGARD – Lieudit L'Espérance**

Propriétaires parcelle 126 au lieudit L'Espérance actuellement en Zone A.

Demande qu'une partie de la zone « dent creuse » soit intégrée au lieudit. Raccordements eaux usées existant et deux accès nord et sud. (Voir photo dans le procès-verbal)

#### **R-7 M. GARNIER pour M.ANDRE**

Parcelle ZX69 – Le Quillio d'en Haut

Un bâtiment a été pastillé sur la carte graphique alors que c'est un simple hangar. Par contre, le bâtiment à côté qui est une ancienne étable doit être pastillé pour être transformé en habitation. (Voir photo dans le procès-verbal)

#### **R-8 + 1 plan M. LE VACON Gérard - Lieudit Les Justices - 32 Bêche Pée**

Propriétaire de la parcelle cadastrée O-ZI-138. En mars 2019, a obtenu un certificat d'urbanisme pour la partie sud de la parcelle donnant sur la route la Croix Neuve – Le Carouge bordée de maisons neuves. Ce terrain se situe entre deux maisons neuves donc n'est plus cultivable par rapport aux épandages de lisier-fumier, pour une bonne exploitation du terrain. (Voir photo dans le procès-verbal)

#### **R-9 + 2 photos et 1 plan – M. BOSSER – Manoir de la Bruyère**

Demande à pouvoir délimiter une zone d'implantation de bungalows ou de mobiles-homes (une trentaine) sur 1,5ha en complément de son activité de salle de réception, de gîtes et de chambres d'hôtes. (Voir photo dans le procès-verbal)

#### **R-10 + 1 courrier, 1 photo et 1 plan M. et Mme MAHE Thierry – Cohiniac**

Nous demandons que le bâtiment situé au lieudit la Ville Perdue soit pastillé. Il n'y a plus d'exploitation agricole sur le site car elle se trouve à 3km. Les hangars stockent du fourrage l'hiver.

Notre fils envisage de travailler avec nous sur l'exploitation et il souhaite rénover le bâtiment en pierre, anciennement une étable à vaches pour en faire sa résidence principale. (Photos dans le procès-verbal)

#### **R-11 + 1 plan et 1 photo Mme Patricia SERMENT - 15 Bêche Pée – Parcelle 189**

Demande de déplacer la zone UB à l'arrière de la longère (entre la route et la carrière existante).

Objectifs : pouvoir surveiller les chevaux dans les pâtures et développer une activité de chambres d'hôtes, avoir une maison de plain-pied (en cas de handicap), avoir un accès direct de la route car actuellement l'accès à la maison ne se fait que par une servitude de passage.

#### **Mardi 16 février 2021 – 3<sup>ème</sup> permanence**

Messieurs LE COQ, LE NOANE et LE BRETON, originaires de la commune et connaissant bien le territoire, m'ont permis d'affiner la carte graphique et de rechercher les manquements et erreurs possibles.

Ensuite, trois personnes sont passées.

#### **Vendredi 19 février 2021 – 4<sup>ème</sup> permanence**

Quatre personnes sont passées ainsi que Monsieur le Maire à la fin de la permanence.

#### **R-16 M. Jean Paul AMISSE**

Terrain rue de la Bruyère : demande à ce qu'il soit intégré dans la zone Aa.

#### **R-17 M et Mme LE MERCIER**

Demandent à ce que la parcelle n°45 soit constructible.

#### **R-18 PROP/INDIVIS CHATELAIN**

Parcelle ZP13 a,b,c d'une superficie de 28 560m<sup>2</sup> au lieudit Kergomeau.

#### V-2-4 Clôture de l'enquête

Le vendredi 19 février 2021 à 17h00, j'ai clos le registre papier.

Sur la boîte courriel, un message de Madame Béatrice MERRIEN est arrivé à 19h19, le 19 février 2021 (hors période d'enquête)

#### **V-3 Phase postérieure à l'enquête**

##### V-3-1 Communication du procès-verbal

J'ai remis le procès-verbal des observations à Saint Briec Armor Agglomération le vendredi 26 février 2021 à 10h00 en développant les différentes observations et propositions à Monsieur le Maire et Madame Stéphanie BARRAS, service aménagement du territoire de la SBAA.

##### V-3-2 Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse m'a été envoyé par courriel, le 11 mars 2021.

### **VI - Les avis des personnes publiques associées et des services consultés**

#### **↳ Avis de l'Ae** 23/09/2016 après examen au cas par cas

Article 1 : en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Le Foëil est dispensée d'évaluation environnementale.

