

Objet : PLU de Ploufragan : approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4

L'an 2024 le 27 juin à 18 heures 15, les membres du Conseil d'Agglomération, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique, sous la présidence de Monsieur Ronan KERDRAON.

Le Secrétaire de séance est Monsieur Loïc RAOULT.

MEMBRES PRESENTS

Ronan KERDRAON, Sylvie GUIGNARD, Christine METOIS-LE BRAS, Blandine CLAESSENS, Pascal PRIDO, Denis HAMAYON, Vincent ALLENO, Loïc RAOULT, Thierry SIMELIERE, Gérard LE GALL, Bertrand FAURE, Jean-Paul HAMON, Joël BATARD, Patricia BRIAND-FALLER, Stéphane BRIEND, Marie Jo BROLLY, Paul CHAUVIN, Morgane CREISMEAS, Bernard CROGUENNEC, Brigitte DEMEURANT COSTARD, Rachid DYDA, Pascale GALLERNE, Damien GASPAILLARD, Annie GUENNOU, Richard HAAS, Michelle HAICAULT, Guillaume HAMON, Claudine HATREL--GUILLOU, Martine HUBERT, Françoise HURSON, Michel JOUAN, Eliane LALANDEC DAVOINE, Nadia LAPORTE, Joël LE BORGNE, Didier LE BUHAN, Yannick LE CAM, Maxime LE CRONC, Michel LE DUAULT, Isabelle LE GALL, Monique LUCAS, Laurence MAHE, Gérard MEROT, Olivier MEROT, Laure MITNIK, Nicolas NGUYEN, Nicole OGER, Stéphane OLLIVIER, Michel PETRA, Christian RANNO, Roland RAOULT, Alain RAULT, Catherine RIVIERE, Valérie ROOS, Marcel SERANDOUR

MEMBRES EXCUSES (élus ayant donné une procuration)

Hervé GUIHARD pouvoir à Christine METOIS-LE BRAS, Rémy MOULIN pouvoir à Pascale GALLERNE, Thibaut GUIGNARD pouvoir à Stéphane BRIEND, Jean-Marc LABBE pouvoir à Pascal PRIDO, Cigdem AKTAS pouvoir à Yannick LE CAM, Arnaud BANIEL pouvoir à Ronan KERDRAON, David BELLEGUIC pouvoir à Brigitte DEMEURANT COSTARD, Bruno BEUZIT pouvoir à Maxime LE CRONC, Mickaël COSSON pouvoir à Annie GUENNOU, Patrice DARCHE pouvoir à Loïc RAOULT, André GUYOT pouvoir à Jean-Paul HAMON, Christian JOLLY pouvoir à Joël LE BORGNE, Stéphane L'HER pouvoir à Monique LUCAS, Aline LE BOEDEC pouvoir à Martine HUBERT, Thibaut LE HINGRAT pouvoir à Nicolas NGUYEN, Hugues LESAGE pouvoir à Stéphane OLLIVIER, Christine ORAIN-GROVALET pouvoir à Denis HAMAYON, Philippe PIERRE pouvoir à Olivier MEROT, Maryse PINEL pouvoir à Michelle HAICAULT, Corentin POILBOUT pouvoir à Valérie ROOS, Annie SIMON pouvoir à Laurence MAHE, Stéphanie STENTZEL-LE CARDINAL pouvoir à Bertrand FAURE, Thierry STIEFVATER pouvoir à Marie Jo BROLLY,

MEMBRES ABSENTS

Stéphane FAVRAIS, Catherine MARCHESIN, Maryline PREVOST

Nombre de conseillers en exercice : 80

Nombre de présents : 54

Nombre de votants : 77



SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION

Séance du 27 juin 2024

Délibération DB-163-2024

Rapporteur : Monsieur Joël LE BORGNE

Objet : PLU de Ploufragan : approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4

EXPOSE DES MOTIFS

Contexte et présentation du projet

Par arrêté n°027-2022 en date du 2 mai 2022, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Ploufragan a été engagée.

Cette procédure, prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, vise à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUy (zone d'urbanisation future à long terme à vocation économique) afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Il est rappelé que la déclaration de projet prise sur le fondement de cet article vise toute action ou opération d'aménagement entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ayant notamment pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques et de permettre le renouvellement urbain, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Conformément au 2° de l'article R.104-13 du code de l'urbanisme et au I-2°-c de l'article R.104-11 du code de l'urbanisme, la procédure est soumise à évaluation environnementale systématique.

De ce fait, en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la procédure doit donc faire l'objet d'une concertation obligatoire associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Le projet d'intérêt général

Saint-Brieuc Armor Agglomération, compétente en matière de plan local d'urbanisme (L.5216-5 I (2°) du CGCT), soutient au titre de ses compétences en matière de développement économique (L.5216-5 I (1°) du CGCT) les projets de reconversion de friches industrielles.

