



Mission régionale d'autorité environnementale

**Bretagne**

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale de Bretagne  
sur le projet de révision du plan local d'urbanisme  
(PLU) de Saint-Alban (22)**

n° MRAe : 2025-012566

# Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 6 novembre 2025 à Rennes. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Alban (22).

Étaient présents et ont délibéré collégialement : Françoise Burel, Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guelléc, Sylvie Pastol.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le dossier.

\* \* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Saint-Alban pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 6 août 2025.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Selon l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS), qui a transmis une contribution le 1<sup>er</sup> septembre 2025.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.**

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré au dossier soumis à la consultation du public.**

## Avis au lecteur

Le présent avis comporte à la fois :

- des notes alphabétiques (<sup>a</sup>, <sup>b</sup>, <sup>c</sup> ...), renvoyant à un glossaire en fin de document, explicitant des termes ou des notions génériques ;
- et des notes numérotées (<sup>1</sup>, <sup>2</sup>, <sup>3</sup> ...), consultables en bas de page, apportant des précisions spécifiques au dossier.

## Synthèse de l'avis

Située dans le département des Côtes d'Armor, Saint-Alban est une commune rétro-littorale limitrophe de Pléneuf-Val-André. La population était de 2 376 habitants en 2022 (Insee), en forte croissance démographique (+ 1,7 % en moyenne annuelle entre 2016 et 2022, + 1,4 % entre 2011 et 2016). Le parc de logements est quasi exclusivement constitué de maisons individuelles (97 %). La part des résidences secondaires atteint près de 15 % et celle des logements vacants est de 4,4 %.

Le territoire, à dominante rurale, ne comporte pas d'espaces protégés ou inventoriés. Le schéma régional d'aménagement et de développement durables des territoires (SRADDET)<sup>a</sup> de Bretagne et le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Saint-Brieuc y identifient plusieurs réservoirs de biodiversité<sup>b</sup>, notamment le bois de Coron au sud-est, et la Flora, cours d'eau qui se jette dans la baie de Saint-Brieuc, et ses abords.

Le bourg de Saint-Alban se situe à 3 km du port de Dahouët. Sa partie historique, à l'est, surplombe la vallée encaissée de la Flora. L'urbanisation s'est ainsi développée en continuité ouest du bourg, les franges urbaines s'ouvrent sur un plateau belvédère vers la mer. Depuis les années 2000, les constructions successives de lotissements ont créé un espace agricole enclavé de près de 8 ha.

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) révisé porte sur 10 ans (2025 à 2035). Il se fonde sur une croissance démographique de + 1,4 % par an, soit 364 habitants supplémentaires en 10 ans.

- a. Pour permettre ce développement, le dossier prévoit la production de 166 logements dont 30 % en « renouvellement urbain » (40 logements en densification et 10 bâtiments avec changement de destination<sup>1</sup>). Trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP)<sup>c</sup> sectorielles encadrent l'aménagement des secteurs de projet et une OAP thématique prévoit des dispositions relatives à la « trame verte et bleue<sup>d</sup> ».

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale (Ae) sont la **limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels et agricoles, la préservation, voire la restauration, de la biodiversité et de ses habitats, et la qualité paysagère du territoire**. Les enjeux de la préservation des milieux aquatiques et de la maîtrise des déplacements méritent également d'être traités.

L'Ae souligne le choix de réduire les surfaces à urbaniser par rapport au PLU en vigueur et de concentrer la production de logements autour du bourg. Cependant des éléments clés du projet doivent être ré-interrogés notamment le choix du scénario démographique et la part de production de logements en renouvellement, en décalage majeur avec le SCoT. L'urbanisation du secteur agricole enclavé, couvert en partie par l'OAP 1 « Champ Romain » d'une surface de 4,2 ha, doit être reportée. Des études complémentaires sont nécessaires et ce, à une échelle pertinente, afin de s'assurer non seulement de la nécessité d'urbaniser ce secteur mais aussi d'une prise en compte suffisante des enjeux environnementaux.

Le dossier ne présente aucun projet d'aménagement alternatif. La portée des mesures ERC<sup>e</sup> apparaît limitée en raison de leur caractère peu prescriptif ou imprécis. En l'état, le projet ne semble pas répondre aux différentes orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il ne permet pas de s'assurer que les mesures choisies limitent les incidences et qu'elles sont pertinentes et justifiées au regard des objectifs de protection de l'environnement et des besoins identifiés.

**L'Ae recommande de reprendre le projet de révision du PLU et son évaluation environnementale.**

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

1 Ce nombre de 10 bâtiments, affiché dans le décompte global de la production de logements, devra être corrigé (cf 3.1.1).

# Sommaire

<b>1. Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux associés.....</b>	<b>5</b>
1.1. Contexte et présentation du territoire.....	5
1.2. Présentation du projet d'élaboration de PLU.....	6
1.3. Enjeux environnementaux associés.....	8
<b>2. Qualité de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>8</b>
2.1. Observations générales.....	8
2.2. Diagnostic et état initial de l'environnement.....	9
2.3. Justification des choix, solutions de substitution.....	10
2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées.....	11
2.5. Dispositif de suivi.....	11
<b>3. Prise en compte de l'environnement par le projet.....</b>	<b>12</b>
3.1. Préservation des sols et des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	12
3.1.1. Habitat.....	12
3.1.2. Activités économiques et équipements.....	14
3.2. Préservation de la biodiversité et des habitats naturels.....	14
3.3. Qualité paysagère.....	17
3.4. Amélioration de la qualité des milieux aquatiques via la bonne gestion du « petit cycle de l'eau » et des eaux pluviales.....	18
3.4.1. Gestion des eaux pluviales.....	18
3.4.2. Gestion des eaux usées.....	18
3.4.3. Approvisionnement en eau potable.....	19
3.5. Risques, nuisances et préservation de la santé humaine.....	19
3.6. Changement climatique, énergie et mobilité.....	19
3.6.1. Mobilité.....	19
3.6.2. Énergie.....	20
<b>Glossaire des termes utilisés.....</b>	<b>21</b>

## Avis détaillé

*L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un moment où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement. Le rapport de présentation rend compte de cette démarche.*

## 1. Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux associés

## 1.1. Contexte et présentation du territoire

*Ce paragraphe aborde le contexte territorial tel que l'Ae le perçoit, sans prise en compte du dossier présenté. Sauf mention contraire, les chiffres présentés dans cette partie sont des données Insee 2022<sup>2</sup>.*

Située dans le département des Côtes d'Armor, Saint-Alban est une commune rétro-littorale de 30,5 km<sup>2</sup>, limitrophe de Pléneuf-Val-André. Membre de la communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer (LTM), elle est aussi située dans l'aire d'influence de l'agglomération de Saint-Brieuc, à 25 km à l'ouest.



Figure 1 : Localisation de Saint-Alban (Source : dossier)

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

Depuis les années 2000, la commune connaît une croissance démographique importante, principalement liée au solde migratoire. La population s'élève à 2 376 habitants en 2022. Entre 2016 et 2022, le taux de croissance démographique annuel moyen (TCAM) atteint + 1,7 %, en légère progression par rapport à la période précédente (+ 1,4 % entre 2011 et 2016). Cette augmentation est due uniquement à l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire, le solde naturel étant nul. La population est vieillissante avec 34,8 % des habitants qui ont plus de 60 ans.

En 2022, Saint-Alban compte 1 305 logements, quasi exclusivement constitués de maisons individuelles (97 %). La part des résidences secondaires atteint près de 15 % et celle des logements vacants est de 4.4 %.

<sup>2</sup> Source Insee (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-22273>).

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

Au plan de la biodiversité remarquable, Saint-Alban ne dispose pas de périmètres protégés ou inventoriés. Cependant, selon le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne, une grande partie sud-est de son territoire présente un niveau élevé de connexion des milieux naturels. Le SRADDET et le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Saint-Brieuc<sup>4</sup> y identifient des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques<sup>5</sup>, notamment le bois de Coron, la vallée de la Flora et le cours d'eau de l'Islet. Le territoire dispose d'un réseau hydrographique dense et de nombreuses zones humides.

En matière de gestion de l'eau, le territoire doit répondre aux dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne (SDAGE Loire-Bretagne<sup>h</sup>) et à celles du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la baie de Saint-Brieuc<sup>5</sup>. Les trois masses d'eau<sup>i</sup> douce de surface<sup>6</sup> sont en état écologique<sup>j</sup> médiocre ou mauvais. Pour la masse d'eau côtière<sup>7</sup>, l'état écologique est médiocre. Pour l'intégralité des masses d'eau, le SDAGE fixe un retour à un bon état d'ici 2027. Le territoire se situe en amont de la baie de Saint-Brieuc, soumise à de fortes pressions anthropiques<sup>k</sup>, en particulier l'urbanisation, ainsi que les rejets agricoles qui conduisent à la prolifération d'algues vertes en fond de baie.

