

Permis d'aménager « La Fontaine Chesnaie »  
Rue du Pont de Pierre – Saint -Hervé  
PA n°022 215 18 Q0001



**Bilan de la participation du public par voie électronique**

## Sommaire

### **I - Objet et déroulement de la participation du public**

*A – Présentation du projet*

*B – Déroulement de la participation du public*

**II – Observations, questions et propositions déposées dans le cadre de la participation du public.**

**III - Synthèse de la consultation et éléments pris en compte**

**IV – Conclusions de la commune sur cette participation**

**V – Annexes**

## **I - Objet et déroulement de la participation du public**

### **A – Présentation du projet**

Le secteur de Saint-Hervé, situé au nord du territoire communal de Ploufragan, comporte plusieurs zones inscrites au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en zone d'urbanisation future à vocation d'habitat.

Une zone située Rue du Pont de Pierre, composée des parcelles cadastrées A n° 1106, 1107, 1239 et 1531p, d'une superficie de 3,3 hectares, a fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation par modification du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 14 mars 2017.

Le 28 septembre 2018, la société COOPALIS a déposé une demande de Permis d'Aménager pour la réalisation d'un lotissement à vocation d'habitat.

Ce projet consiste en la réalisation de 56 lots, permettant la réalisation de 68 logements répartis comme suit :

- 54 lots pour la réalisation de pavillons individuels, libres de constructeurs ou bâti par le promoteur COOPALIS pour la réalisation de logements en accession à la propriété.
- 2 lots pour la réalisation de 14 logements locatifs sociaux.

Le projet présente ainsi une densité de 20,4 logements par hectares et 20% de logements sociaux, conformément aux objectifs du Schéma de cohérence territorial et du Programme Local de l'Habitat.

La composition des espaces libres et des voiries s'articule autour de la création de 3 grandes placettes favorisant les échanges. Les déplacements doux seront privilégiés par l'aménagement de liaisons piétonnes et la revalorisation du chemin creux situé à l'ouest.

Ce permis de lotir prévoit la réalisation d'une surface de plancher supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>. Conformément aux dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement, ce projet de lotissement a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas sur la nécessité de réaliser une étude d'impact environnementale.

Après examen de cette demande, M. le Préfet de la Région Bretagne (Autorité environnementale) a décidé, par arrêté en date du 23 octobre 2017, de soumettre ce projet à étude d'impact environnementale.

Cette étude, réalisée par le Cabinet IAO SENN est jointe à la demande de permis d'aménager. En application de l'article L. 123-19 du code de l'environnement, les projets soumis à évaluation environnementale doivent faire l'objet d'une participation du public par voie électronique lui permettant de formuler ses observations.

### **B – Déroulement de la participation du public**

La participation du public par voie électronique s'est déroulée pendant une période de 30 jours consécutifs, du Lundi 14 janvier 2019 au mardi 12 février 2019 inclus.

Le dossier mis à la consultation du public comprenait la demande de permis d'aménager précitée, l'étude d'impact liée au projet, l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse de l'aménageur aux remarques formulées par l'autorité environnementale.

Le dossier était accessible depuis la page internet <http://www.ploufragan.fr/urbanisme-et-habitat>, sur laquelle une version complète du dossier dématérialisé a été mise en ligne.

Un dossier papier a également été mis à disposition au service urbanisme de la mairie de PLOUFRAGAN, aux jours et heures habituelles d'ouvertures (les lundi, mercredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, et les vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30).

L'information du public sur l'organisation de cette participation et les possibilités pour lui de formuler ses observations a été assurée en amont par :

- la publication d'un avis dans le journal LE TELEGRAMME le 17 décembre 2018.
- la publication sur le site internet de la Ville de Ploufragan d'un avis au public précisant les dates et modalités de cette participation.
- l'affichage en Mairie d'un avis au public conforme aux dispositions de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions des avis affichés et précisant les dates et modalités de cette participation.
- l'affiche sur site (rue du Pont de Pierre et chemin de la Croix Cholin) de 2 avis conformes aux dispositions de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions des avis affichés et précisant les dates et modalités de cette participation.

Ces avis ont été publiés et affichés 15 jours au moins avant le début de la participation du public et pendant toute la durée de celle-ci.

Ainsi, le public a pu consulter le dossier et formuler ses observations par mail ou par courrier adressé à M. le Maire.

La participation du public s'est effectuée sans incident, tant d'un point de vue technique (matériel et informatique), qu'au niveau de l'accueil en mairie et des relations et échanges avec les personnes s'étant manifestées.

## **II – Observations, questions et propositions déposées dans le cadre de la participation du public.**

Dans le cadre de la participation du public, 2 documents contenant des observations, questions et des propositions ont été transmis en Mairie de Ploufragan :

- 1 document reçu par courrier électronique le 8 février 2019, émanant de M. Maurice MARCHE et relayant un ensemble de remarques, de questions et de propositions formulées par le Comité d'animation du quartier de Saint-Hervé.
- 1 document reçu par courrier postal le 8 février 2019, émanant de M. Alain DERRIEN et relayant une pétition signée par 40 personnes demandant un second accès au futur lotissement par le chemin de la Croix Cholin situé au nord afin de limiter le flux de véhicules sur la rue du Pont de Pierre (au sud).

Ces documents sont retranscrits ci-après (les originaux sont reproduits en annexe) :

## Document 1 : Remarques et questions du Comité d'animation du quartier de Saint-Hervé :

Le document reçu par courrier électronique émanant du Comité d'animation du Quartier de Saint-Hervé fait état des remarques et questions suivantes :

**Demande de permis d'aménager:** la référence cadastrale ne prend en compte que la parcelle section A n° 1106 alors que 3 autres parcelles sont concernées par le projet: A 1107, 1239 et 1531P.

