

**Yves Hubert GUENIOT**  
Commissaire enquêteur

**SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION**  
Arrêté n° AG-076-2021

**SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION  
COMMUNE DE PLOUFRAGAN**

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N° 6  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PLOUFRAGAN**

**Enquête N°E21000155/35**

**22 novembre – 22 décembre 2021**

**RAPPORT D'ENQUÊTE**



**16 janvier 2022**

## SOMMAIRE

<b>I. Table des matières</b>	
II. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, AUTORITÉ ORGANISATRICE ET MAÎTRE D'OUVRAGE .....	4
III. LE CADRE JURIDIQUE .....	4
Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme.....	4
Le cadre juridique de l'enquête publique .....	4
IV. LA COMMUNE DE PLOUFRAGAN (ÉLÉMENTS INSEE 2018).....	4
Démographie.....	4
Logements.....	5
Emplois et activités .....	6
Transports .....	7
V. RAPPEL RELATIF A L'ÉVOLUTION DU PLU DE PLOUFRAGAN .....	7
Bref historique .....	8
VI. LE PROJET DE MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL d'URBANISME de PLOUFRAGAN.....	9
Objets de la modification n° 6 du PLU .....	9
1- Rectification de la règle de mixité sociale pour les constructions en zone Ua et Ub .....	9
2- Modification de la hauteur en zone Ua .....	10
3- Modification des règles de stationnement en zone Ua .....	11
4- Suppression de l'emplacement réservé n°5.....	12
VII. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	13
VIII. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	13
Désignation du commissaire enquêteur ; prescription de l'enquête publique .....	13
Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête.....	14
Réunions .....	14
Information du public .....	14
L'information réglementaire dans la presse.....	14
L'affichage réglementaire en mairie et sur les sites .....	15
IX. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	15
Les conditions d'accueil du public.....	15
Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur.....	15
Visites de sites.....	15
X. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	15
XI. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	16
XII. AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE.....	16
XIII. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES .....	16
Avis de l'État (DDTM) .....	16

Champs d'application de la règle de mixité sociale.....	17
Règle de stationnement concernant les vélos pour les immeubles d'habitations et de bureaux	17
Avis de Saint-Brieuc Armor Agglomération au titre de la compétence Habitat – Logement - PLU..	17
Avis du Département des Côtes d'Armor Direction du patrimoine.....	18
Avis de La Région Bretagne.....	18
Avis de Réseau de Transport d'Électricité (RTE) .....	18
Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) des Côtes d'Armor .....	18
Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat .....	18
XIV. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	18
XV. OBSERVATIONS ET QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	18
Lieux d'affichage de l'enquête publique.....	18
Constructions hors opération d'aménagement et règle de mixité sociale ?.....	19
Perspectives d'évolution en termes de logements et de population sur la période du PLH (2019-2024 soit sur 6 ans). Apport du projet de modification N°6.....	21
Capacité d'accueil des enfants en écoles primaires .....	22
Constructions, réseau des eaux usées, station d'épuration .....	23
Vélos et règles de stationnement .....	24

## II. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, AUTORITÉ ORGANISATRICE ET MAÎTRE D'OUVRAGE

L'enquête publique sur le territoire de la commune de PLOUFRAGAN porte sur le projet de modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Cette enquête a comme :

- Autorité organisatrice : SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION
- Maître d'ouvrage : SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION, celle-ci disposant de la compétence urbanisme

## III. LE CADRE JURIDIQUE

### Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la Commune.

Le contenu du PLU est défini dans les articles L 151-2 à L151-10.

### Le cadre juridique de l'enquête publique

Le cadre juridique de l'enquête publique est régi notamment par les articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-27 du code de l'Environnement.

## IV. LA COMMUNE DE PLOUFRAGAN (ÉLÉMENTS INSEE 2018)

### Démographie

La commune de Ploufragan, de l'ordre de 11 500 habitants (Population municipale légale en vigueur au 1er janvier 2018) a connu de 1968 à 1982 une très forte évolution (doublement de la population en 14 ans) et entre 1982 et 2018 une évolution annuelle moyenne inférieure à 0,5 % en considérant des cycles de 10 ans. La population entre 2008 et 2018 a augmenté globalement de 536 habitants ( 4,9 % )

#### Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	5 109	8 395	10 289	10 583	10 579	10 953	11 569	11 489

#### POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

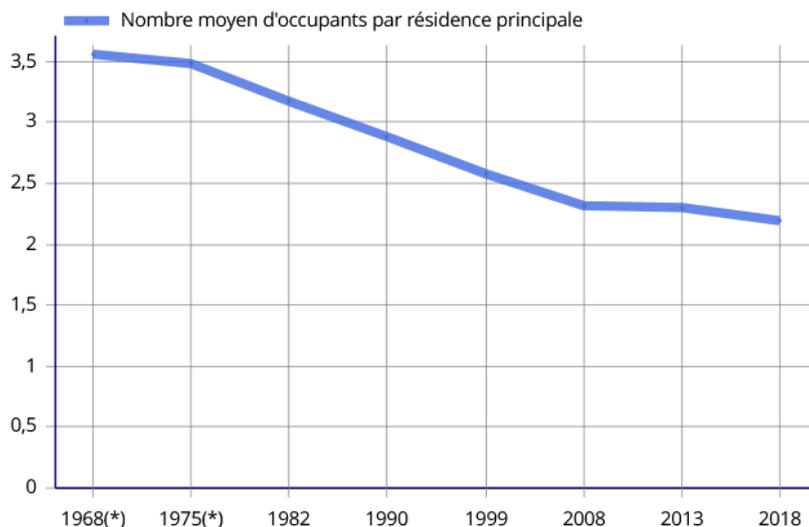
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	7,4	2,9	0,4	-0,0	0,4	1,1	-0,1

Le PLU approuvé le 13 décembre 2011 prévoyait une population de 15 600 habitants en 2020 (P. 122 du rapport de présentation).

La taille des ménages reste supérieure à 2 et a faiblement évolué entre 2008 et 2018

#### FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

##### FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



Taille des ménages légèrement supérieure à 2,1 en 2018 (taille moyenne des ménages dans les Côtes d'Armor en 2018 : 2,1)

## Logements

Le nombre de logements a plus que doublé (\*2,3) en 14 ans entre 1968 et 1982 soit une moyenne théorique de 137 logts/an)

Le rythme s'est fortement ralenti entre 2008 et 2018 (+685 en 10 ans soit une moyenne théorique de près de 69 logts/an)

#### - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
<b>Ensemble</b>	<b>1 451</b>	<b>2 457</b>	<b>3 368</b>	<b>3 828</b>	<b>4 277</b>	<b>4 851</b>	<b>5 264</b>	<b>5 536</b>
Résidences principales	1 386	2 362	3 172	3 618	4 051	4 638	4 937	5 124
Résidences secondaires et logements occasionnels	15	33	66	54	72	20	58	42
Logements vacants	50	62	130	156	154	193	268	371

### Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2018	%
<b>Ensemble</b>	<b>4 851</b>	<b>100,0</b>	<b>5 264</b>	<b>100,0</b>	<b>5 536</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	4 638	95,6	4 937	93,8	5 124	92,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	20	0,4	58	1,1	42	0,7
Logements vacants	193	4,0	268	5,1	371	6,7

La commune a très peu de résidences secondaires (moins de 1 %) avec un taux de 6,7 % de logements vacants qui n'était que de 4 % en 2008. Le taux moyen des logements vacants dans les Côtes d'Armor en 2019 se situe à 8,8 %).