La zone 2AUy du Carpont est actuellement occupée par un site pollué correspondant à la friche industrielle de la fonderie SAS Manoir Industrie. Le site est actuellement occupé par des dépôts de sables pollués.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ploufragan est nécessaire pour :

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

Le projet envisagé sur le site vise à aménager un espace à vocation commerciale, permettant l'accueil de nouvelles activités et le déplacement de la station-service de l'hypermarché situé à proximité.

Outre la dépollution du site, le projet présente plusieurs intérêts :

- amélioration de la qualité paysagère de l'entrée de ville
- amélioration du cadre de vie des riverains, notamment par la mise en place de haies végétalisées en bordure du site (le long des fonds de jardins) et par la maîtrise des pollutions existantes
- amélioration de la sécurité routière sur la rue du Carpont : dans le cadre du projet, un giratoire sera aménagé de façon à sécuriser les déplacements et diminuer la vitesse des véhicules dans la rue du Carpont.
- amélioration de la sécurité des circulations sur le site de l'hypermarché existant (le déplacement de la station-service permettra notamment de réaménager l'arrêt de bus situé à proximité pour le rendre plus accessible aux personnes à mobilité réduite et plus sécurisé)

L'adaptation du PLU pour permettre le projet

Afin de permettre la réalisation du projet, il convient d'adapter les règlements écrit et graphique (zonage) et de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Une évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement a été menée. Celle-ci porte sur différents champs d'une évaluation environnementale des plans et programmes regroupés en 9 thèmes avec une étude des incidences sur : la consommation des espaces non artificialisés, le paysage, la biodiversité, le sol, le bruit, la qualité de l'air, les déplacements et la circulation, les réseaux techniques et socio-économiques.

Les incidences sont globalement maîtrisées et réduites par les choix d'aménagement et d'urbanisme traduits dans le projet.

Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ploufragan

- Concertation préalable

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ploufragan a fait l'objet d'une évaluation environnementale, conformément aux dispositions des articles L153-54 et suivants du code de l'urbanisme. De ce fait, elle a été soumise à une concertation préalable obligatoire, conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

L'arrêté n°027-2022 en date du 2 mai 2022 engageant la procédure de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4 du PLU de Ploufragan prévoit qu'un bilan de la concertation préalable sera réalisé en amont de l'enquête publique et que les modalités de cette concertation seront définies par délibération du conseil d'agglomération, en application des articles L103-3 et L103-4 du code de l'urbanisme.

Par délibération DB-189-2022 en date du 22 septembre 2022 le conseil d'agglomération a défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable dans le cadre de la procédure, qui étaient les suivants :

- Publication d'un article dans le bulletin municipal communal ;
- Mise en place d'un panneau d'exposition, consultable en Mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture au public ;
- Mise à disposition du dossier au format papier en Mairie de Ploufragan, consultable aux jours et heures habituelles d'ouverture au public.
- Des informations sur le site Internet de Saint Briec Armor Agglomération et de la mairie de Ploufragan avec notamment mise à disposition du dossier.
- Mise à disposition d'un registre papier en Mairie de Ploufragan, consultable aux jours et heures habituelles d'ouverture au public, permettant à la population de faire ses observations. Les remarques peuvent être également formulées par email à urbanisme@ploufragan.fr ou par courrier.

Cette délibération a été complétée par les délibérations DB-106-2023 du conseil d'agglomération du 4 mai 2023 et DB-195-2023 du conseil d'agglomération du 31 septembre 2023 qui ont visé à prolonger la période de concertation préalable

Par délibération DB-303-2023, le conseil d'agglomération du 14 décembre 2023 a tiré le bilan de la concertation préalable. La délibération, et le bilan de la concertation qui y était annexé, ont montré le respect de l'ensemble des modalités de la concertation définies dans la délibération DB-189-2022 en date du 22 septembre 2022.

- Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Bretagne

Dans le cadre de la procédure, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a été saisie par Saint Briec Armor Agglomération le 11 septembre 2023 pour émettre un avis sur le dossier et l'évaluation environnementale.

À la suite de cette saisine, la MRAe a émis un avis le 11 décembre 2023, publié sur le site Internet des MRAe. L'autorité environnementale indique en conclusion :

« La réhabilitation de ce secteur, autrefois industriel et constituant aujourd'hui une enclave dans la zone urbaine de Saint-Briec – Ploufragan, participe aux objectifs de réduction de consommation des sols. Le projet devrait permettre une meilleure prise en considération des enjeux relatifs à la préservation de l'eau et des milieux aquatiques. Le dossier mériterait :

- *de justifier davantage les choix réalisés par la collectivité et de présenter différentes options d'aménagement, en particulier au regard des déplacements internes de la zone et de sa connexion avec le réseau routier existant ;*
- *de mieux traduire les volontés de la collectivité dans les documents opposables que sont le règlement et les OAP, en particulier sur les thématiques de la gestion des eaux pluviales et de l'efficacité énergétique, voire de la maximisation de la densité sur le site. »*

Saint-Brieuc Armor Agglomération a rédigé une réponse à l'ensemble des points et questionnements soulevé dans l'avis :

