Reçu en préfecturelle MARS 02020

liche le

ID: 022-200069409-20200227-DB_058_2020-DE



SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION Séance du jeudi 27 février 2020

Délibération DB-058-2020

Objet: PLU de Ploufragan: engagement de la modification n°5

L'an 2020 le 27 février à 18h15, les membres du Conseil d'Agglomération, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique, sous la présidence de Madame Marie-Claire DIOURON.

Le Secrétaire de séance est Monsieur Michel JOUAN.

MEMBRES PRESENTS

Marie-Claire DIOURON, Mickaël COSSON, Thérèse JOUSSEAUME, Loïc RAOULT, Christian RANNO, Christine METOIS, Louis EOUZAN, Jean-Marie MOUNIER, Michel HINAULT, Claude BLANCHARD, Gérard LE GALL, Adrien ARNAUD, Maurice BATTAS, Jean-Marie BENIER, Jean-Luc BERTRAND, Bruno BEUZIT, Brigitte BLEVIN, Armelle BOTHOREL, Marie-France BOULDE, Stéphane BRIEND, Jean-Luc COLAS, Alain CROCHET, Pierre DELOURME, Miriam DEL ZOTTO, Jacky DESDOIGTS, Yann DREVES, Alain ECOBICHON, Sylvie GRONDIN, Jean-Paul HAMON, Martine HUBERT, Bruno JONCOUR, Antony JOUAN, Michel JOUAN, Maryse LAURENT, Didier LE BUHAN, Yannick LE CAM, Michel LE DUAULT, Françoise LE FUR, Fabrice LE HEGARAT, Alfred LE MEE, Hugues LESAGE, Joseph LE VEE, Gérard LOSQ, Bernadette MACHET, Gérard MEROT, Delphine MESGOUEZ-LE GOUARD, Christine MINET, Isabelle OGER, Stéphane OLLIVIER, Christine ORAIN-GROVALET, Sylvia PAULIN VERDIER, Françoise PELLAN, Pascal PRIDO, Alain RAULT, André RAULT, Elisabeth SEITE, Thierry SIMELIERE, Annie SIMON, Philippe SIMON, Jean-Pierre STEPHAN, Christian URVOY

MEMBRES EXCUSES (élus ayant donné une procuration)

Thibaut GUIGNARD à Françoise LE FUR, Rémy MOULIN à Bruno BEUZIT, Gérard BLEGEAN à Louis EOUZAN, Jean-Yves BERNARD à Jean-Marie MOUNIER, Françoise BROUDIC à Jean-Luc COLAS, Nadine CAZUGUEL-LEBRETON à Yann DREVES, Brigitte LE GONIDEC à Pierre DELOURME, Marie MARCHAND à Mickaël COSSON

MEMBRES ABSENTS

Ronan KERDRAON, Loïc BIDAULT, Saïd BENDARRAZ, Christian DANIEL, Jean-Yves GUILLEMOT, Marie GUILLOU-TARRIERE, Françoise HURSON, Jérôme KERHARDY, Isabelle LE GALL, Pierre-Yves LOPIN, Marcel SERANDOUR

Nombre de conseillers en exercice : 80

Nombre de présents : 61

Nombre de votants : 69

Reçu en préfecture le 04/03/2020

Affiché le - 4 MARS 2020

ID: 022-200069409-20200227-DB_058_2020-DE



SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION Séance du jeudi 27 février 2020

Délibération DB-058-2020

Rapporteur: Monsieur Christian URVOY

Objet: PLU de Ploufragan: engagement de la modification n°5

EXPOSE DES MOTIFS

I - EXPOSE DES MOTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Ploufragan a été approuvé le 13 décembre 2011.

Depuis son approbation, le P.L.U. de Ploufragan a fait l'objet de plusieurs procédures d'adaptation.

Une première modification du P.L.U. a été approuvée le 18 février 2014 en vue d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs 2AU à vocation d'habitat, d'ajuster ponctuellement le plan de zonage pour tenir compte de l'évolution de certains projets (Rocade de Déplacements, aménagement du secteur des Plaines Villes...), de corriger des erreurs matérielles, d'apporter quelques retouches au règlement d'urbanisme et de reporter les prescriptions d'isolement acoustique sur les secteurs situés au voisinage des voies bruyantes.