#### **Observation de la commissaire enquêteur :**

**Les chiffres du développement démographique projeté par la commune dans le dossier mis à l'enquête et ceux évoqués par la MRae sont différents : «...amenant la population globale de 1 491 habitants en 2013 à 1 945 habitants à l'horizon 2030, ce qui représente un taux de croissance annuel de 1,5% et implique la construction de 153 logements. »**

**Alors que dans le dossier, les chiffres sont : « le taux de croissance démographique est de 0,6% par an, soit une population de 1 581 habitants représentant 101 habitants supplémentaires et la construction de 80 nouveaux logements sur 11 ans. »**

#### **↳ Préfecture des Côtes d'Armor – DDTM - Service planification, logement, urbanisme**

Par rapport aux observations formulées dans l'avis de l'Etat du 6 janvier 2020, la collectivité a pris en considération une partie des remarques émises, notamment en envisageant le retrait de la zone 2 AUy (2,4ha) se situant à Cohélieu, reclassée en zone agricole. En matière d'habitat, le transfert de la zone 1Aub de 1,33ha en zone 2 AU.

Concernant la parcelle en extension sud du bourg (0,1ha) en secteur UB, la collectivité fait le choix de la maintenir, considérant qu'elle représente un faible impact et est desservie par les réseaux. ... en l'absence de justification dans le rapport de présentation, le maintien de cette parcelle en zone U peut fragiliser la sécurité juridique du document.

La commune souhaite maintenir la qualification du secteur de Bêchepée en tant que « village » et ainsi permettre l'extension de 5 à 6 logements maximum. Une attention particulière sera apportée quant à l'argumentaire proposé.

## Demandes des services de l'Etat et éléments de réponse de la SBAA et de la commune :

### ↳ Démographie :

Le projet prévoit un taux de croissance démographique de 0,6% par an .... Ce taux apparaît très ambitieux au regard de la variation de la population des années précédentes et devra donc être plus largement justifié dans le rapport de présentation.

Réponse de la SBAA et de la commune : la commune a accepté de revoir son objectif à la baisse, en passant de 0,9% à 0,6% par an. Le taux de croissance démographique ne sera pas modifié.

### ↳ Consommation foncière :

La consommation foncière passée doit être analysée sur la période 2009-2019 et concerner toutes les occupations du sol.

Réponse de la SBAA et de la commune : les éléments seront complétés dans le rapport de présentation (page 49)

Le rapport de présentation et le règlement prévoient un potentiel de 95 logements sur 5,24ha alors que le PADD affiche un besoin de 80 logements sur 5ha.

Réponse de la SBAA et de la commune : les éléments seront modifiés de façon à se caler sur le PADD. Les données chiffrées du PADD résultent d'un calcul théorique, tandis que celui du potentiel a été calculé sous SIG. Le potentiel réellement mobilisable sur le terrain sera ajusté en fonction des nouveaux permis en cours depuis l'arrêt du projet le 26/09/2019. ... dans le rapport de présentation sera indiqué que dans certains secteurs, un commerce ou une activité « compatible » avec l'habitat pourra se faire ce qui justifie d'avoir une surface un peu plus élevée que celle calculée dans le PADD.

La cartographie du potentiel de densification doit être explicitée.

Réponse de la SBAA et de la commune : explication complémentaire développée dans le rapport de présentation. Les secteurs non retenus correspondent à des secteurs présentant des problèmes d'accessibilité, des risques naturels/technologiques ou des nuisances, protégés au règlement graphique,... la cartographie pourra afficher les superficies mobilisables et le nombre de logements pour chacun des secteurs. (pages 54-55 du rapport de présentation)

### ↳ Economie :

Revoir le zonage UY de Maugueraud pour éviter la zone humide.

Réponse de la SBAA et de la commune : les zones humides sont identifiées par un tramage spécifique qui se superpose au zonage et inconstructibles. Le zonage sera malgré tout modifié pour exclure la zone humide du zonage Uy1 et la basculer en N.

Zones 1AUy1 et 2AUy1 à supprimer tant qu'il n'y a pas de projet connu et que le schéma foncier économique n'est pas abouti (évolution ultérieure du PLU possible).

Réponse de la SBAA et de la commune : la zone 2AUy (2,4ha) est supprimée car elle était liée à un projet d'unité de déshydratation de fourrages qui n'est plus d'actualité. Cet espace devient zone A.

La zone 1AUy1 est quant à elle maintenue car elle correspond à un besoin d'extension de l'activité située juste à côté, classée en UY.