Thème	Défaut	Avis MRAe	Réponse de SBAA
Préservation du patrimoine naturel	Pré-diagnostic pas assez complet (seulement sur une saison)	Suffisance des mesures d'évitement et de réduction des impacts : préservation en zone N de tous les milieux à enjeux (zone humide, haies...)	Défaut réglé grâce aux mesures « Eviter-Réduire les impacts environnementaux ».
Reconquête des milieux aquatiques	Mesures Eviter-Réduire : « Stationnement perméable » et «1400m2 de toitures végétalisées » sont seulement des recommandations	Traduire ces recommandations de manière prescriptive dans un des documents opposables.	Inscrire ces mesures dans le texte de l'OAP ou le règlement
Limitation des risques et nuisances	Manque de garanties sur l'utilisation future du site	Préciser dans le règlement écrit l'interdiction d'occupation et d'utilisation du sol par des bâtiments sensibles (école, crèche, hôpital...)	Modification du règlement pour préciser les points demandés
	Manque l'évaluation des risques et nuisances potentiels engendrés par les transports de marchandises et les livraisons	Manque la justification du scénario de circulation retenu ; les haies ne sont pas «brise-son»	Mieux justifier le choix fait en matière de circulation et proposer des solutions alternatives au vu des risques et nuisances : permettre la sortie des poids-lourds sur la rue Emile Zola.

- Examen conjoint et avis des personnes publiques associées :

Le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (dont les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan) a été notifié à l'État et aux Personnes Publiques Associées par courriers en date du 23 décembre 2023.

Une réunion d'examen conjoint a été organisée en application de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme et a eu lieu en Mairie de Ploufragan le 19 janvier 2024. Le Maire de la commune de Ploufragan a été invité à participer à cet examen conjoint. Le procès-verbal de cette réunion a été joint au dossier d'enquête publique.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Bretagne (CMA), La Chambre de Commerce et d'Industrie des Côtes d'Armor (CCI), l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) et le département des Côtes d'Armor ont adressé un courrier de réponse en indiquant ne pas avoir de remarques particulières et émettre un avis favorable concernant cette évolution du PLU.

Lors de la réunion d'examen conjoint les personnes publiques suivantes se sont exprimées.

Avis PPA	Réponse de SBAA
<p>La DDTM a indiqué que la procédure de mise en compatibilité n'est pas remise en cause par l'Etat. Sur la question de la dépollution du site et de l'optimisation du foncier, on est face à une procédure d'intérêt général. Pollution prégnante, la pollution peut se répandre jusqu'à l'étang de Robien. Cependant, le projet ne semble pas compatible avec le SCoT de 2015 au motif qu'il vise à autoriser des implantations d'activités commerciales sur des terrains qui ne sont que partiellement en ZACOM. La DDTM reconnaît l'ambivalence de la position de l'État qui demande de dépolluer dans des conditions assez strictes (arrêté de la DREAL qui s'appuie sur l'ARS) et qui a encouragé l'engagement de cette procédure (position du Préfet) alors que le contenu du projet ne semble pas compatible avec le SCoT. A l'issue de la procédure, le Préfet aura la possibilité de se prononcer sur sa légalité.</p>	<p>A l'issue de la procédure, le Préfet aura la possibilité de se prononcer sur sa légalité. Dans le futur SCoT, les localisations des Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) prévus pour les commerces de plus de 400m² seront moins précises que les ZACOM du SCoT actuel (les SIP ne seront plus délimités à la parcelle).</p>
<p>La chambre d'agriculture met en évidence le fait que le projet semble incompatible avec le SCOT actuel. Le SCoT délimite les ZACOM à la parcelle et présente un tableau de surfaces des zones commerciales auxquels il n'est pas possible de déroger. Le projet ne serait situé que partiellement dans la ZACOM définie au SCoT actuel. La Chambre d'agriculture estime donc que cette procédure n'est pas compatible avec les orientations du SCoT actuel. A priori, dans le futur SCoT, le commerce ne pourra s'implanter qu'à enveloppe foncière constante donc le projet ne sera pas non plus possible avec le futur SCoT. En cas de recours, le dossier sera très fragile.</p>	<p>SBAA fait remarquer le caractère exceptionnel de la situation, avec la nécessité de dépolluer ce site qui se situe en bord de cours d'eau et en tête de bassin versant et constitue ainsi une source de pollution ponctuelle. Pour des raisons financières, c'est sur cet aménageur que repose la dépollution du site. Il y a également l'impossibilité d'y prévoir des constructions autres que commerciales car dans l'arrêté préfectoral relatif à l'usage futur du site, il est indiqué que les populations présentes sur site seront « uniquement de passage ».</p>
<p>Les élus de Ploufragan ont conscience que le projet peut présenter une fragilité juridique du fait que le projet n'est que partiellement inclus dans le périmètre de</p>	<p>Remarques qui n'appellent pas de réponse.</p>