Concernant l'assainissement, les effluents de la commune sont traités par la station de traitement des eaux usées de Pléneuf-Val-André. Cette dernière dispose d'une capacité nominale de 21 000 équivalents-habitants<sup>l</sup> (EH). Sa charge maximale atteignait 11 638 EH<sup>8</sup> en 2022. Selon le dossier, 528 installations d'assainissement non collectif, dont 216 non conformes avec un risque sanitaire, étaient recensées sur le territoire en 2022.

Saint-Alban présente les caractéristiques d'une commune résidentielle. En 2022, elle comptait 574 emplois salariés pour 959 actifs résidents. 77,6 % des actifs de Saint-Alban travaillent sur une autre commune. Les déplacements domicile-travail sont très majoritairement réalisés en véhicules motorisés individuels (90,3 %). Seulement 3,7 % des actifs utilisent un mode de mobilité actif<sup>m</sup> et 0,9 % les transports en commun. Une ligne de bus de LTM assure des liaisons quotidiennes vers Pléneuf-Val-André et Lamballe mais la fréquence est très restreinte. Un service intercommunal de transport à la demande permet également de rejoindre la gare TGV de Lamballe.

Le territoire est bien desservi par les infrastructures routières. La route départementale (RD) 791, traversant la commune suivant un axe nord-sud, relie directement le port de Dahouët au nord et Lamballe au sud. La RD 786 longe le littoral et traverse Planguenoual et Morieux, elle rejoint la RN 12 à Yffiniac les connectant à l'agglomération de Saint-Brieuc.

## 1.2. Présentation du projet d'élaboration de PLU

*Ce paragraphe aborde le projet de la collectivité tel qu'il est présenté dans le dossier.*

Le PLU en vigueur a été approuvé le 6 juin 2005. Le projet de PLU révisé porte sur la période 2025-2035 (10 ans).

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'articule autour de trois grands axes :

- « préserver » le patrimoine naturel et paysager de Saint-Alban ;
- « maîtriser » par l'optimisation de l'enveloppe urbaine ;
- « développer » une commune rurale, dynamique, attractive et impliquée dans la transition écologique.

<sup>3</sup> *Le reste de la surface consommée se répartit entre les autres infrastructures et les opérations mixtes.*

<sup>4</sup> *Le SCoT du pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 7 février 2025 ([accès au SCoT](#)). Avis MRAe n° 2024-011366 du 16 mai 2024.*

<sup>5</sup> *Le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE de Saint-Brieuc ont été approuvés respectivement le 18 mars 2022 et le 30 janvier 2014.*

<sup>6</sup> *FRGR0037 - La Flora depuis la source jusqu'à la mer / FRGR0036 - L'Islet et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer / FRGR0038b - Le Gouessant et ses affluents depuis Lamballe jusqu'à la mer.*

<sup>7</sup> *FRGC05 - Fond de la baie de Saint-Brieuc.*

<sup>8</sup> *Source : [www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr](http://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr).*

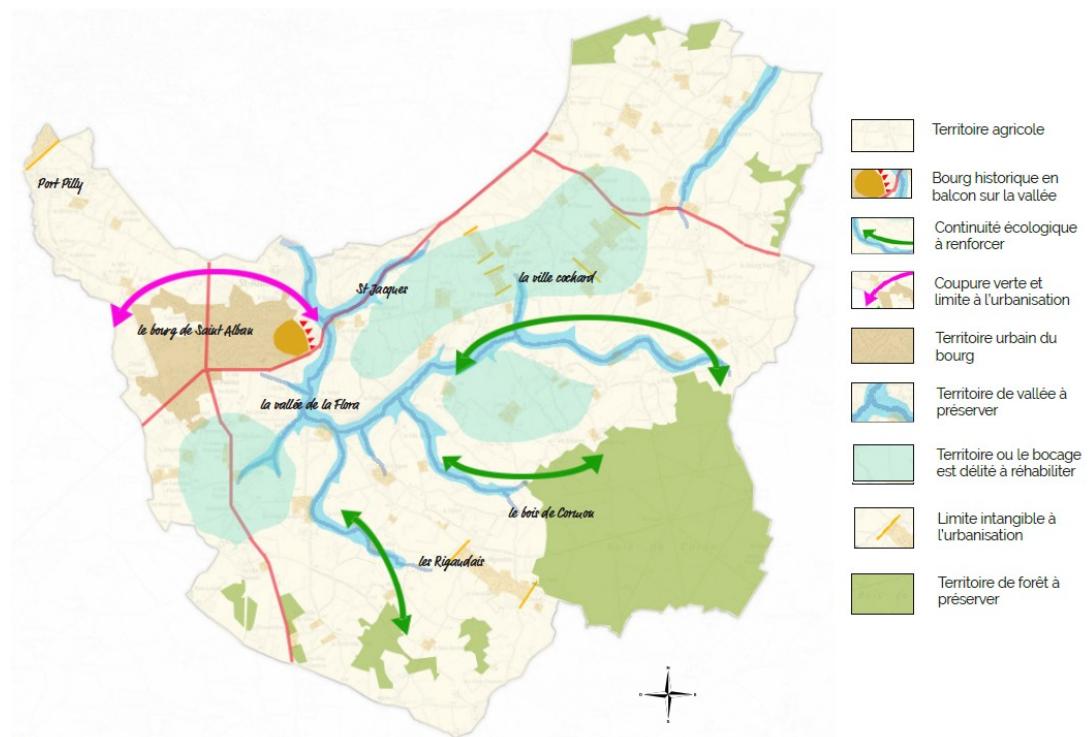


Figure 2 : Schéma de synthèse (Source : dossier - PADD - page 22)

L'hypothèse de croissance démographique choisie est de + 1,40 % par an sur 10 ans, la population atteindrait donc 2 805 habitants à l'horizon 2035<sup>9</sup>. Le besoin théorique en logements est estimé à 166 sur 10 ans (soit 17 logements par an). Selon le dossier, 30 % de ces logements seront produits en « renouvellement urbain »<sup>10</sup> : 40 logements en densification et 10 bâtiments avec changement de destination<sup>11</sup>.

Trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles à destination habitat encadrent l'aménagement de secteurs en extension pour une surface totale de 5,25 ha (cf. illustration ci-après).

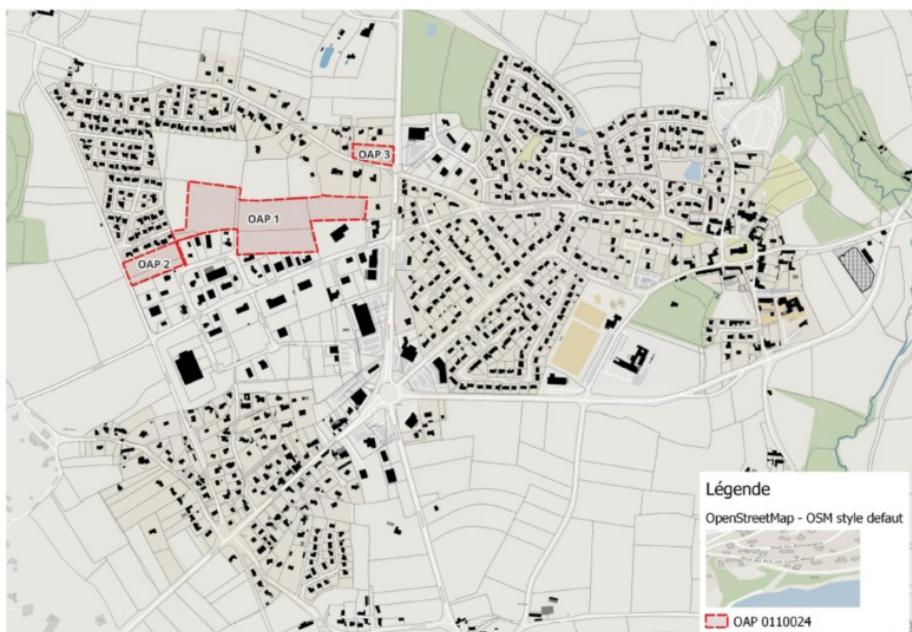
Une OAP thématique prévoit des dispositions relatives à la « trame verte et bleue ».

Le projet affiche une consommation d'ENAF d'environ 6 ha sur la période 2025-2035 dont 5,25 ha à destination « habitat » sur les trois secteurs en extension (tous couverts par des OAP et classés en zone 1AU), 0,13 ha pour trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STEICAL) ainsi que 0,60 ha pour deux emplacements réservés (extension de cimetière et création d'accès).

9 En se basant sur les 2 309 habitants recensés en 2021 et en appliquant le TCAM de + 1,40 % jusqu'en 2035.

10 Le terme de « renouvellement urbain » est celui employé dans le dossier.

11 Ce nombre de 10 bâtiments, affiché dans le décompte global de la production de logements, devra être corrigé (cf 3.1.1.).



