



Département des Côtes d'Armor  
Arrondissement de Saint-Brieuc

**COMMUNE DE PLOUFRAGAN**  
**DELIBERATION**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 FEVRIER 2025**

Convocation du 29 janvier 2025  
Liste des délibérations affichée et publiée  
sur internet le 10 février 2025

L'an deux mille vingt cinq, le quatre février à 19h00, le conseil municipal de la commune de PLOUFRAGAN s'est réuni en session ordinaire, à l'hôtel de ville, après convocation légale, sous la présidence de M. Bruno BEUZIT, 1<sup>er</sup> Adjoint.

**PRESENTS** : Bruno BEUZIT, Pascale GALLERNE, Pascal DUBRUNFAUT, Annie LABBE, Anthony DECRETON, Maryse LAURENT, Xavier BIZOT, Viviane BOULIN, Mari COURTAS, Patrick COSSON, Michel JUHEL, Annick MOISAN, Marie-Ange LE FLANCHEC, Pierre-Jean SALAUN, Christine ORAIN-GROVALET, Pascale LABBE, Gabrielle GOUEDARD, Emmanuel LE NOA, Pierre-Yves BRUNEL, Céline PESTEL, Yann LE GUEDARD, Luc STRIDE, Julie LEMAIRE, Romuald LABARRE, Maxime LE CRONC, Marie-Hélène PASCO, Christophe TRONET, Pierre MONFLIER et Martial COLLET

**ABSENTS** : Rémy MOULIN (donne pouvoir à Bruno BEUZIT)  
Séverine TRETON (donne pouvoir à Céline PESTEL)  
David ROUALEN (donne pouvoir à Patrick COSSON)  
Paul PERSONNIC (donne pouvoir à Christophe TRONET)

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Romuald LABARRE

**Membres en exercice** : 33

**Présents** : 29

**Votants** : 33

## URBANISME

**2025-890 PROJET D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL SUR LE SECTEUR DU CARPONT -  
AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL  
(P.U.P.) ENTRE SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION,  
LA VILLE DE PLOUFRAGAN ET LA S.A.S. BRIODIS POUR LE FINANCEMENT  
DES EQUIPEMENTS PUBLICS NECESSAIRES A L'OPERATION -  
AUTORISATION DE SIGNATURE**

M. DECRETON rappelle que la Société par Action Simplifiée (S.A.S.) BRIODIS, représentée par M. Vincent GROLLEAU, envisage la réalisation d'un ensemble commercial permettant la requalification d'une friche industrielle (ancienne décharge de sables de Manoir Industrie) située en bordure de la rue du Carpont.

Une procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. de Ploufragan a été approuvée le 27 juin 2024 par Saint-Brieuc Armor Agglomération en vue de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et ainsi permettre la réalisation d'un projet

d'aménagement commercial qui répond pleinement au cadre stratégique économique de l'agglomération dont la reconversion des friches constitue un axe majeur.

Le projet de reconversion de cette friche a été précisé au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) intégrée au Plan Local d'Urbanisme. Elle fixe notamment les objectifs suivants :

- permettre le renouvellement urbain après traitement de la pollution du site pour l'accueil d'activités commerciales et de services, en continuité de la zone commerciale existante,
- prendre en compte les enjeux environnementaux du site et notamment la préservation de la zone humide identifiée,
- assurer la bonne desserte du secteur par la création d'un giratoire sur la rue du Carpont,
- sécuriser les flux piétons et cycles.

Dans ce cadre, la S.A.S. BRIODIS a déposé une demande de Permis de construire le 1<sup>er</sup> août 2024. Les parcelles concernées par le projet (AB n°597, AB n°598, AB n°599, AB n°600, AB n°601, AB n°602, AB n°770, AB n°771, AC n°88, AC n°91, AC n°92, AC n°93, AC n°94, AC n°96, AC n°103, AC n°104, AC n°105) représentent un ensemble de 37 233 m<sup>2</sup>.

La réalisation de ce projet nécessite la réalisation ou la modification d'équipements publics :

- l'accès principal de ce projet sur la rue du Carpont rend nécessaire la réalisation d'un giratoire sécurisant les flux véhicules, piétons et cycles,
- l'emprise des constructions envisagées nécessite le dévoiement d'une importante canalisation d'eaux usées actuellement située sous les remblais de sables de fonderie.

Dans ce cadre, une convention de Projet Urbain Partenarial tripartite (Saint-Brieuc Armor Agglomération, ville de Ploufragan, S.A.S. BRIODIS) a été signée le 7 novembre 2024.

Suite à un avis défavorable de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial en date du 3 octobre 2024, le porteur de projet a fait appel de cette décision devant la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (C.N.A.C.).

Celle-ci a rendu un avis défavorable avec clause revoyure : cela permet au porteur de projet de déposer une nouvelle demande de permis de construire pour préciser son projet et de saisir directement la Commission Nationale d'Aménagement Commercial pour avis.