**Note de présentation:** Les photos ne sont pas représentatives des lieux.

**Composition du projet:** raccordement au réseau d'eau pluviale de tous les lots:

- Les eaux de toiture des logements doivent être conservées sur chacune des parcelles. Les nappes phréatiques ne sont déjà pas importantes en Bretagne, seules les eaux de surface des voiries peuvent obtenir un collecteur enterré, mais vu la pente des terrains, les eaux devraient pouvoir s'écouler à ciel ouvert. (Dommage que le projet ne le permette pas).

Le procédé proposé pour les lots devant garder les eaux sur leur terrain est bien, à très court terme, mais ne permet pas d'avoir le résultat escompté au bout de quelques années de fonctionnement. Colmatage et rejet direct au réseau. L'expérience montre que cela ne fonctionne pas au bout de quelques années, et la maintenance de cet équipement est impossible.

Si le massif d'infiltration est retenu, le trop plein doit se faire à ciel ouvert. C'est le seul contrôle de son bon fonctionnement.

Quel que soit la solution retenue, il est indispensable qu'un **décanteur à 2 compartiments** soit posé avant le massif d'infiltration et entretenu au moins une fois par an par l'occupant du lot. (récupération de toutes les "fines" de toiture).

### **Programme des travaux:**

1ere tranche lots de 1 à 25, 2ème tranche lots de 26 à 54.

Le calendrier d'exécution de 2 mois de travaux pour chacune des 2 tranches semble irréaliste.

### **Travaux de finition différés:**

- **pas de date pour les travaux de finition et pas de garantie financière pour cet achèvement.**

**Les accès** se feront par la rue du Pont de Pierre et la rue de la Croix Cholin tel qu'est prévu le programme de travaux.

- Le tronçon communal de la rue de la Croix Cholin doit également faire l'objet d'une réalisation simultanée. En l'état, il ne peut être ouvert à la circulation en rapport avec le projet. La mairie doit s'engager à sa réalisation avant l'obtention du permis d'aménager. La rue du pont de pierre sera une impasse lors de la construction de la rocade de contournement de St-Brieuc dont les travaux viennent de commencer. Le rond point situé à l'entrée de la rue du pont de pierre n'a pas le gabarit pour recevoir les 68 logements ainsi que les véhicules venant de la rue du pont de pierre.
- Revenir au scénario n° 1 pour la partie entrée-sortie du lotissement rue du Pont de Pierre, avec le trottoir coté ouest de la voie.

- L'ouvrage de franchissement du ruisseau de St Hervé n'a pas été étudié: pas de constat de son état actuel, sa solidité, son gabarit. Cet ouvrage doit correspondre au gabarit de la voirie du lotissement et il ne doit pas y avoir de rétrécissement pour le franchir.
- La rue de la Croix Cholin étant communale celle-ci est appelée à devenir une voie de circulation relativement importante d'autant que le parking TEO est relativement proche.
- L'habitat de la faune (Bouvreuil pivoine, Chardonneret élégant, Rossignol philomèle) existe dans des lieux situés à proximité. L'habitat dense de ce lotissement n'incitera pas cette faune à rester précisément dans cet environnement, même en l'absence d'un éclairage public à proximité. (cette dernière absence pose le problème de la sécurité de franchissement du pont, sachant que c'est l'un des 2 accès à ce lotissement pouvant accueillir, à terme, plus de cent véhicules sur une durée relativement courte).
- Toutes les courbes des voies devraient être à rayon variable (clotoïde) et non à rayon constant. C'est une grande facilité de circulation pour les véhicules et une sécurité pour les usagers.

#### **Collecte des déchets:**

- Comment se fait la circulation des véhicules de collecte dans la liaison piétons + camion poubelle ? Par borne escamotable au passage des camions ?

#### **Eclairage:**

- Pourquoi ne doit-on pas utiliser d'éclairage public bleu ou blanc. Quelle préconisation ?

#### **Règlement de lotissement:**

**Réseaux EP et EU: Création d'une servitude de passage des réseaux dans le lot 14.**

#### **Massifs d'infiltration privatif:**

- Comment est réalisé la couverture des massif d'infiltration (préconisation) ? Lorsque que ce massif d'infiltration ne remplira plus sa fonction, comment fait-on ? Qui en assure le contrôle lors de sa construction ?

#### **Questions diverses.**

- Pourquoi la réunion de 2 lots n'est pas autorisée ?
- Qui assure l'entretien des espaces ouverts au public tant que le lotissement n'est pas intégré dans le domaine communal ?
- Pourquoi le citerneau dédié au tel. est implanté à l'intérieur du lot ?

#### **Plantations en bordures de voie:**

- Pourquoi les haies vives ne sont-elles pas implantées derrière le grillage de clôture qui seraient mieux positionnés en limite de lot ? La préconisation ne facilitera pas le travail des services publics, car l'entretien finira par être effectué, non pas par le propriétaire de la parcelle, mais par le personnel communal. Quelle sanction peut-il y avoir contre un propriétaire qui laisse sa haie encombrer le domaine public ? Si sanction il y a, elle n'est pratiquement jamais appliquée.
- Pas d'étude pour un éventuel raccordement au gaz de ville. En raison du nombre de lots cela aurait mérité d'être examiné. Plusieurs habitants du quartier de St-Hervé seraient intéressés.

## [Document 2 : Courrier portant pétition signée par 40 personnes demandant un second accès au futur lotissement par le chemin de la Croix Cholin](#)

Le courrier reçu en Mairie le 8 février 2019 portant pétition pour la création d'un second accès au futur lotissement par le chemin de la Croix Cholin est rédigé comme suit :

Objet : Pétition pour une deuxième sortie – Lotissement La Fontaine Chesnaie

*« M. le Maire, en notre qualité de voisins du futur lotissement situé à Saint-Hervé et ouvrant sur la rue du Pont de Pierre, nous protestons contre la sortie unique de l'ensemble des lots sur la rue du Pont de Pierre. Nous demandons le respect du cahier des charges initial, à savoir une seconde sortie du côté de la Croix Cholin afin de limiter les nuisances sur la rue du Pont de Pierre.*

*Afin d'appuyer notre contestation, veuillez trouver ci-après une pétition déjà signée par 40 citoyens.*

*Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions de croire, M. le Maire, en l'expression de nos salutations distinguées.*

*M. Alain DERRIEN ».*

La pétition joint à ce courrier est rédigée comme tel :

*Pétition sortie du lotissement La Fontaine Chesnaie sur la rue du Pont de Pierre*

*Nous protestons contre la sortie unique de l'ensemble des lots sur la rue du Pont de Pierre. En effet, en notre qualité de voisins du futur lotissement situé à Saint-Hervé et ouvrant sur la rue du Pont de Pierre, nous protestons contre la sortie unique de l'ensemble des lots sur la rue du Pont de Pierre. Nous demandons le respect du cahier des charges initial, à savoir une seconde sortie du côté de la Croix Cholin afin de limiter les nuisances sur la rue du Pont de Pierre. En sachant que 68 habitations sont prévues et que l'on peut prévoir 2 voitures par ménage, cela fait 136 véhicules à circuler sur la rue du Pont de Pierre.*

### **III - Synthèse de la consultation et éléments pris en compte**

Les documents reçus dans le cadre de la participation du public font état de plusieurs remarques, questions et propositions. Elles portent à la fois sur des éléments administratifs (présentation du dossier de Permis d'aménager, délais d'exécution des travaux, règlement du lotissement...) mais aussi sur des points techniques relatifs aux choix d'aménagement réalisés (gestion des eaux pluviales, accès et circulation des véhicules, éclairage public, plantations en bord des voies...).

Au regard de ces éléments, la commune et l'aménageur COOPALIS ont examiné l'ensemble des remarques et apportent les réponses suivantes classées par thématiques:

<p align="center"><b>Observations / Questions / Propositions émanant du document 1</b> (courrier du Comité d'animation du quartier de St Hervé)</p>	<p align="center"><b>Réponses aux Observations / Questions / Propositions</b></p>
<p><b><u>Demande de permis d'aménager:</u></b> <i>la référence cadastrale ne prend en compte que la parcelle section A n° 1106 alors que 3 autres parcelles sont concernées par le projet: A 1107, 1239 et 1531P.</i></p>	<p>Le formulaire CERFA de demande de Permis d'aménager contient un cadre « 3 – Le terrain » décrivant les parcelles impactées par le projet. Ce cadre 3 renvoi à une « page complémentaire » en p.9 du formulaire pour les projets portant sur plusieurs parcelles comme c'est le cas ici. Les parcelles A 1107, 1239 et 1531P sont donc bien prises en compte dans la demande.</p>
<p><b><u>Note de présentation:</u></b> <i>Les photos ne sont pas représentatives des lieux.</i></p>	<p>La notice de présentation comprend un ensemble de photos du site dans son environnement proche et lointain. Elle comprend ainsi des photos prises depuis l'ensemble des voies bordant le projet (rue du Pont de Pierre, chemin de la Croix Cholin, rue des Douets) et des photos du terrain d'assiette du projet. Elles sont donc bien représentatives des lieux.</p>
<p><b><u>Raccordement au réseau d'eau pluviale de tous les lots:</u></b> <i>Les eaux de toiture des logements doivent être conservées sur chacune des parcelles. Les nappes phréatiques ne sont déjà pas importantes en Bretagne, seules les eaux de surface des voiries peuvent obtenir un collecteur enterré, mais vu la pente des terrains, les eaux devraient pouvoir s'écouler à ciel ouvert. (Dommage que le projet ne le permette pas).</i></p>	<p>Le projet propose un raccordement de l'ensemble des lots à un réseau d'eaux pluviales mais n'interdit pas que les futurs acquéreurs réalisent un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle (puits perdu ou dispositif similaire). La gestion à ciel ouvert des eaux pluviales a un temps été étudiée mais elle présentait l'inconvénient de créer de nombreuses noues sur de courtes distances, entrecoupées par les accès aux lots. Cela créait également de lourdes charges d'entretien pour la commune dans la perspective d'une rétrocession des voies dans le domaine public communal. Le projet a donc été orienté vers la création de massifs d'infiltration des eaux pluviales obligatoires pour les lots 1 à 6 / 8 à 11 / 26 à 34 / 37 à 54 et MB (lot social), soit pour 38 lots sur les 56 créés.</p>
<p><b><u>Massifs d'infiltration privatifs:</u></b> <i>Le procédé proposé pour les lots devant garder les eaux sur leur terrain est bien, à très court terme, mais ne permet pas d'avoir le résultat escompté au bout de quelques années de fonctionnement. Colmatage et rejet direct au réseau. L'expérience montre que cela ne fonctionne pas au bout de quelques années, et la maintenance de cet équipement est impossible.</i></p>	<p>Concernant la pérennité de ces dispositifs dans le temps :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les massifs seront entourés d'un géotextile empêchant l'apport de terre dans le granulat, limitant ainsi le colmatage.</li> </ul>

