Références du dossier : TA : E1900081/35 Ordonnance du 10 mai 2019

COMMUNE de PLOUFRAGAN SBAA

Côtes d'Armor

ENQUETE PUBLIQUE

du 27 juin au 29 juillet 2019 inclus

PLAN LOCAL D'URBANISME <u>Modification n° 3</u>

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU
« La Croix Fichet » située en centre-ville.

Modification du plan des servitudes pour corriger le tracé des servitudes l4 relatives aux canalisations électriques Reclassement en zone Ub du lotissement
« Le Clos des Terres Belêtres », actuellement en zone 1AU

Arrêté n° AG-045-2019 du 12/06/2019 de Mme Marie-Claire DIOURON, Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération

RAPPORT ET AVIS
DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 29 août 2019

15, Lanhellen, 22 110 ROSTRENEN. Tél. : <u>02 96 29 37 02</u> M.él. : robert-christian-f@wanadoo.fr:

SOMMAIRE

1) PF SOMM	RESENTATION DE L'OBJET DE L'ENQUETE ET DESCRIPTION IAIRE DU PROJET	3
2) Ol	RGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	6
2.1 2.2	Désignation du commissaire enquêteur et organisation de l'enquête	
2.3	Déroulement de l'enquête	
3) LI	E DOSSIER D'ENQUETE ET LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	7
3.1	Le dossier d'enquête publique	7
		0
3.2 3.3	Observations du public et procès-verbal d'enquête. Le mémoire en réponse	
3.3		12
3.3 II : AV	Le mémoire en réponse	12
3.3 II : AV 1) RA	Le mémoire en réponse	1217
3.3 II: AV 1) RA 2) AI 2.1	Le mémoire en réponse	12171720
3.3 II: AV 1) RA 2) AI	Le mémoire en réponse	12172020

I: RAPPORT

Le présent rapport est établi dans le cadre des prescriptions édictées par arrêté du 12 juin 2019 de Mme la Présidente de Saint Brieuc Armor Agglomération (SBAA), ouvrant une enquête publique sur la modification du PLU et les sujets énoncés en première page.

Ce rapport est articulé comme suit :

- Présentation de l'objet de l'enquête ;
- Organisation et déroulement de l'enquête ;
- Dossier d'enquête et analyse des observations du public.

1) PRESENTATION DE L'OBJET DE L'ENQUETE ET DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Le PLU de Ploufragan a été approuvé le 13 décembre 2011 et son P.A.D.D. a retenu une orientation générale en matière de démographie d'environ 15 600 habitants à l'horizon 2020. (Cet objectif est ramené 14 400 dans la délibération.)

La commune comptait 11 699 habitants en 2015, elle s'étend sur 27 km² et sa partie agglomérée est en continuité urbaine avec Saint Brieuc. Elle est encadrée par plusieurs axes routiers structurants et desservie par la rocade de déplacements qui la relie à la RN 12.

La commune fait partie de SBAA, qui a regroupé en 2017 plusieurs intercommunalités (32 communes, 151 246 habitants).

Elle est située dans le Pays de Saint Brieuc (63 communes) depuis le 2 mai 2015 et s'inscrit dans le SCOT exécutoire depuis le 10 mai 2015.

Au plan gestion de la ressource aquatique, la commune relève des orientations du SDAGE et s'inscrit dans le SAGE « Baie de Saint Brieuc », approuvé le 30 janvier 2014.

A l'échelle du Pays, le SCOT vise l'accompagnement de la croissance démographique (225 000 habitants prévus en 2030) en affirmant le rôle central de l'agglomération briochine.

Le Plan Local Habitat de l'Agglo (2012-2017) prévoyait la création de 1050 logements sur la commune, ce qui a conduit à deux modifications du PLU (2014 et 2017) qui ont notamment permis l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs à vocation d'habitat.

En revanche la révision simplifiée de septembre 2014 et la mise en compatibilité de juillet 2015, comme celle de juillet 2018, portaient sur d'autres problématiques (ZAC essentiellement).

Le rapport de présentation du PLU précise que les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat et activités compatibles représentent 4,2% du territoire, soit 113,70 ha dont

51,7 ha à vocation d'habitat pour les besoins communaux. Les zones 2AU (81 ha 50 dans le rapport de présentation) correspondent à des secteurs qui ne font pas l'objet d'une maîtrise publique, mais dont le développement doit être contrôlé par la collectivité.

Le projet soumis s'inscrirait dans la logique du PADD et viendrait couvrir une demande de logements résultant de la démographie en progression constante (+0,6% en 2014). Au vu de la notice de présentation versée au dossier, 68 nouveaux logements ont été créés chaque année sur la période 1999 à 2014 et sur la période 2012 à 2015, 354 constructions neuves ont été édifiées, soit 88,5 par an. Les résidences secondaires représentent une faible part du parc existant (1,36%) et le taux de logements vacants est faible (5,8%).

Les objectifs du PLU s'inscrivaient dans le logique du SCOT en matière de création de logements neufs, soit 100 par an, mais au regard du PLH qui prévoyait 1050 logements sur les cinq années, la commune est en deçà des objectifs (175/an), étant observé que le secteur de *Plaine Ville* était compris dans cet objectif. De même la commune n'a pas réalisé les objectifs du PLH en matière de logements sociaux

La présente enquête a pour objet la soumission au public de la modification n° 3 qui vise trois sujets distincts :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « La Croix Fichet » située en centre-ville, avec mise en place d'une OAP.
- La modification du plan des servitudes pour corriger le tracé des servitudes I4 relatives aux canalisations électriques.
- Le reclassement en zone Ub du lotissement « Le Clos des Terres Belêtres », actuellement en zone 1AU.

La Croix Fichet

Le secteur 2AU dit «*La Croix Fichet*» s'étend sur une surface de 1 ha 38 (parcelles cadastrées AP 128, 144, 145, 146, 147, 150, 151, 213 et un fossé non cadastré). La zone, située en centre-ville, n'est pas cultivée et y constitue une dent creuse enserrée dans le tissu urbain. La modification envisagée permettra de créer 34 logements neufs dont 20 % de locatifs sociaux, de définir des orientations d'aménagement, de modifier le plan des servitudes (électriques) et le plan de zonage.

La demande d'ouverture à l'urbanisation a été présentée par la société VIABILIS et a fait l'objet de discussions avec la municipalité qui ont permis d'orienter le projet avec préservation de la zone humide, réalisation d'un cheminement piéton, organisation des circulations et reprise de branchements d'assainissement.

Il est prévu de limiter l'artificialisation de sols pour les espaces non dédiés aux véhicules, la performance énergétique sera recherchée en modulant l'orientation des bâtiments qui s'appuieront néanmoins sur la trame urbaine existante.

Le raccordement aux réseaux collectifs EU est envisagé en gravitaire avec création d'une servitude sur une parcelle de tiers et la gestion des eaux pluviales se fera conformément au schéma directeur local avec création d'un bassin de rétention.

Au regard des surfaces concernées, une étude d'incidence loi sur l'eau devra toutefois être réalisée.

Le projet d'ouverture a fait l'objet d'un examen au cas par cas. Il ne serait pas de nature à affecter le fonctionnement de la zone Natura 2000 Baie de Saint Brieuc et l'AE a considéré que ce projet ne relevait pas de l'évaluation environnementale.

Il est toutefois à noter que la zone est dans l'enveloppe de référence ZH du SAGE, ce qui a conduit à la réalisation d'un diagnostic par le service Bassin Versant du Gouet en 2010 afin d'identifier plus précisément le contour de la zone humide.

Il en résulte un projet d'aménagement défini afin de permettre son maintien avec préservation de la fontaine, du lavoir et mise en place d'un pont cadre pour le lot n° 6.



La modification du plan des servitudes électriques

RTE prévoit de démonter un tronçon de ligne aérienne de 225 000 volts comportant 14 pylônes sur la commune et d'autre part, une canalisation aérienne de 225 000 volts dite Plaine-haute / Trégueux surplombe une parcelle cadastrale du territoire. Ces modifications relevant du régime des servitudes d'utilité publique doivent être reportées sur les plans annexés au PLU.

<u>Le reclassement en zone Ub du lotissement « Le Clos des Terres Belêtres »,</u> actuellement en zone 1AU

Ce lotissement autorisé en 2012 est entièrement construit et comporte 25 lots. La mise à jour du zonage est donc à effectuer.

2) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

2.1 Désignation du commissaire enquêteur et organisation de l'enquête

Le commissaire enquêteur a été désigné par ordonnance du Tribunal Administratif en date du 4 mai 2019. L'enquête, organisée par arrêté du 12 juin 2019 de Madame la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération, s'est déroulée sur la période du 27 juin, 9h au 29 juillet, 17h et son siège a été fixé en mairie.

2.2 Information du public

L'arrêté municipal et l'avis d'enquête du 12 juin ont été affichés en mairie. Les avis ont été publiés les12 et 28 juin dans les quotidiens Ouest France et Le Télégramme.

L'avis d'enquête a par ailleurs été inséré dans la gazette municipale de juillet-août 2019 du 15/06 et publié sur le site internet avec une notice.

L'affichage sur site a été réalisé par les services municipaux le 13 juin et des panneaux ont été apposés de manière très visible le long des voies.

2.3 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée, conformément aux prescriptions de l'arrêté et trois permanences sont intervenues :

- le Jeudi 27 juin de 9h à 12h,
- le Mercredi 10 juillet de 14h à 17h,
- le Lundi 29 juillet de 14h à 17h.

Le dossier a été déposé à la mairie de Ploufragan pendant toute l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture. Il était également consultable sur les sites Internet de la mairie et de Saint Brieuc Armor Agglomération aux adresses figurant dans l'avis. Par ailleurs un poste informatique était à disposition du public.

L'organisation matérielle de l'enquête a été préparée par entretiens téléphoniques suivis d'échanges de courriels, puis dans le cadre d'une rencontre en mairie le 14 juin avec M. Erwan TANGUY, responsable Urbanisme / Affaires Foncières à Ploufragan. Une visite des lieux est intervenue à cette occasion.

Des entretiens sont par ailleurs intervenus en cours d'enquête avec M. Jacques BLANCHARD, adjoint à l'urbanisme. M. TANGUY a fait preuve de beaucoup de disponibilité, ce qui qui a contribué au bon déroulement de l'enquête.

Un communiqué a été publié en cours d'enquête dans les pages locales du quotidien Ouest France des 13-14 juillet 2019.

Une salle a été mise à disposition du commissaire enquêteur qui disposait ainsi de bonnes conditions d'accueil avec possibilité de recevoir individuellement les personnes.

Le registre d'enquête à feuillets non mobiles a été régularisé puis côté et paraphé avant l'ouverture et les pièces du dossier ont été visées et paraphées.