<p>la ZACOM définie au SCoT, mais l'aspect environnemental du projet (notamment la dépollution de cette friche industrielle) est également essentiel. La ville ne connaît pas le coût de la dépollution, mais un investisseur privé est prêt à porter cette dépollution.</p> <p>En amont du lancement de cette procédure, des contacts ont été pris avec le Préfet qui a formulé des encouragements sur ce projet, au regard de la problématique de la dépollution. La commune considère ce projet comme un « coup parti ». M. le Maire rappelle également que ce projet permettrait de mettre aux normes l'arrêt de bus "Carpont" qui dessert la zone commerciale car l'arrêt actuel n'est pas aux normes PMR et pose des problèmes de circulation et de sécurité.</p>	
<p>Avis du Syndicat Mixte de la Baie de St Briec (en charge du SCoT) : Un groupe de suivi composé d'élus du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Briec a examiné le dossier. Il a approuvé à l'unanimité la notion d'intérêt général sur la sécurisation des déplacements, la dépollution et le cadre de vie mais s'est interrogé sur 2 points :</p> <ul style="list-style-type: none"> * la question de la diversification de l'offre de services par rapport aux pôles existants ; * le manque d'orientation sur le commerce et hors ZACOM dans le dossier. <p>3 points demeurent en suspens sur le projet de construction commerciale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'agit-il d'un déplacement de commerces existants ? - Il y a-t-il une réduction de la zone N avec le déplacement du bassin de récupération d'eau pluviale ? - Il faudra transmettre l'inventaire des zones humides au SAGE. 	<p>Il est seulement permis au règlement du PLU d'interdire ou d'autoriser sans ou sous condition les destinations et sous-destinations des articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Un objectif de diversité commerciale sera ajouté à l'OAP.</p> <p>L'inventaire des zones humides a été transmis au SAGE</p>

- Enquête publique et conclusions du commissaire enquêteur

Conformément à l'article L.153-55 du code de l'urbanisme, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU.

Par décision du 24 janvier 2024, le Tribunal Administratif a désigné Mme Sylvie CABARET en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique.

Cette enquête a été prescrite par arrêté du Président n°AG-07-2024 le 13 février 2024, pendant 33 jours consécutifs, du lundi 4 mars 2024 à 9 heures, au vendredi 5 avril 2024 à 17 heures après plusieurs mesures de publicité réglementaires réalisées dans le respect de la réglementation :

- Avis au public publié dans le journal Ouest France et dans le Télégramme (éditions du 15 février et du 8 mars 2024).
- Affichage de l'avis d'enquête à la Mairie et au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération.
- Publications de l'avis sur le site internet de la commune de Ploufragan et sur celui de Saint-Brieuc Armor Agglomération.
- Affichage de l'avis d'enquête publique sur le site du projet.

Pendant toute la durée de l'enquête, l'ensemble du dossier d'enquête, ses pièces annexes ainsi qu'un registre d'enquête (papier) ont été rendus disponibles en mairie de Ploufragan aux horaires d'ouverture habituels. Ledit dossier et ses pièces annexes étaient également consultables sur le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération et sur celui de la commune.

Le public a également eu la possibilité de formuler directement des observations au cours des trois permanences tenues par la commissaire enquêtrice à la Mairie de Ploufragan :

- le lundi 4 mars 2024 de 9h30 à 12h30 ;
- le mardi 26 mars 2024 de 15h00 à 18h00 ;
- le vendredi 5 avril 2024 de 13h30 à 16h30.

Quatre observations ont été formulées dans le cadre de cette enquête. La commissaire enquêtrice a également fait des remarques, auxquelles SBAA a répondu par un mémoire en réponse.

Remarques émises pendant l'enquête	Réponse de SBAA
<p>Monsieur Vincent Grolleau, Société Leclerc, porteur de projet, apporte un plan modifié pour le dossier d'enquête publique en complément du plan n°10 afin de préciser la question des accès au site (modification des flux de livraison des commerces afin de dissocier la circulation des véhicules légers des poids lourds). Est également jointe une note descriptive et environnementale sur le projet envisagé.</p>	<p>Les précisions apportées par M. Grolleau permettront de préciser le dossier de mise en compatibilité et ont permis à la population d'avoir une information plus détaillée sur le projet pendant l'enquête publique.</p>
<p>Monsieur Jean Michel HOSTIN et Madame Nathalie GASTON, exploitants du Bricomarché de Trégueux et Monsieur Pierre MACE, propriétaire du site ont remis un courrier. Ils attestent que la réhabilitation de la friche industrielle relève d'un intérêt général et ne peut être que bénéfique pour l'agglomération. Cependant ils craignent que le projet commercial envisagé d'une enseigne de bricolage/jardinierie impacte leur entreprise et sa pérennité.</p>	<p>Concernant l'équilibre de l'offre commerciale, le projet commercial sera, dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme (permis de construire), soumis à l'avis de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC). Celle-ci pourra se prononcer sur le dossier en étudiant notamment l'offre existante à proximité et l'équilibre économique du secteur. Il n'est pas du ressort du PLU de faire cette analyse dans la mesure où le type d'enseigne commerciale envisagé peut évoluer entre la procédure en cours et le dépôt du permis de construire.</p>

