

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

COMMUNE DE PLOUFRAGAN

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la modification n°4 du PLU

Arrêté AG-153-2020 de M. le Président

de

Saint-Brieuc Armor Agglomération

Partie 1

RAPPORT

Commissaire Enquêteur

Jean-Louis MARECHAL

Sommaire

1 - PRESENTATION DE L'ENQUETE	3
1.1 Nature et objet de l'enquête.....	3
1.1.1- La commune	3
1.1.2 - Le projet	3
1.1.3- L'Autorité environnementale	8
1.1.4 - Les Personnes Publiques Associées.....	8
1.2 Désignation du commissaire enquêteur	8
1.3 Les délibérations – l'Arrêté d'organisation de l'enquête.....	8
1.4 Composition du dossier d'enquête	8
1.5 Aspect réglementaire	9
2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	9
2.1 Réunion préparatoire	9
2.2 Modalités de l'enquête	9
2.3 Publicité de l'enquête.....	9
2.3.1-Affichage :	9
2.3.2- Publication dans la presse :	9
2.4 Permanences et climat de l'enquête.....	9
2.5 Formalités de clôture de l'enquête	10
3 - REMISE DU PV DE SYNTHESE.....	10

1 - PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 Nature et objet de l'enquête

1.1.1- La commune

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

- Trégueux, à l'est,
- Saint-Brieuc, Plérin, Trémuson au nord,
- La Maugéon, Saint-Donan à l'ouest,
- Plaine-Haute, Saint-Julien et Plédran au sud.

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

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

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

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

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

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

1.1.2 - Le projet

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

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

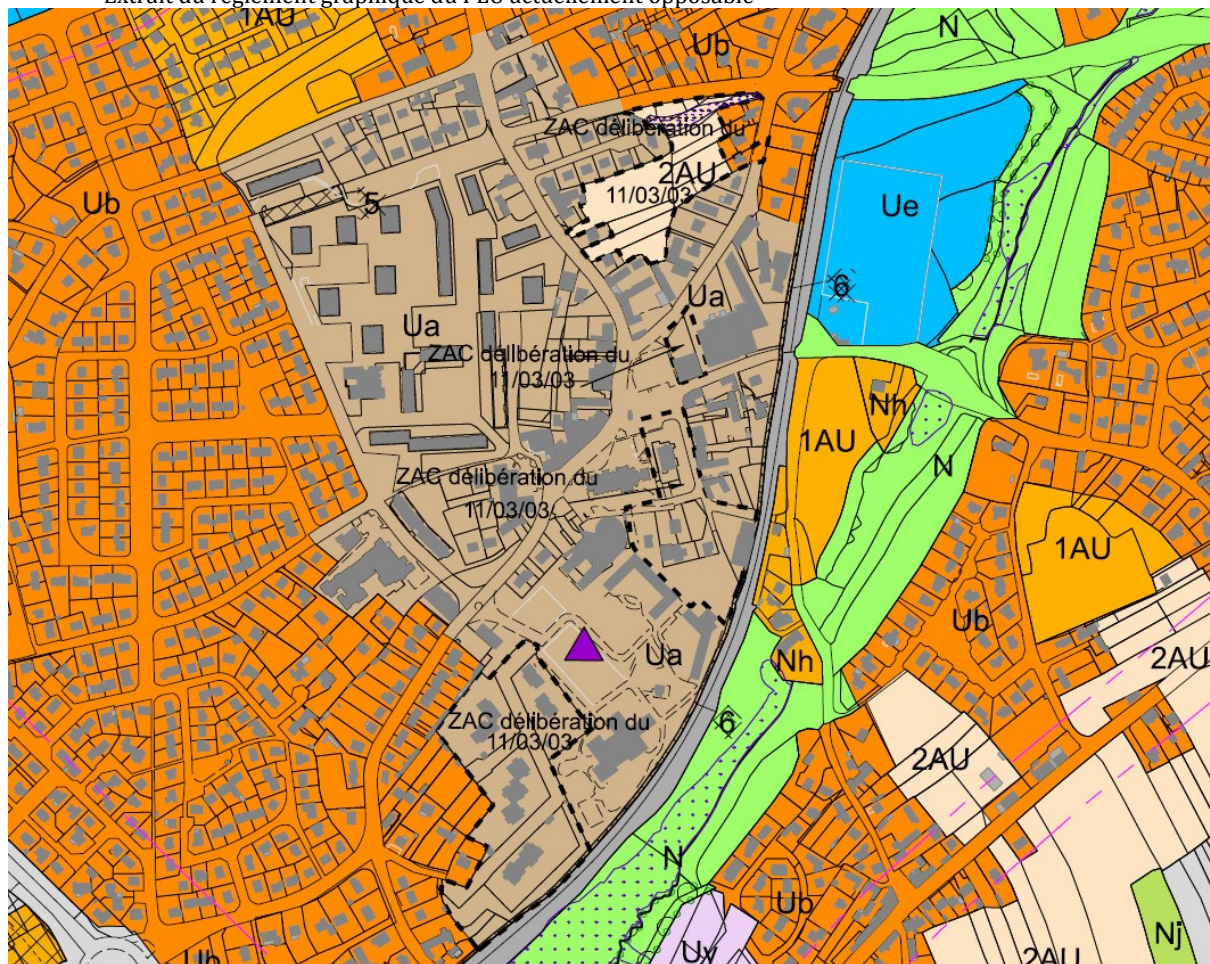
Cet objet consiste en un ajustement ponctuel du règlement graphique du PLU. La ZAC multi-sites a été créée par délibération du 11 mars 2003 et a fait l'objet en 2004 d'un dossier de réalisation pour orienter l'aménagement de 4 secteurs : Le Grimolet, Le Presbytère et la Poste, l'Espace commercial du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