Le registre a été clos le 29 juillet à 17h (heure habituelle de fermeture de la mairie).

3) LE DOSSIER D'ENQUETE ET LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 Le dossier d'enquête publique

Outre l'arrêté du 12 juin 2019 et le registre d'enquête à feuillets non mobiles comportant 17 pages cotées, le dossier présenté en mairie était composé des pièces suivantes :

- La délibération motivée du Conseil de PLOUFRAGAN en date du 29/11/2018.
- l'avis d'enquête publique du 12/06/19.
- Les annonces légales.
- Une notice de présentation informative de 28 pages rédigée par SBAA et le service urbanisme de de Ploufragan en juin 2019 et exposant les trois objets distincts de la modification: Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, « La Croix Fichet ». Modification du plan des servitudes relatives aux canalisations électriques. Reclassement en zone Ub du lotissement « Le Clos des Terres Belêtres », actuellement en zone 1AU.
- Un dossier de demande d'ouverture à l'urbanisation pour le secteur 2AU de la Croix Fichet, avec modification du règlement graphique et orientation d'aménagement (OAP), étude comportant un exposé des motifs, une présentation du projet et une évaluation sommaire des impacts, rédigée par le cabinet Quarta en février 2019 (53 pages).
- Le rapport de présentation du PLU avec les modifications insérées chapitres 1^{er}, 3 et 5.

- Le Règlement graphique modifié avec plan d'ensemble et plans rue Croix Fichet et rue de la Savonnerie (situations actuelles et modifiées).
- Une sous cote dédiée aux annonces légales et aux parutions presse.
- La décision de la MRAE en date du 4 juin 2019 dont l'article 1^{er} précise que le dossier n'est pas soumis à autorisation environnementale.
- Les réponses de six personnes publiques associées : PAYS de SAINT BRIEUC (SCOT), ARS, DEPARTEMENT, RTE et mairie de TREGUEUX.
- Un tableau récapitulatif des notifications aux PPA, qui sont intervenues le 2 avril et dont il a été accusé réception en avril et mai. 12 notifications n'ont pas donné lieu à avis. La Région Bretagne a communiqué le sien le 31 juillet après clôture de l'enquête publique.

Le dossier complet du PLU opposable était par ailleurs tenu à disposition ainsi que les schémas directeurs EU et EP.

3.2 Observations du public et procès-verbal d'enquête.

Le procès-verbal pris en application de l'article R123-18, alinéa 2 du Code de l'environnement a été délivré le 01/08/2019 et transmis par courriel.

Son contenu est reproduit ci-dessous:

« L'enquête publique s'est déroulée à la mairie de PLOUFRAGAN du 27 juin au 29 juillet 2019 inclus. Elle avait notamment pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite « La Croix Fichet » située en centre-ville et le reclassement en zone Ub du lotissement « Le Clos des Terres Belêtres », actuellement en zone 1AU.

Lors de la phase de mise en place de l'enquête, un déplacement sur site a été organisé le 14 juin en présence de M. Erwan TANGUY afin de prendre connaissance des caractéristiques de cette zone et de vérifier l'affichage. A cette occasion un riverain s'est manifesté. L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et trois permanences ont été tenues. Outre les publicités légales une information a été diffusée dans les pages locales du quotidien Ouest France des 13 et 14 juillet. Lors des permanences, des échanges ont pu intervenir avec M. TANGUY et M. BLANCHARD, adjoint en charge de l'urbanisme.

Quelques personnes ont consulté le dossier en dehors des permanences et ont été reçues par M. TANGUY et une question a été formulée par un riverain du projet sur le traitement des clôtures. Le 10 juillet, deux commerçants établis sur le secteur ont consulté le dossier et émis des questionnements sur les places de stationnement prévues ainsi que sur les modalités d'intégration du bâti. L'un d'entre eux, M. Bruno BARBERO a déposé par courriel. Une seule déposition individuelle a donc été formée au cours de la consultation.

Observation : Par courriel de M. Bruno BARBERO le 10/07/2019.

Souligne l'importance de prévoir des places de parking suffisantes pour les habitants et leurs visiteurs afin d'éviter du stationnement « sauvage ».

Sollicite la définition d'un projet comportant une unité de hauteur et d'esthétique dans les clôtures des habitations et émet le souhait de préserver le côté aéré de la rue sans construction en limite de terrain.

Le dossier soumis a par ailleurs suscité de ma part des interrogations dont la teneur vous est exposée ci-dessous.

Sur la justification du projet

Rappel sommaire sur le contexte du projet

Le PLU de Ploufragan a été approuvé le 13 décembre 2011 et son P.A.D.D. a retenu une orientation générale en matière de démographie d'environ 15 600 habitants à l'horizon 2020. (14 400 dans la délibération motivée)

Le Plan Local Habitat de l'Agglo (2012-2017) prévoyait quant à lui la création de 1050 logements sur la commune, soit 175 logements par an, ce qui a notamment conduit à deux modifications du PLU en 2014 puis 2017.

Le rapport de présentation du PLU précise que les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat et activités compatibles représentent 4,2% du territoire, soit 113,70 ha dont 51,7 ha à vocation d'habitat pour les besoins communaux. Les zones 2AU (81,5 ha, rapport de présentation) correspondent à des secteurs qui ne font pas l'objet d'une maîtrise publique, mais dont le développement doit être contrôlé par la collectivité. Toutefois le secteur de la Croix Fichet n'a pas fait l'objet d'une OAP, celle-ci étant à définir dans le cadre de la modification.

Le secteur 2AU dit «La Croix Fichet» s'étend sur une surface de 1 ha 38 (parcelles cadastrées AP 128, 144, 145, 146, 147, 150, 151, 213 et un fossé non cadastré). La zone, située en centre-ville, n'est pas cultivée et y constitue une dent creuse enserré dans le tissu urbain. La modification envisagée permettrait de créer 34 logements neufs dont 20 % de locatifs sociaux, de définir des orientations d'aménagement, de modifier le plan des servitudes (électriques) et le plan de zonage.

Le Projet s'inscrirait dans la logique du PADD et viendrait couvrir une demande de logements résultant de la démographie en progression constante (+0,6 % en 2014). Au vu de la notice de présentation versée au dossier, 68 nouveaux logements ont été créés chaque année sur la période 1999 à 2014 et sur la période 2012 à 2015, 354 constructions neuves ont été édifiées, soit 88,5 par an. Les résidences secondaires représentent une faible part du parc existant (1,36%) et le taux de logements vacants est faible (5,8%).

Le PLU s'inscrivait dans le logique du SCOT en matière de création de logements neufs, soit 100 par an, mais au regard du PLH qui prévoyait 1050 logements sur les cinq années, la commune est en deçà des objectifs (175/an), étant observé que le secteur de Plaine Ville était compris dans cet objectif.

La délibération motivée de SBAA en date du 29/11/2018 fait quant à elle référence aux arguments suivants :

- Besoin de nouveaux logements au regard du PLH, partant du constat d'une création de 78 logements/an sur la période 2012/2017;
- Etude sur les capacités inexploitées en zone U, mais le gisement foncier n'est pas aisément mobilisable et le rythme de création insuffisant¹
- Difficulté pour atteindre les objectifs en zone 1AU, 7 secteurs sont énumérés afin d'illustrer (les blocages résultent de problèmes liés à l'acquisition du foncier et aussi d'un contentieux sur la zone de La Fontaine Morin)

Par ailleurs, la notice de présentation précise que la commune déclare qu'elle n'a pas réalisé les objectifs du PLH en matière de logements sociaux.

Questions:

La mise en relation des niveaux de réalisation et objectifs ne permet pas d'évaluer clairement les écarts et besoins non couverts (périodes distinctes selon les pièces et absence de synthèse).

D'autre part, le niveau de croissance démographique semble en deçà des projections, les chiffres ne sont pas tous en cohérence et les prévisions actuelles ne sont pas énoncées.

Enfin, la dualité des objectifs PLU/PLH ne simplifie pas la compréhension, ce d'autant plus que les motifs ayant conduit à retenir ces objectifs ne sont pas exposés. Il y a ainsi un écart important entre les objectifs locaux et ceux du PLH, or ce programme couvre une période écoulée et intégrait l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur emblématique pour SBAA, celui de la *Plaine Ville* lié au réseau TEO. Il se trouve que la maitrise foncière de ce secteur n'a pu être obtenue en l'absence d'accord avec la CCI propriétaire du foncier.

Il serait donc pour le moins justifié de préciser quelle était la part de ce secteur dans l'objectif de 1050 logements assigné à la commune de Ploufragan et de mettre le niveau de réalisation en relation avec des objectifs corrigés.

Il serait aussi opportun de préciser quels sont les projets de SBAA pour ce secteur qui doit être relié à celui dit *Le Merlet* par une voie bidirectionnelle dans le cadre de la réalisation de la rocade sud. (Travaux engagés en 2018)

_

La notice de présentation fait référence à une étude ayant permis de recenser 131 terrains, soit 17,7 ha dans la zone urbaine dont 11,8 ha susceptibles d'être aménagés dans une logique de densification, ce qui représente un potentiel de 310 logements. Mais le rythme de réalisation est de l'ordre de 40 par an, ce qui impose des mesures complémentaires avec ouverture à l'urbanisation des secteurs identifiés au PLU.

Par ailleurs, le PLH de SBAA est en cours d'élaboration et certaines des orientations qui seront vraisemblablement retenues devraient être portées à connaissance de telle sorte que la modification entreprise s'inscrive dans une logique prospective et intervienne sur la base d'objectifs de création de logements qui ne soient pas caducs.

Sur les caractéristiques la zone 2AU dite la Croix Fichet

Le projet d'ouverture a fait l'objet d'un examen au cas par cas par la MRAE et est dispensé d'évaluation environnementale. Il est toutefois à noter que la zone est pour une grande part comprise dans l'enveloppe de référence ZH du SAGE.



Source, dossier

Cette situation a conduit à la réalisation d'un diagnostic par le service Bassin Versants du Gouet en 2010, afin d'identifier plus précisément le contour de la zone humide.



humide n'est pas ges pédologiques.

explique

Par ailleurs le dossier comporte des incohérences dans la description des enjeux aquatiques et mentionne (notice de présentation p.36) qu'une ancienne fontaine et un ancien lavoir témoignent d'un écoulement d'eau dans le fossé non cadastré (décrit à sec) alors que cette fontaine est alimentée par une source distincte du fossé, comme ceci ressort de plan cidessus. Lors de la visite des lieux vers la mi-juin cette fontaine était alimentée.

Il est par conséquent sollicité de précisions sur les modalités de délimitation de la zone humide et des explications sur la distorsion entre enveloppe de référence et zonage ainsi délimité.