<p>Le projet leur semble contraire aux prescriptions du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT du pays de St Brieuc.</p> <p>La densité commerciale en équipement de la maison du secteur est déjà supérieure aux moyennes départementales et nationales.</p> <p>Le projet va, selon eux, à l'encontre du programme « action cœur de ville » mis en place par la ville de St-Brieuc qui vise à renforcer le commerce de centre-ville et lutter contre la vacance commerciale.</p>	<p>Concernant la compatibilité avec le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT, le site concerné par le projet se situe partiellement en ZACOM (frange de la rue du Carpont). Par ailleurs certaines activités envisagées sur le site ne sont pas concernées par le DAC et ne sont pas soumises à CDAC (station-service par exemple).</p> <p>Le projet de SCoT, actuellement en cours d'élaboration et arrêté en février 2024, identifie le secteur de la zone de projet en Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) connecté. En SIP connecté il est possible d'implanter des commerces de plus de 400m² d'unité commerciale ne pouvant pas s'implanter en centralité, avec une croissance à hauteur de 10 % du plancher commercial du SIP, pour les activités hors alimentaires et activités de destination (le SCoT identifie comme activités de destination l'équipement de la personne et les activités de culture – loisirs).</p> <p>Enfin, dans son arrêté, la DREAL impose que le site soit réhabilité de façon à exclure la présence permanente de personnes (ce qui interdit les équipements publics ou l'habitat) et, en cas d'imperméabilisation, il impose un dallage.</p> <p>Inscrire un secteur à vocation commerciale semble donc la piste la plus appropriée.</p>
<p>Monsieur LENI Jérôme de Ploufragan a porté les observations suivantes :</p> <p>Un avis favorable pour la dépollution du site.</p> <p>Un avis défavorable au projet commercial envisagé en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de l'augmentation du trafic, d'une pollution accrue et de la capacité des infrastructures à absorber cet accroissement de circulation, • des nuisances sonores qui seront accrues pour les riverains (circulation, groupe électrogène) • de la protection de la faune et de la flore (salamandre tachetée non identifiée) • des nombreuses friches industrielles sur le territoire de St Brieuc Agglomération • de l'augmentation d'une offre commerciale déjà présente sur le secteur et de l'incidence négative sur l'emploi pour les magasins existants. <p>Une proposition pour un aménagement végétalisé dans le prolongement et la continuité de la vallée du Goëlo est</p>	<p>- Concernant l'augmentation du trafic : l'axe de la rue du Carpont est un axe structurant qui supporte déjà un trafic important. Dans le cadre du projet, un giratoire sera aménagé de façon à sécuriser les déplacements et diminuer la vitesse des véhicules dans la rue du Carpont.</p> <p>- Concernant les nuisances sonores, afin de ne pas aggraver celles existantes sur le site (activité de Manoir), le projet prévoit la mise en place de végétation de hautes tiges, d'écrans végétaux et de clôtures isophoniques d'une hauteur de 2 mètres, de façon à minimiser les nuisances sur les riverains. Une partie des livraisons se fera sous auvent afin d'atténuer le son. Les camions ne seront pas équipés de groupes froids car il s'agit de livraison sèches.</p> <p>- Concernant la protection de la faune et de la flore, le site a fait l'objet d'un inventaire faune-flore exhaustif en 2023, qui a permis de lister les espèces présentes. La zone humide au nord de la zone de dépôt sera intégralement préservée par la création de haies sur talus séparant la zone humide de la zone d'activité pour éviter les impacts en phase travaux et en</p>

<p>formulée.</p>	<p>phase exploitation. Le développement des plantes invasives sera également maîtrisé.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant les friches industrielles, le site en est justement une puisqu'il s'agit d'un site pollué et en friche. L'opération de renouvellement urbain de ce secteur permettra d'améliorer la qualité de l'entrée de ville mais également de contenir les pollutions actuelles. - Concernant l'équilibre de l'offre commerciale, le projet commercial sera, dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme (permis de construire), soumis à l'avis de la CDAC. Celle-ci pourra se prononcer sur le dossier en étudiant notamment l'offre existante à proximité et l'équilibre économique du secteur. Il n'est pas du ressort du PLU de faire cette analyse dans la mesure où le type d'enseigne commerciale envisagé peut évoluer entre la procédure en cours et le dépôt du permis de construire.
<p>Monsieur Florent RELLA de la société Truffaut ne remet pas en question la vocation commerciale du projet d'aménagement envisagé mais s'inquiète d'une programmation avec une activité de jardinerie qui viendrait déséquilibrer l'offre existante et compromettre l'équilibre économique du secteur.</p>	<p>Le projet commercial sera, dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme (permis de construire), soumis à l'avis de la CDAC. Celle-ci pourra se prononcer sur le dossier en étudiant notamment l'offre existante à proximité et l'équilibre économique du secteur. Il n'est pas du ressort du PLU de faire cette analyse dans la mesure où le type d'enseigne commerciale envisagé peut évoluer entre la procédure en cours et le dépôt du permis de construire.</p>