<p><i>Si le massif d'infiltration est retenu, le trop plein doit se faire à ciel ouvert. C'est le seul contrôle de son bon fonctionnement.</i></p> <p><i>Quel que soit la solution retenue, il est indispensable qu'un <b>décanteur à 2 compartiments</b> soit posé avant le massif d'infiltration et entretenu au moins une fois par an par l'occupant du lot. (récupération de toutes les "fines" de toiture).</i></p> <p><i>Comment est réalisée la couverture des massifs d'infiltration (préconisation) ? Lorsque que ce massif d'infiltration ne remplira plus sa fonction, comment fait-on ? Qui en assure le contrôle lors de sa construction ?</i></p>	<p><b>- la proposition de mettre en place un décanteur avant le massif permettant de récupérer les fines de toiture a été retenue :</b> le permis d'aménager sera complété par une note technique décrivant la coupe de principe du massif d'infiltration à réaliser. Un regard béton avec une décantation de 50 cm avant rejet dans le massif sera intégré dans ce plan.</p> <p>Ces éléments devront apparaître sur les plans des réseaux dans le cadre du dépôt des permis de construire.</p>
<p><b>Programme des travaux:</b> 1ère tranche lots de 1 à 25, 2ème tranche lots de 26 à 54. <i>Le calendrier d'exécution de 2 mois de travaux pour chacune des 2 tranches semble irréaliste.</i></p>	<p>Le délai d'exécution des travaux sera de 3 mois par tranche et par phase (phase provisoire/phase définitive). Ainsi, le délai total de réalisation des travaux sera de 12 mois.</p>
<p><b>Travaux de finition différés:</b> <i>Pas de date pour les travaux de finition et pas de garantie financière pour cet achèvement.</i></p>	<p>Au stade du permis d'aménager, il n'est pas possible de donner de date sur la finition des travaux. L'aménageur dispose légalement d'un délai de 3 ans pour commencer les travaux. Toutefois, lorsque le permis d'aménager prévoit une réalisation des travaux en plusieurs phases (comme c'est le cas ici), l'aménageur devra solliciter du Maire une autorisation pour différer les travaux de finition. Cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et à la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalente à leur coût, fixé par ledit arrêté, ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux (article R.442-13 du code de l'urbanisme).</p>
<p><b>Les accès</b> se feront par la rue du Pont de Pierre et la rue de la Croix Cholin tel qu'est prévu le programme de travaux.</p> <p><b>Accès Nord :</b> <i>Le tronçon communal de la rue de la Croix Cholin doit également faire l'objet d'une réalisation simultanée. En l'état, il ne peut être ouvert à la circulation en rapport avec le projet. La mairie doit s'engager à sa réalisation avant l'obtention du permis d'aménager.</i></p>	<p>Le chemin de la Croix Cholin est effectivement prévu pour être une entrée/sortie au nord du lotissement permettant de rejoindre la rue des Douets en direction de Saint Brieuc notamment.</p> <p>Ce chemin est actuellement carrossable mais composé d'une structure légère et devra faire l'objet d'une étude pour son aménagement. <b>A ce titre, la ville de Ploufragan prend l'engagement de réaliser une phase d'étude en 2020 pour une réalisation de travaux en 2021-2022.</b> Ce planning permettra la concomitance entre la réalisation des</p>

<p><i>La rue de la Croix Cholin étant communale celle-ci est appelée à devenir une voie de circulation relativement importante d'autant que le parking TEO est relativement proche.</i></p> <p><i>La rue du pont de pierre sera une impasse lors de la construction de la rocade de contournement de St-Brieuc dont les travaux viennent de commencer.</i></p> <p><i>Le rond point situé à l'entrée de la rue du pont de pierre n'a pas le gabarit pour recevoir les 68 logements ainsi que les véhicules venant de la rue du pont de pierre.</i></p> <p><i>L'ouvrage de franchissement du ruisseau de St Hervé n'a pas été étudié: pas de constat de son état actuel, sa solidité, son gabarit. Cet ouvrage doit correspondre au gabarit de la voirie du lotissement et il ne doit pas y avoir de rétrécissement pour le franchir.</i></p> <p><b><u>Accès Sud :</u></b> <i>Revenir au scénario n° 1 pour la partie entrée-sortie du lotissement rue du Pont de Pierre, avec le trottoir coté ouest de la voie.</i></p> <p><b><u>Voies du lotissement :</u></b> <i>Toutes les courbes des voies devraient être à rayon variable (clotoïde) et non à rayon constant. C'est une grande facilité de circulation pour les véhicules et une sécurité pour les usagers.</i></p>	<p>travaux de voiries et l'occupation des 1ères maisons dans le lotissement.</p> <p>Concernant la rue du Pont de Pierre qui se terminera en impasse dans le cadre de la réalisation de la rocade, il est vrai que le Département des Côtes d'Armor n'a pas prévu de réaliser un barreau vers la rue de St-Hervé, mais cette question reste extérieure au projet de lotissement envisagé.</p> <p>Concernant l'ouvrage de franchissement, celui-ci a été réalisé sur commande de la ville de Ploufragan au début des années 1990. La buse ainsi posée est en béton armé avec des structures métalliques très résistantes. Elle est aujourd'hui franchie régulièrement par des engins agricoles. Son gabarit permet la réalisation d'un cheminement piéton et d'une voie en circulation alternée, permettant de ralentir la circulation des véhicules.</p> <p><b>La proposition de revoir l'aménagement de l'accès au futur lotissement par la rue du Pont de Pierre a été retenue :</b> les plans du permis d'aménager seront modifiés de manière à ce que le cheminement piéton soit situé à l'ouest.</p> <p>Le projet prévoit des aménagements de voirie privilégiant une circulation apaisée dans le lotissement. Faciliter la circulation des véhicules favorise souvent la vitesse au détriment de la sécurité des piétons. Les aménagements prévus mettent en avant la sécurité des piétons et des circulations douces.</p>
<p><b><u>Faune</u></b> <i>L'habitat de la faune (Bouvreuil pivoine, Chardonneret élégant, Rossignol philomèle) existe dans des lieux situés à proximité. L'habitat dense de ce lotissement n'incitera pas cette faune à rester précisément dans cet environnement, même en l'absence d'un éclairage public à proximité. (cette dernière absence pose le problème de la sécurité de franchissement du pont, sachant que c'est l'un des 2 accès à ce lotissement pouvant accueillir, à terme, plus de cent véhicules sur une durée relativement courte).</i></p>	<p>Il est à noter que l'Autorité environnementale a soulevé la qualité du projet en termes de prise en compte de la trame verte et bleue, propice, notamment, à la présence de l'avifaune. Les études environnementales conduites sur le secteur ont permis l'observation d'espèces d'intérêt et des habitats favorables à la reproduction. Ainsi, ces habitats favorables à ces espèces sont conservés dans le projet. Concernant l'impact de la densité du lotissement, il n'est pas possible d'anticiper avec certitude l'effet qu'aura la création du lotissement sur la présence</p>