Sur l'intégration du projet

Les développements de la note de présentation consacrés à la présentation du projet d'aménagement retenu ne font pas ressortir de manière suffisamment détaillée quelles modalités d'intégration seront déclinées dans la future zone.

De même l'OAP reste très générale

Or il ressort du dossier que des arbitrages devront être conduits en termes d'implantation du bâti, par exemple entre le souci d'atteindre de bonnes performances énergétiques et celui de s'appuyer néanmoins sur la trame urbaine existant.

Enfin il est prévu de limiter l'artificialisation de sols pour les espaces non dédiés aux véhicules, mais les modalités d'aménagement des places de stationnement ne sont pas évoquées à ce titre et il est donc sollicité communication des prescriptions du schéma directeur d'assainissement d'eaux pluviales sur ce point.

3.3 Le mémoire en réponse

Il a été transmis par courriel puis courrier en date du 12 août (note de trois pages et schéma directeur assainissement des eaux pluviales annexé). Les réponses sont reproduites ci-dessous.

Enquête publique pour la modification n°3 du PLU de Ploufragan Réponses aux questions du Procès-verbal d'enquête du 1^{er} août 2019

• <u>Précisions sur la justification du projet au regard des objectifs de production de logements</u>

« Le procès-verbal de synthèse indique tout d'abord que « la mise en relation des niveaux de réalisation et objectifs ne permet pas d'évaluer clairement les écarts et besoins non couverts (périodes distinctes selon les pièces et absence de synthèse)».

Le PLU de Ploufragan approuvé en 2011 s'est fixé comme objectif la production de :

- 100 logements par an hors projet des Plaines Villes,
- et de 175 logements par an en intégrant le projet des Plaines Ville, conformément au Programme local de l'Habitat (PLH) de Saint Brieuc Armor Agglomération 2012 -2017.

Si, comme mentionné dans le procès-verbal de synthèse, la « dualité des objectifs [PLU / PLH] ne facilite pas la compréhension », celle-ci est due au souhait de distinguer, dans le PLU de Ploufragan, la production de logements dépendant des choix de la commune et celle relevant d'un projet d'enjeu intercommunal (aménagement du quartier des Plaines Villes). Comme indiqué page 120 du rapport de présentation du PLU, « le projet des Plaines Villes, secteur d'extension de l'agglomération briochine propose la création de 436 logements ». En excluant ce projet, il restait donc 600 logements à produire sur 6 ans (soit 100 logements /an) pour atteindre l'objectif de 1050 logements fixé par le PLH.

Concernant la réalisation de ces objectifs, comme précisé dans la délibération du Conseil d'agglomération du 29 novembre 2018 engageant la procédure de modification n°3 du PLU, la production de logements sur Ploufragan sur la période 2012-2017 a été en moyenne de 78 logements par an. Elle est donc en deçà des objectifs du PLU et du PLH 2012-2017 malgré l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs à l'urbanisation dans le cadre des modifications n°1 et 2 du PLU.

La ville de Ploufragan doit donc poursuivre ses efforts de production de logements notamment par l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs et en priorité sur ceux disponibles dans le tissu urbain existant comme celui de la Croix-Fichet.

Le procès-verbal de synthèse indique par ailleurs qu'il serait « opportun de préciser quels sont les projets de SBAA pour le secteur des Plaines Villes dès lors que celui-ci doit être relié au lieu-dit Le Merlet dans le cadre de l'aménagement de la rocade sud ».

L'aménagement de ce secteur a déjà commencé par une première tranche qui accueille aujourd'hui des logements et des équipements publics (nouveau siège de la CAF et du Service des Eaux de SBAA). La réalisation d'une nouvelle usine de l'Eau et d'un centre de secours pour le SDIS est également envisagée.

Les phases ultérieures d'aménagements doivent aujourd'hui faire l'objet d'un travail partenarial entre la CCI (actuelle propriétaire du foncier), l'Agglomération et la Ville de Ploufragan. A ce titre un Comité de Pilotage est constitué afin de construire une vision stratégique partagée sur l'avenir des Plaines Villes qui s'intègre plus largement dans le développement de notre territoire.

Le procès-verbal de synthèse indique enfin que « le PLH de SBAA est en cours d'élaboration et certaines des orientations qui seront vraisemblablement retenues devraient être portées à connaissance de telle sorte que la modification entreprise s'inscrive dans une logique prospective et intervienne sur la base d'objectifs de création de logements qui ne soient pas caducs ».

Le projet de nouveau PLH 2019-2024 de Saint Brieuc Armor Agglomération a effectivement été arrêté et soumis pour avis aux communes, dont Ploufragan.

Ce nouveau PLH 2019-2024 inscrit la Ville de Ploufragan dans le « secteur urbain » de SBAA (avec Saint-Brieuc, Plérin, Trégueux et Langueux) et la commune de Ploufragan se voit fixer les objectifs suivants :

- produire entre 80 et 90 logements par an ;
- cette production devra inclure 16 logements locatifs sociaux par an.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Croix Fichet, dont les premiers logements devraient être livrés courant 2020, contribuera à la réalisation de ces objectifs.

• <u>Précisions sur les modalités de délimitation de la zone humide et des explications sur la distorsion</u> entre enveloppe de référence et zonage ainsi délimité

Le procès-verbal de synthèse interroge sur la méthodologie ayant conduit à délimiter plus précisément la zone humide présente sur le secteur de la Croix Fichet et sur la distorsion entre l'enveloppe de référence et l'emprise réduite de la zone humide.

La délimitation de la zone humide sur ce secteur s'appuie sur la méthodologie proposée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Baie de Saint Brieuc.

En effet, dès 2007, le SAGE Baie de Saint-Brieuc a acté le principe de produire des enveloppes de références zones humides afin d'identifier les secteurs à enjeu « Eau ». La réalisation de cette enveloppe de référence reposait sur le croisement d'outils informatiques de détection qui permettent de déterminer les secteurs a priori saturés en eau (cartes des sols, zonages de risques d'inondation, modélisation hydrologique,...) et d'outils de dessin qui permettent d'en préciser la limite (courbes de niveaux, photographie aérienne,...).

L'enveloppe de référence ne constitue donc pas un inventaire des zones humides mais bien la délimitation des zones de forte probabilité de présence de zones humides permettant de sensibiliser les porteurs de projet à la nécessité de réaliser un diagnostic zones humides à l'échelle du périmètre du projet de l'opération d'aménagement.

Sur le secteur de la Croix Fichet, un diagnostic a été réalisé en 2010 par le service Bassin versant de la Ville de Saint-Brieuc lors de la révision du PLU au regard de la coïncidence entre la zone 2AU et l'enveloppe de référence. Les investigations sur le terrain ont permis d'identifier une zone de source matérialisée par la présence ponctuelle d'une fontaine et d'un lavoir. La délimitation des contours de la zone humide s'est appuyée sur les observations de la végétation et les sondages pédologiques conformément aux dispositions de l'Arrêté du 24 juin 2008 (modifié en octobre 2009) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Le procès-verbal de synthèse indique également que « le dossier comporte des incohérences dans la description des enjeux aquatiques et mentionne (notice de présentation p.36) qu'une ancienne fontaine et un ancien lavoir témoignent d'un écoulement d'eau dans le fossé non cadastré (décrit à sec) alors que cette fontaine est alimentée par une source distincte du fossé ».

S'il est vrai que lors de la visite sur site préalable au démarrage de l'enquête, la fontaine était alimentée, il convient de préciser que lors des investigations de terrain réalisées en vue de la constitution du dossier d'ouverture à l'urbanisation, la fontaine, le lavoir et les fossés étaient à sec (les photos exposées dans le dossier en témoignent). Il semble donc que la fontaine ne soit alimentée que de façon intermittente.

A ce titre, il est souligné que le projet de lotissement devra être soumis à une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau en application de la nomenclature définie à l'article R.214-1 du Code de l'environnement. Ce dossier comportera notamment une analyse de l'état initial du site et de son environnement, une évaluation des incidences du projet, et explicitera sa compatibilité avec les dispositions du SDAGE et du SAGE.

• Précisions sur l'intégration du projet

Le procès-verbal de synthèse relève que « les développements de la note de présentation consacrés à la présentation du projet d'aménagement retenu ne font pas ressortir de manière suffisamment

détaillée quelles modalités d'intégration seront déclinées dans la future zone. De même l'OAP reste très générale. Or, il ressort du dossier que des arbitrages devront être conduits en termes d'implantation du bâti, par exemple entre le souci d'atteindre de bonnes performances énergétiques et celui de s'appuyer néanmoins sur la trame urbaine existante ».

Le plan d'aménagement présenté dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation a été conçu de façon à permettre à un maximum de lots de bénéficier d'une exposition sud / sud-ouest, dans le but de garantir une bonne performance énergétique des futurs logements.

L'OAP reste volontairement généraliste de manière à orienter l'aménagement sans le « verrouiller » totalement. Elle garantit néanmoins le respect des éléments de patrimoine que constituent la fontaine et le lavoir, mais fixe des objectifs essentiellement urbains compte tenu de la localisation de ce site, en plein centre-ville (densité de 25 logements /ha; minimum de 20% de logements locatifs aidés; liaisons piétonnes avec les quartiers périphériques,...).

Par ailleurs, suite à l'ouverture à l'urbanisation, l'aménageur devra déposer une demande de permis d'aménager qui comprendra un « règlement du lotissement ». Celui-ci pourra prévoir, si nécessaire, des règles plus strictes que le règlement de la zone 1AU du PLU en termes d'intégration des constructions.

Enfin, dans le cadre du procès-verbal de synthèse, il est demandé communication des prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales concernant l'aménagement des places de stationnement.

Le schéma directeur des eaux pluviales de Ploufragan validé en 2011 ne contient pas de prescriptions concernant l'aménagement des places de stationnement pour les véhicules. Il contient néanmoins des coefficients maximum d'imperméabilisation selon les zones (55% maximum concernant la zone de la Croix Fichet) et précise que « la réalisation de parkings verts (type alvéoles végétalisées) sur tout ou partie du projet pourra être une solution alternative pour contribuer au respect du coefficient d'imperméabilisation » (cf rapport de présentation du SDAP ci-joint -p.32).

Dans les zones urbanisables, en plus du coefficient d'imperméabilisation maximal à ne pas dépasser, il sera nécessaire de créer une ou des mesures compensatoires à l'urbanisation afin de ne pas aggraver la situation actuelle (cf rapport de présentation du SDAP ci-joint -p.23).

Ces mesures compensatoires sont définies pour chaque zone par un débit de fuite maximal et un volume correspondant au stockage de la pluie de période de retour 10 ans sur tout le territoire communal.