<p>Remarques émises par la commissaire enquêtrice</p>	<p>Réponse de SBAA</p>
<p>Le site du projet appartenait à Manoir Industrie aujourd'hui St-Brieuc Fonderie. Le projet de dépollution et de reconversion par un acteur privé a-t-il une incidence sur l'activité de cette entreprise (pérennité, sauvetage des emplois... ?)</p>	<p>Le site objet de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU de Ploufragan était auparavant la propriété de Manoir Industrie. Il a été mis en vente à un moment où l'entreprise se trouvait en difficulté financière. La vente de ce site, à un porteur de projet privé, a permis à Manoir Industrie de bénéficier de trésorerie supplémentaire ce qui a permis la pérennité de l'activité et donc le maintien d'emplois. Par ailleurs, la dépollution du site et son aménagement paysager est de nature également à valoriser l'environnement de l'entreprise industrielle et donc son image.</p>
<p>Avez-vous pu évaluer l'incidence liée à l'implantation de nouvelles activités commerciales en termes de création d'emplois. Avez-vous pu mesurer l'impact</p>	<p>L'implantation de ces nouvelles activités commerciales pourraient générer la création d'entre 20 et 30 emplois directs et une dizaine d'emplois indirects. En termes de fiscalité, en</p>

<p>sur les recettes fiscales pour les collectivités ?</p>	<p>comparant des sites équivalents, les retombées (TASCOM + CFE + Foncier bâti) pourraient être de 80 000 à 100 000€ par an.</p>
<p>Pouvez-vous apporter des précisions sur les modalités de desserte en transport en commun ainsi que sur la circulation en entrée et sortie du site compte tenu des éléments apportés à l'enquête publique par le porteur de projet. Quelles sont les modalités de réalisation du giratoire d'accès au projet ?</p>	<p>Concernant les transports en commun, le site du projet sera accessible par les lignes du réseau urbain B et 90 à l'arrêt «Carpont». La ligne B est une des 5 lignes structurantes majeures du réseau. L'arrêt «Carpont» se situe à moins de 200m du giratoire de l'entrée du site. L'ouverture à l'urbanisation envisagée dans le cadre de cette Déclaration de Projet permettra également, suite au déplacement de la station-service, de réaménager l'arrêt de bus « Carpont -centre commercial » qui, actuellement, n'est pas aux normes PMR et présente des risques de sécurité pour les usages et la circulation.</p> <p>Concernant l'entrée et sortie du site pour les véhicules légers et des cycles, il se fera via la giratoire qui sera aménagé par la ville de Ploufragan sur la rue du Carpont. Ce giratoire permettra également de sécuriser les entrées/sorties des véhicules du parking situé de l'autre côté de la rue (commerces Tartapain et Aldi). Le financement de ce giratoire sera réalisé par le biais d'une convention de Projet Urbain Partenarial (convention P.U.P.) entre la Ville et le porteur de projet.</p> <p>Les accès des poids lourds se feront de façon différenciée : entrée par la rue du Carpont et sortie par la rue Emile Zola.</p> <p>Les flux piétons et la circulation des cycles seront sécurisés au sein du site et les aménagements permettront de relier facilement les différents commerces présents sur le site ainsi que les abords.</p>
<p>Pouvez-vous préciser les éléments qui ont fondé la compatibilité du projet avec le SCoT du Pays de Saint Brieuc notamment au regard du développement commercial ?</p>	<p>Concernant la compatibilité avec le Document d'aménagement Commercial du SCoT, le site concerné par le projet se situe partiellement en ZACOM (frange de la rue du Carpont). Par ailleurs certaines activités envisagées sur le site ne sont pas concernées par le DAAC et ne sont pas soumises à CDAC (station-service par exemple). Le projet de SCoT, actuellement en cours d'élaboration et arrêté en février 2024, identifie le secteur de la zone de projet en SIP connecté. En SIP connecté il est possible d'implanter des commerces de plus de 400m² d'unité commerciale ne pouvant pas s'implanter en centralité, avec une croissance à hauteur de 10 % du plancher commercial du SIP, pour les activités hors alimentaires et activités de destination (le SCOT identifie comme activités</p>