Classer la société ARC en STECAL

Réponse de la SBAA et de la commune : le zonage UY est plus adapté aux évolutions du site, un STECAL serait plus pénalisant. Il sera maintenu en UY.

### ↳ Compatibilité avec le SCoT :

Justifier le classement de Bêche-Pée en village (aujourd'hui classé en hameau)

Réponse de la SBAA et de la commune : le secteur sera maintenu en « village », l'argumentaire sera revu dans le rapport de présentation. Cet espace est desservi par les réseaux et comprend du bâti historique et a accueilli dans le passé un garage automobile et un café.

#### ↳ Compatibilité avec le PLH :

Justifier pourquoi le PLU prévoit une production de 8 logements/an sur un objectif de 30-35 à répartir sur 11 communes.

Réponse de la SBAA et de la commune : les besoins de 8 logements/an sur un objectif de 30 à 35 logements à répartir sur les 11 communes du Secteur Sud identifié au PLH (hors Quintin – concerné par une ORT, ainsi que Saint Brandan, Ploeuc L'Hermitage) sont justifiés par plusieurs facteurs.

- Le territoire de Le Foëil fait partie des communes possédant plus d'habitants dans le groupe « secteur Sud » identifié au PLH et possède une dynamique démographique positive.... Le Foëil est également plus grande que la plupart des communes limitrophes.

- La proximité géographique du Foëil avec Quintin (...)

- La commune de Le Foëil est bien desservie d'un point de vue routier (...)

- Réglementairement le PLU n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme du PLH (page 126 du rapport de présentation)

#### ↳ Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE :

A justifier

Réponse de la SBAA et de la commune : le règlement du projet de PLU indique concernant les zones humides :

- Que les zones humides retenues ont été validées par le SAGE et qu'elles sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.

- Qu'en matière de zones humides, les dispositions du SAGE Baie de Saint Briec s'appliquent.

- Que toutes les zones humides effectives, selon les articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement sont concernées. Il ne s'agit pas uniquement des zones humides inventoriées. Le règlement du SAGE est repris.

Il sera précisé dans le rapport de présentation que l'inventaire des zones humides ne peut pas être considéré comme exhaustif.

#### ↳ Les secteurs UB :

- Supprimer la parcelle en extension du bourg qui n'est pas nécessaire (0,1ha)

Réponse de la SBAA et de la commune : la parcelle sera maintenue car elle présente un faible impact sur l'ensemble du PLU et est desservie par les réseaux.

- Bêche-Pée : l'extension ne peut être acceptée que si le secteur est bien qualifié de « village »

Réponse de la SBAA et de la commune : le secteur est maintenu en village et donc le zonage UB sera maintenu dans la mesure où il ne permettra la réalisation que de cinq à six logements maximum.

#### ↳ OAP

Revoir le nombre de logements minimum car incohérence entre OAP et rapport de présentation.

Réponse de la SBAA et de la commune : le projet de PLU sera modifié pour uniformiser les données entre OAP et rapport de présentation en cohérence avec le PADD.

#### ↳ Changement de destination :

- Nombre de bâtiments importants qui nécessitent de préciser et justifier les critères.

- Justifier le taux de mobilisation de 15 % et compter ces huit logements dans le potentiel.

Réponse de la SBAA et de la commune : un inventaire a été réalisé en 2016 pour répertorier les bâtiments qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination. Les critères qui ont permis de retenir ces 54 bâtiments sont détaillés dans le rapport de présentation (p 144). (...) La commune possède un patrimoine bâti ancien important en zone rurale.

Sur ces 54 bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination, beaucoup ne seront pas rénovés d'ici dix ans. (...) L'obtention des permis reste soumise à l'avis de la CDPENAF. Il semble donc réaliste d'estimer que 10 à 20 % de ces bâtiments seront rénovés dans un laps de temps limité à dix ans, notamment compte-tenu de la durée des travaux.

#### ↳ Cours d'eau :

Limiter les constructions à moins de 10 m d'un cours d'eau.

Réponse de la SBAA et de la commune : le projet de PLU sera modifié pour tenir compte de cette demande (règlement écrit).

↳ Eaux pluviales :

Approfondir la partie concernant les eaux pluviales avec intégration d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Réponse de la SBAA et de la commune : cela n'a jamais été demandé lors des réunions PPA. Le rapport de présentation sera complété avec les éléments à disposition. Cependant, la SBAA n'a pas prévu de produire un zonage d'assainissement de pluviales à court terme.

↳ Eaux usées :

Démontrer l'acceptabilité du milieu des nouvelles constructions. Mettre à jour le zonage d'assainissement.