Le P.L.U. a ensuite fait l'objet d'une révision simplifiée, approuvée le 9 septembre 2014, en vue de permettre la réalisation de la ZAC de Beaucemaine pour l'extension du Technopôle Saint-Brieuc Armor.

Il a ensuite fait l'objet d'une mise en compatibilité par arrêté préfectoral en date du 21 juillet 2015 afin de permettre la réalisation de la ZAC pour l'extension Nord de la zone industrielle des Châtelets.

Une deuxième modification du P.L.U. a été approuvée par délibération en date du 14 mars 2017 afin d'ouvrir à l'urbanisation 3 nouveaux secteurs à vocation d'habitat, de définir des orientations d'aménagement pour ces secteurs, d'ajuster ponctuellement le plan de zonage pour tenir compte de l'évolution de certains projets, de corriger des erreurs matérielles et d'apporter quelques retouches au règlement d'urbanisme

Depuis le 27 mars 2017, Saint-Brieuc Armor Agglomération est compétente en matière de Plan local d'urbanisme (PLU) en lieu et place des communes en application de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, dite loi "ALUR",

Reçu en préfecture le 04/03/2020

Affiché le

-4 MARS 2020

ID: 022-200069409-20200227-DB_058_2020-DE

Saint-Brieuc Armor Agglomération mène donc pour le compte de ses communes, les procédures administratives (modifications, mise en compatibilité, ...).

A ce titre, le P.L.U. de Ploufragan a fait l'objet d'une seconde mise en compatibilité par arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2018 afin d'ouvrir à l'urbanisation un secteur 2AUe ayant vocation à accueillir la nouvelle usine d'eau potable de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Une procédure de modification simplifiée n°1 a également été approuvée le 27 juin 2019 afin de compléter le rapport de présentation par les motifs de droit et de fait qui ont conduit à la délimitation d'une zone 2AUe sur le secteur du Bois-Blanc.

Enfin, une 3^{ème} procédure de modification de droit commun a été approuvée par délibération en date du 29 octobre 2019 pour ouvrir à l'urbanisation un secteur 2AU situé en centre-ville (zone 2AU « La Croix Fichet »).

Aujourd'hui, il paraît opportun de lancer une nouvelle procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme notamment pour l'ouverture partielle à l'urbanisation de deux secteurs 2AU à vocation d'habitat. Ces secteurs sont les suivants :

- un secteur 2AU « Rue des Croix » : ce secteur de 3,68 ha, idéalement positionné sur l'axe Technopôle Gare Sud de Saint-Brieuc, à proximité du centre-ville de Ploufragan et des transports en communs, permettra la création de logements neufs en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat. L'ouverture partielle de ce secteur permettra la réalisation d'environ 92 logements en deux tranches : une 1ère tranche d'aménagement d'environ 50 logements à l'horizon 2023-2024 et une seconde tranche d'environ 42 logements ensuite.
- un secteur 2AU « Rue de la Chapelle » : ce secteur d'environ 2500 m², positionné au sein du village de Saint-Hervé, au nord du centre-ville de Ploufragan, permettra la densification de cet espace, par création de logements neufs en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat. L'ouverture de ce secteur permettra la réalisation de quatre logements individuels. Cette modification du P.L.U. permettra également de créer des orientations d'aménagements pour ces secteurs ouverts à l'urbanisation et de modifier ponctuellement le plan de zonage et le règlement

La procédure relève d'une modification de droit commun du P.L.U., en application des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - <u>JUSTIFICATION DES OUVERTURES A L'URBANISATION</u> II-1 - <u>Le contexte</u>

pour tenir compte de l'évolution de certains dossiers ou projets.

Le P.L.U. de Ploufragan a identifié plusieurs zones potentielles d'urbanisation sous l'intitulé « 2AU », permettant, via des ouvertures à l'urbanisation progressives, d'accueillir des projets de logements neufs en différents endroits de la Ville, afin de maintenir un dynamisme démographique et de production de logements.