### Emplois et activités

#### EMP T5 - Emploi et activité

	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	6 062	6 015	6 090
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	4 425	4 614	4 412
Indicateur de concentration d'emploi	137,0	130,4	138,0
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	56,1	55,1	53,5

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

L'indicateur de concentration d'emploi 138 % en 2018 dans la zone de Saint-Brieuc démontre l'ampleur du bassin d'emploi de Saint-Brieuc agglomération n'est pas élevé et en diminution par rapport à 2011.

#### Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2008	%	2013	%	2018	%
<b>Ensemble</b>	<b>4 419</b>	<b>100</b>	<b>4 613</b>	<b>100</b>	<b>4 411</b>	<b>100</b>
Travaillent :						
dans la commune de résidence	1 182	26,8	1 168	25,3	1 108	25,1
dans une commune autre que la commune de résidence	3 237	73,2	3 445	74,7	3 303	74,9

Seulement 25 % des actifs résidents dans la commune travaillent dans celle-ci.

- Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2018

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>6 324</b>	<b>100,0</b>
Agriculteurs exploitants	22	0,3
Artisans, commerçants, chefs entreprise	268	4,2
Cadres et professions intellectuelles supérieures	912	14,4
Professions intermédiaires	2 041	32,3
Employés	1 468	23,2
Ouvriers	1 612	25,5

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2008	
	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>6 192</b>	<b>100,0</b>
Agriculture	66	1,1
Industrie	913	14,7
Construction	525	8,5
Commerce, transports, services divers	3 258	52,6
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 431	23,1

Le pourcentage d'ouvriers et employés est important (48,7 %). En termes de salariés, l'industrie ne représente que 8,3 %.

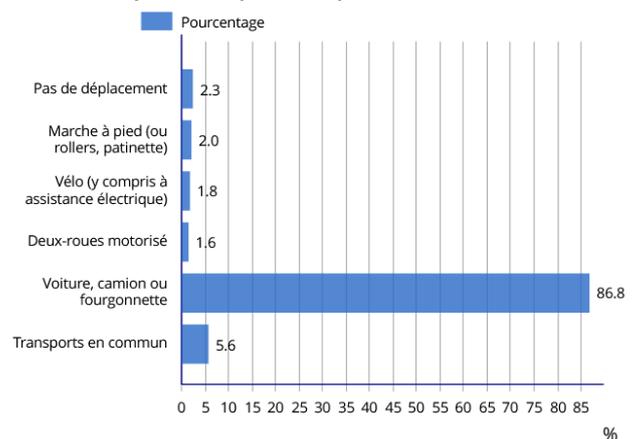
RES T2 - Postes salariés par secteur d'activité agrégé

	Total	%
<b>Ensemble</b>	<b>5 777</b>	<b>100,0</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	138	2,4
Industrie	482	8,3
Construction	393	6,8
Commerce, transports, services divers	3 349	58,0
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	638	11,0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 415	24,5

Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.

Le nombre d'établissements actifs par secteur d'activité fin 2018 s'élevait à 346, le nombre de particuliers employeurs s'établissait à 646 dont 250 employeurs d'assistantes maternelles.

## Transports

La part des transports en commun est de 5,6 %, les déplacements doux représentent 3,8 %.

## V. RAPPEL RELATIF A L'ÉVOLUTION DU PLU DE PLOUFRAGAN

## Bref historique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploufragan, approuvé le 13 décembre 2015 a fait l'objet de 4 modifications, 2 mises en compatibilité, 1 déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, 1 révision simplifiée, 1 modification simplifiée. Le projet de modification n° 5 n'a pas abouti.

La **modification N° 1**, approuvée le 18 février 2014, avait pour objets d'ouvrir 2 secteurs 2AU à vocation d'habitat, d'ajuster ponctuellement le plan de zonage pour tenir compte de l'évolution de certains projets (Rocade de Déplacements, aménagement du secteur des Plaines Villes...), de corriger des erreurs matérielles, d'apporter quelques retouches au règlement d'urbanisme et de reporter les prescriptions d'isolement acoustique sur les secteurs situés au voisinage des voies bruyantes.

**Une révision simplifiée**, approuvée le 9 septembre 2014, en vue de permettre la réalisation de la ZAC de Beaucemaine pour l'extension du Technopôle Saint-Brieuc Armor.

**Une mise en compatibilité par arrêté préfectoral** en date du 21 juillet 2015 afin de permettre la réalisation de la ZAC pour l'extension Nord de la zone industrielle des Châtelets.

La **modification N° 2**, approuvée le 14 mars 2017 avait pour objets d'ouvrir à l'urbanisation 3 nouveaux secteurs à vocation d'habitat, de définir des orientations d'aménagement pour ces secteurs, d'ajuster ponctuellement le plan de zonage pour tenir compte de l'évolution de certains projets, de corriger des erreurs matérielles et d'apporter quelques retouches au règlement d'urbanisme

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

**Une mise en compatibilité par arrêté préfectoral** en date du 23 novembre 2018 afin d'ouvrir à l'urbanisation un secteur 2AUe ayant vocation à accueillir la nouvelle usine d'eau potable de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

La **modification N° 3**, approuvée par délibération du Conseil d'Agglomération du 24 octobre 2019, avait pour objets l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU « La Croix Fichet », situé en centre-ville, la création d'une orientation d'aménagement pour ce secteur, la modification du plan des servitudes pour corriger le tracé des servitudes I4 relatives aux canalisations électriques et la modification ponctuelle du plan de zonage liée à l'évolution de certains dossiers ou projets.

**Une modification simplifiée**, approuvée le 27 juin 2019, pour compléter le rapport de présentation du P.L.U. par des motifs de droit et de fait présidant au choix de la création d'une zone 2AUe dans le secteur du Bois-Blanc.

La **modification N° 4**, approuvée le 26 décembre 2020, avait pour objets l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU à vocation d'habitat « La Fontaine » en centre-ville, la création d'une orientation d'aménagement pour ce secteur, une modification du plan de zonage pour tenir compte de la suppression des périmètres de la « ZAC multi-sites du centre –ville ».

La **modification N° 5 , non réalisée**, lancée par délibération du Conseil d'Agglomération en date du 27 février 2020 pour l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs 2AU (rue de la Chapelle et rue des Croix), qui n'a pu être conduite à terme, ces secteurs datant de plus de 9 ans (cf. l'article article L.153-31-4° du code de l'Urbanisme)

**Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité, lancée par arrêté** en date du 8 janvier 2020, avait pour objet la modification d'un zonage N en zone Uyb et ainsi permettre la réhabilitation et l'extension d'un bâtiment d'activité aux Châtelets,

## VI. LE PROJET DE MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLOUFRAGAN

### Objets de la modification n° 6 du PLU

La modification n° 6 a pour objets :

- Rectifier la règle de mixité sociale pour les constructions en zone Ua et Ub afin de la mettre en adéquation avec l'orientation du PADD applicable aux opérations d'aménagement ;
- Modifier la règle de hauteur en zone Ua pour permettre une densification raisonnée du centre-ville ;
- Modifier les règles de stationnement en zone Ua pour la création d'une règle applicable à la sous-destination « hébergement ».
- Supprimer l'emplacement réservé n°5 dont l'objectif était de « créer et aménager la rue de Penthièvre », et dont le maintien n'est plus justifié ;

#### **1- Rectification de la règle de mixité sociale pour les constructions en zone Ua et Ub**

Le PLU actuel prévoit à l'article 1 des zones Ua et Ub que « toute opération ou construction de plus de 8 logements devra intégrer un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux ».

Cette rédaction contraint les opérateurs à réaliser une mixité à l'échelle de l'immeuble.

