

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

COMMUNE DE PLOUFRAGAN

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la modification n°4 du PLU

Arrêté AG-153-2020 du 11 septembre 2020

de M. le Président

de

Saint-Brieuc Armor Agglomération

Partie 2

CONCLUSIONS ET AVIS

Commissaire Enquêteur

Jean-Louis MARECHAL

Sommaire

2.1- RAPPEL DU PROJET.....	3
2.1.1 - La commune.....	3
2.1.2 - Le projet.....	3
2.2 BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	5
2.2.1 – Déroulement.....	5
2.3 – APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR PAR OBJET DE MODIFICATION.....	6
2.3.1 Objet n° 1 : : Suppression des périmètres de la ZAC multi-sites du Centre-Ville :.....	6
2.3.2 - Objet n° 2 : Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU dite de « La Fontaine » - Rue de la Fontaine Morin / Rue du Calvaire :	6
2.3.3 - Objet n° 3 : La création d'une orientation d'aménagement pour ce secteur ouvert à l'urbanisation :.....	7
2.4 CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET.....	7

2.1- RAPPEL DU PROJET

2.1.1 - La commune

La commune de Ploufragan s'étend sur une superficie de 27 km² et compte selon les données communales 11546 habitants en 2017 (source INSEE). Située en périphérie et à proximité immédiate de la ville de Saint-Brieuc, elle bénéficie de l'attractivité du bassin de vie de l'agglomération.

Elle fait partie intégrante de Saint-Brieuc Armor Agglomération dont le territoire s'étendant sur une superficie de 601 km² est constitué de 32 communes et compte plus de 151 000 habitants. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération classe la commune en secteur urbain et les objectifs de production de logements pour la commune sont fixés entre 80 et 90 logements par an dont 16 logements sociaux.

La commune appartient au SDAGE « Loire-Bretagne » et s'inscrit dans le SAGE « Baie de Saint-Brieuc ».

Le SCoT du Pays de Saint->Brieuc positionne la commune comme une des communes associées au pôle aggloméré. Il impose une densité moyenne minimale de 25 logements par hectare.

Le Plan Local d'Urbanisme de Ploufragan a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2011. Il a fait l'objet de 3 modifications dont la dernière en date datant du 24 octobre 2019 portait sur l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU situé en centre-ville et la création d'une orientation d'aménagement pour ce secteur.

Depuis Mars 2017 Saint-Brieuc Armor Agglomération est compétente en matière de PLU en lieu et place des communes en application de la loi ALUR. C'est par conséquent SBAA qui mène les procédures administratives pour le compte des communes.

L'ouverture à l'urbanisation projetée dans le dossier est décrite comme ne remettant pas en cause l'économie générale du Plan d'Aménagement et de Développement Durables et s'inscrivant dans le cadre du développement maîtrisé du centre-ville, en cohérence avec les grandes orientations de ce document de planification.

2.1.2 - Le projet

Le projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme porte sur les points suivants :

- **Objet n° 1 : Suppression des périmètres de la ZAC multi-sites du Centre-Ville :**

Cet objet consiste en un ajustement ponctuel du règlement graphique du PLU. La ZAC multi-sites a été créée par délibération du 11 mars 2003 et a fait l'objet en 2004 d'un dossier de réalisation pour orienter l'aménagement de 4 secteurs : Le Grimolet, Le Presbytère et la Poste, l'Espace commercial du centre-ville et le secteur de La Fontaine. Seul le secteur du Grimolet a été aménagé dans le cadre d'une convention publique avec la SEMAEB. La mission de la SEMAEB a été approuvée et clôturée en 2014 et les trois autres secteurs n'ont pas fait d'objet d'une convention publique d'aménagement.

Le secteur du Grimolet ayant fait l'objet d'une délibération de clôture il paraissait juridiquement fragile de relancer une concession d'aménagement pour les trois autres secteurs. De plus les orientations d'aménagement retenues n'étaient plus en adéquation avec les orientations actuelles du SCoT. Le conseil Municipal a donc, par délibération du 11 février 2020 prononcé la

suppression des périmètres de cette ZAC. Il s'agit là de procéder à leur suppression sur le règlement graphique.