Parmi ces zones 2AU, la zone 2AU « des Croix » et la zone 2AU de la « Rue de la Chapelle » sont deux secteurs sur lesquels la Municipalité travaille avec des aménageurs pour la réalisation de lots libres et/ou de lots pour des projets de logements locatifs sociaux.

Reçu en préfecture le 04/03/2020

Affiché le 4 MARS 2020

ID: 022-200069409-20200227-DB_058_2020-DE

Le projet d'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU « des Croix » et le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la « Rue de la Chapelle » ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Par ailleurs, ces ouvertures ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas de grave risque de nuisance.

Conformément aux articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés peut donc être effectue par voie de modification de droit commun du P.L.U.

En application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, la présente délibération vise à justifier « l'utilité de ces ouvertures au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

II-2 – <u>Le besoin en logements</u>

L'ouverture à l'urbanisation partielle du secteur 2AU « des Croix » et le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la « Rue de la Chapelle » sur Ploufragan s'inscrivent dans les objectifs que la Ville a fixés dans son Plan Local d'Urbanisme en matière de développement de l'habitat sur son territoire : créer environ 100 logements par an.

Elle contribue également à répondre aux objectifs assignés par le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) 2019 -2024 de Saint-Brieuc Armor Agglomération dont les objectifs de production de logements sont territorialisés et représentent **80 à 90 logements par an** pour Ploufragan.

Selon les données SITADEL, la production de logements sur Ploufragan sur la période 2012-2017 est de 461 logements neufs depuis 2012, soit en moyenne **77 logements par an** sur les 6 dernières années.

Cette production a été permise par un ambitieux programme de renouvellement urbain mené sur le territoire communal mais aussi par l'ouverture à l'urbanisation de différents secteurs 2AU. Ces projets étant actuellement en cours ou réalisés, la Ville de Ploufragan doit poursuivre ses efforts pour maintenir ses objectifs de production de logements pour les années à venir, notamment en ouvrant de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

II-3 — <u>Justification au regard des capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées</u>

La zone U:

Une étude sur les gisements fonciers de la commune a été réalisée par des étudiants de l'institut de Géo-Architecture de Brest en 2014 dans le cadre d'un stage tutoré. Elle a permis d'identifier le foncier « disponible » dans la zone agglomérée de Ploufragan (Zone Ua et Ub) en vue de la réalisation de logements par densification, sans consommation de foncier agricole.

Cette étude s'inscrit donc dans le cadre des orientations de lutte contre l'étalement urbain définies par les lois Grenelles et ALUR. Elle permet de passer en revue les capacités résiduelles de densification ou de renouvellement du tissu urbain déjà constitué et de favoriser leur mobilisation.

Reçu en préfecture le 04/03/2025 2020

Affiché le

ID: 022-200069409-20200227-DB_058_2020-DE

L'étude a porté sur des terrains de 350 m² minimum, situés en zone U dans le secteur aggloméré de la Commune. Le travail a été réalisé dans un premier temps à partir de la photo aérienne de la commune (identification des dents creuses), puis affiné par un travail de terrain pour vérifier que le foncier identifié est bien disponible.

Cette étude de « gisement foncier » a fait l'objet d'une mise à jour en 2019 pour tenir compte des évolutions sur les terrains identifiés (permis de construire autorisés, constructions réalisées...).

Au 1^{er} juillet 2019, il restait 73 terrains identifiés en priorité A, B et C représentant 220 logements potentiels sur 8,4 ha (densité = 26,2 logts/ha).

Mais ce foncier est morcelé, avec de multiples propriétaires privés, et difficilement mobilisable à court terme.

Ainsi, entre 2016 et 2019, seuls 5 terrains identifiés en priorité B ont été urbanisés ainsi que 3 terrains identifiés en priorité A. La densification de ces espaces se réalisera donc sur le long terme.