Secteurs		Zone	Surface totale	Surface habitat à construire	Densité réelle (logts/ha)	Nombre de logements créés	Echéancier
OAP 1	Chemin Romain	1 AU	4,17 ha		22	92	Court terme
OAP 2	Rue de la Gare	1 AU	0,74 ha		22	16	Moyen / long terme
OAP 3	Rue de la Ville Es Cotard	1 AU	0,34 ha		22	7	Moyen / long terme
<b>TOTAL en extension</b>			<b>5,25 ha</b>			<b>115</b>	

Court terme = 2025 - 2028  
Moyen terme = 2028 - 2031  
Long terme = 2031 - 2034

Figure 3 : Localisation et échéancier des secteurs d'OAP (Source : dossier - OAP - pages 14 et 31)

### 1.3. Enjeux environnementaux associés

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet de révision du PLU identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la **limitation de la consommation de sols et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**, s'inscrivant au minimum dans l'objectif de « zéro artificialisation nette » fixé aux niveaux national et régional<sup>12</sup> ;
- la **protection, voire la restauration, de la biodiversité et de ses habitats** ;
- la **préservation du paysage, du patrimoine bâti et du cadre de vie**.

Les enjeux de préservation des milieux aquatiques et de maîtrise des déplacements méritent également d'être traités.

## 2. Qualité de l'évaluation environnementale

### 2.1. Observations générales

Le dossier rappelle que le PLU doit être compatible avec le SCoT. Il se réfère donc aux orientations et objectifs généraux et présente les mesures correspondantes du projet de PLU révisé. Cependant il ne mentionne aucun élément chiffré du SCoT. Or, **plusieurs éléments clés du projet s'avèrent incompatibles avec le SCoT**. C'est notamment le cas pour le TCAM retenu (+ 1,40 % alors que le SCoT fixe un objectif de + 0,40 % pour les communes du secteur littoral et rétro-littoral est - hors pôles) mais aussi pour la part de production de logements en renouvellement<sup>13</sup>.

12 La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 et le SRADDET modifié de Bretagne, approuvé le 16 mars 2021, modifié le 17 avril 2024, fixent un objectif de « zéro artificialisation nette » des sols à horizon 2050 et des objectifs de réduction intermédiaires.

13 Le SCoT fixe un objectif de production de logements en renouvellement de 40 % pour 2021-2031 et de 60 % pour 2031-2041.

Sur le plan formel, de nombreuses erreurs ou incohérences nuisent à la compréhension du dossier. Le volet « justifications du choix du scénario démographique » (tome 2 pages 5 à 7) se réfère aux versions obsolètes du SCoT et du programme local de l'habitat (PLH). Il évoque à la fois un PLH 2016-2022 mais aussi un PLH 2020-2025. Les différents TCAM affichés ne correspondent pas à ceux constatés par l'Insee (exemple : + 0,48 % sur la période 2015-2021). Le diagnostic cite également l'ancien SDAGE adopté en 2015 (tome 1 page 5). Le schéma de synthèse du PADD (page 22) identifie des « limites intangibles à l'urbanisation » dans des hameaux situés en zone d'urbanisation diffuse, ce qui semble inadapté car ces secteurs ne sont pas destinés à accueillir de nouvelles constructions. Ce même schéma et celui de la TVB (page 13) ne recensent pas les mêmes continuités écologiques à renforcer. Le contenu de la partie 3-3 du tome 1, intitulé « La consommation d'espace de 2011 à 2021 », semble correspondre plutôt à une identification (sommaire) du potentiel de densification. Il s'agira donc de présenter, de manière distincte et détaillée, ces deux volets. Sur les schémas illustrant les OAP sectorielles, des légendes sont à ajouter. Le règlement écrit se réfère à un rapport de diagnostic des zones humides<sup>14</sup> en cours de réalisation (page 29). Ce dernier a semble-t-il été finalisé (même s'il ne concerne que l'OAP 1), il s'agira donc d'intégrer les conclusions de ce diagnostic dans les différents documents du PLU et de supprimer cette remarque. Les règlements graphique et écrit comportent également de nombreux éléments à corriger. Le règlement écrit définit la zone Ai comme une zone « agricole inconstructible » alors que le règlement graphique comme une zone « naturelle inconstructible ». Le tome 2 présente que la zone UL correspond « aux espaces urbanisés destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tel que l'administration, l'enseignement, la culture » alors qu'elle semble plutôt dédiée « aux constructions et équipements de loisirs liés aux activités sportives et/ou touristiques », comme défini dans le règlement écrit. Les justifications des choix des secteurs Nf et NL se réfèrent à d'autres sous-zonages de la zone N<sup>14</sup> et le dossier ne recense pas le secteur NL de la ferme du Pourpray. La zone UYd est injustement classée dans les zones naturelles et agricoles dans la légende du règlement graphique.

Le résumé non technique (RNT) synthétise plutôt bien le dossier, mais des compléments sont nécessaires, notamment les détails du projet (choix du scénario démographique, évaluation du besoin en logements, échéancier des OAP, etc). Des illustrations des différents zonages et les justifications correspondantes seraient également opportunes. Sur le plan formel, la carte de la TVB présentée page 118 ne correspond pas à la carte du PADD : les éoliennes, les obstacles à l'écoulement et les continuités écologiques à restaurer/préserver n'y figurent pas. La carte page 126 ne correspond pas à son intitulé « organisation du territoire ».

**L'Ae recommande de reprendre le projet en se basant sur les documents cadres en vigueur, de corriger les nombreuses erreurs/incohérences du dossier et de compléter le résumé non technique.**

## 2.2. Diagnostic et état initial de l'environnement

Les éléments présentés dans le diagnostic méritent d'être actualisés et/ou approfondis sur la plupart des thématiques (démographie, habitat, activités économiques, assainissement, mobilité, etc.).

L'état initial de l'environnement se fonde sur les travaux menés dans le cadre de l'atlas de la biodiversité intercommunale (ABI) de Lamballe Terre et Mer. Le dossier ne présente pas d'analyse plus fine à l'échelle communale. L'atlas cartographique de cet ABI est fourni en annexe 6, il serait intéressant de joindre également la synthèse des enjeux correspondante<sup>15</sup>.

Concernant les secteurs de projet, seul le secteur couvert par l'OAP 1 « Champ Romain » a fait l'objet d'investigations relatives aux zones humides (cf annexe 8 – absence d'accord des propriétaires fonciers pour l'OAP 2, aucune information donnée pour l'OAP 3). **Aucun inventaire faune/flore n'a été effectué. Il apparaît essentiel de mener des investigations spécifiques sur l'ensemble du secteur agricole enclavé et de ses abords immédiats afin d'identifier les enjeux environnementaux à une échelle pertinente.**

**L'Ae recommande d'actualiser et de compléter l'état initial de l'environnement mais aussi de mener des investigations plus poussées à l'échelle du secteur agricole enclavé et de son environnement immédiat.**

14 Tome 2 pages 42-43.

15 <https://www.lamballe-terre-mer.bzh/app/uploads/2025/06/Saint-Alban.pdf>

## 2.3. Justification des choix, solutions de substitution

Le dossier s'appuie sur cinq projections démographiques pour choisir son taux de croissance annuel moyen (TCAM) à horizon 2035 (cf illustration ci-dessous) : + 0,6 % (scénario « SCoT 2015 »), + 0,8 % (scénario « fil de l'eau » correspondant au TCAM 2013-2019), + 1,00 %, + 1,20 % et + 1,40 % (scénario « 10 dernières années »). Il explique que, fin 2022, l'hypothèse + 1,2 % avait été envisagée pour la période 2024-2034, puis revue à la baisse début 2024 (+ 1,0 % pour 2025-2035) pour enfin retenir + 1,40 % sur cette même période au vu des chiffres du dernier recensement.

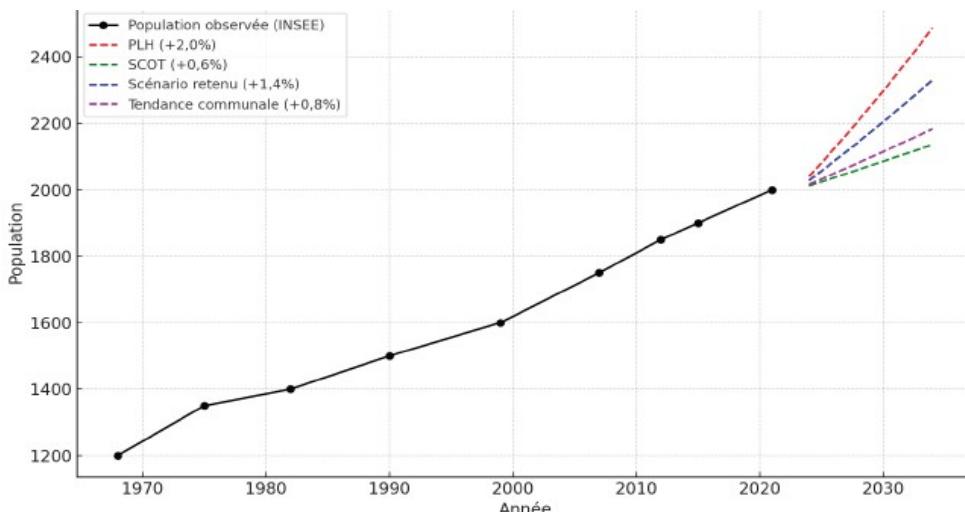


Figure 4 : Projection démographique du PLU comparée aux différentes tendances d'évolution de la population  
(Source : Rapport de présentation - tome 2 - page 7)

Au-delà de l'incohérence de certains chiffres présentés (cf 2.1), les justifications présentées sont confuses et peu probantes. Le dossier évoque injustement « une trajectoire de croissance modérée », qui « s'inscrit pleinement dans les orientations stratégiques du SCoT et du PLH ». Le SCoT du pays de Saint-Brieuc, approuvé en février dernier, vise un TCAM de + 0,4 % pour les communes du secteur littoral et rétro-littoral – hors pôles, bien en-deçà du TCAM visé. Le PLH de Lamballe Terre et Mer 2020-2025 est désormais obsolète, le PLH 2026-2031 ayant été arrêté en juillet dernier<sup>16</sup>. Ainsi, il s'agira de définir des hypothèses démographiques en compatibilité avec les documents cadres en vigueur et d'élaborer de véritables scénarios de développement permettant de comparer et de justifier que le scénario retenu est optimal notamment au regard des incidences potentielles sur l'environnement.