	<p>future ou non des espèces. Cependant, il est à noter que des habitations sont déjà existantes à proximité. Le futur lotissement ne devrait donc pas changer fondamentalement "l'ambiance" du secteur.</p> <p>L'absence d'éclairage au niveau du franchissement du cours d'eau a pour objectif d'éviter l'impact sur la faune et la flore présente dans cette zone. Néanmoins, le cours d'eau bénéficiera d'un éclairage issu du reste du lotissement. Le passage du cours d'eau ne sera donc pas totalement dans l'obscurité et les phares des voitures circulantes seront suffisants pour assurer la sécurité de cette zone, où la vitesse sera d'ailleurs limitée (en lien avec le rétrécissement de la route et du virage avant de parvenir à l'accès). Des gardes corps seront installés pour assurer la sécurité des piétons.</p>
<p><b>Collecte des déchets:</b> <i>Comment se fait la circulation des véhicules de collecte dans la liaison piétons + camion poubelle ? Par borne escamotable au passage des camions ?</i></p>	<p>La liaison piétonne pourra effectivement être empruntée par le véhicule de collecte des ordures ménagères et uniquement par ces véhicules. Des bornes fixes franchissables seront installées aux entrées de cette liaison.</p>
<p><b>Eclairage:</b> <i>Pourquoi ne doit-on pas utiliser d'éclairage public bleu ou blanc. Quelle préconisation ?</i></p>	<p>Il est interdit d'utiliser de l'éclairage bleu ou blanc car ces longueurs d'onde ont un impact négatif plus important sur la faune et la flore.</p> <p>Les préconisations relatives à l'éclairage sont celles inscrites dans l'étude d'impact (intensité lumineuse des éclairages publics de 10 lux au maximum, éclairage public coupé à 23h, préconisation d'installation de détecteurs pour l'éclairage privé).</p>
<p><b>Règlement de lotissement:</b> <i>Réseaux EP et EU: Création d'une servitude de passage des réseaux dans le lot 14.</i></p>	<p>Le règlement du lotissement n'a pas vocation à régir les servitudes de passage sur les lots privés. Le règlement n'est d'ailleurs valable que pour une durée de 10 ans alors que les canalisations seront à demeure pour une durée supérieure. Le passage en servitude d'une canalisation relève de règles de droit privé qui seront retranscrites dans l'acte de vente du lot 14, garantissant ainsi la transmission des informations aux propriétaires successifs.</p>
<p><b>Questions diverses.</b> <i>Pourquoi la réunion de 2 lots n'est pas autorisée ?</i></p>	<p>La réunion de 2 lots n'est pas autorisée afin de garantir la densité minimale de logements à l'hectare préconisée par le Schéma de cohérence territoriale et le Programme Local de l'Habitat.</p>

<p><i>Qui assure l'entretien des espaces ouverts au public tant que le lotissement n'est pas intégré dans le domaine communal ?</i></p> <p><i>Pourquoi le citerneau dédié au tel. est implanté à l'intérieur du lot ?</i></p>	<p>Le lotisseur assurera l'entretien des espaces communs du lotissement jusqu'à la mise en œuvre de l'une des 2 solutions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- création d'une association syndicale libre qui pourra être constituée pour gérer les espaces communs du lotissement.</li> <li>- rétrocession au domaine public communal, comme cela se fait habituellement sur les lotissements neufs sur Ploufragan. Le lotissement intègre en effet une convention « lotisseur-commune » qui permet à terme d'envisager une rétrocession à la Ville.</li> </ul> <p>Le citerneau dédié au téléphone se trouve dans l'emprise des lots car cela est une préconisation du concessionnaire.</p>
<p><b><u>Plantations en bordures de voie:</u></b></p> <p><i>Pourquoi les haies vives ne sont-elles pas implantées derrière le grillage de clôture qui seraient mieux positionnés en limite de lot ? La préconisation ne facilitera pas le travail des services publics, car l'entretien finira par être effectué, non pas par le propriétaire de la parcelle, mais par le personnel communal.</i></p> <p><i>Quelle sanction peut-il y avoir contre un propriétaire qui laisse sa haie encombrer le domaine public ? Si sanction il y a, elle n'est pratiquement jamais appliquée.</i></p>	<p>Le projet prévoit effectivement la pose d'une haie vive réalisée par le lotisseur doublé d'un grillage situé à l'arrière de la haie. Cet aménagement a été retenu pour des raisons esthétiques, dans le but d'assurer une ambiance verdoyante dans le lotissement, en accord avec l'environnement essentiellement rural du quartier de Saint-Hervé. En aucun cas le personnel communal ne sera en charge de l'entretien de ces surfaces privatives.</p> <p>Dans le cas où la haie non entretenue constitue un gêne sur le domaine public, la Police Municipale peut mettre en demeure le propriétaire de l'entretenir.</p>
<p><b><u>Raccordement au réseau de gaz</u></b></p> <p><i>Pas d'étude pour un éventuel raccordement au gaz de ville. En raison du nombre de lots cela aurait mérité d'être examiné. Plusieurs habitants du quartier de St-Hervé seraient intéressés</i></p>	<p>GRDF, concessionnaire du réseau de gaz a été consulté par l'aménageur au moment de la conception du projet. Il n'existe pas, sur le secteur, de réseau de gaz naturel auquel aurait pu se raccorder le projet.</p>