La SAS BRIODIS projette donc de déposer une nouvelle demande de permis de construire pour répondre aux attentes de la C.N.A.C.

Dans ce cadre, un avenant à la Convention PUP du 7 novembre est nécessaire afin de modifier le sixième paragraphe de son Préambule en supprimant la référence à la date de dépôt du premier permis de construire.

Les modifications apportées par la SAS BRIODIS à son projet sont mineures et n'auront aucun impact sur le contenu dans la convention de PUP signée le 7 novembre 2024. Toutes les clauses et conditions de la convention de PUP initiale restent inchangées et notamment celles relatives au périmètre fixé par la convention, la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement, les équipements publics à réaliser (liste des équipements à réaliser, coût prévisionnel, montant total prévisionnel, délai de réalisation), le partage et le montant des participations financières, ainsi que les modalités de paiement (délais, nature des participations).

Le Conseil Municipal est ainsi invité à adopter la délibération suivante :

- **Vu** le Code général des collectivités territoriales,
- **Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R. 332-25-1 et 2,
- **Vu** le transfert de la compétence en matière de P.L.U., 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 DB-125 du 30 mars 2017 validant la Charte de gouvernance sur l'exercice de la compétence Plan local d'urbanisme, actualisée par délibération 78-2018 du 26 avril 2018,
- **Vu** la convention de Projet Urbain Partenarial tripartite initiale du 7 novembre 2024,
- **Vu** le projet d'avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial ci-annexé,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par vote à main levée,

- **par 30 voix**

- **2 voix contre** (Michel Juhel, Luc Stride)

- **et 1 abstention** (Martial Collet)

- **APPROUVE** le projet d'avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial ci-annexé entre la Ville de Ploufragan, Saint-Brieuc Armor Agglomération et la S.A.S. BRIODIS,

- **AUTORISE** M. le Maire à signer ledit avenant n°1.

LE 1<sup>er</sup> ADJOINT  
Bruno BEUZIT



A Ploufragan, le 10 février 2025

LE SECRETAIRE DE SEANCE  
Romuald LABARRE





**AVENANT N°1**  
**A LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL**  
**PLOUFRAGAN**  
**SECTEUR « LE CARPONT »**

**ENTRE**

**SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION**, représentée par Monsieur Ronan KERDRAON, agissant en qualité de Président, dûment habilité en vertu de la délibération DB-209-2020 en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020, dont le siège est situé 5 rue du 71ème Régiment d'Infanterie, 22000 SAINT-BRIEUC,

Ci-après désignée « Saint-Brieuc Armor Agglomération »

**ET**

**La SAS BRIODIS**, représentée par Monsieur Vincent GROLLEAU, agissant en qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes, domiciliée à LE CARPONT, 22 440 PLOUFRAGAN, immatriculée au RCS sous le n° 33368452000013,

Ci-après désignée « l'Aménageur »

**ET**

**La Commune de PLOUFRAGAN**, représentée par Monsieur Rémy MOULIN, agissant en qualité de Maire, dûment habilité en vertu de la délibération n° ..... en date du ..... domiciliée à Hôtel de Ville, 22 rue de la Mairie – BP 52 – 22 440 PLOUFRAGAN

Ci-après désignée « la Commune »

Ci-après désignés ensemble « les Parties ».

**PRÉALABLEMENT À LA CONCLUSION DU PRÉSENT AVENANT N°1, IL EST EXPOSÉ CE QUI SUIT :**

Le 1er août 2024, la SAS BRIODIS a déposé une demande de permis pour construire un espace à vocation commerciale (composé d'un magasin de bricolage/ équipement de la maison, d'une cour à matériaux, d'un drive avec retrait de marchandises et de deux cellules indépendantes) d'une surface de plancher totale envisagée à 11 767 m<sup>2</sup> sur un ensemble foncier situé rue du Carpont sur le commune de Ploufragan (parcelles cadastrées AB n°597, AB n°598, AB n°599, AB n°600, AB n°601, AB n°602, AB n°770, AB n°771, AC n°88, AC n°91, AC n°92, AC n°93, AC n°94, AC n°96, AC n°103, AC n°104, AC n°105) d'une surface totale de 37 233 m<sup>2</sup> et que ce projet se situe actuellement en zone 1AUyc dans le PLU et est soumis à une OAP.

En application de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les PLU, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, une convention de projet urbain partenarial (PUP) prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

À ce titre, l'Aménageur, la Commune et Saint-Brieuc Armor Agglomération ont décidé de conclure une convention de PUP pour mettre en œuvre ce projet, et s'engager sur la réalisation et le financement des équipements publics rendus nécessaires par cette opération. Cette convention a été signée le 7 novembre 2024 par les Parties.

Cependant, par décision du 19 décembre 2024, la CNAC a donné un avis défavorable au projet avec clause revoyure : cela permet au porteur de projet de déposer une nouvelle demande de permis de construire pour préciser son projet et de saisir directement la Commission Nationale d'Aménagement Commercial pour avis.