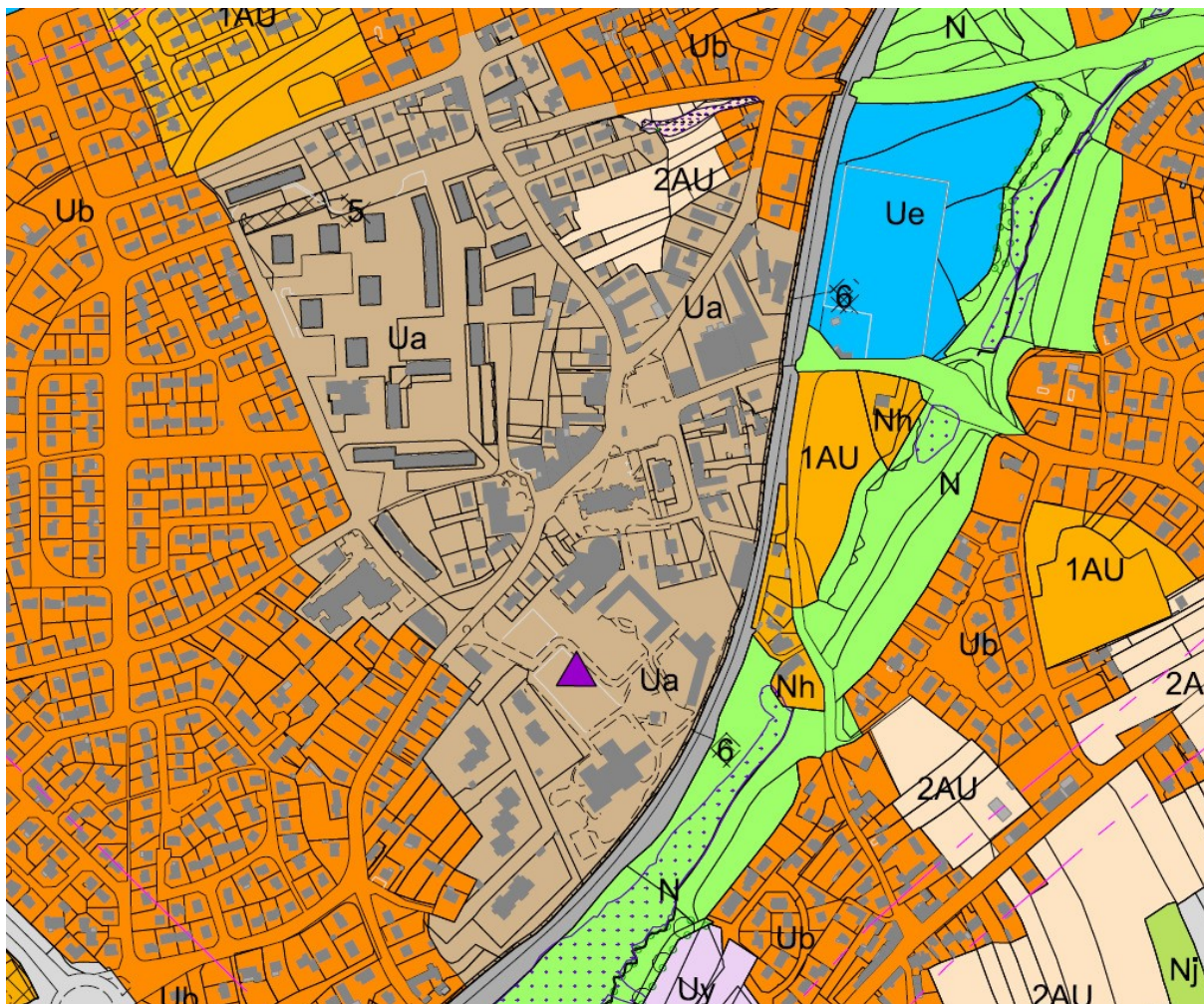
D'un point de vue juridique, une ZAC multi-sites reste une seule et même opération qui ne doit avoir qu'une seule personne publique à l'initiative de l'opération, un seul aménageur et un seul bilan. Le secteur du Grimolet ayant fait l'objet d'une délibération de clôture il paraissait juridiquement fragile de relancer une concession d'aménagement pour les trois autres secteurs. De plus les orientations