	<p>de destination l'équipement de la personne et les activités de culture-loisirs).</p> <p>Enfin, dans son arrêté, la DREAL impose que le site soit réhabilité de façon à exclure la présence permanente de personnes (ce qui interdit les équipements publics ou l'habitat). Inscrire un secteur à vocation commerciale semble donc la piste la plus appropriée.</p>
<p>Pouvez-vous apporter une justification à la règle de hauteur maximum de 16 mètres pour les constructions.</p>	<p>La hauteur de 16 mètres est basée sur le règlement des zones UY du PLU. Cependant, pour le projet concerné par la Déclaration de Projet, la règle peut être abaissée à 10 mètres.</p>
<p>Le porteur de projet a porté à l'enquête publique une note de présentation avec un plan masse d'intention. Ce plan modifie le périmètre de l'opération, les accès et ne reprend pas la haie végétale en bordure de zone naturelle et des fonds de jardin des habitations.</p> <p>Pouvez-vous préciser si vous pensez intégrer tout ou partie de ces modifications notamment sur l'OAP ?</p>	<p>Le schéma et le texte de l'OAP seront modifiés pour tenir compte de la sortie des poids-lourds désormais prévue vers le nord (qui débouchera sur la rue Emile Zola). Les haies végétales en bordure de zone naturelle et des fonds de jardins des habitations seront maintenues dans l'OAP : ces éléments végétalisés sont présents dans la notice environnementale du projet et il est donc bien prévu qu'ils soient mis en œuvre. Le périmètre de l'OAP sectorielle sera recalé sur le périmètre de la zone 1AUy prévue.</p>
<p>N'étant pas dans le périmètre du projet, le PLU maintient une zone 2AUy sur des jardins en bordure des habitations existantes. Compte tenu de la surface, de l'état naturel des parcelles, de la proximité du bâti et de la zone urbaine Ub, est-il envisagé de revoir ce zonage dans l'actuelle procédure en cours d'élaboration du PLU intercommunal ?</p>	<p>La procédure de Déclaration de Projet ne permet une modification du zonage que sur l'emprise du projet qu'elle vise à autoriser. Il n'est donc pas possible légalement de modifier le zonage des parcelles riveraines. Ces parcelles (jardins et maisons) seront reclassées en zone U dans le futur PLUi avec des règles d'urbanisme permettant une occupation du sol plus large que la vocation économique « mixité des fonctions sommaire ».</p>
<p>Le site est aujourd'hui paysager en bordure de l'impasse du Carpont par des arbres, certes de faible qualité mais qui créent une barrière végétale. Le projet d'aménagement ne peut-il pas prévoir un aménagement paysager en bordure en compensation de la végétation existante, en complément de la bande végétalisée prévue à l'OAP ?</p>	<p>Le projet d'OAP indique : « Planter les espaces verts du site d'essences locales en privilégiant les essences listées sur le site du Conservatoire Botanique de Brest ».</p> <p>Il sera ajouté une mention supplémentaire : « Le projet fera l'objet de plantations d'arbres de hautes et moyennes tiges d'essences locales, notamment sur ses franges, pour minimiser les nuisances avec les habitations voisines. Par ailleurs, un écran végétal sera mis en place par la plantation de grands arbres et clôtures isophoniques en limite.</p>
<p>La MRAe a fait des recommandations sur le règlement et l'OAP (voir son avis). Vous voudrez bien préciser comment vous les prenez en compte.</p>	<p>Cf tableau exposé ci-avant</p>

<p>Est-il envisagé la mise en place d'un comité de suivi associant la préfecture, la commune de Ploufragan, St Brieuc Armor Agglomération et le porteur de projet pour s'assurer du bon déroulement des travaux et de la mise en place des mesures « Eviter-Réduite-Compenser » en ce qui concerne la dépollution, la biodiversité (espèces invasives, petite faune), la protection de la zone humide, la ressource en eau...</p> <p>Des indicateurs de suivi sont-ils prévus ?</p>	<p>Il n'est pas prévu la mise en place d'un comité de suivi à ce stade mais nous prenons bonne note de cette suggestion et pouvons-nous engager à mettre en place ce comité de suivi.</p>
---	---

A l'issue de l'enquête, la Commissaire Enquêtrice a rendu son rapport et ses conclusions le 3 mai 2024 et émis un avis favorable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, avec la recommandation suivante : « Compléter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans ses parties littérale et graphique pour qu'elle intègre plus efficacement les mesures de protection des franges du site ainsi que des dispositions visant à une plus grande sobriété énergétique.

A l'issue de l'enquête publique, le dossier a été modifié et complété pour tenir compte des différents avis et des remarques émises. Ainsi :

- Concernant le périmètre de la zone 1AUy : il a été modifié pour intégrer la voie d'accès au nord
- Concernant le règlement écrit : la règle de hauteur a été abaissée à 10 mètres
- Concernant l'OAP : elle a été complétée notamment sur les aspects de paysage et de protection contre les nuisances sur les franges du site.

Les adaptations mineures apportées au dossier, issues notamment des avis des personnes publiques associées exprimées lors de la réunion d'examen conjoint du dossier et résultant des questions du commissaire enquêteur n'ont pas remis en cause les orientations du dossier mais ont simplement permis de préciser et clarifier plusieurs aspects et de renforcer l'intégration du projet dans son environnement.

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4 du PLU de Ploufragan est désormais prêt à être approuvé.

AVIS DE LA VILLE DE PLOUFRAGAN

Par délibération de son Conseil Municipal du 11 juin 2024, la commune de Ploufragan a émis, au titre de l'article L. 5211-57 du CGCT, un avis favorable à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4 de son PLU.