La cible n'est pas l'immeuble mais l'opération d'aménagement comme le stipule le rapport de présentation et le PADD

Le rapport de présentation du PLU P. 125 indique dans le paragraphe « **Diversification de l'offre de logements** (locatifs sociaux, accession libre à la propriété) » :

« *La municipalité se fixe un objectif de production de 20% de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement, pour suivre les objectifs fixés dans le SCoT et le PLH.* »

Et le PADD dans l'axe 1.3 renforcer la mixité sociale P. 5 :

« ORIENTATIONS :

*L'accueil de population s'attachera à respecter le principe de mixité sociale par le développement du parc locatif et de différents « produits » immobiliers.*

Développement de la mixité sociale :

- *Mettre en œuvre une production moyenne de 20% de logements sociaux par opération.* »

La règle de 20% de logements locatifs sociaux ne concerne que les opérations d'aménagements. Saint-Brieuc Armor Agglomération a défini le seuil d'application à plus de 8 logements.

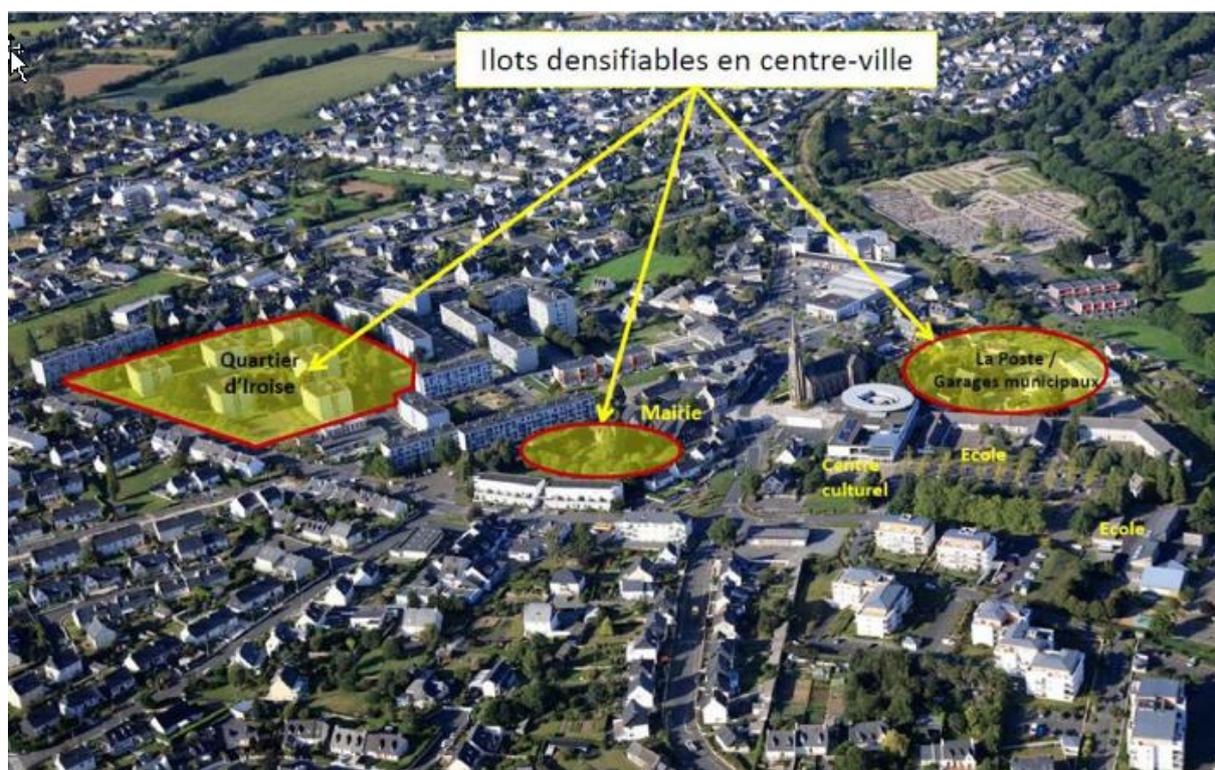
*D'où le projet de modifications des articles Ua2 et Ub2* **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions**

précisant les opérations concernées par une quotité de logements aidés avec l'ajout de l'alinéa :

- **Toute opération d'aménagement (lotissements, ZAC à vocation d'habitat...) de plus de 8 logements devra intégrer un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.**

**2- Modification de la hauteur en zone Ua**

La Municipalité de Ploufragan souhaite définir de nouvelles règles de hauteur maximum permettant une densification raisonnée du centre-ville tout en permettant d'intégrer des formes architecturales et urbaines contemporaines de qualité (toits-terrasses, attiques...) pour 3 îlots zonés Ua (renouvellement urbain du quartier de l'Iroise, îlot autour des garages municipaux, îlot proche de la Mairie).



Dans le règlement actuel du PLU l' **Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions est ainsi rédigé :**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) **ne peut excéder 9,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 14 m au faîtage**

Le projet de modification augmente les hauteurs de 1m50 et introduit deux cas de figure : les constructions avec attique, les constructions à toiture-terrasse avec des règles de hauteur spécifiques.

- **Pour les constructions avec une toiture à pentes** : 15,50m au faîtage et 11m à l'égout du toit,
- **Pour les constructions avec attique\*** : 12,50m à l'acrotère + un attique ne comportant qu'un seul niveau/ étage, dans la limite de 15,50m maximum. Le niveau en attique devra recevoir un traitement architectural propre à assurer une bonne intégration du projet dans l'environnement (habillage, bardage, jeux de volumes et de couleurs...).
- **Pour les constructions à toiture-terrasse** : 15,50m à l'acrotère. Pour les projets en toit-terrasse dont l'acrotère dépasserait les 12,50m, un traitement architectural des deux derniers niveaux devra être prévu de manière à assurer une bonne intégration du projet dans l'environnement (habillage, bardage, jeux de volumes et de couleurs...).

*\* Attique : étage sommital d'un bâtiment et en retrait par rapport à l'étage inférieur*

Le maître d'ouvrage développe les éléments suivants sur l'impact environnemental.

#### **Impact environnemental de la modification**

Cette modification permettra la construction de davantage de logements dans une zone déjà urbanisée, en hypercentre, à proximité des commerces et des services. L'impact environnemental en termes de limitation de la consommation foncière et de déplacements est donc positif.

Cette modification des règles de hauteur dans l'hypercentre de la ville pourrait néanmoins avoir un impact sur le paysage urbain.

Toutefois, les règles prévues imposent un traitement architectural des parties les plus élevées des constructions de manière à assurer une bonne intégration du projet dans l'environnement (habillage, bardage, jeux de volumes et de couleurs...).

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*La bonne intégration repose sur des appréciations qui ne garantissent pas un résultat adéquat.*

### **3- Modification des règles de stationnement en zone Ua**

Le règlement actuel fixe dans l'**Article Ua 12 - Réalisation d'aires de stationnement** l'obligation suivante :

Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement. Une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (S.D.P.) globale devra être prévue pour les immeubles collectifs.

Il en résulte une obligation de créer un ratio d'environ 1,3 places/logement.

La Municipalité de Ploufragan constate une demande croissante de logements adaptés aux seniors en centralité. Une réunion publique organisée sur ce thème par la Ville en avril 2018 avait montré une forte attente de la population pour ce type de logements. La municipalité souhaite faciliter l'accueil de structures d'hébergement en centre-ville (notamment à destination des seniors).

Un nombre substantiel de résidents n'a pas de voiture et en tout état de cause, en moins grand nombre que des résidents de logements « classiques ».

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement et hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les maisons individuelles et les immeubles collectifs destinés au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences services seniors, les résidences pour personnes handicapées...

La modification proposée est de créer à l'article 12 de la zone Ua une sous-destination « hébergement » où le nombre minimum de stationnements à créer serait de 0,7 place/logement.

La modification est limitée à la zone Ua, correspondant à l'hypercentre de Ploufragan, où de nombreux parkings publics existent et où le niveau de service des transports en commun est le plus élevé.