Concernant le choix des secteurs d'urbanisation (cf illustrations ci-dessous), le dossier ne présente aucun scénario alternatif, les secteurs retenus s'apparentant à des dents creuses. Pour le secteur principal du « Chemin Romain » (OAP 1 – surface 4,2 ha), le dossier met en avant un « vide urbain aujourd'hui sous-exploité ». Le PLU en vigueur y prévoyait des activités économiques. Ces dernières années, la construction de plusieurs lotissements périphériques a ainsi créé un espace agricole enclavé d'environ 8 ha. Même si le choix d'urbaniser ce secteur peut apparaître opportun pour la collectivité, une réflexion doit être menée à l'échelle de cet espace agricole et de son environnement immédiat pour s'assurer de la cohérence de l'aménagement d'ensemble et de la pertinence des choix effectués. Comme déjà souligné, des investigations, notamment la recherche des zones humides, doivent être menées sur la totalité de l'espace agricole avant d'opérer les choix d'urbanisation, et ce, au regard du moindre impact sur l'environnement. Le choix de classer le « reste » du secteur en zone Ai correspondant « aux espaces à vocation exclusivement agricole, identifiés pour leur haut potentiel de préservation des paysages pour l'avenir de Saint-Alban » mérite également d'être étayé.

16 À titre d'information, le PLH 2026-2031 retient un TCAM de + 0,43 % pour le secteur littoral est dont fait partie Saint-Alban.



Figure 5 : Localisation du secteur agricole enclavé (Source : Google Maps / règlement graphique)

**L'Ae recommande de :**

- **définir des hypothèses démographiques compatibles avec le SCoT en vigueur et d'élaborer de véritables scénarios de développement permettant de comparer et de justifier que le scénario retenu est optimal, notamment au regard des incidences potentielles sur l'environnement ;**
- **mener une réflexion sur le devenir de l'espace agricole enclavé à une échelle pertinente afin de démontrer que l'intégralité des enjeux environnementaux ont été pris en compte et que les choix effectifs sont bien les plus pertinents, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement.**

## 2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées

Le dossier présente une évaluation environnementale commune du PADD et des règlements puis des secteurs de projet (trois OAP et trois STECAL). Globalement, l'analyse des incidences mérite un réel approfondissement. Celle des incidences résiduelles est biaisée par la portée limitée des mesures ERC intégrées aux OAP et aux règlements. De plus, le dossier présente plusieurs mesures ERC qui n'en sont pas. A titre d'exemple, les orientations du PADD ne peuvent constituer des mesures ERC en raison de leur caractère non opposable.

Concernant les secteurs de projet, le dossier affiche que « *l'OAP 3 ainsi que la partie Est et Ouest de l'OAP 1 ont été sujet à des diagnostics zones humides qui a permis d'éviter leurs destructions dans la construction de ces OAP sectorielles* ». Or, selon le rapport ZH joint en annexe, seul le secteur du Champ Romain (OAP 1) a fait l'objet d'investigations à ce titre. L'OAP thématique TVB précise quant à elle que « *les zones humides doivent obligatoirement être intégrées dans les projets d'aménagements* », ce qui est révélateur de la mauvaise application de la démarche ERC. En effet, les mesures de préservation doivent être prises au stade de la planification afin de donner une réelle priorité à l'évitement.

**L'Ae recommande de revoir l'analyse des incidences sur la base d'un état initial approfondi et, le cas échéant, de compléter et/ou renforcer les mesures ERC au regard des enjeux identifiés, en donnant une réelle priorité à l'évitement.**

## 2.5. Dispositif de suivi

Le dispositif de suivi comporte une vingtaine d'indicateurs suivant six thématiques. En l'état, il se révèle inadapté et inopérant. Les états initiaux ne sont pas déterminés et aucune valeur cible n'est affichée.

Certaines thématiques, pourtant stratégiques, ne font l'objet d'aucune mesure de suivi. L'évolution de la population doit faire l'objet d'un suivi détaillé, d'autant plus que l'hypothèse démographique choisie est en décalage majeur avec le SCoT. Il s'agira également de s'assurer que la production de logements est en cohérence avec les besoins identifiés par des indicateurs pertinents tels que le nombre de logements produits par typologie (dont petits logements), la part des résidences secondaires, le nombre de logements « abordables » dont les logements locatifs sociaux, etc. La consommation d'ENAF doit également faire l'objet d'un suivi approfondi.

De plus, les indicateurs de suivi sont principalement quantitatifs (linéaires, surfaciques, etc.). L'ajout d'indicateurs qualitatifs serait utile pour certaines thématiques comme la reconquête des milieux par certaines espèces ou la qualité des haies bocagères dans le cadre du renforcement de la TVB.

**Il convient de démontrer la pertinence des critères choisis pour la détection d'incidences négatives. En outre, l'exploitation du dispositif de suivi devra être précisée et complétée, notamment pour définir les mesures correctives qui seraient appliquées au PLU, en cas d'incidences négatives sur l'environnement non traitées par les mesures retenues, ainsi que pour produire les bilans de mise en œuvre du PLU.**

**L'Ae recommande de revoir le dispositif de suivi en le complétant avec des indicateurs pertinents et permettant de lire les écarts aux objectifs retenus et de les corriger le cas échéant.**

### 3. Prise en compte de l'environnement par le projet

#### 3.1. Préservation des sols et des espaces naturels, agricoles et forestiers

##### 3.1.1. Habitat

En se basant sur un TCAM de + 1,4 %, le projet de PLU vise l'accueil de 364 nouveaux habitants en 10 ans. A titre de comparaison, en appliquant le TCAM de + 0,4 %, fixé par le SCoT sur la période 2025-2035, le gain de population serait d'à peine 100 habitants. Au vu de cet écart majeur, **il s'agira en priorité de reprendre l'évaluation du besoin en logements au regard d'un scénario démographique compatible avec le SCoT.**

Pour estimer le besoin en logements correspondant au gain de population, le dossier se base sur une taille des ménages de 2,2 personnes par ménage en 2035 (contre 2,3 en 2021). Ainsi 166 logements seraient nécessaires. Le dossier n'évalue pas le point mort<sup>9</sup>.

L'Ae souligne le choix de concentrer la production de logements autour de la zone agglomérée du bourg, ce qui permet de lutter contre le mitage<sup>9</sup> et de rapprocher les futures habitations des services et commerces.

Concernant le potentiel de production de logement au sein de l'enveloppe urbaine, le dossier présente les résultats d'une « étude de densité ». Cette dernière doit être intégrée au dossier et la méthodologie appliquée doit être explicitée. Le potentiel de production est évalué à 40 logements en prenant en compte 12 logements d'ores et déjà programmés ainsi que 28 potentiellement constructibles (soit 70 % du potentiel estimé). En l'état, ce potentiel apparaît sous-estimé. A titre d'exemple, l'étude ne recense pas le terrain illustré ci-dessous, terrain non urbanisé situé à proximité immédiate du centre-bourg, et aucune explication correspondante n'est fournie.