- **Objet n° 2 : Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU dite de « La Fontaine » - Rue de la Fontaine Morin / Rue du Calvaire :**

En s'appuyant sur les évolutions démographiques, du parc de logements et de leurs caractéristiques, la commune motive l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU par la densification de la trame urbaine déjà existante, la création de nouveaux logements en cohérence avec les objectifs du PLH, la volonté de répondre à une attente de la population pour un habitat adapté pour les « seniors » situé à proximité d'un lieu de vie.

Le projet envisage la création de 14 lots libres et d'une emprise de 2200 m² pour un programme de logements locatifs sociaux.

Les raccordements aux réseaux humides sont envisagés sur les réseaux existants, avec la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales enterré.

Hormis une zone humide en limite Nord du site qui ne doit pas être impactée, il n'y a pas de sensibilité environnementale particulière.

Le règlement graphique sera modifié, la zone 2AU devenant AU et c'est le règlement littéral des zones 1 AU qui s'appliquera.

- **Objet n° 3 : La création d'une orientation d'aménagement pour ce secteur ouvert à l'urbanisation :**

Objectifs :

- Permettre une diversification du parc de logement, en proposant un habitat adapté pour les seniors, à proximité d'un lieu de vie et de lien social.
- Connecter par liaison douce le projet au réseau de cheminements doux existant.
- Atteindre une densité minimale de 25 logements/ha
- Préserver la zone humide, la fontaine et le lavoir.

Orientations d'aménagement :

Elles devront être en continuité avec le tissu urbain à proximité, tant sur le plan physique que typologique. L'aménagement devra s'appuyer sur la trame urbaine existante. Des liaisons piétonnes seront mises en place (voirie mixte) afin de se relier au réseau existant.

Le projet devra permettre la réalisation de logements locatifs sociaux ayant vocation à accueillir des seniors et de lots libres en respectant une densité minimale de 25 logements /ha. Le lavoir existant ainsi que la fontaine seront conservés.

La zone humide sera préservée

Un ouvrage de gestion des eaux pluviales enterré sera aménagé et l'imperméabilisation des sols limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation et au stationnement. Le coefficient d'imperméabilisation indiqué dans le schéma directeur des eaux pluviales (55%) sera respecté.

Enfin le projet prévoit la recherche d'une performance énergétique optimum au travers de l'orientation des bâtis.

2.2 BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.2.1 – Déroulement

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 12 octobre 2020 à 9h 00 au lundi 26 octobre 2020 à 17h au siège de la Mairie de PLOUFRAGAN (22). Le dossier d'enquête ainsi que le registre y afférent ont été tenus à la disposition du public pendant cette période dans les conditions suivantes :

de 8h 30 à 12h 30 et de 13H 30 à 17H 00 du lundi au jeudi

de 8h 30 à 12h 30 et de 13h30 à 16h 30 le vendredi

J'ai été présent et j'ai reçu le public lors des deux permanences qui ont eu lieu les :

Lundi 12 octobre 2020 de 9h 00 à 12h 00

Lundi 26 octobre 2020 de 14h 00 à 17h 00

Les deux permanences se sont déroulées dans le calme, dans de bonnes conditions d'accueil du public et dans le respect des règles sanitaires et des gestes barrières. Au cours de la première permanence j'ai reçu la visite de deux personnes venant simplement s'informer de la nature des modifications envisagées au PLU. Lors de la seconde permanence, 15 personnes, pour la plupart âgées se sont manifestées afin de connaître la nature exacte du projet d'habitat sénior, se disant très intéressées par ce projet qui leur permettrait de se rapprocher du centre-ville. Les renseignements demandés (type de logement, taille, logements locatifs ou à la vente) n'étant pas contenus dans le dossier à ce stade du projet, M. TANGUY du service Urbanisme de PLOUFRAGAN a bien voulu informer ces personnes sur les suites à venir et les éventuelles démarches à entreprendre.

A la clôture de l'enquête j'ai constaté qu'aucune observation n'avait été portée sur le registre d'enquête. De même aucune observation n'a été formulée que ce soit par courrier ou par voie dématérialisée.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et les locaux mis à ma disposition m'ont permis de recevoir le public dans de bonnes conditions et dans le respect des mesures barrières imposées par la situation sanitaire.