Les zones 1AU

Le P.L.U. identifie un certain nombre de zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation sur lesquelles des projets sont en cours de réalisation ou d'études :

- Zone 1AU Rue des Quartiers : un lotissement de 176 logements a été autorisé pour une réalisation en 5 tranches. La 2ème et la 3ème tranche de ce lotissement sont actuellement en fin de commercialisation (reste 12 lots sur 50 à vendre) et les deux tranches ultérieures (4ème et 5^{ème} tranches) devraient permettre la création de 25 logements en 2021-2022 et 43 logements en 2023-2024.
- Zone 1AU de « La Hameletterie » : ouverte à l'urbanisation récemment, la quasi-totalité des lots sont déjà bâtis (seuls 2 lots restent à vendre).
- Zone 1AU Rue des Combattants : d'une surface d'environ 3000 m², un projet de 8 logements a été autorisé en 2018. Les travaux devraient débuter prochainement (2020).
- Une zone 1AU Rue des Noés : d'une surface de 5600 m², ce secteur a fait l'objet d'un permis d'aménager pour la réalisation de 12 logements. Les travaux devraient débuter prochainement (2020).
- Une zone 1AU Rue du Pont de Pierre à Saint Hervé : d'une surface de 3,3 ha, ce secteur a fait l'objet d'un permis d'aménager en février 2019 pour la réalisation de 67 logements. La production de logements s'échelonnera sur les années 2020-2021-2022.
- Une zone 1AU rue de la Croix Fichet : ouverte à l'urbanisation récemment, ce secteur d'environ 1,4 ha fait l'objet d'une demande de permis d'aménager pour la réalisation de 35 logements. La production de logements s'échelonnera sur les années 2021-2022.

D'autres zones situées en centre-ville de Ploufragan sont inscrites au P.L.U. en zone 1AU, mais rencontrent un certain nombre de difficultés pour l'émergence de projets:

Zone 1AU de la Fontaine Morin (en face du collège) : un lotissement a été autorisé en 2008 mais la dernière tranche d'aménagement, qui représente un potentiel de 54 logements ne peut actuellement se réaliser en raison d'un contentieux en cours devant les tribunaux portant sur le foncier.

Reçu en préfecture le 04/03/2020

Affiché le

ID: 022-200069409-20200227-DB 058 2020-DE

- Une zone 1AU Rue des Croix d'environ 1,2 ha qui permettrait la réalisation d'environ 30 logements : la ville est propriétaire de la moitié du foncier urbanisable, mais l'aménagement opérationnel de cette zone nécessite d'y intégrer l'autre partie, située au point bas du terrain et permettant un raccordement aux réseaux d'assainissement. Cette partie appartient à un propriétaire privé avec lequel des discussions sont en cours pour faire émerger un projet d'ensemble cohérent.

II-4 – Justification au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

Les terrains identifiés dans le cadre de l'étude de densification de la zone U sont très majoritairement des dents creuses et des fonds de jardins de tailles modestes voire réduites. La plus grande surface recensée couvre 4500 m², ce qui ne facilite pas la réalisation de projets opérationnels à hauteur des besoins de production en logements.

Les terrains actuellement en zone 1AU ont, pour la plupart, fait l'objet d'aménagements sous forme de lotissements, ou font l'objet d'aménagements en cours.

Les autres secteurs 1AU rencontrent des difficultés techniques ou de dureté foncière qui nécessiteront plusieurs années avant qu'un projet opérationnel puisse y être réalisé.

Afin d'atteindre les objectifs du P.L.H. (80-90 logements/an) et poursuivre ses objectifs de croissance démographique, la Ville de Ploufragan met en place les actions suivantes :

- Intervention publique pour mobiliser le foncier disponible en zone U et AU : des acquisitions pour constitutions de réserves foncières en vue de répondre aux objectifs du P.L.H. ont été réalisées ces dernières années, dans le cadre d'acquisitions amiables, voire de préemptions.
- Etude de projets et discussions avec les propriétaires de terrains classés en zone 1AU dans le but de faire émerger des projets et de lutter contre la rétention foncière.
- Mise en œuvre d'un important programme de Renouvellement urbain sur le quartier prioritaire de l'Iroise en partenariat avec le bailleur social Côtes d'Armor Habitat : les reconstructions de logements sont aujourd'hui bien avancées : 105 logements ont été reconstruits dans la zone U et 47 logements restent à reconstruire « sur site ».