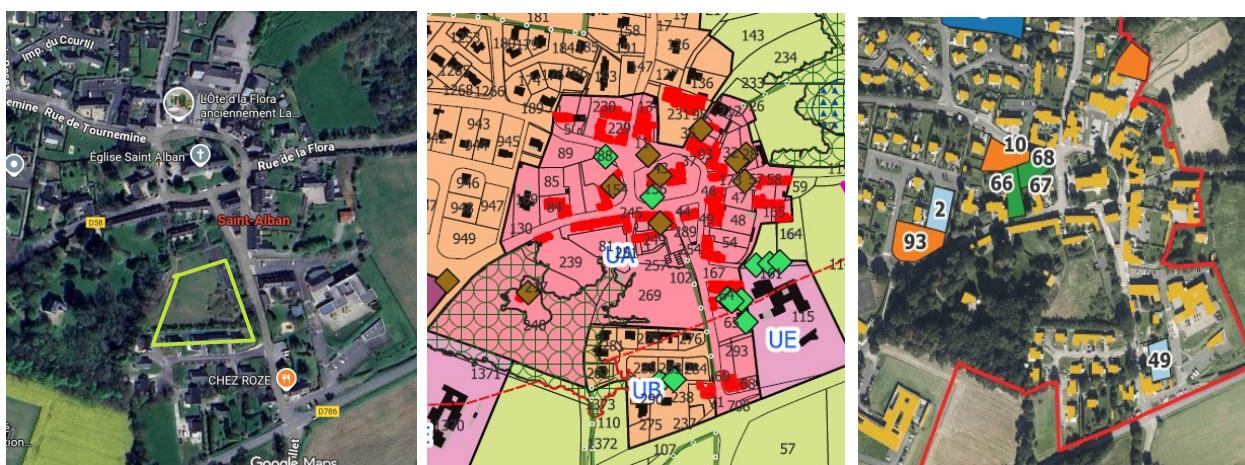


Figure 6 : Secteur centre-bourg (Source : Google maps – règlement graphique – « étude de densité »)

En plus, le dossier identifie clairement 70 bâtiments en zones agricoles ou naturelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers du logement (tome 2 page 47 et annexe 5). Cependant, dans le décompte des besoins en logements présenté pages 9-10 du tome 2, le dossier n'en mentionne que 30. Il s'agira de corriger ce point, le potentiel atteignant donc 23 au lieu de 10, et de rectifier le décompte global.

Concernant les trois secteurs de projet, les outils de programmation foncière, tels que le recours à un phasage ou à un classement en 2AU, n'ont pas été mis en œuvre. Or, ils offrent une réelle marge de manœuvre permettant de limiter la consommation des sols au strict nécessaire. **Au vu du scénario démographique retenu, de la surface couverte par l'OAP1 (4,2 ha) et de l'échéancier affiché (2025-2028), le report de l'urbanisation du secteur du Champ Romain s'avère nécessaire afin de mener des études complémentaires, et ce, à une échelle pertinente, d'autant plus que le site présente des sensibilités environnementales avérées (présence de zones humides).**

Le projet de PLU révisé fixe une densité moyenne de 22 logements/ha sur les secteurs d'OAP. Cette densité correspond à un modèle de maisons individuelles, déjà prépondérant sur la commune<sup>17</sup>. Il ne répond pas aux besoins identifiés (petits logements<sup>18</sup>) et aux objectifs affichés dans le PADD : « *développer une politique de mixité sociale et de mixité de l'habitat en renforçant le parc locatif, le besoin en petit logement avec une part des logements à vocation sociale et des logements en accession à la propriété et en locatif dans les nouvelles opérations* ». **Les densités affichées doivent ainsi être revues à la hausse et les OAP doivent intégrer des objectifs de production de petits logements (1 à 3 pièces).**

Sur les trois secteurs d'OAP, le projet prévoit la production de 18 logements dédiés à la « mixité sociale » sur un total de 166 (tous au sein de l'OAP 1). Non seulement cette notion de « mixité sociale » mérite d'être précisée mais le chiffre affiché n'apparaît pas assez ambitieux pour apporter une réponse adaptée au manque existant.

Le projet fait l'impasse sur le sujet des résidences secondaires (RS) alors que le SCoT prescrit d'éviter l'augmentation de ce parc autant que possible. Même si le taux de RS de la commune (14,9 % en 2022) n'atteint pas le seuil des 20 % permettant de recourir aux servitudes de résidence principale<sup>19</sup>, ses caractéristiques (proximité directe du littoral et commune limitrophe de Pléneuf-Val-André présentant un taux de RS de 55,9% en 2022) alertent sur la nécessité de mener une réflexion à ce sujet et de recourir à des dispositifs adaptés permettant de limiter leur développement et de produire du logement abordable tels que le bail réel solidaire, ou les lotissements communaux avec priorité aux actifs locaux.

Enfin, les autorisations liées aux extensions (caractère limité) et aux annexes (emprise au sol cumulée des annexes inférieure à 80 m<sup>2</sup> par unité foncière - hors piscine) des constructions existantes en zones urbaines sont très permissives. Le dossier n'en évalue pas du tout les incidences. Ainsi il s'agira de cadrer ces possibilités en fixant des critères pertinents et adaptés (en pourcentage et/ou en surface maximum). Cette exigence s'avère d'autant plus essentielle dans la zone UBi, située à proximité directe du port de Dahouët, où se concentrent de forts enjeux environnementaux (présence d'un cours d'eau et de ses zones humides associées, continuité écologique à renforcer dans la TVB). En secteur agricole, la construction de logement de fonction est autorisée sous conditions jusqu'à 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette surface s'avère excessive et doit être réduite afin de répondre de manière adaptée aux besoins réels.

**L'Ae recommande :**

- *d'estimer le besoin global en logements sur la base d'un scénario démographique revu et compatible avec le SCoT ;*
- *de reporter l'urbanisation de l'OAP 1 « champ Romain » afin de ré-interroger le devenir du secteur, et ce, à une échelle pertinente ;*
- *de reprendre et détailler l'estimation de la production de logement au sein de l'enveloppe urbaine et évaluer, en conséquence, l'enveloppe foncière nécessaire en extension ;*
- *de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des secteurs en extension à l'atteinte d'un nombre minimal de logements produits en densification ou en renouvellement urbain afin de limiter la consommation des sols au strict nécessaire ;*
- *d'approfondir la réflexion sur la densité, les formes urbaines et les typologies de logements envisagées (petits logements) au sein des OAP en adéquation avec les besoins identifiés et en cohérence avec le PADD ;*
- *de limiter le développement des extensions et annexes des constructions existantes.*

17 Les maisons individuelles représentent 97 % du parc de logements en 2022.

18 En 2022, la part des logements de 1 à 3 pièces est de 18,1 % en 2022 alors que la part des ménages composés d'une personne seule ou d'un couple atteint 47 %.

### 3.1.2. Activités économiques et équipements

Le projet ne prévoit pas de consommation foncière liée aux activités économiques ou aux équipements.

Concernant les activités économiques, le diagnostic présente un état des lieux sommaire de l'existant et recense presque 1 ha de foncier « *optionné* » et 1,3 ha « *libre* » sur le parc d'activités du Poirier, sans préciser la date à laquelle ce constat a été effectué. Le dossier devrait détailler les caractéristiques des secteurs dédiés aux activités économiques en recensant, le cas échéant, la vacance constatée<sup>19</sup>, en identifiant clairement le potentiel de densification et en listant les projets envisagés à court terme.

Sur le volet commercial, le SCoT du pays de Saint-Brieuc identifie deux secteurs d'implantation périphérique (SIP) secondaires : le SIP déconnecté « Le Poirier » et le SIP connecté « Les Croix Rouges ». Ces deux SIP sont délimités dans le règlement graphique.

Concernant le volet touristique, le diagnostic fait état du peu d'hébergements mais il ne détaille pas les caractéristiques et les capacités de l'offre existante. Les projets de développement touristique devraient également être explicités et il s'agira, le cas échéant, de prendre en compte la consommation/artificialisation d'ENAF induite (cf. exemple ci-dessous en zone NL).



Figure 7 : Camping de Saint-Vréguet (Source : Google maps – règlement graphique – MOS)

Dans les secteurs NL (camping de Saint-Vréguet et ferme du Pourpray), le règlement permet l'installation de mobil-homes et d'habitations légères de loisirs, la construction de bâtiments annexes liés à l'activité de camping, la construction de piscines d'emprise au sol maximale de 150 m<sup>2</sup>, etc. Le dossier n'évalue pas les incidences potentielles de ces aménagements au sein de secteur aux sensibilités environnementales avérées (présence de zones humides, secteur en assainissement non collectif).

**L'Ae recommande d'analyser les incidences potentielles des projets de développement économique et touristique sur la base d'un état des lieux détaillé de l'existant et des projets à court/moyen terme et, de prévoir, le cas échéant, les mesures ERC adéquates.**

## 3.2. Préservation de la biodiversité et des habitats naturels

Malgré l'absence de zones inventoriées ou protégées, Saint-Alban présente une biodiversité riche et plusieurs réservoirs de biodiversité y sont recensés notamment le bois de Coron, espace forestier constitué de formations naturelles et de plantations comportant une partie en zone humide, ainsi que la vallée de la Flora incluant le cours d'eau et ses abords.

L'identification de la TVB se fonde sur les travaux menés dans le cadre de l'atlas de la biodiversité intercommunale (ABI) de Lamballe Terre et Mer (LTM). Le dossier recense ainsi des continuités écologiques à préserver ou à renforcer cependant les éléments présentés dans le PADD et la TVB diffèrent (cf figure ci-après). Il s'agira de mettre en cohérence les documents.

<sup>19</sup> Dans la partie relative à l'évolution du tissu urbain, le tome 1 évoque « une partie en friche au sud du rond-point » sur la zone d'activités « Le Poirier ».