Le débit de fuite imposé est 3 l/s/ha pour toutes les zones urbanisables de surface supérieure à 1 ha (conformément au SDAGE Loire-Bretagne).

Conformément à ces prescriptions, le projet d'aménagement de la Croix Fichet prévoit la création d'un bassin de rétention d'un volume de 330 m³ avant rejet vers le réseau pluvial. »

Fait à Rostrenen, le 25 août 2018

Le Commissaire Enquêteur



Christian Robert

Références du dossier : TA : E1900081/35 Ordonnance du 10 mai 2019

COMMUNE de PLOUFRAGAN SBAA

Côtes d'Armor

ENQUETE PUBLIQUE

du 27 juin au 29 juillet 2019 inclus

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n° 3

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU
« La Croix Fichet » située en centre-ville.

Modification du plan des servitudes pour corriger le tracé des servitudes l4 relatives aux canalisations électriques Reclassement en zone Ub du lotissement
« Le Clos des Terres Belêtres », actuellement en zone 1AU

Arrêté n° AG-045-2019 du 12/06/2019, de Mme Marie-Claire DIOURON, Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération

DEUXIEME PARTIE

AVIS

 \mathbf{DU}

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 30 août 2019

II: AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1) RAPPEL SUR LE PROJET

Le PLU de Ploufragan a été approuvé le 13 décembre 2011 et son P.A.D.D. a retenu une orientation générale en matière de démographie d'environ 15 600 habitants à l'horizon 2020. (Cet objectif est ramené 14 400 dans la délibération.) La commune comptait 11 699 habitants en 2015, elle s'étend sur 27 km² et sa partie agglomérée est en continuité urbaine avec Saint Brieuc. Elle est encadrée par plusieurs axes routiers structurants et desservie par la rocade de déplacements qui la relie à la RN 12.

La commune fait partie de SBAA, qui a regroupé en 2017 plusieurs intercommunalités (32 communes, 151 246 habitants). Elle est située dans le Pays de Saint Brieuc (63 communes) depuis le 2 mai 2015 et s'inscrit dans le SCOT exécutoire depuis le 10 mai 2015.

Au plan gestion de la ressource aquatique, la commune relève des orientations du SDAGE et s'inscrit dans le SAGE « Baie de Saint Brieuc », approuvé le 30 janvier 2014.

A l'échelle du Pays, le SCOT vise l'accompagnement de la croissance démographique (225 000 habitants prévus en 2030) en affirmant le rôle central de l'agglomération briochine.

Le Plan Local Habitat de l'Agglo (2012-2017) prévoyait la création de 1050 logements sur la commune, ce qui a conduit à deux modifications du PLU (2014 et 2017) qui ont notamment permis l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs à vocation d'habitat.

En revanche la révision simplifiée de septembre 2014 et la mise en compatibilité de juillet 2015, comme celle de juillet 2018, portaient sur d'autres problématiques (ZAC essentiellement).

Le rapport de présentation du PLU précise que les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat et activités compatibles représentent 4,2% du territoire, soit 113,70 ha dont 51,7 ha à vocation d'habitat pour les besoins communaux. Les zones 2AU (81 ha 50 dans le rapport de présentation) correspondent à des secteurs qui ne font pas l'objet d'une maîtrise publique, mais dont le développement doit être contrôlé par la collectivité.

Le projet soumis s'inscrirait dans la logique du PADD et viendrait couvrir une demande de logements résultant de la démographie en progression constante (+0,6% en 2014). Au vu de la notice de présentation versée au dossier, 68 nouveaux logements ont été créés chaque année sur la période 1999 à 2014 et sur la période 2012 à 2015, 354

constructions neuves ont été édifiées, soit 88,5 par an. Les résidences secondaires représentent une faible part du parc existant (1,36%) et le taux de logements vacants est faible (5,8%).

Les objectifs du PLU s'inscrivaient dans le logique du SCOT en matière de création de logements neufs, soit 100 par an, mais au regard du PLH qui prévoyait 1050 logements sur les cinq années, la commune est en deçà des objectifs (175/an), étant observé que le secteur de *Plaine Ville* était compris dans cet objectif. De même la commune n'a pas réalisé les objectifs du PLH en matière de logements sociaux

La présente enquête a pour objet la soumission au public de la modification n° 3 qui vise trois sujets distincts :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « La Croix Fichet » située en centre-ville, avec mise en place d'une OAP.
- La modification du plan des servitudes pour corriger le tracé des servitudes I4 relatives aux canalisations électriques.
- Le reclassement en zone Ub du lotissement « Le Clos des Terres Belêtres », actuellement en zone 1AU.

La Croix Fichet

Le secteur 2AU dit «La Croix Fichet» s'étend sur une surface de 1 ha 38 (parcelles cadastrées AP 128, 144, 145, 146, 147, 150, 151, 213 et un fossé non cadastré). La zone, située en centre-ville, n'est pas cultivée et y constitue une dent creuse enserrée dans le tissu urbain. La modification envisagée permettra de créer 34 logements neufs dont 20 % de locatifs sociaux, de définir des orientations d'aménagement, de modifier le plan des servitudes (électriques) et le plan de zonage.

La demande d'ouverture à l'urbanisation a été présentée par la société VIABILIS et a fait l'objet de discussions avec la municipalité qui ont permis d'orienter le projet avec préservation de la zone humide, réalisation d'un cheminement piéton, organisation des circulations et reprise de branchements d'assainissement.

Il est prévu de limiter l'artificialisation de sols pour les espaces non dédiés aux véhicules, la performance énergétique sera recherchée en modulant l'orientation des bâtiments qui s'appuieront néanmoins sur la trame urbaine existante.

Le raccordement aux réseaux collectifs EU est envisagé en gravitaire avec création d'une servitude sur une parcelle de tiers et la gestion des eaux pluviales se fera conformément au schéma directeur local avec création d'un bassin de rétention.

Au regard des surfaces concernées, une étude d'incidence loi sur l'eau devra toutefois être réalisée.

Le projet d'ouverture a fait l'objet d'un examen au cas par cas. Il ne serait pas de nature à affecter le fonctionnement de la zone Natura 2000 Baie de Saint Brieuc et l'AE a considéré que ce projet ne relevait pas de l'évaluation environnementale.

Il est toutefois à noter que la zone est dans l'enveloppe de référence ZH du SAGE, ce qui a conduit à la réalisation d'un diagnostic par le service Bassin Versant du Gouet en 2010 afin d'identifier plus précisément le contour de la zone humide.

Il en résulte un projet d'aménagement défini afin de permettre son maintien avec préservation de la fontaine, du lavoir et mise en place d'un pont cadre pour le lot n° 6.



La modification du plan des servitudes électriques

RTE prévoit de démonter un tronçon de ligne aérienne de 225 000 volts comportant 14 pylônes sur la commune et d'autre part, une canalisation aérienne de 225 000 volts dite Plaine-haute / Trégueux surplombe une parcelle cadastrale du territoire. Ces modifications relevant du régime des servitudes d'utilité publique doivent être reportées sur les plans annexés au PLU.

<u>Le reclassement en zone Ub du lotissement « Le Clos des Terres Belêtres », actuellement en zone 1AU</u>

Ce lotissement autorisé en 2012 est entièrement construit et comporte 25 lots. La mise à jour du zonage est donc à effectuer.

2) APPRECIATIONS MOTIVEES

2.1 Sur le déroulement de l'enquête

Les conditions de publicité et d'affichage, tant à la mairie que dans la presse permettent de conclure à une bonne information du public.

Quant au déroulement de l'enquête, en son siège à la mairie PLOUFRAGAN, on peut également conclure que les conditions d'accès au dossier, de réception des personnes et d'accueil du public ont bien répondu aux exigences de bonne information et de libre expression. Tous les documents nécessaires à une bonne compréhension des enjeux ont par ailleurs été mis à disposition spontanément et le service urbanisme s'est montré très réceptif aux questions soulevées

2.2 Sur le dossier d'enquête

Son contenu énoncé dans le rapport satisfait globalement aux exigences d'information du public même si certains aspects requéraient des précisions, ce qui a donné lieu à observations.

2.3 Sur l'avis des PPA et les observations du public

Sur l'avis des PPA

Par décision en date du 4 juin 2019, la MRAE précise que le dossier n'est pas soumis à autorisation environnementale. Six personnes publiques associées ont répondu : le PAYS de SAINT BRIEUC (SCOT), l'ARS, le DEPARTEMENT, RTE et la mairie de TREGUEUX. Les autres notifications (12) n'ont pas donné lieu à avis. La Région Bretagne a communiqué le sien le 31 juillet après clôture de l'enquête publique.

L'ARS a émis un avis favorable.

Le Conseil Départemental et la mairie de TREGUEUX n'ont pas formulé d'observations.

Le Pays de Saint Brieuc considère que le projet de modification est compatible avec le SCOT, mais sollicite l'intégration dans l'OAP d'orientations permettant de préserver la zone humide en adaptant l'ouvrage de franchissement du lot n°6 et demande que la configuration du bassin tampon ne favorise pas les remontées des eaux afin de préserver les fonctionnalités de cette zone.

Le Réseau de Transport d'Electricité (RTE) invite à reporter les tracés des servitudes sur le plan en appliquant les symboles conformes aux standards règlementaires et demande de mentionner l'emprise d'un poste de transformation. RTE ne formule pas d'observations sur la

modification du zonage de la Croix Fichet et informe la collectivité de l'avancement des travaux de dépose. (Un plan est annexé).

La Région Bretagne indique que la démarche *Breizh Cop*, qui porte le futur SRADDET, a défini 38 objectifs à prendre en compte par les collectivités, notamment dans le cadre des documents de planification et ce avant même que le schéma régional devienne opposable.

Avis.

Aucun obstacle à la modification ni aux autres projets ne ressort des avis parvenus.

Il est toutefois renvoyé aux conclusions sur le projet pour les réserves évoquées par le Pays de Saint Brieuc, ces aspects relatifs à la prise en compte de la zone humide ayant donné lieu à des questionnements complémentaires de ma part.

Sur les observations et le mémoire en réponse

Sur l'observation par courriel de M. Bruno BARBERO.

Souligne l'importance de prévoir des places de parking suffisantes pour les habitants et leurs visiteurs afin d'éviter du stationnement « sauvage ».

Sollicite la définition d'un projet comportant une unité de hauteur et d'esthétique dans les clôtures des habitations et émet le souhait de préserver le côté aéré de la rue sans construction en limite de terrain.

Le mémoire en réponse ne se prononce pas directement sur ces observations et renvoie au permis d'aménager qui comprendra un règlement de lotissement. Il est aussi exposé que l'OAP reste volontairement générale et que le plan a été conçu de manière à atteindre les meilleurs performances énergétiques (exposition sud, sud-ouest).