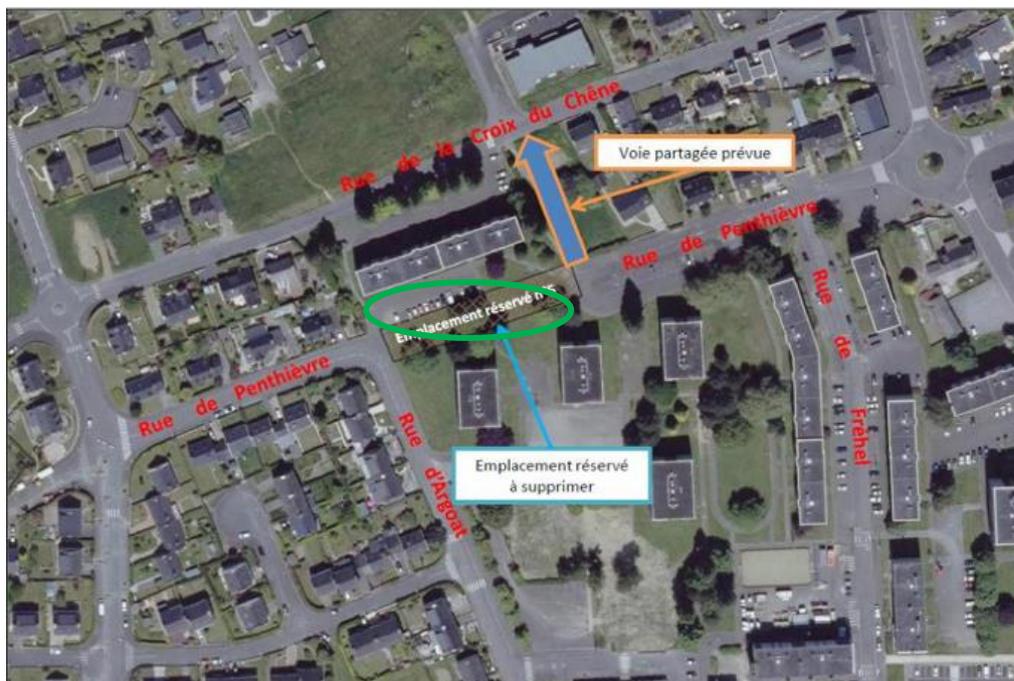
Cette modification n'a aucun impact notable sur l'environnement

#### **4- Suppression de l'emplacement réservé n°5**

L'emplacement réservé n°5 (cf. cercle vert) a été inscrit dans le PLU au bénéfice de la Ville de Ploufragan dans le but de « créer et aménager la rue de Penthièvre pour partie ».

Il s'agissait de permettre l'aménagement d'une voie reliant la partie haute de la rue de Penthièvre avec sa partie basse.

Dans le cadre des études pour le réaménagement des espaces publics du quartier de l'Iroise, il est projeté de créer une voie partagée (cf. grosse flèche bleue) entre la partie basse de la rue de Penthièvre et la rue de la Croix du Chêne, créant ainsi un cheminement vers le collège et le secteur d'équipements publics du Hautchamp.



La Ville étant propriétaire du foncier et l'orientation prévue pour l'emplacement réservé n°5 ne se justifiant plus, le projet de modification n° 6 le supprime tout en gardant cet espace pour les piétons. Cette modification n'a aucun impact notable sur l'environnement.

## VII. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique était constitué des documents suivants :

Une Notice de présentation du projet de modification N° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploufragan

Une Notice mentionnant les textes régissant l'enquête publique et l'indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme

Le règlement modifié intégrant le projet des modifications réglementaires (textes en couleur)

L'arrêté de Saint-Brieuc Armor Agglomération n° AG-055-2021 du 18 juin 2021 portant sur l'engagement de la procédure de modification N° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLOUFRAGAN.

L'arrêté de Saint-Brieuc Armor Agglomération n° AG-076-2021 du 6 novembre 2021 portant sur la prescription de l'enquête publique de la modification N° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLOUFRAGAN.

L'Avis d'enquête publique (affiche)

La Décision de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 28 septembre 2021 indiquant que la modification N° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLOUFRAGAN n'est pas soumise à l'évaluation environnementale.

Des avis de Personnes Publiques Associées (PPA)

- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM° en date du 9 septembre 2021
- Avis de Saint-Brieuc Armor Agglomération au titre de la compétence Habitat – Logement – PLH (pas de date indiquée)
- Avis de la Direction du Patrimoine du département Côtes d'Armor en date du 31 août 2021
- Avis de la Région Bretagne en date du 23 septembre 2021
- Avis de RTE Centre Développement Ingénierie Nantes en date du 8 septembre 2021
- Avis de la CCI Côtes d'Armor en date du 23 août 2021
- Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat en date DU 16 août 2021

Le registre papier

## VIII. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### **Désignation du commissaire enquêteur ; prescription de l'enquête publique**

J'ai été désignée comme commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PLOUFRAGAN par la décision n° E2100155/35 du Conseiller Délégué Monsieur Dominique RÉMY en date du 11 octobre 2021.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté n° AG 6 076 6 2021 du 4 novembre 2021 du Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération M. Ronan KERDRAON.

## Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête

### Réunions

En préalable à l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rencontré le mercredi 3 novembre M. Erwan TANGUY Responsable Urbanisme / Affaires Foncières mairie de Ploufragan pour un échange sur le dossier de l'enquête publique et sur l'organisation de l'enquête.

### Information du public

Sur le site de la mairie de Ploufragan (<https://www.ploufragan.fr/urbanisme-et-habitat>) :

- L'avis d'enquête publique
- Le dossier d'enquête publique téléchargeable

#### Contact

**Service urbanisme et action foncière**  
Hôtel de Ville  
22 rue de la mairie  
22440 Ploufragan  
Tél. 02 96 78 89 00  
Fax : 02 96 78 25 61  
En savoir plus :  
[Envoyer un message](#)

#### Horaires d'ouverture

■ Lundi, mercredi et vendredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h (16h30 le vendredi).  
*Fermé au public le mardi et le jeudi*

#### Les agences immobilières

**Ploufragan immobilier**  
3 rue de la Poste  
22440 Ploufragan  
Tél. 02 96 01 23 26

**Arthurimmo**  
24 rue de la Croix Fichet  
22440 Ploufragan  
Tél. 02 96 75 16 14

#### Urbanisme et habitat

Le service urbanisme et action foncière a pour mission d'instruire vos demandes d'urbanisme et de veiller à leur conformité avec le Plan local d'urbanisme (P.L.U.) qui détermine les règles auxquelles votre projet doit répondre.

Le service urbanisme se tient à votre disposition pour tout renseignement en matière d'urbanisme. Il gère le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et les demandes d'autorisation de droit du sol.

### Modification du Plan Local d'Urbanisme n° 6

Par arrêté du 4 novembre 2021, le président de Saint-Brieuc Armor Agglomération a prescrit une enquête publique pour la modification n°6 du P.L.U. de Ploufragan.  
Cette modification vise à :

- supprimer l'emplacement réservé n°5 ;
- rectifier la règle de mixité sociale pour les constructions en zone Ua et Ub ;
- modifier les règles de hauteur en zone Ua ;
- modifier les règles de stationnement en zone Ua.