J'ai pu constater que la publicité de l'enquête avait été réalisée de façon satisfaisante par affichage à l'entrée de la Mairie et au droit des principaux lieux concernés par l'enquête, à savoir de part et d'autre de la zone 2AU dite de « la Fontaine » soit rue de La fontaine et rue du Calvaire à compter du 25 septembre 2020 et pendant toute la durée de l'enquête. De plus les avis relatifs à l'enquête ont été publiés dans les éditions des journaux Ouest-France et le Télégramme (Côtes d'Armor) le 28 septembre et le 12 octobre 2020, L'affichage s'est effectué dans les délais et les conditions réglementaires. Un rappel a été effectué dans l'édition du 9 octobre de Ouest-France ainsi que sur le site internet de la commune.

2.3 – APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR PAR OBJET DE MODIFICATION

2.3.1 Objet n° 1 : : Suppression des périmètres de la ZAC multi-sites du Centre-Ville :

Le Public : ne s'est pas exprimé sur ce sujet.

Parmi les PPA : aucune ne s'est exprimée sur cet item de la modification.

Appréciation du commissaire enquêteur : La décision du conseil Municipal de Ploufragan en date du 11 février 2020 de supprimer les périmètres de cette ZAC multi-sites implique la rectification dans ce sens du document graphique.

2.3.2 - Objet n° 2 : Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU dite de « La Fontaine » - Rue de la Fontaine Morin / Rue du Calvaire :

Le Public : ne s'est pas exprimé sur cet objet.

Les PPA : Après avoir exprimé une crainte sur la sensibilité de la zone humide en bordure de site, l'Ae qui avait décidé que le projet soit soumis à une évaluation environnementale a changé sa position suite à un recours, prenant note de l'intention d'associer le service des eaux et le service des Bassins versants de Saint-Brieuc Armor Agglomération préalablement au dépôt d'un dossier loi sur l'eau à l'occasion de la réalisation du projet.

Le pays de Saint-Brieuc a estimé que le dossier prenait globalement en compte les orientations du SCoT en vigueur et insisté sur la nécessité de veiller au respect de la densité de 25 logements à l'hectare lors de la réalisation du projet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Sur le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur de La Fontaine je considère que les besoins de logements destinés aux seniors en centre-ville invoqués par la municipalité ainsi que le manque de foncier rapidement constructible du fait de la structures inadaptées des surfaces disponibles sont autant de motifs justifiant la réalisation de ce projet. L'urbanisation dans ce secteur est réelle et la zone concernée constitue effectivement une véritable dent creuse. Je prends acte de la volonté affichée de la municipalité de veiller à la diversification de l'offre de logements, adaptée au vieillissement de la population, et de créer un lieu de convivialité au sein du projet. La présence, lors de la seconde permanence d'une quinzaine de personnes, pour la plupart âgées, manifestant leur intérêt pour le projet et semblant impatientes de le voir se concrétiser démontre le réel besoin invoqué par la Commune.

J'observe que le Pays de Saint-Brieuc dans sa réponse à la consultation n'a pas relevé d'incompatibilité avec le SCoT sur ce point.

Cependant je recommanderai au porteur de projet d'apporter le plus grand soin aux études à réaliser en matière d'assainissement des eaux pluviales afin de protéger la zone humide et de respecter impérativement la densité minimum de 25 logements/ha.

2.3.3 - Objet n° 3 : La création d'une orientation d'aménagement pour ce secteur ouvert à l'urbanisation :

Le Public : ne s'est pas exprimé sur le sujet.

Les PPA : n'ont formulé aucune observation.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends note de l'intention de réaliser l'aménagement en continuité avec le tissu urbain existant tant au plan physique que typologique. L'intention de préserver la zone humide ainsi que le lavoir et la fontaine existant est clairement exprimée ainsi que la volonté de respecter la densité de 25 logements/ha. La recherche d'une performance énergétique optimum au travers de l'orientation des bâtis va dans le sens de la protection de l'environnement.

2.4 CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET

Au terme de l'enquête publique portant sur le projet présenté par Monsieur Maire de PLOUFRAGAN relatif à la modification n° 4 du PLU de sa commune, j'estime que :

L'information du Public concerné a été faite de façon satisfaisante, tant par voie d'affichage, à l'entrée de la Mairie, visible de l'extérieur, qu'au droit de la zone 2AU dite de La Fontaine proposée à l'ouverture à l'urbanisation, que par la publication des avis dans 2 journaux de la presse locale, à deux reprises et sur le site internet de la commune.