<p align="center"><b>Observations / Questions / Propositions émanant du document 2</b></p> <p align="center">(courrier et pétition pour un second accès au nord du lotissement)</p>	<p align="center"><b>Réponses aux Observations / Questions / Propositions</b></p>
<p><u>Pétition sortie du lotissement La Fontaine Chesnaie sur la rue du Pont de Pierre</u></p> <p><i>Nous protestons contre la sortie unique de l'ensemble des lots sur la rue du Pont de Pierre. En effet, en notre qualité de voisins du futur lotissement situé à Saint-Hervé et ouvrant sur la rue du Pont de Pierre, nous protestons contre la sortie unique de l'ensemble des lots sur la rue du Pont de Pierre. Nous demandons le respect du cahier des charges initial, à savoir une seconde sortie du côté de la Croix Cholin afin de limiter les nuisances sur la rue du Pont de Pierre. En sachant que 68 habitations sont prévues et que l'on peut prévoir 2 voitures par ménage, cela fait 136 véhicules à circuler sur la rue du Pont de Pierre.</i></p>	<p>Dans le cadre du projet de lotissement, le chemin de la Croix Cholin est prévu pour être une entrée/sortie au nord permettant de rejoindre la rue des Douets en direction de Saint Briec notamment.</p> <p>Ce chemin est actuellement carrossable mais composé d'une structure légère et devra faire l'objet d'une étude pour son aménagement. <b>A ce titre, la ville de Ploufragan prend l'engagement de réaliser une phase d'étude en 2020 pour une réalisation de travaux en 2021-2022.</b> Ce planning permettra la concomitance entre la réalisation des travaux de voiries et l'occupation des 1ères maisons dans le lotissement.</p>

**En synthèse, au regard des remarques et propositions formulées dans le cadre de la participation du public, le projet de permis d'aménager sera modifié pour tenir compte des éléments suivants :**

- **Gestion des eaux pluviales à la parcelle : mise en place d'un décanteur en amont du massif d'infiltration permettant de récupérer les fines de toiture.** Le permis d'aménager sera complété par une note technique décrivant la coupe de principe du massif d'infiltration à réaliser. Un regard béton avec une décantation de 50 cm avant rejet dans le massif sera intégré dans ce plan.
- **Accès Nord du lotissement : les préoccupations des riverains concernant le futur flux de circulation ont été prises en compte. La ville de Ploufragan prend l'engagement de réaliser une phase d'étude pour l'aménagement du Chemin de la Croix Cholin en 2020 pour une réalisation de travaux en 2021-2022.** Ce planning permettra la concomitance entre la réalisation des travaux de voiries et l'occupation des 1ères maisons dans le lotissement.
- **Accès Sud du lotissement : la proposition de revoir l'aménagement de l'accès au futur lotissement par la rue du Pont de Pierre a été retenue.** Les plans du permis d'aménager seront modifiés de manière à ce que le cheminement piéton soit situé à l'ouest.

#### **IV – Conclusions de la commune sur cette participation**

La participation du public s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Les observations et propositions du public ont fait l'objet de réponses par la Ville de Ploufragan et l'aménageur. Les modifications prises en compte seront effectuées préalablement à la délivrance du Permis d'aménager.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement, la mairie de PLOUFRAGAN rendra public par voie électronique le présent bilan de la participation du public. Ce bilan restera en ligne pendant une durée de 3 mois.

Au terme de la procédure de participation du public par voie électronique, les décisions pouvant être adoptées sont la délivrance (avec éventuellement des réserves ou des prescriptions) ou le refus du permis d'aménager. L'autorité compétente pour statuer est M. le Maire de PLOUFRAGAN.

**En application des dispositions de l'article L.123-19-1 du Code de l'environnement, les motifs de la décision prise sont exposés dans un document séparé. Ce document sera intitulé « Permis d'aménager – Lotissement de la Fontaine Chesnaie – Motifs de la décision prise ».**

**Fait à Ploufragan, le 26 février 2019.**

## V – Annexes

### Annexe 1 - Avis de participation du public

#### COMMUNE DE PLOUFRAGAN

#### AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

Le public est informé qu'en application des codes de l'urbanisme et de l'environnement, Monsieur le Maire de PLOUFRAGAN soumet aux formalités de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L123-19 du code de l'environnement, la **demande de permis d'aménager PA n°022 215 18 Q0001 concernant un projet sis :**

#### Lotissement La Fontaine Chesnaie

**Ce projet concerne l'aménagement de 54 lots individuel à usage d'habitat et 2 lots réservés aux logements sociaux (14 logement).**

Ce projet ayant donné lieu à une évaluation environnementale après examen au cas par cas, il fait l'objet de la procédure de participation du public par voie électronique. Le dossier mis à la consultation du public comprendra notamment la demande de permis d'aménager précitée, l'étude d'impact liée au projet et l'avis de l'autorité environnementale. Au terme de la procédure de participation du public par voie électronique, les décisions pouvant être adoptées sont la délivrance (avec éventuellement des réserves ou des prescriptions) ou le refus du permis d'aménager. L'autorité compétente pour statuer est M. le Maire de PLOUFRAGAN.

La participation du public se déroulera par voie électronique, à partir de la page internet <http://www.ploufragan.fr/urbanisme-et-habitat>, sur laquelle une version complète du dossier dématérialisé sera mise en ligne, pendant une période de 30 jours échelonnée du :

**Lundi 14 janvier 2019 au mardi 12 février 2019 INCLUS**

Un dossier papier sera également mis à disposition au service urbanisme de la mairie de PLOUFRAGAN, situé 22 rue de la Mairie à PLOUFRAGAN, et ouvert les lundi, mercredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, et les vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30 – 02.96.78.89.00.

Pendant cette durée, le public pourra consulter le dossier du projet et formuler ses observations exclusivement par mail à l'adresse suivante : [urbanisme@ploufragan.fr](mailto:urbanisme@ploufragan.fr).

A l'issue de la participation, et dans un délai qui ne peut être inférieur à 4 jours à compter de la date de clôture de la consultation, la mairie de PLOUFRAGAN rendra public par voie électronique un bilan de la mise à disposition comprenant :

- La synthèse de l'ensemble des observations et propositions du public avec le cas échant, l'indication de celles dont il aura été tenu compte ;
- La conclusion de la commune sur cette participation

Ce bilan restera en ligne pendant une durée de 3 mois.



## Annexe 2 – Courrier et courriels reçus dans le cadre de la participation du public

### Document 1 - Courriel de M. MARCHE représentant le Comité d'animation de Saint Hervé

De : Maurice Marché

Date d'envoi : vendredi 8 février 2019 14:14

À : F-Urbanisme - Ville de Ploufragan

Objet : LOTIS. de LA FONTAINE CHESNAIE Observations

Bonjour,

Ci-joint les observations faites par le comité de quartier de St Hervé suite à l'enquête publique relative au lotissement de la fontaine CHESNAIE à St Hervé.

Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement,

Maurice MARCHÉ, président du comité de quartier de St Hervé



#### COMITE D'ANIMATION DU QUARTIER DE ST-HERVÉ en Ploufragan

##### Lotissement de la fontaine CHESNAIE

##### Observations suite à l'enquête publique

**Demande de permis d'aménager:** la référence cadastrale ne prend en compte que la parcelle section A n° 1106 alors que 3 autres parcelles sont concernées par le projet: A 1107, 1239 et 1531P.

**Note de présentation:** Les photos ne sont pas représentatives des lieux.

**Composition du projet:** raccordement au réseau d'eau pluviale de tous les lots:

- Les eaux de toiture des logements doivent être conservées sur chacune des parcelles.

Les nappes phréatiques ne sont déjà pas importantes en Bretagne, seules les eaux de surface des voiries peuvent obtenir un collecteur enterré, mais vu la pente des terrains, les eaux devraient pouvoir s'écouler à ciel ouvert. (Dommage que le projet ne le permette pas).

Le procédé proposé pour les lots devant garder les eaux sur leur terrain est bien, à très court terme, mais ne permet pas d'avoir le résultat escompté au bout de quelques années de fonctionnement. Colmatage et rejet direct au réseau. L'expérience montre que cela ne fonctionne pas au bout de quelques années, et la maintenance de cet équipement est impossible.

Si le massif d'infiltration est retenu, le trap plein doit se faire à ciel ouvert. C'est le seul contrôle de son bon fonctionnement.

Quel que soit la solution retenue, il est indispensable qu'un **décanteur à 2 compartiments** soit posé avant le massif d'infiltration et entretenu au moins une fois par an par l'occupant du lot. (récupération de toutes les "fines" de toiture).

##### **Programme des travaux:**

1ère tranche lots de 1 à 25, 2ème tranche lots de 26 à 54.

Le calendrier d'exécution de 2 mois de travaux pour chacune des 2 tranches semble irréaliste.

##### **Travaux de finition différés:**

- pas de date pour les travaux de finition et pas de garantie financière pour cet achèvement.

**Les accès** se feront par la rue du Pont de Pierre et la rue de la Croix Cholin tel qu'est prévu le programme de travaux.

- Le tronçon communal de la rue de la Croix Cholin doit également faire l'objet d'une réalisation simultanée. En l'état, il ne peut être ouvert à la circulation en rapport avec le projet. La mairie doit s'engager à sa réalisation avant l'obtention du permis d'aménager.

La rue du pont de pierre sera une impasse lors de la construction de la rocade de contournement de St-Brieuc dont les travaux viennent de commencer.

Le rond point situé à l'entrée de la rue du pont de pierre n'a pas le gabarit pour recevoir les 68 logements ainsi que les véhicules venant de la rue du pont de pierre.

- Revenir au scénario n° 1 pour la partie entrée-sortie du lotissement rue du Pont de Pierre, avec le trottoir coté ouest de la voie.
- L'ouvrage de franchissement du ruisseau de St Hervé n'a pas été étudié: pas de constat de son état actuel, sa solidité, son gabarit. Cet ouvrage doit correspondre au gabarit de la voirie du lotissement et il ne doit pas y avoir de rétrécissement pour le franchir.
- La rue de la Croix Cholin étant communale celle-ci est appelée à devenir une voie de circulation relativement importante d'autant que le parking TEO est relativement proche.
- L'habitat de la faune (Bouvreuil pivoine, Chardonneret élégant, Rossignol philomèle) existe dans des lieux situés à proximité. L'habitat dense de ce lotissement n'incitera pas cette faune à rester précisément dans cet environnement, même en l'absence d'un éclairage public à proximité. (cette dernière absence pose le problème de la sécurité de franchissement du pont, sachant que c'est l'un des 2 accès à ce lotissement pouvant accueillir, à terme, plus de cent véhicules sur une durée relativement courte).

- Toutes les courbes des voies devraient être à rayon variable (clotoïde) et non à rayon constant. C'est une grande facilité de circulation pour les véhicules et une sécurité pour les usagers.

##### **Collecte des déchets:**

- Comment se fait la circulation des véhicules de collecte dans la liaison piétons + camion poubelle ? Par borne escamotable au passage des camions ?

##### **Eclairage:**

- Pourquoi ne doit-on pas utiliser d'éclairage public bleu ou blanc. Quelle préconisation ?

##### **Règlement de lotissement:**

##### **Réseaux EP et EU:**

Création d'une servitude de passage des réseaux dans le lot 14.

##### **Massifs d'infiltration privatif:**

- Comment est réalisé la couverture des massif d'infiltration (préconisation) ? Lorsque que ce massif d'infiltration ne remplira plus sa fonction, comment fait-on ? Qui en assure le contrôle lors de sa construction ?

##### **Questions diverses.**

- Pourquoi la réunion de 2 lots n'est pas autorisé ?
- Qui assure l'entretien des espaces ouverts au public tant que le lotissement n'est pas intégré dans le domaine communal ?
- Pourquoi le citerneau dédié au tel. est implanté à l'intérieur du lot ?

##### **Plantations en bordures de voie:**

- Pourquoi les haies vives ne sont-elles pas implantées derrière le grillage de clôture qui seraient mieux positionnés en limite de lot ? La préconisation ne facilitera pas le travail des services publics, car l'entretien finira par être effectué, non pas par le propriétaire de la parcelle, mais par le personnel communal. Quelle sanction peut-il y avoir contre un propriétaire qui laisse sa haie encombrer le domaine public ? Si sanction il y a, elle n'est pratiquement jamais appliquée.

- Pas d'étude pour un éventuel raccordement au gaz de ville. En raison du nombre de lots cela aurait mérité d'être examiné. Plusieurs habitants du quartier de St-Hervé seraient intéressés.