**L'enquête publique aura lieu du 22 novembre au 22 décembre 2021.**  
M. Gueniot, commissaire enquêteur, assurera **trois permanences en mairie** pour recevoir les observations, propositions et contre-propositions écrites et orales :

- **lundi 22 novembre 2021 de 9h à 12h30 ;**
- **samedi 11 décembre 2021 de 9h à 12h ;**
- **mercredi 22 décembre 2021 de 13h30 à 17h.**

Les éléments relatifs à l'enquête publique sont disponibles et consultables sur les liens ci-dessous :

- [Prescription de l'enquete publique de la modification 6 du PLU - ag-076-2021.pdf](#)
- [Avis enquete modif 6.pdf](#)
- [1-Notice de présentation enquête publique modif PLU N°6.pdf](#)
- [2-Règlement modifié modif PLU N°6.pdf](#)
- [3-Annexe 5c liste des emplacements réservés modifiés.pdf](#)

#### Les bailleurs sociaux

### L'information réglementaire dans la presse

Les annonces légales sont parues dans la presse :

- Pour le premier avis : publications dans le numéro daté du 8 novembre 2021 de Ouest-France Ille-et-Vilaine et dans le numéro daté du 8 novembre du Télégramme.
- Pour le deuxième avis : publications dans le numéro daté du 26 novembre 2021 de Ouest-France Ille-et-Vilaine et dans le numéro daté du 26 novembre 2021 du Télégramme.

### **L'affichage réglementaire en mairie et sur les sites**

L'avis d'enquête publique a été affiché à 3 endroits depuis le 2 novembre 2021 soit 20 jours avant le début de l'enquête.

- À la mairie,
- À 2 emplacements dans l'hyper centre de Ploufragan rue d'Argoat et rue de la Fontaine Morin, concernées par des projets d'immeubles collectifs.

## **IX. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 22 novembre 2021 au mercredi 22 décembre 2021 inclus, soit une durée de 31 jours.

Le dossier et les registres ont été à la disposition du public à la mairie de PLOUFRAGAN aux jours et heures d'ouverture du lundi au samedi. La mairie de Ploufragan est ouverte au public :

Lundi au jeudi 8h30 - 12h30 et 13h30 – 17h

Vendredi 8h30 - 12h30 et 13h30 – 16h30

Samedi 9h – 12h

Le dossier était en ligne sur le site internet de la mairie : <https://www.ploufragan.fr/urbanisme-et-habitat>

Le commissaire enquêteur a tenu 3 séances de permanence à la mairie de Ploufragan :

- Lundi 22 novembre 2021 de 9h à 12h30
- Samedi 11 décembre 2021 de 9h à 12h
- Mercredi 22 décembre de 13h30 à 17h

### **Les conditions d'accueil du public**

À la mairie de Ploufragan, le dossier d'enquête ainsi que le registre ont été à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, accessible à l'accueil.

Les permanences se sont tenues dans une salle au rez-de-chaussée avec table et chaises.

### **Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur**

Tous les moyens ont été mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour que les permanences se passent dans de bonnes conditions. M. Erwan TANGUY Responsable de l'urbanisme et des affaires foncières a été particulièrement accueillant, disponible et réactif.

### **Visites de sites**

Le 22 novembre après la permanence, visite du quartier de l'Iroise avec M. Erwan TANGUY.

## **X. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le commissaire enquêteur a reçu, informé, échangé avec 1 personnes lors des 3 permanences.

1<sup>er</sup> permanence le lundi 22 novembre : 0 personne

2<sup>nd</sup> permanence le samedi 11 décembre : 0 personne  
3<sup>eme</sup> permanence le mercredi 22 décembre : 1 personne (l'Adjoint en charge de l'urbanisme)  
Longs échanges avec l'Adjoint Urbanisme & aménagement du territoire & rénovation urbaine

Registre de l'enquête publique : 0 observation  
0 courrier  
0 courriel

## **XI. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le Procès-verbal de synthèse a été envoyé par WETRANSFER le dimanche 26 décembre, a été commenté et fait l'objet d'échanges lors d'une réunion téléphonique le mercredi 29 décembre avec M. Erwan TANGUY responsable Urbanisme / Affaires foncières commune de Ploufragan.

Le rapport d'enquête, les conclusions & avis motivé sur le projet ont été envoyés par mail le 12 janvier 2022, commenté à Mme Samia BLAISE représentante du maître d'ouvrage et à M. Erwan TANGUY responsable Urbanisme / Affaires Foncières le 17 janvier 2022.

## **XII. AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), saisie par un courrier reçu le 5 août 2021, après un examen au cas par cas, a conclu que la modification n°6 du PLU de PLOUFRAGAN n'était pas soumis à une évaluation environnementale dans la décision n° 2021-009182 du 28 septembre 2021 à partir des 3 considérants suivants :

- La modification des règles de hauteur en centre-ville conduisant à une possibilité de construction de R+3+CA ou R+4 pour les toits-terrasses n'est pas de nature à modifier sensiblement la perception de cette zone comportant déjà plusieurs immeubles de ce gabarit en son sein et que l'ouverture à de nouvelles formes architecturales et urbaines est suffisamment cadrée pour permettre des innovations qualitatives.
- Le caractère mineur des autres évolutions envisagées dont les incidences ne sont pas significatives
- La modification n° 6 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001.42.CE du 27 juin 2001.

## **XIII. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées avec une période de réponse du 5 août 2021 au 5 octobre 2021

### **Avis de l'État (DDTM)**

La DDTM dans un courrier en date du 9 septembre 2021 exprime deux observations en invitant à les prendre en considération, l'une relative à la règle de mixité sociale, l'autre relative aux règles de stationnement.

### **Champs d'application de la règle de mixité sociale**

Dans l'observation relative à la règle de mixité sociale, la DDTM reconnaît qu'il est complexe de réaliser la mixité sociale à l'échelle d'un immeuble, mais exprime la nécessité de conserver le pourcentage de logements sociaux **lors d'opération ou de construction** de plus de 8 logements, en faisant remarquer que les constructions individuelles de taille importante ne se feront pas systématiquement lors d'opération d'aménagement

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Le maître d'ouvrage a retenu la règle suivante :

« *Toute opération d'aménagement (lotissements, ZAC à vocation d'habitat...) de plus de 8 logements devra intégrer un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.* »

Ce sujet fait l'objet d'une question du commissaire enquêteur dans le chapitre « OBSERVATIONS ET QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR » paragraphe « Constructions hors opération d'aménagement et règle de mixité sociale »

### **Règle de stationnement concernant les vélos pour les immeubles d'habitations et de bureaux**

La DDTM fait référence à la loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2010 et à l'article L 151-30 du code de l'urbanisme ci-après disposant que lorsque le règlement du document d'urbanisme prévoit des obligations en matière de stationnement de véhicules motorisés, il fixe également des obligations suffisantes pour les vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux

### **[Article L151-30 modifiée par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 4](#)**

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État, et au plus tard le 1er juillet 2021.

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Le terme vélo n'apparaît pas dans le règlement du PLU de PLOUFRAGAN.

Ce sujet fait l'objet d'une question dans le chapitre « OBSERVATIONS ET QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR » paragraphe « Vélos et règles de stationnement »

## **Avis de Saint-Brieuc Armor Agglomération au titre de la compétence Habitat – Logement - PLU**

Dans une fiche non datée, Saint-Brieuc Armor Agglomération au titre de la compétence Habitat – Logement - PLU rappelle que la modification de la règle de mixité sociale intervient dans le contexte de rénovation urbaine du quartier de l'Iroise avec un regain d'intérêt des promoteurs pour la réalisation de programmes de logements collectifs (accession à la propriété, habitat pour seniors). Cette règle permet la mixité sur les quartiers.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 fixe un objectif de 80 à 90 logements par an pour la Ville de Ploufragan avec une production annuelle de 16 logements locatifs sociaux

### **Avis du Département des Côtes d'Armor Direction du patrimoine**

Dans un courrier en date du 31 août 2021 n'a pas d'observation à faire

### **Avis de La Région Bretagne**

Dans un courrier type en date du 23 septembre 2021, la région Bretagne rappelle l'adoption le 18 décembre 2020 du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 16 mars 2021 par le préfet de Région et rendu exécutoire et en conséquence l'obligation, pas immédiatement obligatoire, de sa prise en compte par les SCOT, les PLUI.