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

DÉLIBÉRATION

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le code de l'environnement et notamment son articles L.122-4 ;

VU le Plan local d'urbanisme de la Commune de Ploufragan, approuvé le 13/12/2011, modifié le 18/02/2014, le 14/03/2017, le 27/06/2019 et le 24/10/2019, révisé de manière simplifiée le 09/09/2014 et mis en compatibilité le 21/07/2015, 23/11/2018 et le 16/12/2021 ;

VU les délibérations du conseil d'Agglomération DB-125-2017 du 30 mars 2017 et du 26 avril 2018, approuvant la charte de gouvernance sur l'exercice de la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

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

VU l'arrêté de M. le Président de l'Agglomération n°027-2022 en date du 2 mai 2022, engageant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°4 du PLU de Ploufragan ;

VU la délibération n°DB-189-2022 du conseil d'agglomération en date du 22 septembre 2022 exposant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4 du PLU de Ploufragan ;

VU la délibération DB-106-2023 en date du 4 mai 2023 par laquelle le conseil d'agglomération a prolongé la concertation préalable jusqu'au 10 août 2023 ;

VU la délibération DB-195-2023 en date du 21 septembre 2023 par laquelle le conseil d'agglomération a de nouveau prolongé la concertation préalable jusqu'au 30 novembre 2023 ;

VU la délibération n°DB-303-2023 du conseil d'agglomération en date du 14 décembre 2023 tirant le bilan de la concertation préalable de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4 du PLU de Ploufragan ;

VU l'avis n°2023-010995 de l'Autorité Environnementale en date du 11 décembre 2023 sur l'évaluation environnementale ;

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint organisée le 19 janvier 2024, notamment en présence de l'État et des personnes publiques associées ;

VU les avis de l'État et des personnes publiques associées ;

VU la décision n° E2400005/35 en date du 24 janvier 2024 par laquelle le Conseiller Délégué du Tribunal administratif de Rennes a désigné Madame Sylvie CABARET en qualité de commissaire enquêtrice titulaire ;

VU l'arrêté n°AG-07-2024 du 13 février 2024, de Monsieur le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération portant prescription de l'enquête publique se rapportant à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4 du PLU de Ploufragan ;

VU l'enquête publique organisée du 4 mars au 5 avril 2024 inclus et la tenue dans ce cadre de trois permanences par la Commissaire enquêtrice afin de recueillir les observations du public ;

VU le rapport et les conclusions de la Commissaire enquêtrice reçus le 3 mai 2024 formulant un avis favorable avec une recommandation ;

VU l'avis favorable préalable du conseil municipal de la commune de Ploufragan dans sa délibération du 11 juin 2024, pris conformément à l'article L5211-57 du CGCT ;

VU le projet de PLU mis en compatibilité annexé à la présente délibération et prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-58 du code de l'urbanisme ;

VU le projet de renouvellement urbain sur le site du Carpont à Ploufragan ;

VU l'avis de la commission habitat/logement/urbanisme de Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 4 juin 2023 ;

Considérant l'intérêt général de l'opération de renouvellement urbain sur l'ancien site de Manoir Industrie à Ploufragan ;

Considérant que les remarques émises par les personnes publiques associées, l'Autorité environnementale et la commissaire enquêtrice justifient des adaptations mineures au dossier initial de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Ploufragan, présentées à l'enquête publique, telles que mentionnées ci-dessus ;

Considérant que les modifications apportées au projet de mise en compatibilité de Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de cette procédure de déclaration de projet ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de plan ;

Le Bureau statutaire saisi en date du 13 juin 2023 ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL D'AGGLOMÉRATION

DECLARE d'intérêt général l'opération de renouvellement urbain sur l'ancien site de Manoir Industrie à Ploufragan.

ADOpte la déclaration de projet emportant approbation de la mise en compatibilité n°4 du PLU de Ploufragan telle qu'annexée à la présente délibération.

DIT qu'en application des articles R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs de Saint-Brieuc Armor Agglomération, sur le portail national de l'urbanisme, et affichée au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération ainsi qu'en Mairie de Ploufragan durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

INFORME que le dossier de PLU approuvé, intégrant lesdites adaptations mineures, est tenu à la disposition du public à la Mairie de Ploufragan aux heures d'ouverture habituelles.

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer toutes les pièces relatives à l'application de cette délibération.

DIT qu'en application des articles L.2131-1 et R.2131-1 du code général des collectivités territoriales, la présente délibération sera également transmise au représentant de l'État dans le département, fera l'objet d'une publication sous forme électronique et sera mise à la disposition du public sur le site internet de l'Agglomération dans des conditions propres à en assurer la conservation, à en garantir l'intégrité et à en effectuer le téléchargement et ce pendant une durée minimum de deux mois.

Présents : 54	Pouvoirs : 23	Total : 77	Exprimés : 77
Voix Pour : 49	Voix Contre : 0	Abstention : 28	Ne prend pas part au vote : 0

Saint Briec,
le 27 juin 2024

Le secrétaire de séance

Loïc RAOULT