d'aménagement retenues n'étaient plus en adéquation avec les orientations actuelles du SCoT. Le conseil Municipal a donc, par délibération du 11 février 2020 prononcé la suppression des périmètres de cette ZAC. Il s'agit là de procéder à leur suppression sur le règlement graphique.

Les plans ci-dessous détaillent l'évolution du zonage du P.L.U

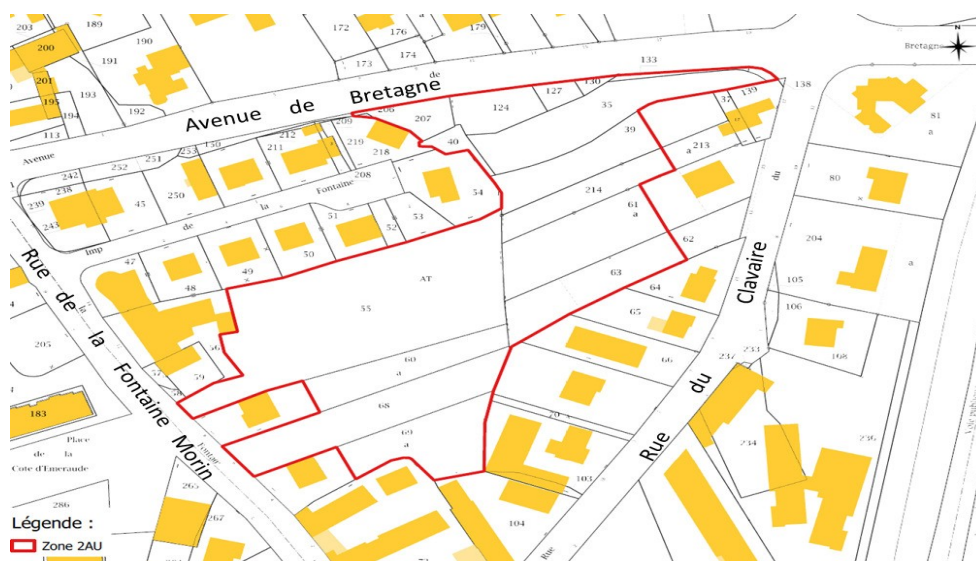
Extrait du règlement graphique du PLU actuellement opposable





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

L'ensemble, composé de 17 parcelles représente une surface totale d'environ 1.13 ha. Ces parcelles sont classées en zone 2AU au PLU actuel.



Le projet se situe à 100 mètres de la Place du Centre, à proximité immédiate des commerces, des services et des équipements publics. Il est enserré dans un tissu urbain en plein cœur de la zone urbaine de la commune et est présenté comme la densification d'une dent creuse inexploitée au sein de l'enveloppe urbaine. Les transports en commun sont présents à proximité de la zone.