Le public intéressé a pu consulter de façon satisfaisante le dossier mis à sa disposition qui lui a permis de prendre connaissance de la nature du projet et de ses enjeux. Le dossier était consultable en Mairie de Ploufragan aux heures habituelles d'ouverture ainsi que sur le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération ou celui de la commune.

Le public concerné a eu la possibilité de s'informer d'échanger avec moi-même au cours des 2 permanences tenues à cet effet. La possibilité lui a été donnée de s'exprimer librement soit par inscriptions sur le registre d'enquête, soit par courrier, ou par voie dématérialisée à l'adresse : urbanisme@ploufragan.fr ou encore oralement au cours de mes permanences.

Les conditions d'accueil du public mises à ma disposition par la Mairie de Ploufragan ont été bonnes et m'ont permis de recevoir les personnes désireuses de s'informer ou de s'exprimer de façon satisfaisante dans le respect des précautions sanitaires dues à la pandémie en cours.

Après avoir procédé à une analyse complète du dossier d'enquête, ainsi que des observations des Personnes Publiques Associées consultées, je considère que :

- La suppression au règlement graphique des périmètres de la ZAC multi-sites, supprimés après délibération du Conseil Municipal du 11 février est une mise en conformité de ce document.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUy dite de La Noé, conforme aux orientations du SCoT du Pays de Saint-Brieuc, permettra la réalisation d'une zone de logements judicieusement implantée en cœur de bourg et en continuité avec la trame urbaine existante.

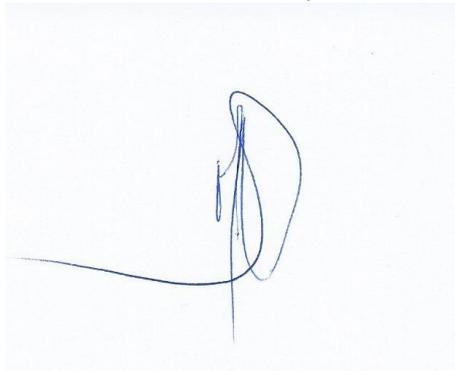
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU de La Fontaine, en l'absence de terrains urbanisables rapidement disponibles sans restructurations foncières, permettra à la commune de faire face aux demandes exprimées par une frange vieillissante de la population qui souhaite se rapprocher du centre-ville.
- La présence, lors de la seconde permanence d'une quinzaine de personnes, pour la plupart âgées, manifestant leur intérêt pour le projet et semblant impatientes de le voir se concrétiser démontre le réel besoin invoqué par la Commune.
- La réalisation du projet en comblant la « dent creuse » actuelle permettra de limiter l'expansion urbaine en périphérie.
- La commune s'engage à respecter une densité minimum de 25 logements/ha et de créer un minimum de 20% de logements sociaux conformément aux objectifs du SCoT et du PLH.
- Le réseau d'adduction d'eau permet l'alimentation en eau potable et la défense incendie de l'ensemble du projet.
- Le réseau d'assainissement des eaux usées a la capacité d'absorber et de traiter les effluents induits par la réalisation du projet.
- La réalisation d'un dossier « Loi sur l'eau » lors de la réalisation du projet permettra d'étudier au mieux l'assainissement des eaux pluviales et ainsi de préserver la zone humide.
- Le projet n'est pas de nature à affecter le site Natura 2000 « Rives du Gouet », le site du projet étant situé à 4 kms de ce site et sur un bassin versant différent.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent compte du tissu urbain, de la trame urbaine ainsi que du réseau de cheminement doux existant. Elles démontrent la volonté de la commune de Ploufragan de respecter les objectifs du PLH et du SCoT et de préserver la zone humide.

En conclusion, et après avoir recommandé que :

Le porteur de projet apporte le plus grand soin aux études à réaliser en matière d'assainissement des eaux pluviales afin de protéger la zone humide et respecte impérativement la densité minimum de 25 logements/ha.

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification n° 4 du PLU présenté Monsieur le Maire de la commune de PLOUFRAGAN.

Fait à Pleurtuit, le 6 novembre 2020
Le commissaire enquêteur



Jean-Louis MARECHAL