L'OAP thématique relative à la TVB reste assez généraliste et elle se limite le plus souvent à énoncer de « grands principes ». Sa rédaction mérite d'être reprise afin de distinguer ce qui fait l'objet de prescriptions, de recommandations ou de simples illustrations de bonnes pratiques (fiches techniques). Les continuités à préserver doivent également faire l'objet d'un zonage particulier.

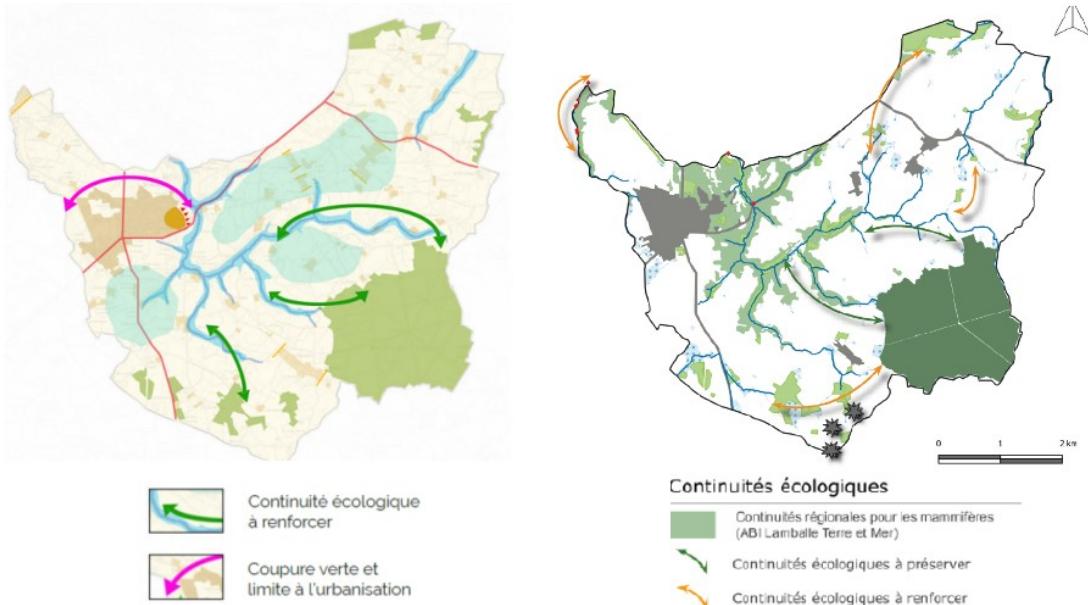


Figure 8 : Illustrations PADD / TVB

Le projet de PLU révisé prévoit une réduction de la surface des espaces boisés classés (EBC) de 506 à 402 ha. Selon le dossier, ont été exclus les secteurs de moins de 2,5 ha, les boisements résineux mais aussi les boisements concernés par une zone humide. Ce dernier point mérite d'être éclairci car le règlement graphique recense plusieurs zones humides au sein d'EBC. Il s'agira de présenter clairement les secteurs écartés et de préciser les éventuelles protections mises en place. Le dossier évoque des espaces boisés identifiés comme à protéger au titre du paysage mais le règlement graphique n'en illustre aucun. Le règlement écrit interdit toutes nouvelles constructions, annexes ou extensions dans la « marge de recul » des EBC et des haies protégées au titre du paysage. **Pour rendre cette mesure opérante et efficace, il s'agira d'indiquer une valeur minimale de cette marge et/ou de préciser qu'elle devra prendre en compte à la fois la partie aérienne et les systèmes racinaires des éléments boisés et bocagers.**

Le PLU identifie également 85 arbres remarquables. L'OAP TVB et/ou le règlement devraient intégrer la mesure évoquée au tome 2 : « *lorsqu'un arbre remarquable est présent sur une unité foncière, tel qu'identifié sur les documents graphiques du PLU, une bande inconstructible est instaurée autour de l'arbre, d'un diamètre égal à celui de son houppier* ».

En cas de destruction d'un élément d'intérêt écologique ou paysager, le règlement impose le principe compensatoire du « 2 pour 1 » en zones naturelles, ces critères étant réduits dans les autres zones. En cohérence avec le PADD et afin de préserver et renforcer la TVB, il s'agira d'étendre ce principe du « 2 pour 1 » à l'ensemble des zonages. Dans ce même objectif, les exceptions prévues (créations de voie nouvelle, d'accès à un terrain ou à un champ, etc.) doivent être supprimées.

Concernant les cours d'eau, une marge d'inconstructibilité de 10 mètres est reportée sur le règlement graphique. Cette démarche est à souligner. Afin de préserver les fonctionnalités écologiques des cours d'eau et de leurs berges, la bande devrait s'étendre à partir de la limite haute de la ripisylve<sup>r</sup>.

Les 567 ha de zones humides (ZH) repérées au règlement graphique sont celles validées par le SAGE de la baie de Saint-Brieuc. Elles se concentrent principalement le long de la vallée de la Flora et sur les têtes de bassin versant, en particulier au niveau du bois de Coron. Les ZH identifiées par le bureau d'études n'ont pas été reportées dans le règlement graphique. **Il s'agira de mettre en cohérence les différents documents du PLU (TVB, règlement graphique, OAP) en recensant la totalité des ZH connues.**

**Plusieurs zones humides sont directement menacées par l'urbanisation (cf. illustrations ci-dessous).** Afin de garantir leur préservation, elles doivent bénéficier d'un zonage spécifique (exemple : Nzh).

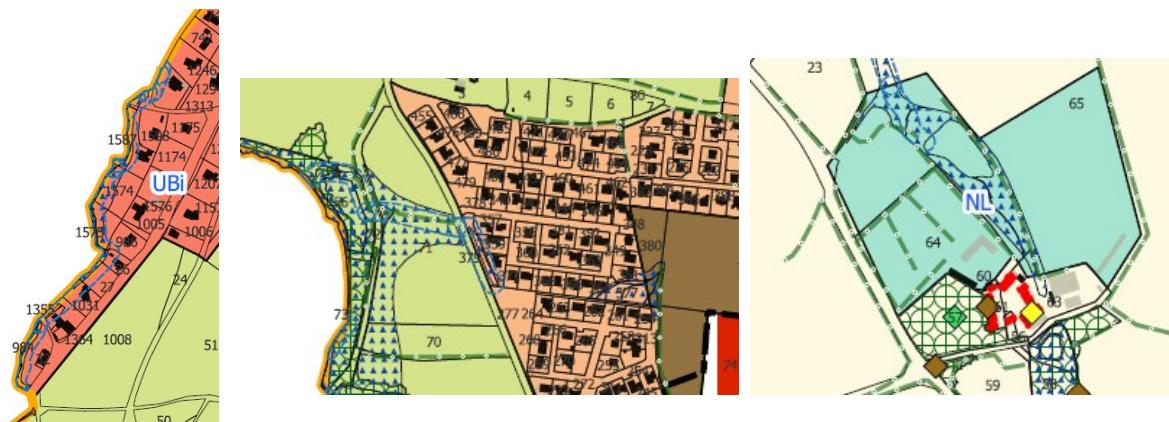


Figure 9 : exemples de zones humides identifiées en zone urbaine ou camping (Source : règlement graphique)

Le règlement écrit prévoit de protéger les ZH reportées au règlement graphique. Cette mesure doit être étendue à l'ensemble des ZH, qu'elles soient inventoriées ou non.

Concernant les secteurs de projet, des recherches de ZH ont été effectuées sur le secteur du Champ Romain (OAP 1). **Le secteur de l'OAP 2 « rue de la gare » n'a pas pu être prospecté en raison de l'absence d'accord des propriétaires fonciers. En raison de sa localisation en zone potentiellement humide (probabilité assez forte), des investigations s'avèrent nécessaires.** De plus, sur le secteur de l'OAP 1 (cf. illustrations ci-après), certaines ZH (situées à l'ouest) ont été exclues du périmètre de l'OAP et incluses à la zone agricole, ce qui ne garantit en rien leur préservation et ne cadre pas l'aménagement futur de cet espace de transition. Quant aux sondages pédologiques relevant ponctuellement la présence de zones humides (points bleu ciel représentés sur le schéma ci-après), ils n'ont pas été pris en compte. Or **il apparaît nécessaire de s'interroger sur les différentes fonctionnalités des zones humides et de leur potentielle connexion en prenant en compte les caractéristiques du site notamment la topographie et la présence de haies interceptant les écoulements des eaux pluviales.** En l'état, aucune garantie n'est apportée quant à la préservation des ZH au sein des secteurs de projet. Certains critères intégrés à l'OAP 1 tels que l'instauration de zones tampons de 10 m avec les fonds de jardin et de 20 m avec toute construction sont pertinents et méritent d'être étendus à l'intégralité des ZH du territoire. **Il s'agira plus généralement de dimensionner les espaces tampons de façon à préserver les fonctionnalités écologiques, biogéochimiques et hydrologiques de ces zones humides<sup>20</sup>** puis, dans un second temps, de mettre en place un plan de gestion afin d'en garantir la préservation, voire la restauration.