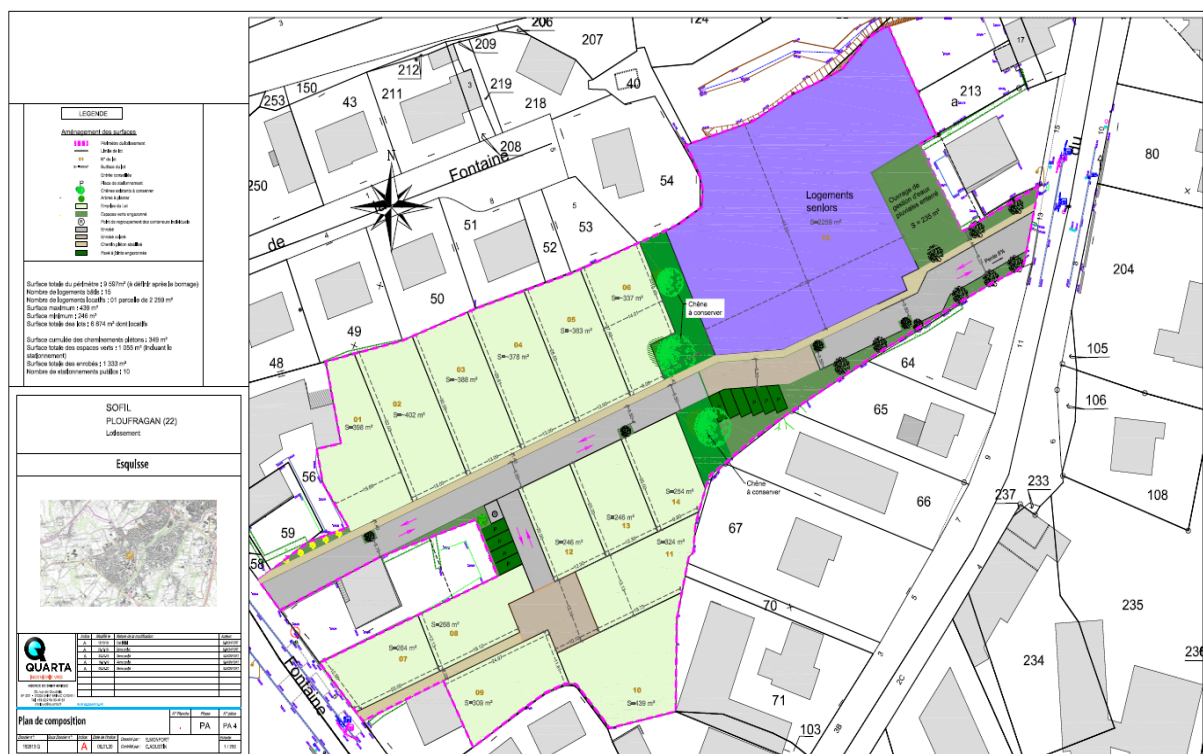
La commune maîtrise environ 1/3 du foncier et a travaillé avec l'aménageur pour définir les orientations du projet de lotissement.

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

Une étude des gisements fonciers de la commune a permis de recenser 73 terrains représentant 220 logements potentiels constitués pour la plupart de fonds de jardin et de quelques dents creuses. Ces parcelles se révélant difficilement mobilisables il est jugé nécessaire de procéder à cette ouverture à l'urbanisation de la zone.

La commune envisage d'orienter son aménagement vers la réalisation d'un projet à destination des séniors. La commune a également acquis une habitation immédiatement contigüe afin d'y réaliser une salle commune, lieu de convivialité et de lien social.

En résumé le projet envisage la création de 14 lots libres et une emprise de 2200 m² pour un programme de logements locatifs sociaux.



Les raccordements aux réseaux humides sont prévus de la façon suivante :

L'alimentation en eau potable se fera par raccordement au réseau d'alimentation desservant les rues de la Fontaine Morin et du Calvaire. Un poteau incendie est prévu sur le site.

L'assainissement des eaux usées sera assuré par le raccordement gravitaire au réseau existant rue du Calvaire, lui-même raccordé à la station d'épuration de Saint-Brieuc qui possède une capacité nominale de traitement de 140 Equivalent Habitants.

L'assainissement des eaux pluviales est envisagé par un raccordement gravitaire au cours d'eau dans lequel s'écoulent les eaux pluviales du site, à savoir le ruisseau de l'étang des Châtelets. Il est envisagé la création d'un bassin de rétention qui pourra être enterré. Compte tenu de la superficie totale du terrain de l'opération, supérieure à 1 ha, l'aménageur sera tenu de réaliser une déclaration « loi sur l'eau ».