### **Avis de Réseau de Transport d'Électricité (RTE)**

Dans un courrier en date du 8 septembre 2021, RTE rappelle son rôle de gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieure à 50 KV). Dans une annexe sont listés les ouvrages du réseau RTE.

RTE n'a aucune remarque à formuler sur le dossier de modification N° 6 du PLU de Ploufragan.

### **Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) des Côtes d'Armor**

Dans un courrier en date du 23 août 2021, n'a pas de remarque particulière concernant le dossier.

### **Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat**

Dans un courrier en date du 16 août 2021, n'a pas d'observation à faire et émet un avis favorable au projet de modification.

## **XIV. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

En dehors de l'Adjoint à l'Urbanisme, aucune personne n'est venue lors des 3 permanences.  
Aucune observation n'a été formulée ni sur le registre, ni par courriel, ni par courrier.

## **XV. OBSERVATIONS ET QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **Lieux d'affichage de l'enquête publique**

#### **Question du commissaire enquêteur**

*Quel a été l'affichage de l'avis d'enquête en dehors de celui sur le panneau de la mairie (date de mise en place, nombre et lieux) ?*

**Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire**

*L'avis d'enquête publique a été affiché sur le panneau d'affichage de la Mairie le 2 novembre 2021, soit 20 jours avant le début de l'enquête.*

*Il a également été affiché à la même date à deux emplacements en centre-ville de Ploufragan : rue d'Argoat et rue de la Fontaine Morin. Ces deux sites ont été choisis car ils sont concernés par des projets de logements collectifs.*

*Par ailleurs, durant toute la durée de l'enquête, les dates d'enquête et des permanences du commissaire enquêteur ont fait l'objet d'un affichage sur le panneau lumineux situé rue de la Mairie.*

*L'avis d'enquête a également été affiché le 8 novembre 2021 au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération et sur les sites internet de la ville et de l'agglomération.*

**Constructions hors opération d'aménagement et règle de mixité sociale ?**

Dans son avis, la DDTM fait remarquer que les constructions individuelles de taille importante ne se feront pas systématiquement lors d'opération d'aménagement. Pour la DDTM « *Il est nécessaire de conserver au maximum le pourcentage de logements sociaux lors d'opération ou de construction de plus de 8 logements afin de favoriser la mixité sociale au sein de tous les quartiers de la commune* »

Le maître d'ouvrage a retenu dans le projet de modification la règle suivante :

« *Toute opération d'aménagement (lotissements, ZAC à vocation d'habitat...) de plus de 8 logements devra intégrer un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.* »

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT approuvé en 2015

- fixe (P. 13) le seuil à 10 logements pour les opérations : « *20% de logement social pour toute opération de 10 logements et plus* ».
- précise que cette règle ne s'applique pas aux « *opérations isolées de création d'un immeuble d'habitat collectif de moins de 20 logements ainsi que les résidences de tourisme* ».

Ce dernier objectif est éloigné de la préconisation de la DDTM que les constructions de plus de 8 logements soient soumises à la règle de mixité sociale.

**Question du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage**

*Quelle est la position du maître d'ouvrage pour les constructions ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement (par exemples la construction d'un immeuble de 12 logements, un permis de construire valant division (défini à l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme) constitué de 2 immeubles sur une même parcelle comportant globalement 12 logements) :*

- *Ils ne sont pas soumis à une règle de mixité sociale (cas du projet de modification) ?*
- *Ils sont soumis pour un immeuble ou un ensemble immeubles d'au moins globalement de 20 logements à la règle de mixité sociale préconisée par le SCOT ?*
- *Ils sont soumis à une règle de mixité sociale, à préciser dans la réponse au procès-verbal de l'enquête publique.*

**Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire**

*Je tiens tout d'abord à rappeler, comme indiqué dans le procès verbal de synthèse, que la Ville de Ploufragan souhaite modifier son règlement concernant la mixité sociale pour deux raisons :*

- *La rédaction actuelle du règlement impose la réalisation d'une mixité par construction, c'est-à-dire à l'échelle de l'immeuble. Or, comme cela a été confirmé par le service « Logement » de la DDTM, la réalisation d'une telle mixité n'est pas envisageable par les bailleurs sociaux pour des raisons de gestion. Ainsi, tout projet de construction de logements collectifs serait exposé à un risque juridique contentieux en cas de maintien de la règle en l'état.*
- *Au regard de la rédaction du rapport de présentation du PLU et du PADD, il apparaît que cette orientation n'était pas celle recherchée. Le rapport de présentation du PLU et le PADD fixent notamment comme objectif « la mise en œuvre d'une production moyenne de 20 % de logements sociaux par opération », mais pas par construction.*

*Cette modification aura certes pour conséquence d'exclure de l'obligation de mixité sociale une opération isolée de 12 logements collectifs.*

*Ces constructions seront également exclues du champ d'application de la règle posée par le SCoT qui indique que : « à l'exception des communes dont la proportion de logements sociaux est déjà supérieure à 20 % (au sens de la Loi SRU du 13 décembre 2000), les documents d'urbanisme doivent prévoir que toute nouvelle opération à partir de 10 logements comportera au moins 20% de logements sociaux. Les opérations isolées de création d'un immeuble d'habitat collectif de moins de 20 logements ainsi que les résidences de tourisme sont exclues de l'application de cette règle ».*

*La modification proposée se veut pragmatique car elle tient compte de l'impossibilité matérielle de réaliser des opérations mixtes à l'échelle de l'immeuble tout en sécurisant juridiquement les projets de logements collectifs isolés qui sont gages de densification du centre-ville et de sobriété foncière.*

*Néanmoins, la rédaction de la règle de mixité dans le PLU de Ploufragan pourrait utilement être complétée pour y inclure les opérations réalisées dans le cadre d'un permis de construire valant division comme vous l'avez évoqué dans votre procès verbal de synthèse.*

*La règle serait alors la suivante :*

- *Toute opération d'aménagement (lotissements, ZAC à vocation d'habitat, permis de construire valant division...) de plus de 8 logements devra intégrer un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux.*

*La Ville de Ploufragan respecte aujourd'hui le taux de 20 % de logements locatifs sociaux sur son territoire et reste attentive à respecter cette règle fixée par la loi SRU. Elle a notamment engagé, en partenariat avec le bailleur social Côtes d'Armor Habitat, un vaste programme de renouvellement urbain du quartier de l'Iroise qui prévoit la démolition/ reconstruction de 152 logements sociaux, mais aussi la création 80 logements locatifs sociaux neufs afin de développer l'offre sur son territoire.*

*Par ailleurs, l'inventaire annuel des logements sociaux existants sur la commune et établi par M. le Préfet des Côtes d'Armor sert de référence pour ajuster la programmation du logement social, le travail avec les bailleurs sur de nouveaux projets, et ainsi maintenir a minima le taux actuel à 20 % du parc total de logements.*

## **Perspectives d'évolution en termes de logements et de population sur la période du PLH (2019-2024 soit sur 6 ans). Apport du projet de modification N°6**

Le PLU approuvé le 13 décembre 2011 prévoyait une population de 15 600 habitants en 2020 (P. 122 du rapport de présentation). L'INSEE indique pour 2018 une population de 11 500 habitants sur la commune de Ploufragan caractérisée par une très forte évolution entre 1968 et 1982 (doublement de la population en 14 ans) et entre 1982 et 2018 une évolution annuelle moyenne inférieure à 0,5 % en considérant des cycles de 10 ans. La population entre 2008 et 2018 a augmenté globalement de 536 habitants ( + 4,9 % sur 10 ans )

Le PLH indique P. 46, pour l'année semble-t-il 2014, la répartition suivante pour Ploufragan :

Propriétaire occupant : 68,4 %, locatif privé : 16,4 %, locatif HLM : 14,2 %.