Toutefois, ce type d'actions ne portera ses effets que sur le long terme. Pour répondre aux objectifs inscrits dans les documents supra-communaux, la Ville doit donc permettre la réalisation de nouveaux projets et permettre l'ouverture à l'urbanisation de secteurs 2AU identifiés au P.L.U. En effet, le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Ploufragan ayant été approuvé le 13 décembre 2011, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU ne sera plus possible après le 13 décembre 2020 (dispositions de la Loi ALUR fixant un délai de 9 ans pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU). Les zones actuellement classées en zone 1AU permettront de soutenir la production de logements entre 2020 et 2022.

Il convient toutefois de prévoir l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs afin de pouvoir proposer une production de logements dans l'attente de l'approbation du futur PLU intercommunal (prévu en 2023).

Le projet d'ouverture partielle à l'urbanisation du secteur 2AU « des Croix » que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la « Rue de la Chapelle » s'inscrivent dans cette vision prospective destinée à soutenir la production de logements à l'horizon 2023, en complément de la densification des dents creuses et des programmes de renouvellement urbain.

Reçu en préfecture le 04/03/2020 Affiché le 4 MARS 2020

Affiché le

ID: 022-200069409-20200227-DB_058_2020-DE

Les projets qui seront réalisés dans ces zones respecteront les règles de densité minimale fixées dans le SCOT du Pays de Saint Brieuc et assureront une mixité sociale par la réalisation de 20 % de logements locatifs sociaux.

Il vous est proposé, si ces dispositions recueillent votre agrément, de bien vouloir adopter la délibération suivante.

Envoyé en préfecture le 04/03/2020 Reçu en préfecture le 04/03/2020

Affiché le

ID: 022-200069409-20200227-DB_058_2020-DE

DELIBERATION

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants relatifs à procédure de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ploufragan approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2011 ; modifié le 18 décembre 2014, le 14 mars 2017 et le 29 octobre 2019, ayant fait l'objet d'une révision simplifiée en date du 9 septembre 2014, d'une modification simplifiée en date du 27 juin 2019 et de deux mises en compatibilité en date du 21 juillet 2015 et du 23 novembre 2018 ;

VU le transfert de compétence en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale à Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 27 mars 2017 ;

VU la délibération n°DB-125-2017 du 30 mars 2017 du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération approuvant la charte de gouvernance sur l'exercice de la compétence "Plan Local d'Urbanisme", actualisée par délibération DB 78-2018 du 26 avril 2018 ;

VU la délibération n°DB-153-2017 du 27 avril 2017 du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération, relative à l'exercice de la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

VU le comité de pilotage PLU urbanisme de St-Brieuc Armor Agglomération en date du 13 février 2020 ;

Le Bureau saisi en date du 13 février 2020 ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

LE CONSEIL D'AGGLOMERATION

ENGAGE la modification n°5 du P.L.U. conformément aux articles L. 153-36 et suivant du Code de l'Urbanisme.

PRECISE que la procédure sera celle de la modification de droit commun.

VALIDE les justifications exposées ci-dessus pour l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU « des Croix » et l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la « Rue de la Chapelle » inscrites au Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Ploufragan.

APPROUVE l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU « des Croix » ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la « Rue de la Chapelle », au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Reçu en préfecture le 04/03/2020

Affiché le

-4 MARS 2020

ID: 022-200069409-20200227-DB_058_2020-DE

AUTORISE la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération, ou son représentant, à procéder aux formalités nécessaires en vue de l'engagement et de l'entrée en vigueur de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme de Ploufragan et à conclure et signer tous actes et/ou documents afférents à la mise en œuvre de cette procédure.

Présents: 61

Pouvoirs: 8

Total: 69

Exprimés: 69

Voix Pour: 69

Voix Contre: 0

Abstention: 0

Ne prend pas part au vote: 0

PLa Présidente,

Marie Claire DIOURON