Pour le comité de quartier  
Le président,  
Maurice MARCHÉ

**Document 2 – Courrier et pétition des riverains**

M. DERRIEN Alain  
9, rue du Pont de Pierre  
22440 PLOUFRAGAN

Mairie de PLOUFRAGAN  
Reçu le : - 8 FEV. 2019

→ 5r (cuba)  
cote / sblaudant  
dar

Répondu le :

A Mr le Maire de Ploufragan  
22 Rue de la Mairie, 22440 Ploufragan

Objet : pétition pour une deuxième sortie  
de lotissement La Fontaine Chesnaie

A Ploufragan le 5/02/2019

Monsieur le Maire,

En notre qualité de voisins du futur lotissement situé à Saint-Hervé et ouvrant sur la rue du Pont de Pierre, nous protestons contre la sortie unique de l'ensemble des lots sur la rue du Pont de Pierre. Nous demandons le respect du cahier des charges initial à savoir une seconde sortie de lotissement du côté de la Croix Cholin afin de limiter les nuisances sur la rue du Pont de Pierre.

Afin d'appuyer notre contestation, veuillez trouver ci-après une pétition déjà signée par 40 citoyens.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos salutations distinguées.

M. Alain DERRIEN

**Pétition sortie du lotissement La Fontaine Chesnaie sur la rue du Pont de Pierre**

Le 14 janvier 2019

Nous protestons contre la sortie unique de l'ensemble des lots sur la rue du Pont de Pierre. En effet, en notre qualité de voisins du futur lotissement situé à Saint-Hervé et ouvrant sur la rue du Pont de Pierre, nous protestons contre la sortie unique de l'ensemble des lots sur la rue du Pont de Pierre. Nous demandons le respect du cahier des charges initial à savoir une seconde sortie de lotissement du côté de la Croix Cholin afin de limiter les nuisances sur la rue du Pont de Pierre. En sachant que 68 habitations sont prévues et que l'on peut prévoir 2 voitures par ménage, cela ferait 136 véhicules de plus à circuler sur la rue du Pont de Pierre.

Signataires :

Rue du Pont de Pierre

NOM Prénom	Adresse	Signature
DERRIEN Alain	9 rue du Pont de Pierre	<i>Alain</i>
Mme Calvez	3 rue du Pont de Pierre	<i>Mme Calvez</i>
Grand CALVEZ	3 rue du Pont de Pierre	<i>Grand Calvez</i>
LE RIDOLET Bernard	7 rue du pont de pierre	<i>Bernard</i>
Le Ridolet Nicole	7 rue du pont de pierre	<i>Nicole</i>
Briand Poic	10 rue du pont de pierre	<i>Poic</i>
BRIEND Sylvie	10 rue du pont de pierre	<i>Sylvie</i>
LE NSHAUTE Hervé	13 Rue de Pont de Pierre	<i>Hervé</i>
LE MEHAUTE ANNIE	13 Rue du Pont de Pierre	<i>Annie</i>
LE GALL Laurence	15 rue du pont de pierre	<i>Laurence</i>
CASTEL Bertrand	15 rue du pont de pierre	<i>Bertrand</i>

NOM Prénom	Adresse	Signature
BOZING Paul	16 Rue du Pont de Pierre 22440 Ploufragan	<i>Paul</i>
STEPHAN Denis	17 Rue du Pont de Pierre 22440 PLOUFRAGAN	<i>Denis</i>
STEPHAN Christine	17 Rue du Pont de Pierre 22440 PLOUFRAGAN	<i>Christine</i>
SEVENEK Romain	19 Rue du Pont de Pierre	<i>Romain</i>
SEVENEK Helene	19 Rue du Pont de Pierre	<i>Helene</i>
FRANK-HEARD Sophie FRANK Pierre	5 rue du Pont de Pierre	<i>Sophie</i>
FRANK Pierre	5, rue du Pont de Pierre	<i>Pierre</i>
GAUDIN Christian	8 Rue du Pont de Pierre 22440 PLOUFRAGAN	<i>Christian</i>
GAUDIN Sylvie	8, rue du Pont de Pierre 22440 PLOUFRAGAN	<i>Sylvie</i>
RAULT Stancel	18 Rue du Pont de Pierre 22440 Ploufragan	<i>Stancel</i>
LOTEZ Sandrine HOGIE Franck	2 Rue du Pont de Pierre Ploufragan	<i>Sandrine</i>
LOQUIN Marie Pierre	21 rue du Pont de Pierre 22440 PLOUFRAGAN	<i>Marie Pierre</i>
LOQUIN Françoise	21 rue du Pont de Pierre 22440 PLOUFRAGAN	<i>Françoise</i>

**Lotissement des Petites Troises**

NOM Prénom	Adresse	Signature
THOMAS Alain	5, rue des Petites Troises	<i>Alain</i>
LAUTRU Sandrine	7, rue des Petites Troises	<i>Sandrine</i>
DEBIE AUDREY	11 Rue des petites troises	<i>Audrey</i>
LE CLERC Modeste	13 RUE DES PETITES TROISES	<i>Modeste</i>
LEHOUE Hiel	17 rue des Petites Troises	<i>Hiel</i>
LEHOUE Gwendal	17 rue des Petites Troises	<i>Gwendal</i>
FAUCOUR MICHAEL	19, rue des Petites Troises	<i>Michael</i>
GORIN Celine	12 rue des Petites Troises	<i>Celine</i>
Mme HOUNGA PENNA M. HOUNGA CHARLES	10 RUE DES PETITES TROISES	<i>Charles</i>
Bousri Nassim	Rue Petite Troises 22440 ploufragan	<i>Nassim</i>
Bousri Gabriel	Rue petite troises 22440 Ploufragan	<i>Gabriel</i>
Tilly Muriel	Rue des petites Troises 22440 Ploufragan	<i>Muriel</i>

NOM Prénom	Adresse	Signature
AZANI HASSANI Meriyem	9 Rue des petites Troises 22440	<i>Meriyem</i>