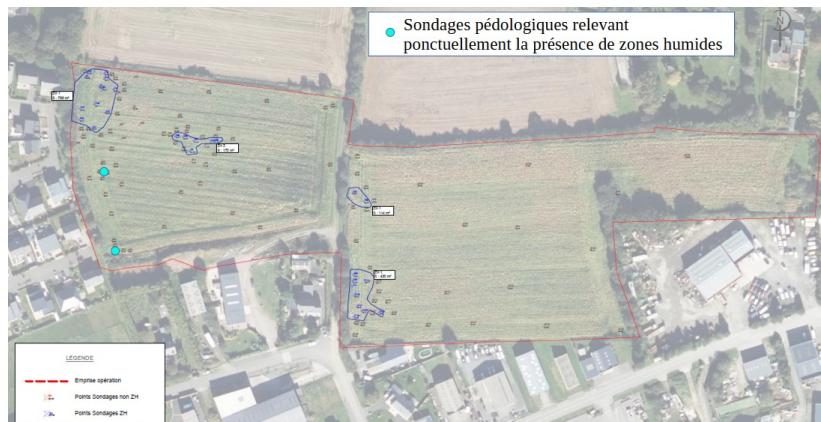


Figure 10 : Diagnostic zones humides (Source : dossier – annexe 8 / traitement DREAL)

20 *Le SCOT du pays de Saint-Brieuc prévoit d'instaurer une lisière minimale de 10 m entre les espaces artificialisés et les milieux aquatiques ou humides.*

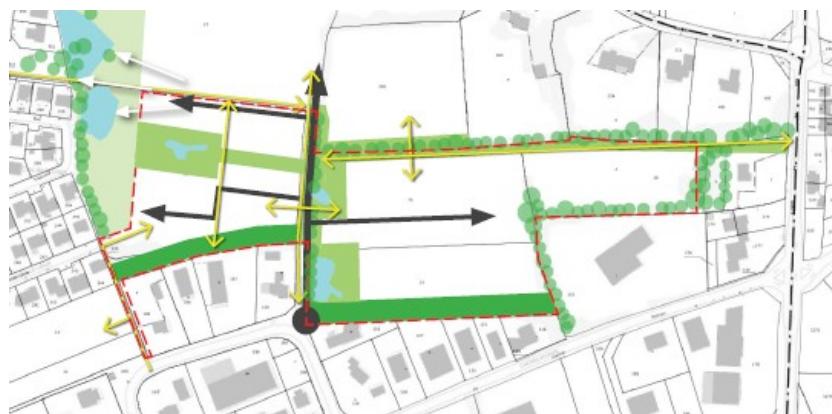


Figure 11 : OAP 1 secteur « Chemin Romain » (Source : OAP page 21)

Enfin, sur le sujet de la trame noire<sup>5</sup>, l'OAP TVB expose simplement qu'« une réflexion doit être engagée lors des opérations d'aménagement » et joint en annexe une représentation de la « trame chauve-souris ».

**L'Ae recommande de :**

- compléter les investigations menées sur les secteurs de projet par des prospections proportionnées aux enjeux (zones humides, faune/flore), et ce, à une échelle pertinente, d'évaluer les incidences potentielles de l'urbanisation de ces secteurs sur celles-ci et de prévoir, en cas d'incidences, des mesures d'évitement et de réduction, ou, à défaut, de compensation des incidences négatives ;
- renforcer les mesures relatives à la préservation des habitats naturels, supports de la biodiversité, avec notamment la mise en place d'espaces tampon ou lisières à proximité des zones humides, boisements et éléments du bocage identifiés.

### 3.3. Qualité paysagère

Le territoire présente des paysages remarquables contribuant à son attractivité. A l'est, le bourg historique surplombe la vallée de la Flora et ses abords boisés. La partie ouest du bourg est bordée par des lotissements récents dont les franges urbaines sont en relation de co-visibilités avec la mer. Le diagnostic présente une analyse paysagère intéressante. Cette dernière montre que l'urbanisation récente a entraîné une banalisation des paysages par la construction de lotissements stéréotypés et de zones d'activités avec des bâtiments standardisés sans cohérence d'ensemble et sans traitement des interfaces « ville-campagne-littoral ».

Sur le plan patrimonial, Saint-Alban abrite un monument historique classé, la chapelle Saint-Jacques-le-Majeur. Le PLU révisé reprend les 156 bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés dans le PLU en vigueur et identifie 43 éléments de « petit patrimoine » (fours, croix, puits, lavoirs, etc.).

L'axe 1 du PADD vise à « préserver le patrimoine naturel et paysager de Saint-Alban ». Certaines OAP prévoient quelques mesures de réduction des impacts paysagers telles que la conservation des haies, la création d'une « façade paysage », l'implantation de merlons plantés le long de la zone d'activités mais, globalement, ces mesures méritent d'être renforcées afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions. La collectivité devrait mener une analyse plus poussée sur les co-visibilités des futures habitations, dans un contexte de banalisation du paysage du fait de la construction de lotissements.

Le règlement n'encadre pas les hauteurs maximales autorisées dans les secteurs liés aux activités économiques (UY) et les limite à 15 mètres dans les secteurs dédiés aux équipements (UE) et aux activités sportives et/ou touristiques (UL). Le dossier n'en analyse pas les incidences potentielles sur le paysage alors que ces possibilités apparaissent difficilement conciliables avec l'objectif affiché d'intégration paysagère. Elles méritent donc d'être limitées.

Globalement, les mesures prises pour la préservation du paysage n'apparaissent pas suffisantes, elles ne permettent pas de répondre aux divers enjeux identifiés dans le diagnostic. Elles devraient plus largement encadrer ou porter sur le traitement des franges urbaines, des entrées de ville et de la zone d'activités, l'intégration paysagère des futures constructions, la préservation et le renforcement de la trame bocagère...

*L'Ae recommande de renforcer la prise en compte du paysage par une réelle analyse des incidences des projets d'ouverture à l'urbanisation et des possibilités offertes par le règlement et par la définition de mesures d'évitement et de réduction adaptées, dont il conviendra de démontrer l'efficacité.*

### **3.4. Amélioration de la qualité des milieux aquatiques via la bonne gestion du « petit cycle de l'eau<sup>t</sup> » et des eaux pluviales**

L'intercommunalité LTM exerce les compétences « eau potable » et « assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ». Selon le dossier, le territoire n'est pas couvert par un zonage d'assainissement des eaux usées ou pluviales.

#### **3.4.1. Gestion des eaux pluviales**

Le dossier indique qu'il existe un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales mais ne développe pas le sujet. Les OAP imposent la gestion intégrée des eaux pluviales dans les secteurs de projet. Le règlement devrait clairement intégrer la règle de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour toute construction nouvelle.

Dans les zones urbaines, le règlement impose des coefficients de végétalisation<sup>21</sup> minimum incluant une part minimale de plein terre. Cette démarche est intéressante cependant les coefficients retenus<sup>22</sup>, propices à la densité, ne favorisent pas la gestion intégrée des eaux pluviales. Ils doivent donc être revus à la hausse.

*L'Ae recommande de démontrer que la gestion des eaux pluviales, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, est compatible avec l'atteinte du bon état des masses d'eau d'ici à 2027.*

#### **3.4.2. Gestion des eaux usées**

Les eaux usées de la commune de Saint-Alban sont acheminées vers la station de traitement de Pléneuf-Val-André, dont le rejet se fait en mer. Cette station, de type boues activées, dispose d'une capacité nominale de 21 000 équivalent-habitant (EH), sa charge maximale atteignait 11 638 EH en 2023.

Le dossier indique qu'au vu de projet de développement envisagé sur la commune, la capacité de la station « semble suffisante pour les prochaines années ». Cette dernière affirmation doit cependant être relativisée au regard des capacités de traitement réelles en période estivale et des projets envisagés au niveau supra-communal, en intégrant notamment le projet de territoire de Pléneuf-Val-André.

Concernant l'assainissement non collectif (ANC), sur les 528 installations recensées en 2022, 216 sont non conformes à risque sanitaire. Leur localisation n'est pas précisée même si le diagnostic évoque « un taux d'installations individuelles d'assainissement des eaux usées avec rejet au milieu non conforme qui semble important sur le secteur amont de la Flora ». Le dossier ne présente aucun analyse de leurs incidences potentielles sur les milieux naturels ni les mesures mises en œuvre pour les résorber.