Avis.

L'OAP vise aussi la réalisation d'un aménagement en continuité avec le tissu urbain existant à la fois physiquement et typologiquement.

Quant aux places de stationnement, le règlement, article 1AU 12, prévoit la réalisation d'aires de stationnement avec un minimum d'une place par logement, deux pour les maisons individuelles, une place pour 25 m² de commerce etc...

Le règlement instaure également un régime spécifique pour les clôtures.

Il sera recommandé au porteur du projet d'être attentif aux préoccupations des commerçants et riverains sur les problèmes de stationnement et d'intégration en définissant des exigences proportionnées dans le permis d'aménager.

Sur les observations du commissaire enquêteur

L'ouverture à l'urbanisation du secteur *Plaine Ville* lié au réseau TEO était intégrée dans les objectifs du PLH 2012-2017 qui assignait 1050 logements à la commune de Ploufragan. Cet objectif est supérieur à celui du PLU et dès lors il apparaissait opportun de

préciser dans la notice de présentation la contribution de l'aménagement de ce secteur dans l'objectif global.

A titre de précisions sur la justification du projet au regard des objectifs de production de logements, SBAA renvoie à la page 120 du rapport de présentation du PLU : « le projet des Plaines Villes, secteur d'extension de l'agglomération briochine propose la création de 436 logements ».

Comme indiqué dans le mémoire en réponse : « il restait donc 600 logements à produire sur 6 ans (soit 100 logements/an) pour atteindre l'objectif de 1050 logements fixé par le PLH. »

Avis

Deux objectifs doivent bien être distingués: celui résultant de la production de logements dépendant des choix de la commune et celui relevant d'un projet d'enjeu intercommunal. Or les ambitions de SBAA n'ont pu aboutir pour *Plaine Ville*. Dès lors, il convenait, en termes d'information du public et de bonne compréhension des enjeux, de préciser dans la notice avec quels objectifs la production constatée de logements doit être mise en relation. Les éléments relatifs à *Plaine Ville* sont certes accessibles dans le rapport de présentation, mais le dossier soumis à enquête ne comportait pas de précisions sur l'état d'avancement du projet dont on sait qu'il n'a pu se réaliser, faute de maîtrise foncière de SBAA et d'accord avec la CCI.

Toutefois si l'objectif de 175 logements/an prévu par le PLH n'est plus d'actualité à l'échelle communale, il convient d'observer que le niveau de production reste en deçà des besoins propres à Ploufragan (78 logements par an, malgré les deux précédentes modifications). Dans ces conditions, compte tenu de la croissance démographique et des orientations du SCOT, la modification reste cohérente et justifiée, même si les zones d'activité ouvertes à la faveur des mises en compatibilité n'ont pas eu le succès escompté. Avant de formuler un avis définitif il conviendra toutefois de mettre en relation les besoins énoncés dans le dossier avec le futur PLH en cours d'élaboration.

Sur le devenir du secteur de *Plaine Ville* lié à TEO et à la rocade sud qui doit être prolongée depuis *Le Merlet*

Le secteur de Plaine Ville est constitué par un ancien aérodrome propriété de la CCI qui y conduit un projet d'aménagement sur 13 ha. SBAA précise dans sa réponse que « la première tranche qui accueille aujourd'hui des logements et des équipements publics (nouveau siège de la CAF et du Service des Eaux de SBAA). La réalisation d'une nouvelle usine de l'Eau et d'un centre de secours pour le SDIS est également envisagée ».

Avis

SBAA ne répond pas précisément sur les modalités concrètes de réalisation de ses projets (436 logements). Sur le site de la CCI il est indiqué que du logement y sera aussi

produit en complément de ce qui est déjà réalisé, mais c'est bien en deçà des intentions de SBAA. Pour l'avenir SBAA précise qu'un « Comité de Pilotage est constitué afin de construire une vision stratégique partagée sur l'avenir des Plaines Villes qui s'intègre plus largement dans le développement de notre territoire ». Les bases d'un travail partenarial sont donc posées, toutefois, les effets sur la production de logements ne sont sans doute pas encore calculables et au demeurant le mémoire ne les chiffre pas.

Il y a donc lieu d'examiner les ambitions du nouveau PLH de l'agglomération pour mieux cerner les besoins dans une vision plus prospective.

Sur la caducité des objectifs du PLH 2012-2017 et les nouvelles orientations

SBAA répond que « Le projet de nouveau PLH 2019-2024 de Saint Brieuc Armor Agglomération a effectivement été arrêté et soumis pour avis aux communes, dont Ploufragan.

Ce nouveau PLH 2019-2024 inscrit la Ville de Ploufragan dans le « secteur urbain » de SBAA (avec Saint-Brieuc, Plérin, Trégueux et Langueux) et la commune de Ploufragan se voit fixer les objectifs suivants :

- produire entre 80 et 90 logements par an;
- cette production devra inclure 16 logements locatifs sociaux par an.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Croix Fichet, dont les premiers logements devraient être livrés courant 2020, contribuera à la réalisation de ces objectifs. »

<u>Avis</u>

Le projet de PLH prévoit des objectifs bien inférieurs à ceux du programme 2012-2017. Il n'est pas précisé si ces nouveaux objectifs, proches de ceux du PLU et du SCOT, sont calculés en intégrant l'abandon ou la réduction du projet de *Plaine-Ville*, mais il apparaît qu'ils sont numériquement en concordance avec ceux propres à Ploufragan. Toutefois, il est impossible d'en tirer la moindre conséquence car la définition de ces besoins procède d'une approche nouvelle en matière de densification urbaine, approche dont les tenants et aboutissants ne sont pas restitués (ex rénovation des logements vacants dans les centralités et pas seulement constructions neuves).

Mais il faut cependant observer, d'une part que les objectifs du SCOT et du PLU n'ont pas été atteints, d'autre part que la réalisation des nouveaux objectifs du PLH va requérir des ouvertures à l'urbanisation. Dans ces conditions, la modification qui s'inscrit dans une densification des centralités, est suffisamment justifiée dans son principe.

Sur les caractéristiques la zone 2AU dite la Croix Fichet

La zone est pour une grande part comprise dans l'enveloppe de référence ZH du SAGE, ce qui a conduit à la réalisation d'un diagnostic par le service Bassin Versants du Gouet en 2010, afin d'identifier plus précisément ses contours. Mais la méthodologie de

délimitation n'était pas expliquée et la carte établie après diagnostic ne fait ressortir que deux sondages pédologiques.

Par ailleurs le dossier comporte des incohérences dans la description des enjeux aquatiques et mentionne (notice de présentation p.36) qu'une ancienne fontaine et un ancien lavoir témoignent d'un écoulement d'eau dans le fossé non cadastré (décrit à sec) alors que cette fontaine est alimentée par une source distincte du fossé, comme ceci ressort de plan cidessus. Lors de la visite des lieux vers la mi-juin cette fontaine était alimentée.

Il était par conséquent sollicité des précisions sur les modalités de délimitation de la zone humide et des explications sur la distorsion entre enveloppe de référence et zonage ainsi délimité.

En réponse SBAA précise que la méthodologie de délimitation précise est celle résultant du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Baie de Saint Brieuc, ce conformément aux dispositions de l'Arrêté du 24 juin 2008 (modifié en octobre 2009) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement. SBAA fait valoir que les enveloppes de références instaurent une présomption afin de sensibiliser les porteurs de projet sur la « nécessité de réaliser un diagnostic zones humides à l'échelle du périmètre du projet de l'opération d'aménagement ». SBAA explique que les « investigations sur le terrain ont permis d'identifier une zone de source matérialisée par la présence ponctuelle d'une fontaine et d'un lavoir. La délimitation des contours de la zone humide s'est appuyée sur les observations de la végétation et les sondages pédologiques »

Sur les incohérences du dossier, SBAA répond en substance que « la fontaine, le lavoir et les fossés étaient à sec » lors de la réalisation du dossier.

Enfin, SBAA fait valoir que le projet de lotissement devra être soumis à une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau comportant notamment une analyse de l'état initial du site et de son environnement, une évaluation des incidences du projet, et la vérification de sa compatibilité avec les dispositions du SDAGE et du SAGE.

Avis

Les réponses de SBAA ne sont pas suffisantes pour lever les incertitudes. La délimitation de la zone humide ramène les contours de cette dernière dans des limites très restreintes, cantonnées au fossé, à la fontaine, au lavoir et à l'écoulement vers le bassin. Par ailleurs les incohérences du dossier ne sont pas levées : ce n'est pas le fossé qui alimente le lavoir, mais une source située à l'écart du fossé. Les photos du dossier font certes ressortir le caractère intermittent de l'écoulement, mais il n'en demeure pas moins que cette source est distincte du fossé transversal. Par ailleurs, si l'examen de la végétation présente sur les parcelles lors de la visite des lieux corrobore les conclusions du diagnostic, le faible nombre (2) de sondages pédologiques effectués peut interroger.

Le Pays de Saint Brieuc a émis des réserves sur cet aspect du dossier et l'OAP devra les intégrer plus complétement car il ne saurait être intégralement renvoyé au futur dossier loi sur l'eau pour appréhender de manière optimisées les dispositions permettant d'assurer la meilleure préservation de cette zone. Une réserve sera donc formulée sur ce point, en relation avec l'avis du Pays.

Sur l'intégration du projet

Les développements de la note de présentation consacrés à la présentation du projet d'aménagement retenu ne font pas ressortir de manière suffisamment détaillée quelles modalités d'intégration seront déclinées dans la future zone.

De même l'OAP reste très générale.

Or il ressort du dossier que des arbitrages devront être conduits en termes d'implantation du bâti, par exemple entre le souci d'atteindre de bonnes performances énergétiques et celui de s'appuyer néanmoins sur la trame urbaine existant.

SBAA apporte les réponses suivantes : « Le plan d'aménagement présenté dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation a été conçu de façon à permettre à un maximum de lots de bénéficier d'une exposition sud / sud-ouest, dans le but de garantir une bonne performance énergétique des futurs logements.

L'OAP reste volontairement généraliste de manière à orienter l'aménagement sans le « verrouiller » totalement. Elle garantit néanmoins le respect des éléments de patrimoine que constituent la fontaine et le lavoir, mais fixe des objectifs essentiellement urbains compte tenu de la localisation de ce site, en plein centre-ville (densité de 25 logements /ha; minimum de 20% de logements locatifs aidés; liaisons piétonnes avec les quartiers périphériques,...).

Par ailleurs, suite à l'ouverture à l'urbanisation, l'aménageur devra déposer une demande de permis d'aménager qui comprendra un «règlement du lotissement». Celui-ci pourra prévoir, si nécessaire, des règles plus strictes que le règlement de la zone IAU du PLU en termes d'intégration des constructions.