La part locatif public est relativement développée sur Saint-Brieuc Armor Agglomération 10,8 % en 2014 dont 18,8 % du parc de logements pour Saint-Brieuc, 17,4 % pour Quintin, 14,2 % pour Ploufragan, 9,1 % pour Plérin, inférieure à 9 % pour les autres agglomérations (source PLH, FILICOM 2015).

Le PLH 2019 – 2024 prévoit un objectif de production de 80 à 90 logements par an pour la ville de Ploufragan (sur l'objectif de 850 logts/an pour Saint-Brieuc Armor Agglomération) avec une production annuelle de 16 logements locatifs sociaux.

La taille des ménages demeure en 2018 supérieure à 2 et a faiblement évolué entre 2008 et 2018.

### **Questions du commissaire enquêteur**

*Quelles sont les perspectives d'évolution en termes de logements et de population entre 2019 et 2024 (période du PLH actuel) :*

*Production de logements en 2019 et 2020 ?*

*Perspective de production de logements sur les 4 années 2021 à 2024 ?*

*Perspective d'évolution de la population entre 2018 et début 2024 ?*

*Quel est l'apport attendu du projet de modification N° 6 du PLU ?*

### **Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire**

*Au regard des données issues des Permis de construire délivrés, le nombre de logements autorisés sur les années 2019, 2020 et 2021 est le suivant :*

- 2019 : 94 logements.
- 2020 : 50 logements.
- 2021 : 108 logements.

*Actuellement, 4 lotissements sont en cours de réalisation sur la commune. 96 lots restent à commercialiser.*

*Quelques opérations en densification sont également constatées ponctuellement chaque année (division de parcelles en zone U) et une opération de 28 logements collectifs est prévue Rue de la Fontaine Morin, en centre-ville. Une opération de 110 logements en Résidence Services Seniors est également prévue.*

*Toutefois, le PLU de Ploufragan ayant aujourd'hui plus de 9 ans, de nouvelles ouvertures à l'urbanisation ne seront pas possible d'ici l'approbation du futur PLUi prévue mi- 2024.*

*On peut donc estimer que l'évolution du nombre de logements pour la période 2022-2024 sera fortement liée :*

- aux mises en chantier des permis accordés sur le dernier trimestre 2021 (environ 35 logements) ;
- à la commercialisation des lots sur les lotissements en cours (96 lots restants à ce jour)

- et aux opérations de logements collectifs déjà programmées (138 logements),  
Soit un total global d'environ 270 logements.

Si l'on applique le taux actuel d'occupation des logements (2,1 personnes par logement), cela donnerait une augmentation de la population d'environ 567 habitants (ce chiffre serait toutefois à relativiser au regard du solde naturel et du solde migratoire qui ne sont pas pris en compte ici et nécessiterait une étude plus poussée).

L'apport principal de la modification n°6 du PLU est de permettre une densification raisonnée du centre-ville en lien avec les objectifs du PLH (80-90 logements par an pour Ploufragan). Elle doit également permettre de répondre à une demande de plus en plus forte sur le territoire : la création de logements adaptés aux seniors en centre-ville, à proximité des services et des commerces.

### Capacité d'accueil des enfants en écoles primaires

Différentes études et observations lors d'enquêtes publiques mettent en évidence les ratios suivants : de l'ordre de 0,3 enfant en école primaire par logement (0,13 en maternelle, 0,17 en élémentaire).

Ploufragan dispose de plusieurs écoles :

- 2 écoles maternelles publiques
- 2 écoles élémentaires publiques
- 3 écoles primaires (maternelles + élémentaires)
  - o 2 publiques
  - o 1 privée

Et d'un collège d'une capacité de 650 élèves

Le PLH prévoit pour Ploufragan l'objectif de production de 80 à 90 logements par an, soit en considérant une moyenne de 85 logements par an près de + 26 élèves en primaire par an, +77 sur 3 ans (2022-2024) (+33 en maternelles, +44 en élémentaire) ce qui veut dire une perspective 2022 – 2024 de + 3 classes de 25 élèves en primaire.

#### **Question du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage**

*Quelles sont les capacités d'extensions en nombre de classes globalement pour les écoles primaires pour les 3 ans à venir d'ici la fin 2024 (2022-2024) ?*

#### **Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire**

*Les écoles de Ploufragan ne sont pas aujourd'hui confrontées à des problèmes de saturation. Les effectifs ont globalement diminué sur les dernières années.*

*Effectifs dans les écoles de Ploufragan (2017-2021):*

Années scolaires	Nombre d'élèves en maternelle	Nombre d'élèves en élémentaire	Total
2017/2018	383	710	1093
2018/ 2019	396	677	1073
2019/ 2020	359	650	1009
2020/2021	347	655	1002

*Des locaux sont disponibles dans les écoles en cas de nécessité de réouverture de classe :*

- 1 classe maternelle à l'école des Villes MOISAN.
- 1 classe élémentaire à l'école Louis GUILLOUX (école du centre-ville).

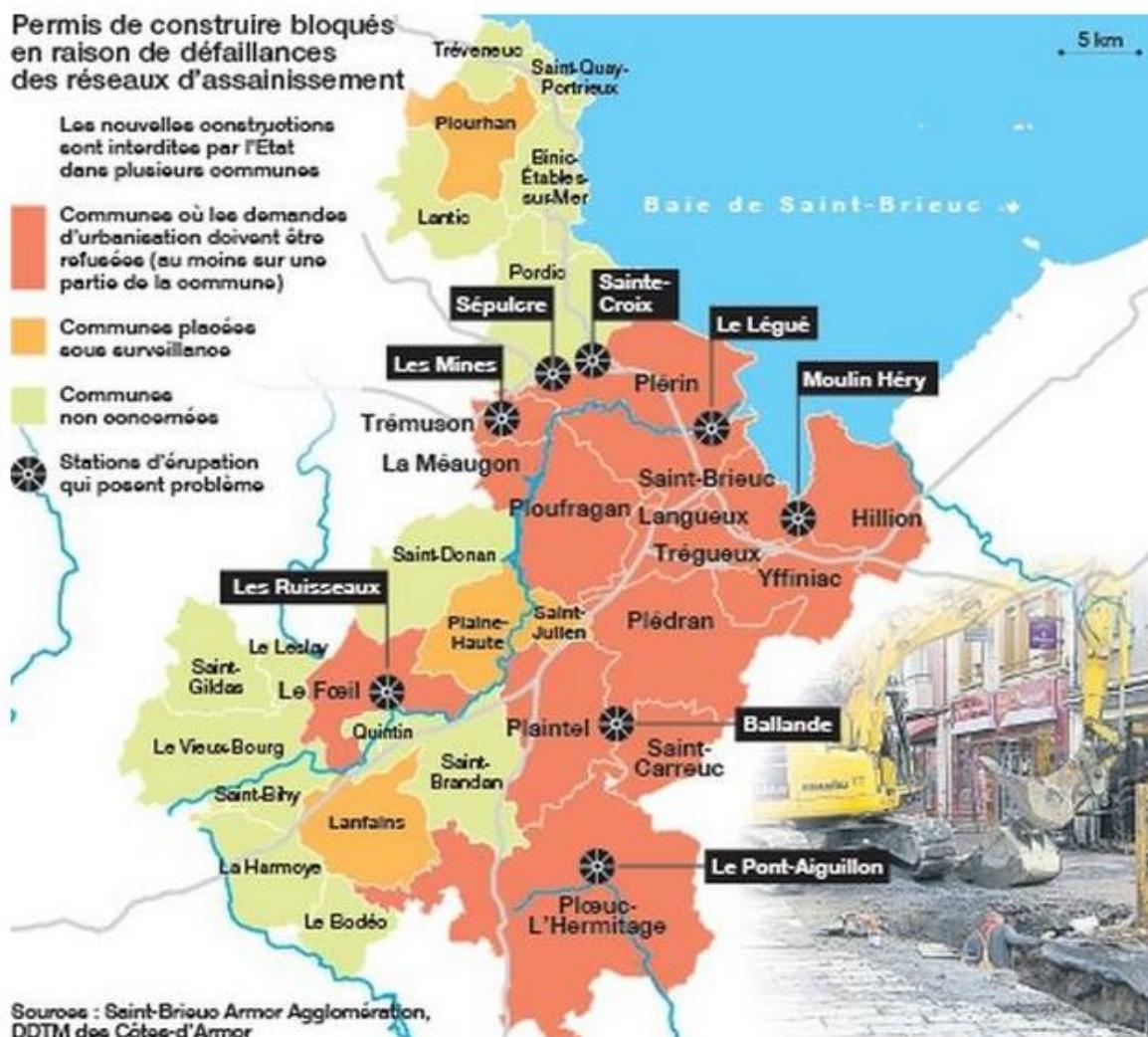
## Constructions, réseau des eaux usées, station d'épuration