*L'Ae recommande de :*

- *démontrer l'adéquation entre le système d'assainissement collectif et les projets de développement et ce, à une échelle pertinente ;*
- *localiser les assainissements non collectifs (ANC), analyser leurs incidences sur le milieu récepteur et proposer des mesures pour y remédier.*

<sup>21</sup> *Le coefficient de végétalisation, aussi appelé coefficient biotope par surface (CBS), décrit la proportion des surfaces éco-aménageables par rapport à l'unité foncière considérée. Les surfaces éco-aménageables comprennent les surfaces semi-perméables, les espaces verts sur dalle, les toitures ou murs végétalisés et les surfaces de plein terre. Elles sont pondérées selon leur nature et leur degré de perméabilité.*

<sup>22</sup> *En zones UL/UE/UY, coefficient de végétalisation  $\geq 15\%$  de la surface du terrain, dont au moins 10% de pleine terre. En zones UA/UB/1AUB, coefficient de végétalisation minimal variant de 15 % pour une surface foncière  $< 300\text{ m}^2$ , 30 % (dont 10 % de pleine terre) pour une surface foncière entre 300 et 800  $\text{m}^2$  et 60 % (dont 20 % de pleine terre) pour une surface foncière  $> 800\text{ m}^2$ .*

### 3.4.3. Approvisionnement en eau potable

La production d'eau potable provient de la retenue de l'Arguenon. Le dossier se limite à indiquer que la gestion est assurée par LTM et que 1 345 abonnés domestiques étaient recensés en 2022. Il ne chiffre pas et n'évalue pas les besoins actuels et projetés en eau potable. Il n'étudie pas davantage l'incidence des prélèvements supplémentaires sur les milieux aquatiques et ne prévoit pas de mesures visant à limiter ces prélèvements.

*L'Ae recommande d'évaluer les besoins actuels et futurs en eau potable, y compris en tenant compte des variations saisonnières de population et des effets du changement climatique, et d'intégrer des mesures d'économies.*

## 3.5. Risques, nuisances et préservation de la santé humaine

Le territoire communal est globalement peu exposé aux risques.

Le projet ne propose pas de mesure sur la prise en compte de l'exposition de la population aux pesticides alors même que la majorité des logements à construire se trouvent à proximité directe de terres agricoles. S'agissant des épandages de pesticides, une réglementation spécifique<sup>23</sup> impose des distances minimales en fonction des types de culture, des moyens d'épandage utilisés et de la présence éventuelle d'une haie. Des espaces tampons sont essentiels pour réduire les risques d'exposition de la population aux pesticides et peuvent s'inscrire également dans une démarche d'harmonie paysagère et de préservation de la biodiversité. Ces éléments devront notamment être pris en compte lors des réflexions menées sur le devenir du secteur agricole enclavé.

Le territoire est classé en zone à risque potentiel significatif lié au radon. Le règlement devrait recommander des techniques constructives<sup>24</sup> afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments.

## 3.6. Changement climatique, énergie et mobilité

### 3.6.1. Mobilité

L'enjeu de gestion des mobilités porte sur plusieurs aspects : déplacements pendulaires, déplacements vers les lieux de chalandise mais également déplacements touristiques liés notamment à la proximité directe du littoral. Le volet « déplacements » est insuffisamment développé et nécessite d'être complété, dans une approche prospective, pour mieux identifier les besoins en itinéraires de mobilité active et en transports en commun et y répondre, d'autant plus que 90 % des actifs de Saint-Alban utilisent un véhicule motorisé individuel pour les déplacements pendulaires.

Le dossier ne présente aucune cartographie des itinéraires de mobilité active existants. Le règlement graphique n'identifie aucun cheminement actif à préserver ou à créer et un seul emplacement réservé est prévu à ce titre. La pertinence des liaisons douces prévues au sein des OAP mérite d'être interrogée au regard de l'environnement immédiat et des usages projetés. A titre d'exemple, les OAP rappellent que « *l'accès aux arrêts de bus depuis les futurs secteurs aménagés devra être favorisé par des liaisons piétonnes* » ; cependant le diagnostic ne localise pas ces arrêts de bus.

Il serait notamment intéressant de présenter une étude spécifique sur les cheminements entre l'extrémité ouest du bourg où se concentrent lotissements récents et secteurs de projets, et le cœur historique où sont localisés la plupart des services (écoles, mairie, équipements sportifs), distants d'environ 2 km.

En l'état, les mesures prévues pour favoriser les modes actifs sont très limitées alors même que la mise en œuvre du PLU devrait contribuer à l'augmentation des trafics automobiles. Au minimum, **une étude plus détaillée sur les déplacements à l'échelle du territoire communal, de l'intercommunalité et des bassins de vie doit être menée en vue de limiter l'augmentation des trafics et de favoriser le report modal.**

23 Des distances minimales sont définies par l'arrêté du 4 mai 2017 modifié relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime et l'arrêté préfectoral du 11 août 2017 entre l'épandage et les zones d'habitation et les zones ou les établissements fréquentés par des personnes vulnérables.

24 Notamment par le centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) : limiter la surface d'échange entre le sol et le bâtiment, limiter les points de réseaux de fluides traversant le dallage en contact avec le soubassement, etc.

### 3.6.2. Énergie

Plusieurs orientations des OAP sectorielles devraient contribuer à l'efficacité énergétique des nouveaux bâtiments : application des principes de la construction bioclimatique pour l'ensemble des projets et garantie d'un accès suffisant au soleil et à la lumière naturelle pour chaque bâtiment.

Le PLU prévoit plusieurs dérogations aux règles constructives pour l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables (EnR) sous réserve de bonne intégration paysagère. Le règlement intègre la loi EnR<sup>25</sup> et les obligations de « solarisation » des parkings et bâtiments d'activités.

Le règlement prescrit l'implantation d'installations photovoltaïques en priorité « *sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets* ». Leur implantation au sol est interdite en zone naturelle. Le règlement doit préciser clairement que les terres concernées ne doivent avoir aucun potentiel agricole/agronomique suivant la doctrine photovoltaïque de la chambre d'agriculture de Bretagne.

Sur le volet éolien, Saint-Alban partage un parc avec la commune limitrophe de Hénansal<sup>26</sup>. Le PLU doit encadrer son développement en prenant en compte les sensibilités environnementales des secteurs : présence de réservoirs ou de corridors de biodiversités, nuisances, effets cumulés, etc.

Pour la MRAe de Bretagne,  
le président,

*Signé*

Jean-Pierre GUELLEC

<sup>25</sup> [Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables](#).

<sup>26</sup> Ce parc est composé de cinq éoliennes d'une puissance nominale totale de 10 000 kW dont 3 sont sur le territoire communal.

# Glossaire des termes utilisés

- a **SRADDET** : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. Celui de Bretagne a été approuvé le 16 mars 2021 et modifié le 17 avril 2024.
- b **Réservoir de biodiversité** : tout ou partie des espaces protégés et des espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité.
- c **Orientation d'aménagement et de programmation** : ensemble de dispositions réglementaires qui définissent les grands principes d'aménagement, soit sur des zones spécifiques (OAP sectorielles), soit sur des domaines variés tels que l'habitat, les mobilités, la biodiversité (OAP thématiques).
- d **Trame verte et bleue** : Réseau formé de continuités écologiques terrestres (trame verte, notamment constituée des boisements et du bocage) et aquatiques (trame bleue, notamment constituée des cours d'eau, plans d'eau et zones humides).
- e **Eviter-réduire-compenser (ERC)** : La séquence « ERC » vise une absence d'incidences environnementales négatives dans la conception puis la réalisation de plans, de programmes ou de projets d'aménagement du territoire.
- f **MOS (mode d'occupation des sols)** : [outil de référence en Bretagne](#) pour mesurer l'évolution de l'usage des sols.
- g **Continuité écologique ou corridor écologique** : espace linéaire assurant des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.
- h **SDAGE Loire Bretagne 2022-2027** : approuvé le 18 mars 2022. Pour aller plus loin : <https://sdage-sage.eau-loire-bretagne.fr/home.html>
- i **Masse d'eau** : portion homogène de milieux aquatiques de surface ou souterrains (cours d'eau, canal, aquifère, zone côtière...).
- j **État écologique d'un cours d'eau** : détermination de la qualité écologique au regard des objectifs de la [directive-cadre sur l'eau](#) (DCE).
- k **Pression anthropique** : pression due à la présence et à l'activité humaine.
- l **Équivalent-habitant (EH)** : unité de mesure permettant d'évaluer la capacité de traitement d'une station de traitement des eaux usées.
- m **Modes actifs ou mobilité active** : modes de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, tels que la marche et le vélo, mais aussi la trottinette non électrique, les rollers, etc.
- n **Zone humide** : terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ([article L. 211-1, 1° du code de l'environnement](#)).
- o **Point mort** : nombre de logements à produire pour maintenir la population constante sur le territoire, en répondant aux mutations structurelles de cette population (diminution de la taille des ménages) et du parc de logements (variation du nombre de logements vacants ou de résidences secondaires par exemple).
- p **Mitage** : dispersion de constructions en dehors des zones urbanisées.
- q **Servitude de résidence principale** : l'article [L. 151-14-1 du code de l'urbanisme](#) permet, dans un plan local d'urbanisme, de délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.
- r **Ripisylve** : Ensemble des formations boisées au bord d'un cours d'eau.
- s **Trame noire** : ensemble des corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité et empruntés par les espèces nocturnes.
- t **Petit cycle de l'eau** : désigne le parcours de l'eau entre son point de captage et son rejet dans le milieu naturel. Il comprend le circuit de l'eau potable et celui du traitement des eaux usées.

 Mission régionale d'autorité environnementale Bretagne	Avis n° 2025-012566 / n°2 du Erreur : source de la référence non trouvée Révision du PLU de Saint-Alban (22)	21/21
--	---	-------