Avis

Cette réponse permet de mieux comprendre les effets induits par la recherche de meilleure performance énergétique (orientation sud, sud-ouest). Quant à la prise en compte de la trame urbaine existante, il est rappelé que l'OAP vise aussi la réalisation d'un aménagement en continuité avec le tissu urbain existant à la fois physiquement et typologiquement. Une recommandation est d'ores et déjà prévue sur ce sujet en réponse aux préoccupations de M. BARBERO concernant la prise en compte des aspects trame urbaine et stationnement.

Sur l'imperméabilisation des sols et l'aménagement des places de stationnement

Il est prévu de limiter l'artificialisation de sols pour les espaces non dédiés aux véhicules, mais les modalités d'aménagement des places de stationnement ne sont pas évoquées à ce titre et il était donc sollicité des précisions au regard des prescriptions du schéma directeur d'assainissement d'eaux pluviales qui a été communiqué.

SBAA répond que le schéma directeur ne contient pas de prescriptions sur ce point, mais limite l'imperméabilisation des sols (55% maximum concernant la zone de la Croix Fichet) et précise que « la réalisation de parkings verts (type alvéoles végétalisées) sur tout ou partie du projet pourra être une solution alternative pour contribuer au respect du coefficient d'imperméabilisation. Il impose par ailleurs la mise en place de mesures compensatoires définies par un débit de fuite (3 l/s/ha), d'où la création du bassin de rétention d'un volume de 330 m3 avant rejet vers le réseau pluvial.

Avis

Il sera donné acte à SBAA de son engagement pour limiter l'imperméabilisation, notamment en réalisant des parkings verts ce qui modifie la présentation du dossier qui donnait à penser que les espaces dédiés au stationnement seraient artificialisés.

Il est par ailleurs rappelé que le Pays de Saint Brieuc a aussi demandé de veiller à ce que la configuration du bassin tampon ne favorise pas les remontées des eaux afin de préserver les fonctionnalités de cette zone, ce qui donnera lieu à réserve.

2.4 Conclusion globale sur les projets.

La Croix Fichet

Le projet s'inscrit dans une logique de densification de l'enveloppe urbaine et est en cohérence avec les orientations du SCOT.

Le projet vise l'aménagement d'un secteur proche des commerces, des services et des transports en commun. Il permettra, dans ce qui constitue une dent creuse, la création de 34 logements dont 20% de social et porte sur des terrains situés en centre-ville, d'une contenance d'1 ha 30 et qui n'ont pas de destination agricole. Sa réalisation est en cohérence avec le PADD et à l'exception de la zone humide qui doit être préservée, il n'est pas de nature à affecter des enjeux protégés : espaces naturels, sites, paysages. Les nuisances liées à sa réalisation sont prise en compte dans le dossier (EP, EU) et des mesures connexes sont aussi prévues dans l'intérêt des propriétés riveraines (raccordement, stationnement). Le maintien d'éléments de petit patrimoine est aussi programmé. L'accès aux réseaux et services ne pose pas de difficultés.

Les besoins en logement sont réels et s'ils ont donné lieu à demande de précisions, le mémoire en réponse a permis de replacer ce projet dans le contexte communal ainsi que dans les perspectives du nouveau PLH de SBAA. Le niveau de production moyen constaté sur la période du PLH 2012-2017 est en deçà des objectifs propres à Ploufragan (78 %). Si les orientations de PLH en cours sont inférieures à celles du précédent programme, il n'en demeure pas moins que l'ouverture à l'urbanisation est en cohérence avec le projet de nouveau PLH et les évolutions démographiques. Il répond donc aux besoins de la commune.

Il est souligné que la commune s'est par ailleurs employée à mobiliser au mieux les capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et à mettre en valeur ce gisement foncier. Ce qui témoigne du souci de densification des centralités, mais ne pas permet de satisfaire les besoins présents et à venir.

Il doit encore être rappelé que l'ouverture d'autres zones 1 AU se heurte à des difficultés au plan faisabilité opérationnelle, maîtrise foncière notamment.

Dans ces conditions le projet recevra un avis favorable car il est justifié et sa faisabilité démontrée même si les étapes ultérieures pourraient en modifier quelque peu l'économie : notamment la déclaration loi sur l'eau et le permis d'aménager.

Sur L'OAP

A la lecture du dossier, « l'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra être en continuité avec le tissu urbain à proximité, à la fois physiquement et typologiquement.

L'aménagement devra s'appuyer sur la trame urbaine existante. L'accès au site s'effectuera sur la rue de la Croix Fichet. Des liaisons piétonnes relieront l'Impasse de la Croix Fichet au nord et la rue du Champ de Pie à l'est. Un front bâti sera constitué en partie ouest, sur la rue de la Croix Fichet afin de créer une façade urbaine. La densité devra tendre vers 25 logements/ha et le projet devra prévoir au moins 20% de logements sociaux (objectifs du P.L.H.).

La fontaine et le lavoir existant seront conservés. Un bassin tampon paysager sera aménagé au sein de l'opération. L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers de l'orientation des bâtis (accès aux parcelles par le nord / exposition des pièces principale au sud). »

Avis

Des réserves et recommandations seront émises en écho aux préoccupations des riverains, aux observations formulées par le Pays de Saint Brieuc et suite à l'analyse du mémoire en réponse. L'OAP doit certes être générale, mais les aspects relatifs à la préservation de la zone humide, au stationnement en termes de disponibilité et de non artificialisation ainsi qu'à l'intégration dans la trame doivent être approfondis.

Sur la modification du plan des servitudes électriques

RTE prévoit de démonter un tronçon de ligne aérienne de 225 000 volts comportant 14 pylônes sur la commune et d'autre part, une canalisation aérienne de 225 000 volts dite Plaine-haute / Trégueux surplombe une parcelle cadastrale du territoire. Ces modifications relevant du régime des servitudes d'utilité publique doivent être reportées sur les plans annexés au PLU.

Avis

Cette modification s'impose et il sera recommandé à SBAA de veiller à l'application des symboles conformes aux standards règlementaires lors de la mise à jour des tracés des servitudes sur le plan en mentionnant l'emprise d'un poste de transformation de RTE.

<u>Sur le reclassement en zone Ub du lotissement « Le Clos des Terres Belêtres »,</u> actuellement en zone 1AU

Ce lotissement autorisé en 2012 est entièrement construit et comporte 25 lots. La mise à jour du zonage est donc à effectuer.

Avis

Cette mise à jour doit effectivement intervenir, le lotissement étant achevé.

4) AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Vu le dossier d'enquête et les documents opposables
- Vu l'avis des PPA
- Au regard des constatations de terrains effectuées
- Vu les observations et les réponses de SBAA
- Considérant qu'au vu des motifs développés ci-dessus, le projet est cohérent et justifié.

Je délivre un <u>avis favorable</u> à la modification n°3 du PLU et donne acte à SBAA de son engagement pour limiter l'imperméabilisation, notamment en réalisant des parkings verts.

Cet avis est assorti d'une réserve et de deux recommandations :

1. <u>Réserve</u>: le projet et l'OAP devront intégrer plus complétement les enjeux relatifs à la préservation de la zone humide en suivant les préconisations du Pays de Saint Brieuc avec adaptation de l'ouvrage de franchissement du lot n°6 et configuration du bassin tampon ne favorisant pas les remontées des eaux.

2. Recommandations

- Le porteur du projet devra être attentif aux préoccupations des commerçants et riverains sur les problèmes de stationnement et d'intégration urbaine en définissant des exigences proportionnées dans le permis d'aménager.
- SBAA devra veiller à l'application des symboles conformes aux standards règlementaires lors de la mise à jour des tracés des servitudes sur le plan et mentionner l'emprise d'un poste de transformation de RTE.

Fait à Rostrenen, le 30 août 2018

Le Commissaire Enquêteur

Christian Robert

ANNEXES: PV d'enquête, Mémoire en réponse.

Christian ROBERT DEA de Droit privé Commissaire Enquêteur.

Références du dossier:

TA: E190081/35

Ordonnance du 10 mai 2019

COMMUNE de PLOUFRAGAN SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION

(Côtes d'Armor)
ENQUETE PUBLIQUE du 27 juin au 29 juillet 2019 inclus

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification no 3:

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU «La Croix Fichet» située en centre-ville et création d'une orientation d'aménagement pour ce secteur, Modification du plan des servitudes pour corriger le tracé des servitudes l4 relatives aux canalisations électriques Reclassement en zone Ub du lotissement «Le Clos des Terres Belêtres», actuellement en zone 1AU.

PROCES VERBAL D'ENQUETE

Références:

Arrêté n° AG-045-2019, de Mme Marie-Claire DIOURON, Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération Je soussignée, Marie-Claire DIOURON, Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération, atteste que M.C. ROBERT m'a remis ce jour le PV d'observations dressé sur 6 pages.

Pour La Présidente et par délégation,

Le 1^{er} Vice-président en charge de l'Économie et des Transports de l'Économie

et des 1 ra

Ronan KERDR

A Saint Brieuc le 01/08/2019

Madame,

Le présent procès-verbal est pris en application de l'article R123-18, alinéa 2 du Code de l'environnement qui dispose : « Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. » .

L'enquête publique s'est déroulée à la mairie de PLOUFRAGAN du 27 juin au 29 juillet 2019 inclus. Elle avait pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite « La Croix Fichet » située en centre-ville et le reclassement en zone Ub du lotissement « Le Clos des Terres Belêtres », actuellement en zone 1AU.

15, Lanhellen, 22 110 ROSTRENEN. Tél.: 02 96 29 37 02

M.él.: robert-christian-f@wanadoo.fr

Lors de la phase de mise en place de l'enquête, un déplacement sur site a été organisé le 14 juin en présence de M. Erwan TANGUY afin de prendre connaissance des caractéristiques de cette zone et de vérifier l'affichage. A cette occasion un riverain s'est manifesté. L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et trois permanences ont été tenues. Outre les publicités légales une information a été diffusée dans les pages locales du quotidien Ouest France des 13 et 14 juillet. Lors des permanences, des échanges ont pu intervenir avec M. TANGUY et M. BLANCHARD, adjoint en charge de l'urbanisme.

Quelques personnes ont consulté le dossier en dehors des permanences et ont été reçues par M. TANGUY et une question a été formulée par un riverain du projet sur le traitement des clôtures. Le 10 juillet, deux commerçants établis sur le secteur ont consulté le dossier et émis des questionnements sur les places de stationnement prévues ainsi que sur les modalités d'intégration du bâti. L'un d'entre eux, M. Bruno BARBERO a déposé par courriel. Une seule déposition individuelle a donc été formée au cours de la consultation.