Sur le plan des sensibilités environnementales, le site Natura 2000 « Rives du Gouet » est situé à 4 kilomètres au Sud-Ouest de l'opération. Il n'est pas prévu d'impact notable sur ce site. Une zone humide est identifiée en limite Nord du site. Le projet d'aménagement n'intégrant pas les parcelles situées dans cette zone humide, elle ne doit pas être impactée.

Pour ce qui est du règlement graphique, il sera modifié, la zone 2AU devenant 1AU.

Le règlement littéral sera également modifié et c'est le règlement de la zone 1AU qui s'appliquera à cette zone.

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

Etat des Lieux :

Le secteur est proche des commerces, du collège et des services du centre-ville. La zone proposée à l'urbanisation représente environ 1.13 ha et se situe en dent creuse dans un contexte urbain. On y trouve au nord une partie aménagée en square, traversée par un ruisseau qui ne sera pas modifiée et la zone humide repérée au document graphique qui sera préservée. L'accès à cette zone est possible à l'Ouest par la rue de la Fontaine Morin et à l'Est par la rue du Calvaire. Des liaisons piétonnes sont envisageables pour se raccorder au réseau de cheminements doux existant. La commune a fait l'acquisition d'une maison d'habitation comprenant un cabinet médical au rez-de-chaussée. Elle souhaite conserver le cabinet médical et transformer la partie habitable en salle de vie commune pour les seniors.

Objectifs :

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

Orientations d'aménagement :

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

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

La zone humide sera préservée

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

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

1.1.3- L'Autorité environnementale

Saisie de ce dossier le 13 mars 2020, dans le cadre de la procédure « au cas par cas », l'Ae a dans une première décision rendue le 17 juin 2020 décidé que la présente demande de modification du PLU de Ploufragan était soumise à évaluation environnementale en raison de la proximité du secteur avec une zone humide qui risquait d'être directement impacté.

Un recours portant sur cette décision a été déposé par la Communauté d'agglomération « Saint-Brieuc Armor Agglomération ». Au vu des informations fournies à l'occasion de ce recours portant notamment sur le dépôt d'un dossier « Loi sur L'eau » l'Ae a rapporté sa précédente décision et a dispensé le projet d'évaluation environnementale.

1.1.4 - Les Personnes Publiques Associées

Un tableau récapitulatif des Personnes Publiques Associées invitées à se prononcer sur le projet est annexé au présent. A la date de rédaction de ce rapport. Aucun avis défavorable n'a été émis. Aucune observation n'a été formulée, si ce n'est la nécessité, soulignée par le Pays de Saint-Brieuc de respecter la densité de 25 logements/ha.

Les avis des PPA s'étant exprimées sur le projet sont joints au dossier d'enquête publique.

1.2 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 4 septembre 2020, le conseiller délégué auprès du Tribunal Administratif de Rennes m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

1.3 Les délibérations – l'Arrêté d'organisation de l'enquête

Par délibération du 25 mars 2019 l'agglomération Saint-Brieuc Armor Agglomération a engagé la procédure de modification n°4 du PLU de la commune de Ploufragan, validant les justifications exposées et approuvant l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Par arrêté en date du 23 mars 2019 Mme la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération a engagé la procédure de modification n°4 du PLU de Ploufragan.

Par arrêté du 11 septembre 2020 M. le Président de SABB a prescrit la présente enquête et en a organisé les modalités.

1.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à l'enquête public était composé comme suit :

1. Un livret de 36 pages intitulé Notice de présentation.
2. Un livret de 52 pages intitulé Demande d'ouverture à l'urbanisation Secteur 2AU rue de la Fontaine.
3. Un document de 192 pages intitulé Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme modifié.
4. Un livret de 22 pages intitulé Les orientations d'aménagement modifiées.
5. Un cahier de plans Avant/Après modification – règlement graphique modifié.
6. Une chemise contenant les Avis des PPA exprimés ainsi que la liste des PPA consultées.
7. Une chemise « Pièces administrative » contenant les arrêtés et délibération ainsi que la décision de nomination du commissaire enquêteur.

1.5 Aspect réglementaire

Le cadre législatif et réglementaire de la procédure de modification :

Les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les articles L.123-1 et suivants et R.123.1 et suivants du Code de l'Environnement.