### Station d'épuration

Ploufragan est l'une des 6 communes rattachées à la station du LEGUE qui a une capacité de 140 000 équivalents habitants. Le nombre d'habitants raccordés se situerait autour de 75 000.

Le journal Ouest-France du 6 décembre 2021 faisait référence aux éléments suivants :

En 2020, les 32 communes de [Saint-Brieuc](#) Armor agglomération (SBAA) ont autorisé la construction de 1 054 nouveaux logements (un permis de construire sur trois délivrés en [Côtes-d'Armor](#)). Parmi les communes les plus productives, on trouve Saint-Brieuc (247), Plérin (108), Ploufragan (89) ou encore Yffiniac (63). Mais ces quatre communes sont confrontées à un sérieux problème : le mauvais état du réseau collectif des eaux usées.



Dans l'agglomération de Saint-Brieuc (Côtes-d'Armor), les futurs projets d'urbanisation sont menacés en raison du mauvais état du réseau collectif des eaux usées. | INFOGRAPHIE OUEST-FRANCE

### Questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Qu'en est-il pour Ploufragan :

- Secteur(s) concerné(s) ?
- Nombre indicatif de permis concernés ?

Quelles sont les perspectives de sortie de ce blocage ?

**Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire**

*Comme vous l'indiquez, l'agglomération de Saint-Brieuc est aujourd'hui confrontée à une problématique concernant la gestion des eaux usées.*

*Toutefois, Ploufragan n'est que très peu impactée par ce problème : seul le secteur de La Poterie (secteur pavillonnaire excentré) présente un problème du fait d'un poste de relèvement des eaux usées saturé. Potentiellement, cela représente environ 15 à 20 permis qui pourraient être concernés.*

*Dès 2022, des études vont être lancées par Saint-Brieuc Armor Agglomération pour diagnostiquer plus précisément les problèmes et y apporter les réponses adéquates.*

*La modification n°6 du PLU a vocation à renforcer la densification du centre-ville : les futurs raccordements des opérations de logements au réseau d'eaux usées dans ce secteur ne sont pas compromis.*

## **Vélos et règles de stationnement**

La DDTM fait référence à la loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2010 et à l'article L 151-30 du code de l'urbanisme ci-après disposant que lorsque le règlement du document d'urbanisme prévoit des obligations en matière de stationnement de véhicules motorisés, il fixe également des obligations suffisantes pour les vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux

[Article L151-30 modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 4](#)

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État, et au plus tard le 1er juillet 2021.

Le terme vélo n'apparaît pas dans le règlement du PLU de PLOUFRAGAN.

Dans le PLU de Saint-Brieuc, la règle relative au stationnement du vélo sont ainsi définis :  
« Le nombre et l'aménagement des places exigées pour les vélos doivent être réalisés conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R. 111-14-4 et suivants »

L'article R111-14-4 a été abrogé par le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021.

Ce décret a créé les articles R113-11, R113-12 (bâtiments à usage principal de bureaux, dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1er janvier 2012), R113-12 à R113-17 (bâtiments neufs d'habitation, de bureaux...) concernant le stationnement des vélos dans le code de la Construction et de l'Habitation).

**Question du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage**

[Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à l'observation de la DDTM relative à l'application de l'article L151-30 du code de l'urbanisme ?](#)

**Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire**

*Dans le cadre de la modification n°6 du PLU, la ville de Ploufragan souhaite modifier la rédaction de l'article 12 de la zone Ua relatif aux obligations de réalisation d'aires de stationnement.*

*Lors de la consultation des Personnes publiques associées, la DDTM a rappelé que, en application de l'article L. 151-30 du Code de l'Urbanisme, « lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions fixées à l'article L.113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation ».*

*La Ville de Ploufragan entend donc intégrer ces dispositions : la rédaction de l'article 12 « Réalisation d'aires de stationnement » de la zone Ua serait complétée et fixerait des obligations suffisantes pour le stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.*

*L'article L. 113-18 du Code de la Construction renvoi à un décret en Conseil d'Etat qui fixe les modalités d'application, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement.*

*Ce décret d'application n°2021-872 du 30 juin 2021 a notamment créé les articles R. 113-13 et 14 du Code de la construction et de l'habitation qui fixent les règles applicables pour les immeubles à usage principal de logements et de bureaux.*

*Ces articles précisent que l'espace dédié au stationnement des vélos présente « une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction ».*

*A ce jour, c'est l'arrêté ministériel du 13 janvier 2016 (qui n'a pas été actualisé à ce jour) qui reste opposable.*

*Afin d'être conforme aux dispositions de cet arrêté, l'article 12 de la zone Ua du PLU serait ainsi complété :*

#### **Rédaction future – Article 12 de la zone Ua**

##### **Article Ua 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.*

*Il est prévu au moins :*

*- pour les constructions à usage d'habitation :*

*Sous destination logement : une place de stationnement par logement. Une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (S.D.P.) globale devra être prévue pour les immeubles collectifs. Deux places de stationnement devront être prévues pour les logements individuels ;*

*Sous-destination « hébergement » (notamment résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidences services seniors, résidences personnes handicapées... °) : 0,7 place/logement.*

*- pour les constructions de logements locatifs sociaux : une place par logement ;*

*- pour les bureaux : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à cet usage ;*

*- pour les commerces : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ;*

- pour les professions libérales : une place par 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à l'usage professionnel ;
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à ces usages ;
- pour les établissements d'enseignement : deux places de stationnement par classe ;
- pour les établissements hospitaliers, foyers-logement et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour deux lits.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone urbaine, et en respectant les conditions de desserte réglementaire,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il pourra être fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

#### **Stationnement des vélos :**

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-30 du code de l'Urbanisme, un espace dédié au stationnement des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux sera exigé suivant les modalités fixées à l'article L. 113-18 du Code de la Construction.

Dans ces cas, l'espace dédié au stationnement des vélos répondra aux caractéristiques suivantes :

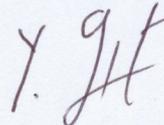
L'espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

#### - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation :

- Sous destination « Logements » : l'espace dédié au stationnement des vélos possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Sous destination « Hébergement » : l'espace dédié au stationnement des vélos doit être dimensionné pour satisfaire aux besoins du projet avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux : l'espace dédié au stationnement des vélos possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Fait le 16 janvier 2022



Yves Hubert GUENIOT

Commissaire enquêteur