Observation: Par courriel de M. Bruno BARBERO le 10/07/2019.

Souligne l'importance de prévoir des places de parking suffisantes pour les habitants et leurs visiteurs afin d'éviter du stationnement « sauvage ».

Sollicite la définition d'un projet comportant une unité de hauteur et d'esthétique dans les clôtures des habitations et émet le souhait de préserver le côté aéré de la rue sans construction en limite de terrain.

Le dossier soumis a par ailleurs suscité de ma part des interrogations dont la teneur vous est exposée ci-dessous.

Sur la justification du projet

Rappel sommaire sur le contexte du projet

Le PLU de Ploufragan a été approuvé le 13 décembre 2011 et son P.A.D.D. a retenu une orientation générale en matière de démographie d'environ 15 600 habitants à l'horizon 2020 .(14 400 dans la délibération motivée)

Le Plan Local Habitat de l'Agglo (2012-2017) prévoyait quant à lui la création de 1050 logements sur la commune, soit 175 logements par an, ce qui a notamment conduit à deux modifications du PLU en 2014 puis 2017.

Le rapport de présentation du PLU précise que les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat et activités compatibles représentent 4,2% du territoire, soit 113,70 ha dont 51,7 ha à vocation d'habitat pour les besoins communaux. Les zones 2AU (81,5 ha, rapport de présentation) correspondent à des secteurs qui ne font pas l'objet d'une maîtrise

15, Lanhellen, 22 110 ROSTRENEN. Tél. : <u>02 96 29 37 02</u>

publique, mais dont le développement doit être contrôlé par la collectivité. Toutefois le secteur de la Croix Fichet n'a pas fait l'objet d'une OAP, celle-ci étant à définir dans le cadre de la modification.

Le secteur 2AU dit «La Croix Fichet» s'étend sur une surface de 1 ha 38 (parcelles cadastrées AP 128,144,145,146,147,150, 151 213 et un fossé non cadastré). La zone, située en centre-ville, n'est pas cultivée et y constitue une dent creuse enserré dans le tissu urbain. La modification envisagée permettrait de créer 34 logements neufs dont 20 % de locatifs sociaux, de définir des orientations d'aménagement, de modifier le plan des servitudes (électriques) et le plan de zonage.

Le Projet s'inscrirait dans la logique du PADD et viendrait couvrir une demande de logements résultant de la démographie en progression constante (+0,6 % en 2014). Au vu de la notice de présentation versée au dossier, 68 nouveaux logements ont été créés chaque année sur la période 1999 à 2014 et sur la période 2012 à 2015, 354 constructions neuves ont été édifiées, soit 88,5 par an. Les résidences secondaires représentent une faible part du parc existant (1,36%) et le taux de logements vacants est faible (5,8%).

Le PLU s'inscrivait dans le logique du SCOT en matière de création de logements neufs, soit 100 par an, mais au regard du PLH qui prévoyait 1050 logements sur les cinq années, la commune est en deçà des objectifs (175/an), étant observé que le secteur de Plaine Ville était compris dans cet objectif.

La délibération motivée de SBAA en date du 29/11/2018 fait quant à elle références aux arguments suivants :

- Besoin de nouveaux logements au regard du PLH, partant du constat d'une création de 78 logements/an sur la période 2012/2017;
- Eude sur les capacités inexploitées en zone U, mais le gisement foncier n'est pas aisément mobilisable et le rythme de création insuffisant¹
- Difficulté pour atteindre les objectifs en zone 1AU, 7 secteurs sont énumérés afin d'illustrer (les blocages résultent de problèmes liés à l'acquisition du foncier et aussi d'un contentieux sur la zone de La Fontaine Morin)

Par ailleurs, la notice de présentation précise que la commune déclare qu'elle n'a pas réalisé les objectifs du PLH en matière de logements sociaux.

l La notice de présentation fait référence à une étude ayant permis de recenser 131 terrains, soit 17,7 ha dans la zone urbaine dont 11,8 ha susceptibles d'être aménagés dans une logique de densification, ce qui représente un potentiel de 310 logements. Mais le rythme de réalisation est de l'ordre de 40 par an, ce qui impose des mesures complémentaires avec ouverture à l'urbanisation des secteurs identifiés au PLU.

Questions:

La mise en relation des niveaux de réalisation et objectifs ne permet pas d'évaluer

clairement les écarts et besoins non couverts (périodes distinctes selon les pièces et absence

de synthèse).

D'autre part, le niveau de croissance démographique semble en deçà des projections,

les chiffres ne sont pas tous en cohérence et les prévisions actuelles ne sont pas énoncées.

Enfin, la dualité des objectifs PLU/PLH ne simplifie pas la compréhension, ce

d'autant plus que les motifs ayant conduit à retenir ces objectifs ne sont pas exposés. Il y a

ainsi un écart important entre les objectifs locaux et ceux du PLH, or ce programme couvre

une période écoulée et intégrait l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur emblématique pour

SBAA, celui de la *Plaine Ville* lié au réseau TEO. Il se trouve que la maitrise foncière de ce

secteur n'a pu être obtenue en l'absence d'accord avec la CCI propriétaire du foncier.

Il serait donc pour le moins justifié de préciser quelle était la part de ce secteur dans

l'objectif de 1050 logements assigné à la commune de Ploufragan et de mettre le niveau de

réalisation en relation avec des objectifs corrigés.

Il serait aussi opportun de préciser quels sont les projets de SBAA pour ce secteur

qui doit être relié à celui dit Le Merlet par une voie bidirectionnelle dans le cadre de la

réalisation de la rocade sud. (Travaux engagés en 2018)

Par ailleurs, le PLH de SBAA est en cours d'élaboration et certaines des orientations

qui seront vraisemblablement retenues devraient être portées à connaissance de telle sorte

que la modification entreprise s'inscrive dans une logique prospective et intervienne sur la

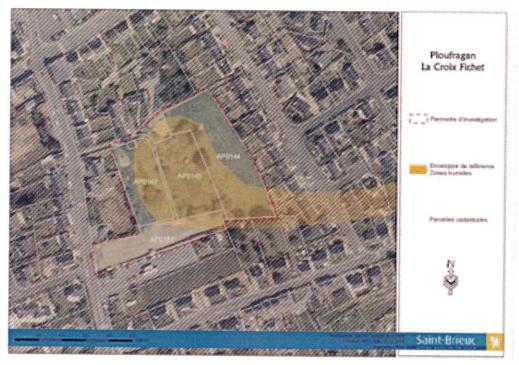
base d'objectifs de création de logements qui ne soient pas caducs.

Sur les caractéristiques la zone 2AU dite la Croix Fichet

Le projet d'ouverture a fait l'objet d'un examen au cas par cas par la MRAE et est

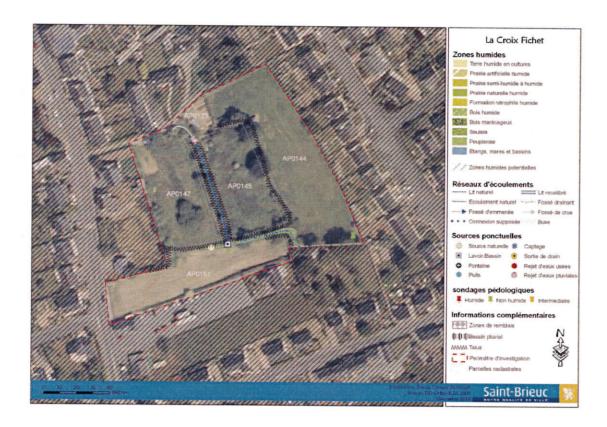
dispensé d'évaluation environnementale. Il est toutefois à noter que la zone est pour une

grande part comprise dans l'enveloppe de référence ZH du SAGE.



Source, dossier

Cette situation a conduit à la réalisation d'un diagnostic par le service Bassin Versants du Gouet en 2010, afin d'identifier plus précisément le contour de la zone humide.



La méthodologie ayant conduit à délimiter plus précisément la zone humide n'est pas expliquée et la carte établie après diagnostic ne fait ressortir que deux sondages pédologiques.

Par ailleurs le dossier comporte des incohérences dans la description des enjeux aquatiques et mentionne (notice de présentation p.36) qu'une ancienne fontaine et un ancien lavoir témoignent d'un écoulement d'eau dans le fossé non cadastré (décrit à sec) alors que cette fontaine est alimentée par une source distincte du fossé, comme ceci ressort de plan cidessus. Lors de la visite des lieux vers la mi-juin cette fontaine était alimentée.

Il est par conséquent sollicité de précisions sur les modalités de délimitation de la zone humide et des explications sur la distorsion entre enveloppe de référence et zonage ainsi délimité.

Sur l'intégration du projet

Les développements de la note de présentation consacrés à la présentation du projet d'aménagement retenu ne font pas ressortir de manière suffisamment détaillée quelles modalités d'intégration seront déclinées dans la future zone.

De même l'OAP reste très générale

Or il ressort du dossier que des arbitrages devront être conduits en termes d'implantation du bâti, par exemple entre le souci d'atteindre de bonnes performances énergétiques et celui de s'appuyer néanmoins sur la trame urbaine existant.

Enfin Il est prévu de limiter l'artificialisation de sols pour les espaces non dédiés aux véhicules, mais les modalités d'aménagement des places de stationnement ne sont pas évoquées à ce titre et il est donc sollicité communication des prescriptions du schéma directeur d'assainissement d'eaux pluviales sur ce point.

Dans l'attente de vos réponses sur ces observations et me tenant à votre disposition pour toute précision qui vous serait utile, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, mes salutations distinguées.

Fait à Rostrenen, le 31 juillet 2019 Transmis par courriel le 31/07

Christian Robert



Service Urbanisme de Ploufragan Suivi : Erwan TANGUY Tél : 02 96 78 89 33 erwan.tanguy@ploufragan.fr

Références à reporter : 103-2019
Toute correspondance doit être adressée à

Madame la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Monsieur Christian ROBERT 15 Lanhellen 22110 ROSTRENEN

Objet : Modification n°3 du PLU de Ploufragan - Enquête publique Réponses aux questions du procès verbal de synthèse

Monsieur le commissaire-enquêteur,

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 juin au 29 juillet 2019 en vue de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ploufragan, vous avez déposé votre procès-verbal de synthèse le 1^{er} août 2019 et je vous en remercie.

Ce procès verbal contient plusieurs remarques et questions auxquelles vous trouverez ci-joint les réponses et commentaires.

Les services urbanisme de la commune de Ploufragan et de St-Brieuc Armor Agglomération restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire sur ce dossier.

Espérant que ces éléments vous seront utiles pour la rédaction de votre rapport et de vos conclusions, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations les meilleures.