Réponse de la SBAA et de la commune : la SBAA s'engage à mener une étude de zonage d'assainissement dans les prochains mois. Cette étude durera dix-huit à vingt-quatre mois.

Dans cette attente le zonage du PLU est modifié :

- la zone 1AUB à vocation d'habitat, calibrée pour trente-trois logements, est transformé en zone 2AU et ne sera ouverte qu'une fois que les capacités en termes d'assainissement seront suffisantes. Seul le lotissement en cours d'aménagement est maintenu en projet (lotissement des Noisetiers – PA délivré en 2019) ainsi que les possibilités de densification ponctuelles qui seront soumises à autorisation d'urbanisme.

- Suppression de la zone 2AUY.

Justifier la possibilité d'augmentation des raccordements sur les STEP existantes.

Réponse de la SBAA et de la commune : les éléments figurant dans le rapport sur le fonctionnement des stations seront repris dans le rapport de présentation. Le projet à court terme est largement diminué par le basculement en 2AU de la zone 1AUB (1,33ha).

↳ Archéologie :

Intégrer les nouvelles zones.

Réponse de la SBAA et de la commune : le projet de PLU sera modifié pour intégrer cette demande.

↳ Risques :

Réponse de la SBAA et de la commune : le projet de PLU sera modifié pour intégrer cette demande.

↳ Règlement :

Réponse de la SBAA et de la commune : le projet de PLU sera modifié pour intégrer cette demande.

### ↳ Avis de la chambre d'agriculture

Economie : manque de justifications sur la nécessité et la pertinence des zones AUy.

Réponse de la SBAA et de la commune : le zonage 2AUy (2,4ha) sera supprimé et basculé en A car le projet d'unité de déshydratation de fourrages n'est plus d'actualité sur ce site.

Demande d'annexer le schéma foncier économique de SBAA permettant de justifier de la déclinaison de la marge de respiration définie dans le SCoT de 2015 et d'une cohérence globale à l'échelle de l'agglomération.

Réponse de la SBAA et de la commune : la zone 1AUy1 sera maintenue. Ce volume d'hectares est comptabilisé dans la marge de respiration allouée par le SCoT et intégré au projet de schéma foncier économique en cours d'élaboration à l'échelle de la SBAA.

Changement de destination en zone A et N : préciser que le changement de destination devra respecter l'article L.111-3 du code rural (principe de réciprocité)

Réponse de la SBAA et de la commune : le règlement sera complété pour intégrer la demande.

### ↘ **Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF)**

Demande que la notion de réciprocité (L.111-3 du code rural) soit intégrée au règlement pour les questions d'extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zone A et N.

Réponse de la SBAA et de la commune le règlement sera complété pour intégrer la demande.

### ↘ **Avis du département des Côtes d'Armor**

Plusieurs remarques et propositions sont faites par rapport au réseau routier départemental et concernent principalement les marges de recul à intégrer au document, les accès et le classement des boisements le long des routes départementales.

Le volet environnemental doit être complété en intégrant aux documents l'ensemble des sentiers de randonnée et la flore d'intérêt patrimonial.

### ↘ **Avis du Pays de Saint Briec**

Reporter le périmètre de protection du captage d'eau du Pont Gué à Saint Brandan sur le règlement graphique. Compléter les dispositions relatives à la protection des zones humides en intégrant le dernier alinéa de la règle n°4 du SAGE ;

Intégrer une légende sur le plan de zonage faisant référence au tramage des zones humides.

Faire figurer les surfaces en eau dans le règlement graphique et vérifier le tracé des cours d'eau.

### ↘ **Avis de la CCI**

Pas de remarques particulières concernant le dossier.

## **VI - Conclusion de la 1<sup>ère</sup> partie**

Dans ce « **Rapport I** », je présente de manière factuelle, l'objet et le cadre de l'enquête publique, la composition du dossier, les avis des Personnes Publiques Consultées, la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

Je développe également l'organisation et le déroulement de l'enquête publique et présente la totalité des observations du public émises durant la période de l'enquête publique.

Dans le **Rapport II** « *Conclusions et avis* », j'analyserai l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête, ainsi que le mémoire en réponse formulé par Saint Briec Armor agglomération et la commune de Le Foeil, ce qui me permettra d'émettre des appréciations sur différents points soulevés durant l'enquête.

A l'issue des conclusions, j'exprimerai un avis motivé sur la globalité du projet d'élaboration du PLU soumis à l'enquête.

Plérin le 25/03/2021

Martine VIART

Commissaire enquêteur