La SAS BRIODIS projette donc de demander l'annulation de sa demande de permis de construire en cours d'instruction et de déposer une nouvelle demande pour répondre aux attentes de la CNAC.

Les modifications apportées par la SAS BRIODIS à son projet sont mineures et n'auront aucun impact sur le contenu dans la convention de PUP signée le 7 novembre 2024 par les Parties. Toutes les clauses et conditions de la convention de PUP restent inchangées et notamment celles relatives au périmètre fixé par la convention, la durée d'exonération de la part communale de la TA, les équipements publics à réaliser (liste des équipements à réaliser, coût prévisionnel, montant total prévisionnel, délai de réalisation), le partage et le montant des participations financières, ainsi que les modalités de paiement (délais, nature de la participation).

Les Parties prennent acte que la convention de PUP doit être signée avant la délivrance du permis d'aménager ou de construire (CAA Marseille, 27 mai 2016, n°15MA01414, *Cne Aspères*), et ce en application de l'article R.431-23-2 du code de l'urbanisme qui précise que la convention de PUP doit être ajoutée à la liste des pièces à joindre à la demande de permis. La signature de la convention de PUP et la demande d'autorisation du droit des sols sont deux démarches distinctes.

Aux termes des dispositions de l'article 14 de la convention de PUP, toute modification de la convention de PUP devra faire l'objet d'un avenant préalable, dûment signé par les parties. Cet avenant sera soumis aux règles de publicité et aux formalités nécessaires, identiques à celles appliquées à la convention de PUP initiale.

En conséquence, par sécurité juridique, les parties conviennent de modifier par avenant ladite convention conformément à cet article afin de mettre à jour le Préambule de la convention de PUP en supprimant la date de dépôt du permis de construire de l'Aménageur préalablement à l'instruction du nouveau dépôt de permis.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT N°1**

L'avenant n°1 de la convention de PUP a pour objet de modifier le sixième paragraphe de son Préambule en supprimant la date de dépôt du permis de construire de l'Aménageur.

Le Préambule de la convention de PUP est modifié comme suit :

*« Saint-Brieuc Armor Agglomération, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme soutient au titre de ses compétences en matière de développement économique les projets de reconversion de friches industrielles.*

*La zone d'urbanisation future du Carpont est actuellement occupée par des dépôts de sables pollués issus de l'activité de la fonderie SAS Manoir Industrie.*

*Dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet approuvée le 27 juin 2024, le PLU de Ploufragan a été mis en comptabilité afin de :*

- permettre la reconversion et la dépollution de la friche industrielle,*
- permettre la réalisation d'un projet d'aménagement commercial et de services qui répond pleinement au cadre stratégique économique de l'agglomération dont la reconversion des friches constitue un axe majeur.*

*Le projet de renouvellement urbain est précisé au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrée au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU). Elle fixe notamment les objectifs suivants :*

- Permettre le renouvellement urbain après traitement de la pollution du site pour l'accueil d'activités commerciales et de services, en continuité de la zone commerciale existante,*
- Prendre en compte les enjeux environnementaux du site et notamment la préservation de la zone humide identifiée,*
- Assurer la bonne desserte du secteur par la création d'un giratoire sur la rue du Carpont,*
- Sécuriser les flux piétons et cycles.*

***La SAS BRIODIS déposera une demande de permis de construire sur ce secteur d'OAP visant à aménager un espace à vocation commerciale (voir plan prévisionnel du projet en annexe n°1).***

*À ce titre, l'Aménageur, la commune et Saint-Brieuc Armor Agglomération conviennent d'une convention de PUP pour mettre en œuvre ce projet, et s'engager sur la réalisation et le financement des équipements publics rendus nécessaires par cette opération. »*

## **ARTICLE 2 – AUTRES CLAUSES DE LA CONVENTION DE PUP**

Toute clause de la convention initiale (annexes compris) non expressément modifiée par le présent avenant demeure inchangée.

Tous les articles et annexes de la convention initiale, qui ne sont pas modifiés dans cet avenant, demeurent valables et continuent de s'appliquer tant qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent avenant, lesquelles prévalent en cas de différence.

### **ARTICLE 3 – CARACTÈRE EXÉCUTOIRE**

Le présent avenant sera exécutoire à compter de sa signature par les parties, de sa transmission au représentant de l'État dans le département et de l'exécution de l'ensemble des modalités de publicité requises.

### **ARTICLE 4 – LITIGES**

A défaut de règlement amiable, toute contestation ou tout litige relatif(s) à la validité, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution, ou la résiliation du présent avenant sera porté devant le Tribunal Administratif de Rennes.

Fait à ....., le .....

En trois exemplaires originaux,

Signatures :

**Pour Saint-Brieuc  
Armor Agglomération**  
Le Président

**Pour la SAS BRIODIS**  
Le Président

**Pour la Commune de  
PLOUFRAGAN**  
Le Maire

Monsieur  
Ronan KERDRAON

Monsieur  
Vincent GROLLEAU

Monsieur  
Rémy MOULIN