Pour La Présidente et par délégation, Le C^{er} Vice-président en charge de l'Economie et des Transports

Ronan KERDRAON

Copie à : Monsieur Le Maire de Ploufragan

Pièce jointe : Réponses aux observations recueillies suite à l'enquête publique de la modification n°3 du PLU de Ploufragan

5 rue du 71^{ème} Régiment d'Infanterie // cs 54 403 - 22044 Saint-Brieuc Cedex 2 T. 02 96 77 20 00

STIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LA HARMOYE // LA MÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX // LANTIC // LE BODÉO
LE FŒIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINE-HAUTE // PLAINTEL // PLÉDRAN // PLŒUC-L'HERMITAGE
PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN // SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC
SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS // SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC



Enquête publique pour la modification n°3 du PLU de Ploufragan Réponses aux questions du Procès verbal d'enquête du 1^{er} août 2019

• Précisions sur la justification du projet au regard des objectifs de production de logements

Le procès verbal de synthèse indique tout d'abord que « la mise en relation des niveaux de réalisation et objectifs ne permet pas d'évaluer clairement les écarts et besoins non couverts (périodes distinctes selon les pièces et absence de synthèse)».

Le PLU de Ploufragan approuvé en 2011 s'est fixé comme objectif la production de :

- 100 logements par an hors projet des Plaines Villes,
- et de 175 logements par an en intégrant le projet des Plaines Ville, conformément au Programme local de l'Habitat (PLH) de Saint Brieuc Armor Agglomération 2012 -2017.

Si, comme mentionné dans le procès verbal de synthèse, la « dualité des objectifs [PLU / PLH] ne facilite pas la compréhension », celle-ci est due au souhait de distinguer, dans le PLU de Ploufragan, la production de logements dépendant des choix de la commune et celle relevant d'un projet d'enjeu intercommunal (aménagement du quartier des Plaines Villes). Comme indiqué page 120 du rapport de présentation du PLU, « le projet des Plaines Villes, secteur d'extension de l'agglomération briochine propose la création de 436 logements ». En excluant ce projet, il restait donc 600 logements à produire sur 6 ans (soit 100 logements /an) pour atteindre l'objectif de 1050 logements fixé par le PLH.

Concernant la réalisation de ces objectifs, comme précisé dans la délibération du Conseil d'agglomération du 29 novembre 2018 engageant la procédure de modification n°3 du PLU, la production de logements sur Ploufragan sur la période 2012-2017 a été en moyenne de 78 logements par an. Elle est donc en deçà des objectifs du PLU et du PLH 2012-2017 malgré l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs à l'urbanisation dans le cadre des modifications n°1 et 2 du PLU.

La ville de Ploufragan doit donc poursuivre ses efforts de production de logements notamment par l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs et en priorité sur ceux disponibles dans le tissu urbain existant comme celui de la Croix-Fichet.

Le procès verbal de synthèse indique par ailleurs qu'il serait « opportun de préciser quels sont les projets de SBAA pour le secteur des Plaines Villes dès lors que celui-ci doit être relié au lieu dit Le Merlet dans le cadre de l'aménagement de la rocade sud ».

L'aménagement de ce secteur a déjà commencé par une première tranche qui accueille aujourd'hui des logements et des équipements publics (nouveau siège de la CAF et du Service des Eaux de SBAA). La réalisation d'une nouvelle usine de l'Eau et d'un centre de secours pour le SDIS est également envisagée.

Les phases ultérieures d'aménagements doivent aujourd'hui faire l'objet d'un travail partenarial entre la CCI (actuelle propriétaire du foncier), l'Agglomération et la Ville de Ploufragan. A ce titre un Comité de Pilotage est constitué afin de construire une vision stratégique partagée sur l'avenir des Plaines Villes qui s'intègre plus largement dans le développement de notre territoire.

Le procès verbal de synthèse indique enfin que « le PLH de SBAA est en cours d'élaboration et certaines des orientations qui seront vraisemblablement retenues devraient être portées à connaissance de telle sorte que la modification entreprise s'inscrive dans une logique prospective et intervienne sur la base d'objectifs de création de logements qui ne soient pas caducs ».

Le projet de nouveau PLH 2019-2024 de Saint Brieuc Armor Agglomération a effectivement été arrêté et soumis pour avis aux communes, dont Ploufragan.

Ce nouveau PLH 2019-2024 inscrit la Ville de Ploufragan dans le « secteur urbain » de SBAA (avec Saint-Brieuc, Plérin, Trégueux et Langueux) et la commune de Ploufragan se voit fixer les objectifs suivants :

- produire entre 80 et 90 logements par an;
- cette production devra inclure 16 logements locatifs sociaux par an.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Croix Fichet, dont les premiers logements devraient être livrés courant 2020, contribuera à la réalisation de ces objectifs.

• <u>Précisions sur les modalités de délimitation de la zone humide et des explications sur la distorsion entre enveloppe de référence et zonage ainsi délimité</u>

Le procès verbal de synthèse interroge sur la méthodologie ayant conduit à délimiter plus précisément la zone humide présente sur le secteur de la Croix Fichet et sur la distorsion entre l'enveloppe de référence et l'emprise réduite de la zone humide.

La délimitation de la zone humide sur ce secteur s'appuie sur la méthodologie proposée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Baie de Saint Brieuc.

En effet, dès 2007, le SAGE Baie de Saint-Brieuc a acté le principe de produire des enveloppes de références zones humides afin d'identifier les secteurs à enjeu « Eau ». La réalisation de cette enveloppe de référence reposait sur le croisement d'outils informatiques de détection qui permettent de déterminer les secteurs a priori saturés en eau (cartes des sols, zonages de risques d'inondation, modélisation hydrologique,...) et d'outils de dessin qui permettent d'en préciser la limite (courbes de niveaux, photographie aérienne,...).

L'enveloppe de référence ne constitue donc pas un inventaire des zones humides mais bien la délimitation des zones de forte probabilité de présence de zones humides permettant de sensibiliser les porteurs de projet à la nécessité de réaliser un diagnostic zones humides à l'échelle du périmètre du projet de l'opération d'aménagement.

Sur le secteur de la Croix Fichet, un diagnostic à été réalisé en 2010 par le service Bassin versant de la Ville de Saint-Brieuc lors de la révision du PLU au regard de la coïncidence entre la zone 2AU et l'enveloppe de référence. Les investigations sur le terrain ont permis d'identifier une zone de source matérialisée par la présence ponctuelle d'une fontaine et d'un lavoir. La délimitation des contours de la zone humide s'est appuyée sur les observations de la végétation et les sondages pédologiques conformément aux dispositions de l'Arrêté du 24 juin 2008 (modifié en octobre 2009) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Le procès verbal de synthèse indique également que « le dossier comporte des incohérences dans la description des enjeux aquatiques et mentionne (notice de présentation p.36) qu'une ancienne fontaine et un ancien lavoir témoignent d'un écoulement d'eau dans le fossé non cadastré (décrit à sec) alors que cette fontaine est alimentée par une source distincte du fossé ».

S'il est vrai que lors de la visite sur site préalable au démarrage de l'enquête, la fontaine était alimentée, il convient de préciser que lors des investigations de terrain réalisées en vue de la constitution du dossier d'ouverture à l'urbanisation, la fontaine, le lavoir et les fossés étaient à sec (les photos exposées dans le dossier en témoignent). Il semble donc que la fontaine ne soit alimentée que de façon intermittente.

A ce titre, il est souligné que le projet de lotissement devra être soumis à une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau en application de la nomenclature définie à l'article R.214-1 du Code de l'environnement. Ce dossier comportera notamment une analyse de l'état initial du site et de son environnement, une évaluation des incidences du projet, et explicitera sa compatibilité avec les dispositions du SDAGE et du SAGE.

• Précisions sur l'intégration du projet

Le procès verbal de synthèse relève que « les développements de la note de présentation consacrés à la présentation du projet d'aménagement retenu ne font pas ressortir de manière suffisamment détaillée quelles modalités d'intégration seront déclinées dans la future zone. De même l'OAP reste très générale. Or, il ressort du dossier que des arbitrages devront être conduits en termes d'implantation du bâti, par exemple entre le souci d'atteindre de bonnes performances énergétiques et celui de s'appuyer néanmoins sur la trame urbaine existante ».

Le plan d'aménagement présenté dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation a été conçu de façon à permettre à un maximum de lots de bénéficier d'une exposition sud / sud-ouest, dans le but de garantir une bonne performance énergétique des futurs logements.

L'OAP reste volontairement généraliste de manière à orienter l'aménagement sans le « verrouiller » totalement. Elle garantie néanmoins le respect des éléments de patrimoine que constituent la fontaine et le lavoir, mais fixe des objectifs essentiellement urbains compte tenu de la localisation de ce site, en plein centre ville (densité de 25 logements /ha ; minimum de 20% de logements locatifs aidés ; liaisons piétonnes avec les quartiers périphériques,...).

Par ailleurs, suite à l'ouverture à l'urbanisation, l'aménageur devra déposer une demande de permis d'aménager qui comprendra un « règlement du lotissement ». Celui-ci pourra prévoir, si nécessaire, des règles plus strictes que le règlement de la zone 1AU du PLU en termes d'intégration des constructions.

Enfin, dans le cadre du procès verbal de synthèse, il est demandé communication des prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales concernant l'aménagement des places de stationnement.

Le schéma directeur des eaux pluviales de Ploufragan validé en 2011 ne contient pas de prescriptions concernant l'aménagement des places de stationnement pour les véhicules. Il contient néanmoins des coefficients maximum d'imperméabilisation selon les zones (55% maximum concernant la zone de la Croix Fichet) et précise que « la réalisation de parkings verts (type alvéoles végétalisées) sur tout ou partie du projet pourra être une solution alternative pour contribuer au respect du coefficient d'imperméabilisation » (cf rapport de présentation du SDAP ci-joint -p.32).

Dans les zones urbanisables, en plus du coefficient d'imperméabilisation maximal à ne pas dépasser, il sera nécessaire de créer une ou des mesures compensatoires à l'urbanisation afin de ne pas aggraver la situation actuelle (cf rapport de présentation du SDAP ci-joint -p.23).

Ces mesures compensatoires sont définies pour chaque zone par un débit de fuite maximal et un volume correspondant au stockage de la pluie de période de retour 10 ans sur tout le territoire communal.

Le débit de fuite imposé est 3 l/s/ha pour toutes les zones urbanisables de surface supérieure à 1 ha (conformément au SDAGE Loire-Bretagne).

Conformément à ces prescriptions, le projet d'aménagement de la Croix Fichet prévoit la création d'un bassin de rétention d'un volume de 330 m³ avant rejet vers le réseau pluvial.