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Réunion préparatoire

Une réunion de préparation de l'enquête publique s'est tenue le 2 octobre 2020 en Mairie de Ploufragan, avec la participation de M. DECRETON Adjoint à l'Urbanisme de la Ville de Ploufragan, de M. Erwann TANGUY responsable de l'Urbanisme de cette commune et de Samia BLAISE chargée de mission planification à Saint-Brieuc Armor Agglomération. Cette réunion a permis d'organiser les modalités pratiques de l'enquête publique eu égard à la situation sanitaire actuelle. Un transport sur la zone proposée à l'urbanisation m'a permis d'apprécier les enjeux du projet et de constater que la zone 2AU de la Fontaine constituait effectivement une dent creuse actuellement en friche au cœur d'une zone fortement urbanisée. J'ai également pu constater la présence de l'affichage réglementaire sur zone et sur le panneau d'affichage sur le parvis de la Mairie.

2.2 Modalités de l'enquête

Par arrêté en date du 11 septembre 2020, Monsieur Le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération a prescrit la présente enquête publique pour une durée de 15 jours entre le 12 octobre 2020 à 9h 00 et le 26 octobre 2020 à 17h 00.

Mes permanences se sont tenues dans une salle de réunion au rez-de-chaussée de la mairie

- Le lundi 12 octobre 2020 de 9h 00 à 12h 00 ;
- Le lundi 26 octobre 2020 de 14h 00 à 17h 00.

2.3 Publicité de l'enquête

2.3.1-Affichage :

En mairie, sur le panneau d'affichage implanté sur le parvis de la Mairie par affiche à texte noir sur fond jaune au format A3.

Sur la zone objet de l'enquête au niveau des deux accès situés de part et d'autre du secteur rue de la Fontaine Morin et rue du Calvaire. Même type d'affiches.

2.3.2- Publication dans la presse :

Les avis relatifs à l'enquête ont été publiés dans les éditions des journaux Ouest-France et le Télégramme (Côtes d'Armor) le 28 septembre et le 12 octobre 2020. Un rappel a été effectué dans l'édition du 9 octobre de Ouest-France ainsi que sur le site internet de la commune. Un article rappelant l'enquête publique a paru dans l'édition de Ouest-France du 13 octobre 2020.

2.4 Permanences et climat de l'enquête

Les deux permanences que j'ai tenues se sont déroulées dans le calme, dans de bonnes conditions d'accueil du public et dans le respect des règles sanitaires et des gestes barrières. Au cours de la première permanence j'ai reçu la visite de deux personnes venant simplement

s'informer de la nature des modifications envisagées au PLU. Lors de la seconde permanence, 15 personnes, pour la plupart âgées se sont manifestées afin de connaître la nature exacte du projet d'habitat sénior, se disant très intéressées par ce projet qui leur permettrait de se rapprocher du centre-ville. Les renseignements demandés (type de logement, taille, logements locatifs ou à la vente) n'étant pas contenus dans le dossier à ce stade du projet, M. TANGUY du service Urbanisme de PLOUFRAGAN a bien voulu informer ces personnes sur les suites à venir et les éventuelles démarches à entreprendre.

2.5 Formalités de clôture de l'enquête

Le 26 octobre à 17 h 00 j'ai procédé aux formalités de clôture du registre d'enquête, ne contenant aucune observation. De même aucune observation n'a été formulée que ce soit par courrier ou par voie dématérialisée.

3 - REMISE DU PV DE SYNTHÈSE

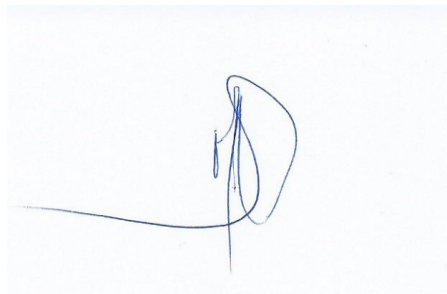
Le 29 octobre 2020, au cours d'une réunion, j'ai remis le Procès-verbal de synthèse des observations à Mme Samia BLAISE, représentant la communauté d'agglomération Saint-Brieuc Armor Agglomération, ainsi qu'à M. Erwann TANGUY, du service Urbanisme de la Ville de Ploufragan.

Pièces annexées :

- 1- Copie des insertions presse
- 2- Liste des PPA consultées
- 3- Procès-verbal de synthèse des observations
- 4- Le registre d'enquête

Fait à Pleurtuit, le 6 novembre 2020

Le Commissaire Enquêteur

A blue ink signature on a white background. The signature is stylized, starting with a long horizontal line that curves upwards and then forms a series of loops and vertical strokes.

Jean-Louis MARECHAL